

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert 2025-011705
Auteur	Daniella Bogdanic +31793468300 D.Bogdanic@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van der Meer

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegebesluit Prioritering initiatieven ruimtelijke projecten 1e half jaar 2023 Motie Gebruik de Markt, versnel de bouw Collegebesluit Ontwerpwijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef Collegebesluit Vaststellen anterieure overeenkomst ontwikkeling 't Seghe Waert
Samenvatting	Stichting Vidomes heeft de wens om de locatie van het oude verzorgingstehuis 't Seghe Waert te herontwikkelen naar woningen en daarbij passende maatschappelijke voorzieningen. Bij deze herontwikkeling is sprake van renovatie, transformatie en nieuwbouw en gaat het om maximaal 232 woningen en maximaal 541 m² aan maatschappelijke voorzieningen. De eenmalige kosten voor aanleg en herinrichting van het openbaar gebied dienen te worden opgenomen in de programmabegroting. Deze kosten worden verhaald op Stichting Vidomes op basis van werkelijk gemaakte kosten. Daarnaast is er structureel budget nodig voor het beheer en onderhoud van het in te richten openbaar gebied.
Bijlagen	1. Ontwerp herinrichting openbaar gebied 't Seghe Waert 2. Begrotingswijziging 3. (GEHEIM): Toelichting op geheimhouding bij raadsvoorstel "Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert" Op 6 mei 2025 heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op de bedragen genoemd in bijlage "Toelichting op geheimhouding bij raadsvoorstel Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert". Geheimhouding is noodzakelijk omdat deze informatie de onderhandelingspositie en de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden. De geheimhouding duurt tot na opdrachtverlening voor de aanleg en herinrichting van dit openbare gebied (eind 2025).

Raadsbesluit

Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert
2025-011705

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025

besluit

1. Een uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen voor de plankosten en voor de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied bij de herontwikkeling van 't Seghe Waert en dit te dekken door de kosten volledig te verhalen op de initiatiefnemer.
2. De uit punt 1 voortvloeiende structurele onderhoud- en beheerlasten van €10.000,- binnen het reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2027, na oplevering van het openbaar gebied, in de programmabegroting op te nemen.
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 juni 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Stichting Vidomes heeft de wens om de locatie van het oude verzorgingstehuis 't Seghe Waert te herontwikkelen naar woningen en daarbij passende maatschappelijke voorzieningen. Bij deze herontwikkeling is sprake van renovatie, transformatie en nieuwbouw en gaat het om maximaal 232 woningen en maximaal 541 m² aan maatschappelijke voorzieningen.

De wens is om op deze locatie een woongemeenschap te realiseren waar bewoners, een mix van doelgroepen in de sociale huursector elkaar ondersteunen, ontmoeten en naar elkaar omkijken. Het initiatief huisvest o.a. zorgpartijen en een doelgroep met een zorgvraag (beschermd wonen). Deze bewoners verblijven nu tijdelijk in de gemeente Rijswijk.

Stichting Vidomes heeft de gemeente verzocht om deze herontwikkeling te begeleiden. De herontwikkeling is niet opgenomen in de prioritering van projecten maar sluit wel aan bij motie [Gebruik de Markt, versnel de bouw](#). De gemeente en Stichting Vidomes werken samen om de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het terrein om de gebouwen wordt passend ingericht met groen, wandelpaden, zitgelegenheid en parkeren. Stichting Vidomes heeft de gemeente gevraagd om een deel van de buitenruimte op te nemen in het openbaar gebied om dat in goede staat te kunnen onderhouden. Daartoe wordt een deel van de buitenruimte die nu eigendom is van Stichting Vidomes verkocht aan de gemeente. De overdracht en herinrichting van de grond en het kostenverhaal zijn eerder vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De eenmalige kosten voor de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied dienen te worden opgenomen in de programmabegroting. Deze kosten worden verhaald op Stichting Vidomes op basis van werkelijk gemaakte kosten. Daarnaast is er structureel budget nodig voor het beheer en onderhoud van het in te richten openbaar gebied.

Beoogd effect

De herinrichting van een praktische en uitnodigende buitenruimte draagt bij aan een waardevolle herontwikkeling van de locatie 't Seghe Waert. De ontwikkeling past daarmee in de visie Zoetermeer 2040 en de woningbouwambities van onze gemeente. Daarnaast wordt met de begrotingswijziging invulling gegeven aan het budgetrecht van de gemeenteraad en voldaan aan de financiële kaders van het faciliterend grondbedrijf van de gemeente Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen voor de plankosten en voor de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied bij de herontwikkeling van 't Seghe Waert en dit te dekken door de kosten volledig te verhalen op de initiatiefnemer.
2. De uit punt 1 voortvloeiende structurele onderhoud- en beheerlasten van €10.000,- binnen het reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2027, na oplevering van het openbaar gebied, in de programmabegroting op te nemen.
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 Gemeente Zoetermeer verleent graag medewerking om de herontwikkeling van locatie 't Seghe Waert mogelijk te maken

Conform motie [Gebruik de Markt, versnel de bouw](#) werken gemeente Zoetermeer en Stichting Vidomes samen aan de realisatie van deze herontwikkeling, die uit drie deelprojecten bestaat:



Figuur 1-1: Overzicht van deelprojecten gezien vanuit de Vaartdreef richting de Australiëweg (Nb. de inrichting van de buitenruimte is indicatief weergegeven in deze figuur)

Deelproject 1:

60 gerealiseerde woningen (renovatie en optoppen via de reguliere procedure omgevingsvergunning) die inmiddels ook worden bewoond (bouwhoogte 13 meter).

Deelproject 2:

De transformatie van - en het plaatsen van een dakopbouw (optoppen) met woningen op het bestaande

verzorgingshuis naar maximaal 128 woningen (bouwhoogte 16,5 meter). In dit deelproject worden ook de maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd die zowel bestemd zijn voor bewoners van de drie deelprojecten als voor wijkbewoners.

Deelproject 3:

Realisatie van een nieuw appartementencomplex met maximaal 44 woningen. De hoogte van deze woontoren is met inbreng van aandachtspunten van omwonenden teruggebracht van 15 bouwlagen naar 10 bouwlagen (bouwhoogte 30 meter).

1.2 Voor de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied is budget benodigd

In de begroting 2025 t/m 2027 is geen rekening gehouden met de baten en lasten voor de aanleg en herinrichting van dit openbaar gebied. Met dit besluit stelt de gemeenteraad budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven waarbij de opbrengsten uit kostenverhaal dienen als dekking. In de met Stichting Vidomes afgesloten anterieure- en koopovereenkomst is vastgelegd dat afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten.

2.1 Voor onderhoud- en beheer van het openbare gebied is extra budget benodigd.

Er is sprake van een uitbreiding van het areaal en daarmee een toename van de kosten voor beheer en onderhoud van het openbaar gebied (o.a. openbare parkeerplaatsen).

3.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.

Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de kadernota rechtmatigheid van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Financiën

Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen op de bedragen die genoemd worden in GEHEIM bijlage Toelichting op geheimhouding bij raadsvoorstel "Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert"

In de afgesloten anterieure- en koopovereenkomst is vastgelegd dat de geprognostiseerde plankosten voor de duur van het project ten laste komen van Stichting Vidomes. Deze ontwikkeling is in 2023 gestart. De reeds gemaakte plankosten in de jaren 2023 en 2024 zijn gedekt uit ontvangen bijdragen van Stichting Vidomes.

De eenmalige kosten voor de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied komen volledig ten laste van Stichting Vidomes. De werkzaamheden vinden plaats in 2025 t/m 2027. Er vindt verrekening plaats op basis van de werkelijke gemaakte kosten. De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in de afgesloten anterieure- en koopovereenkomst. Stichting Vidomes verkoopt daarbij een perceel grond (2.400 m²) voor de aanleg van openbaar gebied aan de gemeente voor de koopprijs van € 1,-.

De eenmalige kosten voor de inzet van medewerkers van de gemeente, de aanleg en herinrichting van het openbaar gebied en de structurele onderhoudslasten zijn opgenomen in bijlage (GEHEIM) Toelichting op geheimhouding bij raadsvoorstel "Herinrichting en onderhoud openbaar gebied 't Seghe Waert". Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een deel van het riool t.b.v. de woningen van initiatiefnemer in het openbaar gebied geplaatst. De kosten voor het onderhoud van dat stuk riool worden eenmalig afgekocht door Stichting Vidomes. Deze bijdrage staat in de bijlage apart benoemd.

Door de areaaluitbreiding van het openbaar gebied stijgen de structurele onderhoudskosten met €10.000,- vanaf 2027. Dit kan gedekt worden uit de hogere opbrengsten algemene uitkering uit het gemeentefonds en onroerendzaakbelasting (OZB) als gevolg van de toename van het aantal woningen en inwoners. Bij de berekening van de hogere opbrengsten is rekening gehouden met de reeds in de begroting opgenomen OZB-opbrengst voor het verzorgingstehuis. Er is gerekend met een inkomstenstijging van gemiddeld € 1.500,- per woning waarbij 50% ingezet kan worden als dekking voor de onderhoudskosten van het openbaar gebied.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Vanuit de motie [Gebruik de Markt, versnel de bouw](#) betreft deze ontwikkeling geen regulier project met projectbegeleiding vanuit de gemeente. Participatie vindt plaats door Stichting Vidomes conform de Omgevingswet. Daarin is opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor participatie. Daarom is er voor deze ontwikkeling ook geen participatievoorstel of participatieverslag aan het college of de raad voorgelegd.

Omwonenden, huidige bewoners en overige eigenaren van omliggend vastgoed zijn meermaals uitgenodigd voor inloopbijeenkomsten over de voorziene herontwikkeling. Via nieuwsbrieven informeert Stichting Vidomes de omgeving over het verloop van de participatie en de stand van zaken van de herontwikkeling. Aanvullend zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met omwonenden.

Op 22 april heeft Stichting Vidomes het definitieve ontwerp getoond tijdens een inloopbijeenkomst. Informatie over het project is ook te vinden op de website van Stichting Vidomes: <https://www.vidomes.nl/projecten/t-seghe-waert-deelproject-2-en-3/>

Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en het Bouwbesluit. Fase twee betreft een transformatie van een bestaand pand. Door te transformeren wordt het gebruik van nieuwe materialen beperkt. De gebouwen worden aardgasloos gerealiseerd en op de daken komen zonnepanelen te liggen.

Voor de woonomgeving van de ontwikkeling wordt een inrichtingsplan gemaakt met aandacht voor water(berging), (fiets)parkeren, mobiliteit en verschillende soorten dieren (vleermuizen, gierzwaluwen, egels enz.).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het bouwplan zal worden getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit m.b.t. de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten. De toegankelijkheidsraad is in een vroeg stadium door Stichting Vidomes op locatie uitgenodigd om de ontwikkeling door te spreken en aandachtspunten m.b.t. de toegankelijkheid in kaart te brengen.

Rapportage en evaluatie

De gemeenteraad zal aan de hand van raadsmemo's en waar nodig raadsvoorstellen geïnformeerd worden over het verloop van deze ontwikkeling.

Planning

Aanvraag kapvergunning	Q2 2025
Aanvraag omgevingsvergunning	Q2/Q3 2025
Aanbesteding	Q3 2025
Start Bouw	Q1 2026
Herinrichting openbaar gebied	Q1 2026 (Fietspad en damwand Kangoeroepad) Q2 2027(overig openbaar gebied)