Rapportage Ruimtelijk Fysiek
1e half jaar 2023



September 2023

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

1.	Inleiding en algemene beschouwing	
1.1	Doelstellingen	6
1.2	Algemene beschouwing 1e helft 2023	6
1.3	Stoplichten	7
1.4	Gewijzigde stoplichten	7
1.5	Overzicht stoplichten per project	8
2.	Opbouw rapportage	
2.1	Rapportageperiode	12
2.2	Soorten projecten	12
2.3	Fasering projecten	13
2.4	Leeswijzer projecten	13
2.5	Overzichtskaart van de projecten	14
3.	Woningbouwmonitor	
3.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	15
3.2	Opzet Woningbouwmonitor	15
3.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	15
3.4.	Realisatie eerste half jaar 2023	16
3.5	Prijssegmenten en woningtypen	16
3.6	Projectfasen	17
3.7	Conclusie	17
4.	Programma’s	
4.1	Entree	19
	Projecten: gebied Entree	22
4.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	23
4.1.2	Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne	24
4.1.3	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	25
4.1.4	Entree, Stationsgebied	26
4.1.5	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	27
4.1.6	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	28
4.1.7	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	29

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

4.2	Binnenstad	30
	Projecten: gebied Binnenstad	33
4.2.1	Cadenza 2	34
4.2.2	Centraal park	35
4.2.3	Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan	36
4.2.4	Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	37
4.2.5	Delftsewallen	38
4.2.6	Engelandlaan 140	39
4.2.7	Engelandlaan 270	40
4.2.8	Luxemburglaan 2-10	41
4.2.9	Markt 10	42
4.3	Wijkverkenning Meerzicht / wijkontwikkeling Meerzicht	43
	Projecten: gebied Meerzicht	45
4.3.1	Oostergo	46
4.3.2	Westergo	47
4.3.3	Zalkerbos 1	48
4.4	Dutch Innovation Park	49
	Projecten: gebied Dutch Innovation Park	51
4.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting	52
4.4.2	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	53
4.5	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	54
4.6	Overzicht financiën Schaalsprong	55
5.	Projecten	
5.1	Gebied Buytenwegh – de Leyens	57
5.1.1	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep	58
5.1.2	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	59
5.1.3	Snowworld	60

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.2	Gebied Dorp	61
5.2.1	Eerste stationstraat Vernèdepark	62
5.2.2	Molenstraat - Jan Hoornstraat - Cornelis van Eerdenstraat - 5 Mei-straat - John Mc Cormickstraat - Van Brakelstraat	63
5.2.3	Rokkeveenseweg Nutrihage	64
5.2.4	Vernedepark, visie	65
5.3	Gebied Driemanspolder	66
5.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	67
5.4	Gebied Kwadrant	68
5.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	69
5.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	70
5.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	72
5.4.4	Van Tuyllpark, visie	73
5.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	74
5.5	Gebied Noordhove	75
5.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	76
5.6	Gebied Oosterheem	77
5.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	78
5.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	79
5.6.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	80
5.6.4	Dwarstocht	81
5.6.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord gemeentekavels	82
5.6.6	Martin Luther Kinglaan	83
5.6.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	84
5.6.8	Olof Palmelaan Moskee	85
5.6.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	86
5.6.10	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	88
5.6.11	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	89

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.7	Gebied Palenstein	90
5.7.1	Croesinckplein, Vlek D	91
5.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	93
5.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	94
5.7.4	Van Aalstlaan 24	95
5.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	96
5.7.6	Du Meelaan 578-582	97
5.7.7	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	98
5.7.8	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	100
5.8	Gebied Rokkeveen	102
5.8.1	Bladgroen	103
5.8.2	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	104
5.8.3	Katwijkerlaantracé	105
5.8.4	Kleurlaan	106
5.8.5	Plataanhout	107
5.8.6	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	108
5.8.7	Zilverstraat Van der Valk	109
5.9	Gebied Seghwaert	110
5.9.1	Roggeakker	111
5.10	Overige gebieden	112
5.10.1	Ons Blauwe Goud	113
5.11	Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond	114
6.	Colofon	115

1. Inleiding en algemene beschouwing

Voor u ligt de Rapportage Ruimtelijk Fysiek over de eerste helft van 2023 met daarin de rapportage over de Schaalsprong, de Woningbouwmonitor en de voortgangsrapportages van de ruimtelijke projecten.

1.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen worden nagestreefd met de Rapportage Ruimtelijk Fysiek:

- Rapporteren over behaalde resultaten in het complete ruimtelijk fysieke domein, op zowel programma- als projectniveau.
- Rapporteren over de financiële situatie van programma's en projecten, inclusief de besteding van de middelen uit het RIF.
- Het laten zien van de samenhang tussen de programma's, de projecten in het ruimtelijk fysieke domein en de voortgang van de woningbouw(ambities).

1.2 Algemene beschouwing 1e helft 2023

De uitvoering van de ruimtelijk fysieke projectenportefeuille is en blijft een belangrijk middel om de opgave Zoetermeer 2040 tot stand te brengen. In de visie wordt duidelijk dat enkel het toevoegen van nieuwbouw niet voldoende is. Er moet meer geïnvesteerd worden in de woonaantrekkelijkheid en de sociaal economische positie van de stad. Een integrale blik op duurzame gebiedsontwikkeling in de meest brede zin is daarbij onontbeerlijk. De druk om nu resultaten te bereiken is onverminderd groot en dit zal de komende jaren zo blijven. Dit alles doen we mede vanuit de reeds ingezette beweging vanuit de lopende projecten en programma's.

Het Coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' onderschrijft de ambities uit de Visie 2040. We jagen woningbouw aan die kwaliteit en diversiteit toevoegt en gaan daarbij uit van de woonbehoefte in de stad, nu en in de toekomst. Het nieuwbouwprogramma helpt iedereen, met extra aandacht voor starters, ouderen, mensen met een zorgbehoefte en huishoudens (o.a. gezinnen) die een kwaliteitsstap willen maken. In de coalitieperiode is het de doelstelling om minimaal 3.000 woningen op te leveren. Daarbij wordt sociale huur zoveel mogelijk door corporaties ontwikkeld.

Zoals bij de vorige rapportage ruimtelijk fysiek al is geconstateerd is de tendens van de toenemende onzekerheid op de woningmarkt realiteit geworden. De inflatie is hoog en de verwachting is dat deze ook voor 2023 hoog blijft. Ook de rente is hoger dan de afgelopen jaren. De koopkracht van veel mensen blijft hierdoor onder druk staan. De bouwkosten zijn in 2022 sterk gestegen. De vooruitzichten voor 2023 is dat deze niet significant zal dalen. Ook de woningmarkt zelf is afgekoeld. Alhoewel de vraag naar woningen onverminderd groot blijft, is zichtbaar dat een daling van de huizenprijzen gaande is en dat het aantal woningverkopen sterk achterblijft.

Het effect van de wijzigende marktomstandigheden en de onzekerheid op de woningmarkt wordt ook zichtbaar op de projectenportefeuille. Er zijn meer projecten die onder druk staan. Zo zijn afgegeven budgetten vanwege de inflatie niet altijd meer afdoende om het project te realiseren. Ook zullen de programmatische en kwalitatieve ambities onder druk komen te staan.

In zijn algemeenheid kan worden vermeld dat in onze projecten portefeuille 19 projecten oranje of rood zijn gekleurd (totaal 63 projecten, 12 oranje 7 rood). Het aantal rode stoplichten is ten opzichte van de vorige rapportage gestegen. De oorzaak hiervan volgt uit de ontwikkelingen van Entree. Er is geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan voor Entree op een aantal wezenlijke onderdelen gewijzigd en aangevuld dient te worden. Dit kost extra tijd met als gevolg dat de planologische procedure van Entree onder de vlag van de Omgevingswet verder dient te worden uitgevoerd.

Tegelijkertijd zien we dat relatief veel projecten in de uitvoeringsfase en de nazorgfase zitten. Dit betreft 1/3 van de projectenportefeuille. Voor deze projecten geldt dat deze minder last ervaren van de gewijzigde omstandigheden omdat contractering en verkoop van de woningen al heeft plaatsgevonden. Stoplichten van deze projecten zijn hierdoor veelal gefixeerd. De inspanningen van de afgelopen jaren betalen zich uit en dit is ook te zien in de woningbouwmonitor.

Daarnaast houden wij een uitdaging in het vinden van nieuw personeel voor de projectenorganisatie. Met name de benodigde specialisten zijn moeilijk te vinden. Vacatures worden in hoog tempo uitgezet maar niet altijd met het gehoopte resultaat. De werkdruk leidt ertoe dat het college voorzichtig blijft met het opstarten van nieuwe projecten. Dit is nog steeds mogelijk, maar niet zonder het afronden of stoppen van een andere projecten. Dit betekent ook dat niet alle nieuwe initiatieven kunnen worden opgepakt. Keuzes moeten worden gemaakt.

Ondanks het bovengenoemde en de gewijzigde marktomstandigheden zijn er het laatste half jaar wederom belangrijke stappen gezet in de projectenportefeuille. En ook in de komende periode volgen belangrijke stappen voor onze projecten en programma's.

Voor de Binnenstad zijn in de afgelopen periode belangrijke besluiten genomen. Zo is de uitvoeringsstrategie tot 2030 door de raad vastgesteld. Daarnaast zijn er twee deelgebiedsvisies door de raad vastgesteld, voor de locaties Stadshartpassage en Nederlandlaan/Zuidflank. Bovendien start voor vier locaties in de Binnenstad de bouw dit jaar.

In juli 2023 is met de eigenaren van het winkelcentrum Meerzicht het convenant Hart voor Meerzicht afgesloten. Hiermee een stap is gezet richting verbetering van dit winkelcentrum en toevoeging van woningen. Deze ontwikkeling past bij de wijkaanpak Meerzicht en de ambitie in het coalitieakkoord om woningen toe te voegen nabij randstadrailhaltes.

Uit de Woningbouwmonitor blijkt dat we dit jaar 681 woningen gaan opleveren. Een aantal dat in het afgelopen decennia niet is gerealiseerd. Daarnaast zijn er veel planologische procedures die dit jaar zijn gestart waarvan de verwachting is dat deze uitmonden in een start bouw in 2023. Dit betreffen ook enkele locaties uit de Versnellingsagenda. Hoewel dit hoopvolle cijfers zijn, zal het nog flink wat inspanning vragen om de doelstelling van 3.000 opgeleverde woningen in deze coalitieperiode te behalen.

Al met al blijft het college en de ambtelijke organisatie is samenwerking met de Raad doorbouwen aan een aantrekkelijker en vitaler Zoetermeer. Met hart voor de stad en het kompas gericht op de doelen van Zoetermeer 2040.

1.3 Stoplichten

Om de voortgang ten aanzien van de projectopdracht inzichtelijk te maken, is per project een projectstoplicht toegevoegd. Het stoplicht geeft beheersing van het project ten aanzien van de projectopdracht en de afspraken met de raad aan. Het stoplicht is een indicatie om de stand van zaken van het project weer te geven. Onderstaande maatstaf is toegepast voor invulling van het stoplicht.



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht



Aandacht nodig van de AOG.
Bij te sturen binnen krediet en projectopdracht



Directe bijsturing noodzakelijk of aandacht nodig van de raad
Informeren en mogelijk raadsbesluit wijziging scope, aanvraag krediet

1.4 Gewijzigde stoplichten

Programma Entree

De effecten van de vertraging binnen het programma omtrent het bestemmingsplan waarover de raad is geïnformeerd (raadsmemo d.d. 22/23 juni, technische bijeenkomst d.d. 27 juni en raadsvergadering 3 juli) is terug te zien in de onderliggende projecten en de openbare ruimte. Met name het resultaat dat alle stoplichten op rood zijn, is door de vertraging.

4.2.4 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.



Het stoplicht staat op geel vanwege de ontwikkelingen in de haalbaarheidsonderzoek. De onderhandelingen verliepen stroef. Ook het amendement van 3 juli 2023 kost meer tijd en capaciteit. Door de langere doorlooptijd van de haalbaarheidsfase wordt het risico op afwijking van het budget groter. Bovendien is de dekking in de haalbaarheidsfase minder dan verwacht. Dit wordt in de uitwerkingsfase gecorrigeerd.

4.3.1 Oostergo



Er worden meer kosten gemaakt dan voorzien door een zwaarder traject. Zo is er veel weerstand uit de omgeving, enkele omwonenden lijken erg tegen te zijn. In samenwerking met DGW wordt er intensief contact onderhouden met omwonenden.

5.2.4 Vernedepark, visie



Conform het sturingsmodel is een projectmanager aangesteld. Het projectteam heeft de afgelopen weken gewerkt aan het participatievoorstel en de herijking van de project-opdracht die na het zomerreces ter besluitvorming aan bestuur worden voorgelegd. De herijking van de projectopdracht heeft ook geleid tot een haalbare en realistische planning. De indicator voor het project is daarom gewijzigd van geel naar groen.

5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad



Het stoplicht van het zwembad wijzigt van rood naar groen. We hebben een raadsbesluit voor het aanvullende krediet waardoor het project binnen budget en planning kan worden gerealiseerd.

5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen



De verwachting is dat het project enkele maanden uitloopt vanwege een verlate vergunningaanvraag. De verwachting was de vergunning in mei aan te vragen, dit wordt september 2023.

5.6.1 Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan



Het stoplicht is gewijzigd van geel naar groen, omdat er een uitspraak is geweest door de Raad van State. Hierin zijn alle bezwaren ongegrond verklaard. Inmiddels is de uitvoering van het project opgestart.

5.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C



De claim ten gevolge van de ingebrekestelling door de woningbouwcorporatie is in afrondende fase en daarmee zijn de financieel kaders duidelijk.

Het project loopt op planning.

5.8.7 Zilverstraat Van der Valk



Het stoplicht is gewijzigd door de huidige marktomstandigheden en opgelopen vertraging bij de afhandeling van een zienswijze.

1.5 Overzicht stoplichten per project



		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
4.1 Gebied: Entree					
4.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	UW		UW	
4.1.2	Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne	UW		UW	
4.1.3	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	UV		UV	
4.1.4	Entree, Stationsgebied	UW		UW	
4.1.5	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	UW		UW	
4.1.6	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	UW		UV	
4.1.7	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	UW		UW	
4.2 Gebied: Binnenstad					
4.2.1	Cadenza 2	UW		UW	
4.2.2	Centraal park	UW		UW	
4.2.3	Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan	HB		HB	
4.2.4	Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	HB		HB	
4.2.5	Delftsewallen	UW		UW	
4.2.6	Engelandlaan 140	UV		UV	
4.2.7	Engelandlaan 270	UW		UW	
4.2.8	Luxemburglaan 2-10	UV		UV	
4.2.9	Markt 10	HB		HB	
4.3 Gebied: Meerzicht					
4.3.1	Oostergo	HB		HB	
4.3.2	Westergo			HB	
4.3.3	Zalkerbos 1	UV		UV	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
	4.3 Gebied: Dutch Innovation Park				
4.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting			HB	
4.4.2	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	UV		UV	
	5.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens				
5.1.1	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep	HB		HB	
5.1.2	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	UW		UW	
5.1.3	Snowworld			HB	
	5.2 Gebied: Dorp				
5.2.1	Eerste stationstraat Vernèdepark	HB		HB	
5.2.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat	UW		UW	
	5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat				
5.2.3	Rokkeveenseweg Nutrihage	UV		UV	
5.2.4	Vernedepark, visie	HB		HB	
	5.3 Gebied: Driemanspolder				
5.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	UW		UW	
	5.4 Gebied: Kwadrant				
5.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	HB		HB	
5.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	UW		UW	
5.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	UV		UV	
5.4.4	Van Tuyllpark, visie	UW		UW	
5.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	HB		HB	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.5 Gebied: Noordhove

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
5.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	UW		UW	

5.6 Gebied: Oosterheem

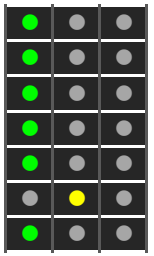
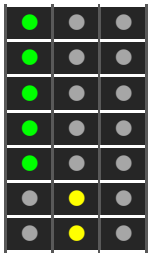
5.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	UW		UV	
5.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UV		UV	
5.6.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	UV		UV	
5.6.4	Dwarstocht	UV		UV	
5.6.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord gemeentekavels	UV		UV	
5.6.6	Martin Luther Kinglaan	UV		UV	
5.6.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	UV		UV	
5.6.8	Olof Palmelaan Moskee	UV		UV	
5.6.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW		UW	
5.6.10	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	UW		UW	
5.6.11	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	UV		UV	

5.7 Gebied: Palenstein

5.7.1	Croesinckplein, Vlek D	UW		UV	
5.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UV		UV	
5.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	UV		UV	
5.7.4	Van Aalstlaan 24	HB		UW	
5.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark			HB	
5.7.6	Du Meelaan 578-582	UV		UV	
5.7.7	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	UW		UW	
5.7.8	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	UW		UW	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.8 Gebied: Rokkeveen

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
5.8.1	Bladgroen	UV		UV	
5.8.2	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	UW		UW	
5.8.3	Katwijkerlaantracé	UV		UV	
5.8.4	Kleurlaan	UV		UV	
5.8.5	Plataanhout	UV		UV	
5.8.6	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW		UW	
5.8.7	Zilverstraat Van der Valk	UW		UW	

5.9 Gebied: Seghwaert

5.9.1	Roggeakker			HB	

5.10 Gebied: Overige gebieden

5.10.1	Ons Blauwe Goud	UV		UV	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

2. Opbouw rapportage

2.1 Rapportageperiode

Deze rapportage geeft een overzicht van de stand van zaken van de projecten van de ruimtelijk fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer. De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2023.

2.2 Soorten projecten

Zoals gezegd geeft deze rapportage een overzicht van de stand van zaken van de ruimtelijke fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer.

Voor het verwezenlijken van haar ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen maakt de gemeente gebruik van het middel ‘grondbeleid’. Grondbeleid, en ook de projecten die in dit kader worden gestart, zijn dus geen doel op zich, maar een middel, volgend op deze ruimtelijke doelstellingen. In structuurvisies, beleidsnota’s, en bestemmingsplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast, met vragen als: “Welke verdere verstedelijking staat de gemeente in de komende jaren voor? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente?” Zie ook de herziene ‘Handreiking grondbeleid voor raadsleden’.

Via projecten wordt uitvoering gegeven aan het beleid. De gemeente Zoetermeer kent de volgende soorten projecten. In elke rapportage over projecten staat aangegeven wat voor soort project het is.

1. Project Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterende projecten is de bouwkavel in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier, etc.) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt enkel (vooral) op als overheid die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In het kader van zo’n bestemmingswijziging moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek, de aanleg van voorzieningen en dergelijke. Deze kosten moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluitruimtelijke ordening (Bro) op de derden, die daarvan profijt hebben, worden verhaald. Achtergrond van het verplichte karakter van dit kostenverhaal (de moet bepaling) is de wetgeving rondom Staatssteun.

2. Project Actief grondbeleid

Binnen actief grondbeleid vallen de grondexploitaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de projecten in voorbereiding naar grondexploitatie en projecten met een lopende grondexploitatie. Projecten in voorbereiding naar grondexploitatie bevinden zich in de haalbaarheidsfase en worden mogelijk in de toekomst projecten met een grondexploitatie. Veelal is voor deze projecten (in voorbereiding) door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld.

Projecten met een lopende grondexploitatie starten pas na vaststelling van die grondexploitatie door de gemeenteraad (inclusief de scope, uitgangspunten, doorlooptijd en financiële consequentie). De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit (of verwerft deze) en voert de regie over alle fasen van de grondexploitatie. Eventuele winst, maar ook het risico liggen bij een grondexploitatie volledig bij de gemeente. Voor de werkzaamheden binnen de grondexploitatie handelt de gemeente vanuit haar privaatrechtelijke rol en wordt zij fiscaal aangemerkt als onderneming.

3. Investeringsproject

Bij de investeringsprojecten is er sprake van investeringen in (her-)ontwikkeling van vastgoed, investeringen in de openbare buitenruimte en/of vervangingsinvesteringen in vastgoed en de openbare ruimte, door de gemeente vanuit haar publieke rol.

2.3 Fasering projecten

De Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken kent 3 fases van projecten en een fase waarin het project wordt opgestart. Er wordt gerapporteerd over projecten die in fase 1 t/m 3 zitten. In elke rapportage over projecten is aangegeven in welke fase het project zich bevindt.

Fase 0: Initiatieffase (willen)
Voordat een project een project is, wordt bepaald of de gemeente Zoetermeer daadwerkelijk een project wil opstarten. Dit is een fase die voorafgaat aan het project. Het is een verkenning van de kansen en risico's van het project. Er is nog geen vastgestelde projectopdracht in deze voorfase.

Fase 1: Haalbaarheidsfase (kunnen)
Het project begint met fase 1: de haalbaarheidsfase. In deze fase onderzoekt de projectmanager samen met zijn projectmedewerkers de haalbaarheid van het project.

Fase 2: Uitwerkingsfase (hoe)
Indien het project nog steeds wenselijk is (fase 0) en na het onderzoek van fase 1 haalbaar lijkt, beslist Ambtelijk Opdrachtgever samen met de Bestuurlijk Opdrachtgever door te gaan naar fase 2: de uitwerkingsfase. De vraag die in deze fase centraal staat is: 'Hoe komt het project tot uitvoering? In deze fase worden alle voorbereidingen getroffen om in de volgende fase het project daadwerkelijk te gaan uitvoeren.

Fase 3: Uitvoeringsfase (doen)
Nadat het project is uitgewerkt en bepaald is hoe het zal worden uitgevoerd kan het project daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is fase 3: de uitvoeringsfase (doen).

Fases op de kaart

Om per gebied inzichtelijk te maken in welke fase de projecten zich bevinden, zijn de projectfases in kleur aangegeven:

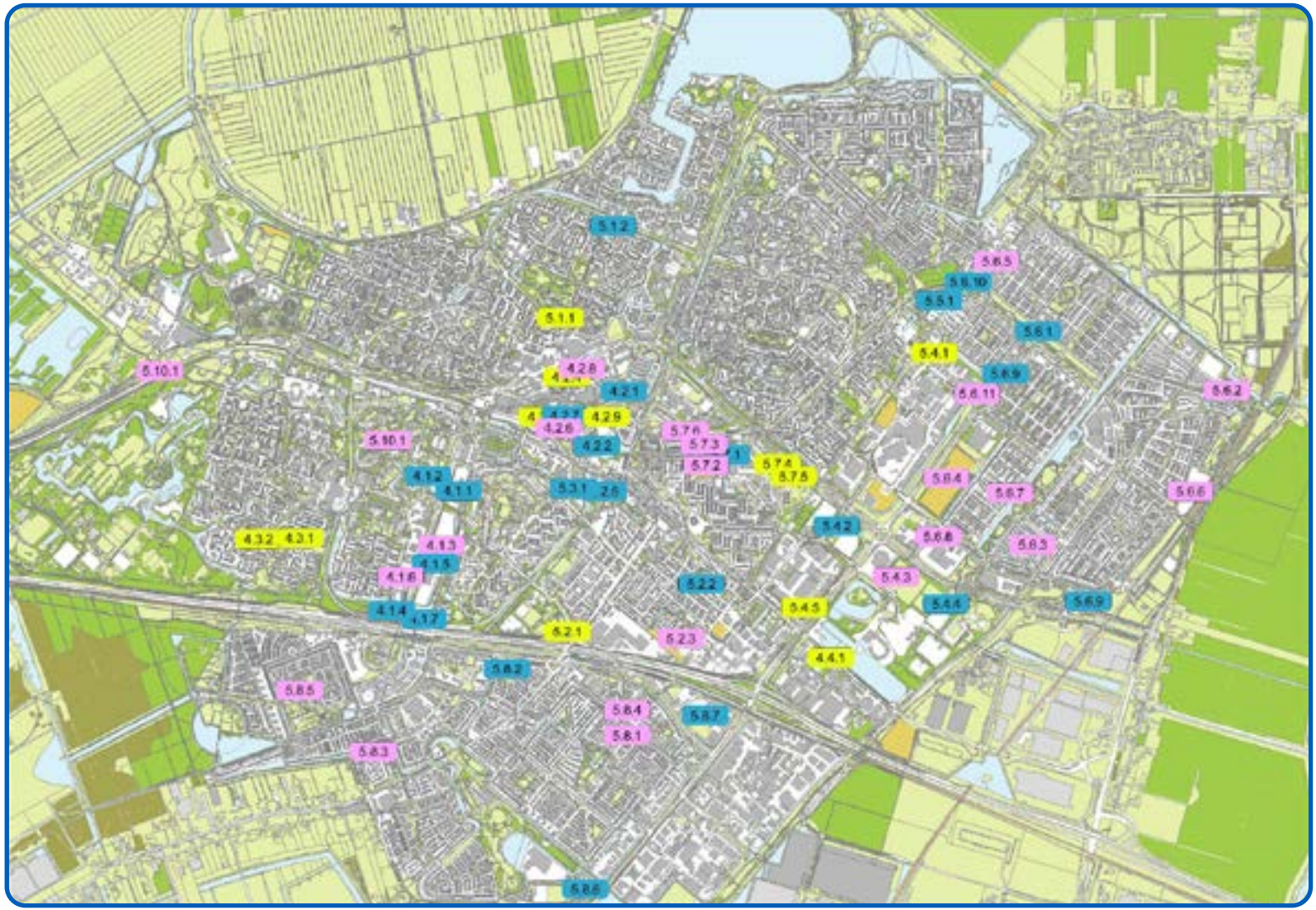
- Haalbaarheidsfase
- Uitwerkingsfase
- Uitvoeringsfase

2.4 Leeswijzer projecten

Per gebied wordt de stand van zaken van de projecten, die geografisch binnen dat gebied vallen, weergegeven. Projecten die geografisch vallen in het gebied van een gebiedsontwikkeling/ programma zijn opgenomen in hoofdstuk 4 bij dat programma. Dit betekent niet dat alle project onderdeel zijn van het programma maar ze vallen geografisch wel in hetzelfde gebied.

Elke rapportage heeft dezelfde opzet: eerst wordt de naam van het project genoemd, in welke projectfase het project zich bevindt en wat voor soort project het is. Vervolgens wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken per 30 juni 2023. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende halfjaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 30 juni 2023 beschreven en wordt het grootste risico van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

2.5 Overzichtskaart van de projecten



Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

3. Woningbouwmonitor

3.1 Rapportage voortgang Woningbouwprogramma

Ter rapportage over de voortgang van de woningbouw, treft u hier de halfjaarlijkse analyse aan van de gegevens uit de Woningbouwmonitor. De rapportage is sinds medio 2020 samen met de Schaalsprongrapportage onderdeel van de Voortgangsrapportage. De peildatum van de data in deze update is 17 juli 2023, tenzij anders vermeld.

3.2 Opzet Woningbouwmonitor

De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke prijssegmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda.

In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden.

De monitor wordt gevoed met gegevens van het projectenbureau. De input van het projectenbureau betreft projecten waarvoor een projectopdracht is vastgesteld en die onder begeleiding staan van het projectenbureau.

Niet alle woningbouw in Zoetermeer wordt begeleid door het projectenbureau. Er zijn ook initiatieven, die zonder begeleiding van een projectmanager van de gemeente worden gerealiseerd. Om deze reden kan de realisatie in een jaar hoger of lager uitvallen dan de planning in de woningbouwmonitor. Dit laatste is namelijk alleen gebaseerd op projecten van het projectenbureau.

Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor woningbouwontwikkelingen, die niet onder leiding van de gemeente staan, is dat niet altijd het geval.

Momenteel is het grootste gedeelte van de woningbouw van het programma Entree nog geen onderdeel van de woningbouwmonitor. Voor deze deelprojecten zijn namelijk nog geen projectopdrachten vastgesteld en daardoor zijn de woningaantallen van Entree momenteel niet zichtbaar in de aantallen van de woningbouwmonitor. De aantallen daarvan zijn echter wel fors en worden daarom apart in deze rapportage genoemd.

Er wordt doorlopend gewerkt aan verbetering van de woningbouwmonitor en de verfijning van de input en output. Vorig jaar is een nieuwe manier van registreren in gebruik genomen (de projectentool).

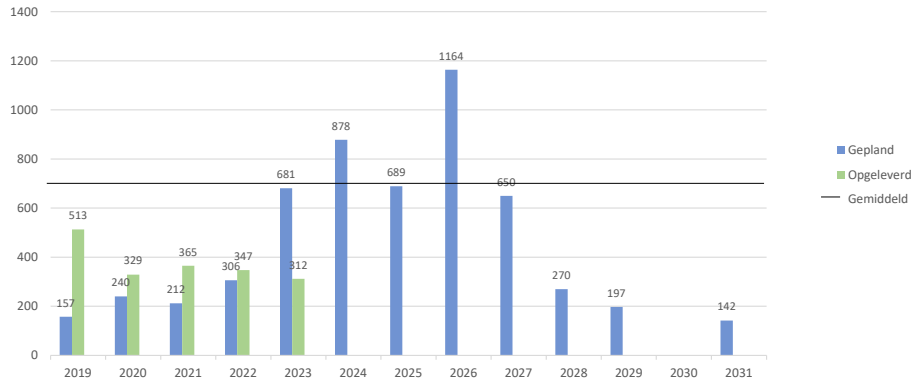
[1] In eerdere rapportages werd deze gegevens verrijkt met data uit het BAG. Dit is deze keer vanwege capaciteitsgebrek achterwege gelaten.

3.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

In het Woningbouwprogramma is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 700 nieuwe woningen te bouwen. Hieronder wordt weergegeven wat momenteel in de planning staat voor de komende jaren vanuit de woningbouwmonitor en het programma Entree. Samen tellen deze op tot het totaal aan geplande woningbouw voor Zoetermeer.

3.3.1 Geplande woningbouw in de woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor laat de woningbouwplannen zien, waarvoor projectopdrachten zijn vastgesteld en die onder projectleiding staan van de gemeente. Deze aantallen staan in afbeelding 1. In totaal staan 4.747[2] te bouwen woningen op de planning onder leiding van het projectenbureau voor de jaren 2023-2031.



Afbeelding 1. Opgeleverde versus geplande woningen (per jaar).

3.3.2 Geplande woningbouw in het programma Entree

Omdat de woningaantallen in Entree fors zijn en voor een groot deel van de deelgebieden in Entree al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, noemen we hier ook de woningaantallen voor Entree. Ze zijn weergegeven in afbeelding 2.

In totaal staan 4.107 te bouwen woningen op de planning in het programma Entree voor de jaren 2023-2031 (als we Terra Nova niet meerekenen).

[2] Binnen deze aantallen vallen dus niet de deelgebieden uit Entree, omdat voor Entree nog geen projectopdrachten zijn vastgesteld. Uitzondering hierop is het deelproject Boerhaavelaan 1-7 Terra Nova.

3.3.3 Totalen voor geplande nieuwbouw

Als we de aantallen optellen, dan levert dit de volgende aantallen op voor de jaren 2023-2031.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2022-2031
Woningbouw monitor incl. Terra Nova	681	878	689	1164	650	270	197	0	218	4747
De Entree excl. Terra Nova	0	0	837	810	664	970	292	234	300	4107
Totaal	**681**	**878**	**1526**	**1974**	**1314**	**1240**	**489**	**234**	**518**	**8854**

Afbeelding 2. Tabel totaal te verwachten woningbouw op basis van de Woningbouwmonitor[3] en het programma Entree Het deelproject Terra Nova[4] is onderdeel van Entree en reeds opgenomen in de Woningbouwmonitor.

Voor zover nu bekend zijn, staan voor Zoetermeer in totaal (Woningbouwmonitor + Entree) 8.854 woningen op de planning voor de periode 2023-2031. Gemiddeld genomen is dat ongeveer 900 woningen per jaar.

3.4. Realisatie eerste half jaar 2023

In het eerste half jaar van 2023 zijn er bij verschillende projecten woningen gerealiseerd. Het gaat om de projecten: Palenstein Diederik van Teilingenlaan, Willem Dreeslaan/ Stephensonstraat, Kleurlaan en Martin Luther Kinglaan.

3.5 Prijssegmenten en woningtypen

In de Versnellingsagenda is besloten om voor de nieuwbouw de volgende doelstellingen te hanteren:

- 27% sociale huur (corporatiehuur) + goedkope huur (huurwoningen onder de liberalisatiegrens van particuliere verhuurders);
- 25% middenhuurwoningen (in het prijssegment van liberalisatiegrens tot €1150);
- 48% koopwoningen + dure huurwoningen (boven €1150).

In 2019, 2020, 2021, 2022 en het eerste half jaar van 2023 zijn samen 1.958 woningen opgeleverd en 534 woningen gesloopt. Van de 1.958 gebouwde woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Daarbij worden de prijsklassen uit de woonvisie gehanteerd.

[3)] Als gevolg van het voorzetten van de planologische procedure Entree onder de Omgevingswet en het wegvallen van een groot deel van het geplande kantoorprogramma is de bovenstaande woningbouwplanning Entree (exclusief Terra Nova) in tijd en aantal niet meer volledig actueel. De geplande woningen in jaarschijf 2025 zijn in ieder geval doorgeschoven naar jaarschijf 2026. In de komende periode wordt een nieuwe integrale planning opgesteld. Over de herprogrammering en een mogelijke omzetting van kantoorprogramma naar wonen zal nog nadere bestuurlijke besluitvorming moeten plaatsvinden. Op basis hiervan zal overleg plaatsvinden met de betrokken ontwikkelaars in Entree om te komen tot een geactualiseerde woningbouwplanning. In de volgende voortgangsrapportages wordt hierover gerapporteerd. De financiële doorwerking van de nieuwe woningbouwplanning wordt inzichtelijk gemaakt in de eerstvolgende herziening van gebiedsbusinesscase begin 2024, als onderdeel van het MPG.

[4)] Terra Nova bestaat uit de transformatie van een kantorencomplex naar 393 woningen (verdeeld in 106 goedkope huur, 98 middeldure huur en 189 vrije sector huur).

Uit de berekening komt het volgende beeld naar voren: 28% van deze 1.958 woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 18% uit middenhuurwoningen en 51% uit koop- en dure huurwoningen (3% is de prijsklasse onbekend).

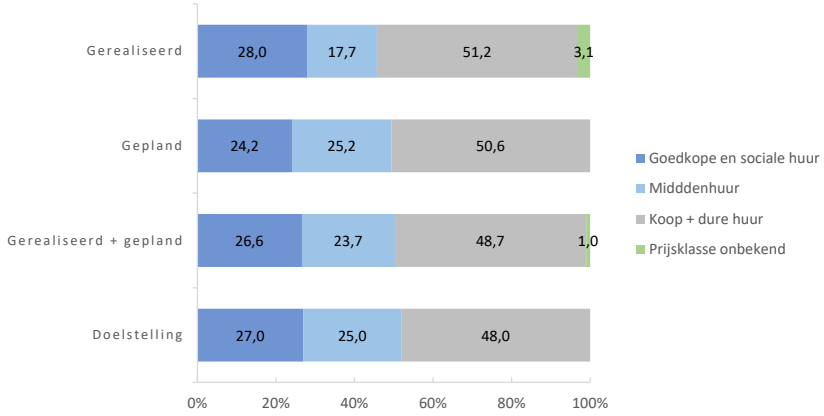
In de realisatie van 2019-2022 valt het aandeel middenhuurwoningen dus lager uit dan de doelstelling uit het woonbeleid en vallen het aandeel goedkope en sociale huurwoningen en het aandeel koop en dure huurwoningen net wat hoger uit dan de doelstelling.

In de planning van 2022-2031 (woningbouwmonitor; zonder Entree m.u.v. Terra Nova) is het aandeel sociale en goedkope huur juist lager dan de doelstelling. Middenhuur komt overeen met de doelstelling. Dure huur en koopwoningen komt juist hoger uit dan de doelstelling.

In de eerste helft van 2023 zijn 96 sociale huurwoningen opgeleverd en 0 goedkope huurwoningen.

Als we de gerealiseerde aantallen van 2019-2022 optellen bij de geplande aantallen van 2023-2031, dan zien we dat de betaalbare huursegmenten (sociale, goedkope en middenhuur) iets lager uitvallen dan het woonbeleid: 26,6% voor sociale en goedkope huur; 23,7% voor middenhuur, 48,7% voor dure huur plus koop en 1,0% onbekend, versus de doelstelling van 27% voor sociale en goedkope huur, 25% voor middenhuur en 48% voor dure huur + koop.

Dit is ook af te lezen uit afbeelding 3 en afbeelding 4.



Afbeelding 3. Categorie woning: doelstelling versus gerealiseerd (2019-2022), gepland (2023-2031) en gerealiseerd + gepland (2019-2031).

Prijsklassen	Realisatie 2019 aantal	%	Realisatie 2020 aantal	%	Realisatie 2021 aantal	%	Realisatie 2022 aantal	%	Realisatie 2023 aantal	%	Realisatie 2019-2023 aantal	%	Streef-waarde Woonvisie %	WBM '23-'31 %	Planning aantal	%	Realisatie '19-'22 %
Goedkope en sociale huur	113	22,0	205	62,3	109	29,9	27	8,8	96	14,1	550	28,0	27,0	1096	24,2	26,6	
Midddenhuur	117	22,8	6	1,8	95	26,0	0	0,0	129	18,9	347	17,7	25,0	1141	25,2	23,7	
Koop + dure huur	255	49,7	94	28,6	153	41,9	279	91,2	456	67,0	1004	51,2	48,0	2292	50,6	48,7	
Prijsklasse onbekend	28	5,5	24	7,3	8	2,2	0	0,0	0	0,0	60	3,1	0,0	0	0,0	1,0	
Totaal	**513**	**100,0**	**329**	**100,0**	**365**	**100,0**	**306**	**100,0**	**681**	**100,0**	**1961**	**100,0**	**100,0**	**4529**	**100,0**	**100,0**	

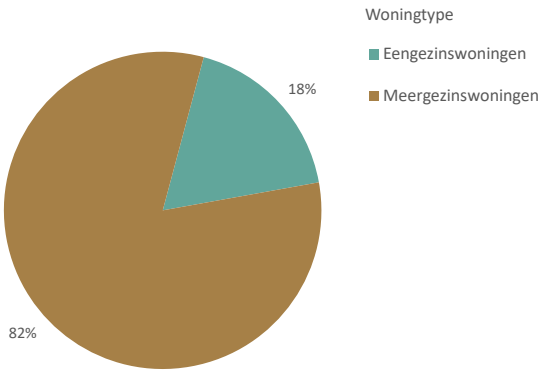
Afbeelding 4. Tabel realisatie en planning prijsklassen.

In afbeelding 5 is te zien hoe het woningbouwprogramma de komende jaren cijfermatig over de verschillende prijssegmenten is verdeeld.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Goedkope en sociale huur	96	327	238	256	100	16	28	0	35	1096
Midddenhuur	129	105	211	378	182	50	24	0	62	1141
Koop + dure huur	456	446	238	390	368	204	145	0	45	2292
Prijsklasse onbekend	0	0	2	140	0	0	0	0	0	142
Totaal	**681**	**878**	**689**	**1164**	**650**	**270**	**197**	**0**	**142**	**4671**

Afbeelding 5. Categorie woning: gepland (per jaar in cijfers). Qua prijsklasse onbekende woningen zijn niet meegenomen in deze berekeningen.

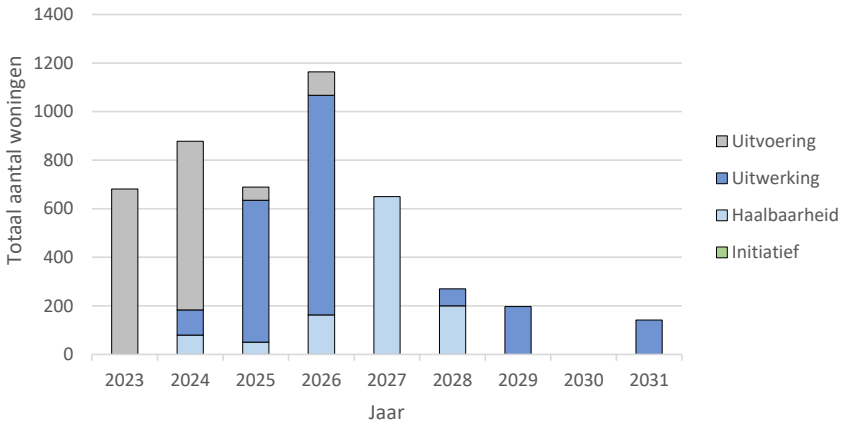
Van de nieuwbouw over 2019-2031 uit de woningbouwmonitor bestaat 80% uit meergezinswoningen (appartementen) en 20% uit eengezinswoningen. In afbeelding 5 is deze verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram. Ten opzichte van de peiling voor de vorige rapportage is de verdeling gelijk gebleven.



Afbeelding 6. Onderverdeling alle geplande woningen naar type (eengezins/meergezins).

3.6 Projectfasen

In afbeelding 7 is te zien in welke fasen de bouwprojecten zich bevinden, uitgedrukt in aantallen woningen en verdeeld over de jaren. De fasen lopen van initiatief via haalbaarheid en uitwerking naar uitvoering. Hoe verder een project in de fasering zit, hoe zekerder het is dat de woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 7. Fasering Projecten (per jaar).

3.7 Conclusie

In de afgelopen 4 jaar zijn in Zoetermeer 1.958 woningen opgeleverd. Momenteel staan in de woningbouwmonitor ruim 4.500 woningen gepland. Als we daar de woningen van Entree bij optellen, komt Zoetermeer uit op ruim achtduizend te bouwen woningen voor de periode tot 2031. Gemiddeld genomen gaat het om ongeveer 900 woningen per jaar.

Als we geplande en opgeleverde woningen samen beschouwen, sluit de verdeling qua prijsklassen redelijk aan op het woonbeleid.

Van de woningen uit de woningbouwmonitor (zonder Entree) bestaat tachtig procent uit appartementen; twintig procent uit eengezinswoningen.

4. Programma's

4.1 Entree

Ambitie / Doelstelling

Het doel van de gebiedsontwikkeling Entree is het realiseren van een levendige, duurzame en gezonde stadswijk die kwaliteit en aantrekkelijkheid toevoegt aan Zoetermeer. Entree wordt gerealiseerd met een gevarieerd programma van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Een goede aansluiting op de OV-knoop rond de A12 en het centrum en goede mobiliteit- en parkeeroplossingen zijn daarbij belangrijke voorwaarden, evenals een kwalitatief goede buitenruimte die gezond leven bevordert. De ontwikkeling van het Entreegebied met minimaal 4.500 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie.

Belangrijkste resultaten

De effecten van de vertraging binnen het programma omtrent het bestemmingsplan waarover de Raad is geïnformeerd (raadsmemo d.d. 22/23 juni, technische bijeenkomst d.d. 27 juni en raadsvergadering 3 juli) is terug te zien in de onderliggende projecten en de openbare ruimte. Met name het resultaat dat alle stoplichten op rood zijn door de vertraging.

Middengebied

Opgave Milieu Effect Rapportage (MER) en Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Entree Midden’ dat in voorjaar van 2022 ter inzage heeft gelegen, moet op een aantal belangrijke onderdelen worden gewijzigd en aangevuld. Vanuit de zienswijzen zijn reacties gekomen op belangrijke onderdelen van het bestemmingsplan. Ook heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage (MER) in haar voorlopig advies een groot aantal aanbevelingen gedaan en geeft zij aan dat belangrijke informatie nog ontbreekt en bepaalde maatregelen te globaal zijn uitgewerkt.

In de afgelopen periode is hard gewerkt aan het bestuderen van de zienswijzen en de betekenis van het voorlopig advies van de Commissie MER. De wijzigingen vragen om een grondige aanpak en daarvoor is tijd nodig. Over een aantal wijzigingen zal nog een besluit worden genomen, zoals bijvoorbeeld over het programma (woningen, kantoren en overige voorzieningen). Dit leidt automatisch tot het aanpassen van de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, stikstof en bezonning. Als een ontwerpbestemmingsplan op belangrijke onderdelen gewijzigd moet worden nadat er zienswijzen zijn ingediend, is het gebruikelijk om een nieuw ontwerpbestemmingsplan te maken en deze ook ter inzage te leggen, zodat iedereen ook een reactie kan geven op de wijzigingen. Dit is niet meer haalbaar omdat de Omgevingswet wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2024. Als de Omgevingswet geldt, kan er geen nieuw ontwerpbestemmingsplan meer ter inzage worden gelegd. Daarvoor komen andere mogelijkheden in de plaats.

Aankomende periode gaan wij onderzoeken hoe we de ontwikkeling van Entree onder de Omgevingswet mogelijk gaan maken. Daardoor schuift ook de planning naar achteren. Dit betekent dat de planologische procedure voor Entree wordt voortgezet onder de Omgevingswet en dat de planning naar achteren schuift. Wij verwachten in het najaar van 2023 hierover meer duidelijkheid. Ondertussen willen we samen met de grondeigenaren onderzoeken wat wél mogelijk is en willen we het gebied zo goed mogelijk benutten. Denk aan de opvang van Oekraïense vluchtelingen, de tijdelijke woonunits aan het Bredewater en de beweegroute.

Het is belangrijk dat deze wezenlijke wijziging in de planprocedure aan alle belanghebbenden en betrokkenen wordt medegedeeld. De indieners van een zienswijze hebben een brief ontvangen waarin wordt aangegeven dat de planprocedure verder zal gaan onder de omgevingswet. En dat de beantwoording van de zienswijze in het najaar plaatsvindt, middels een nota van beantwoording, als onderdeel van het vervolg onder de Omgevingswet. Daarnaast worden de zienswijzen meege-nomen in de wijzigingen en aanvullingen van de plannen. Ook is het van belang dat de belangheb-benden voortdurend geïnformeerd blijven en daarom zullen daarom zullen belanghebbenden en betrokken regelmatig en actief door de gemeente worden geïnformeerd. Ook vinden er met re-gelmaat gesprekken plaats met de ontwikkelaars, om de informatiestroom richting hen te borgen.

Opgave Gebiedsmarketing en communicatie

Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders en investeringsmogelijkheden voor investeerders, bekend te maken, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt vanuit de opgave Gebiedsmarketing. Gemeente Zoetermeer neemt hierin de regie en werkt nauw samen met de grondeigenaren. In het eerste en tweede kwartaal 2023 communiceerde het programma Entree via website, Stadsnieuws, social media en Entree nieuwsbrief over het ontwerpbestemmingsplan, mobiliteitsvisie, bomenkap Afrikaweg bij Terra Nova en de aanleg van de beweegroute Rondje gezond. Ook werden vier Club Entree activiteiten gepromoot. Tijdens deze evenementen aan Boerhaavelaan 33 is er ook altijd veel interesse voor het bekijken van de schetsmaquette Entree. In een participatiebijeenkomst konden inwoners van Zoetermeer meepraten over de uitgestippelde beweegroute en aangeven welke beweegtoestellen ze daar willen zien. De route door Meerzicht, Driemanspolder en Entree is vormgegeven in de Entree gebiedsstijl.

Opgave Exploitatie en eigenaren
Begin 2022 is het ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht en tegen dit plan zijn beperkte zienswijzen ingebracht. De definitieve vaststelling was gekoppeld aan het bestemmingsplan. Gelet op het vervolg van de planologische procedure Entree onder de Omgevingswet zal ook het publiekrechtelijke kostenverhaal hiermee geïntegreerd moeten worden.

Met vrijwel alle eigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Overeenkomsten waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd, o.a. over de financiële bijdragen van de eigenaren aan de gebiedsontwikkeling. Met één van de eigenaren, waarmee nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, blijven de gesprekken gaande om wel tot overeenstemming te komen. In de gesloten anterieure overeenkomsten is een bepaling opgenomen dat de overeenkomsten van rechtswegen ontbonden worden indien het bestemmingsplan niet voor 31 december 2023 vast gesteld is. Deze situatie gaat optreden.

De Businesscase Entree is vastgesteld op 17 mei 2021. De eerste herziening van de Businesscase Entree is op 15 mei 2023 als hamerstuk in de Raadsvergadering vastgesteld. Hiermee is de businesscase geactualiseerd naar peildatum 1 oktober 2022.

Opgave Waardecreatie
Het doel van opgaveteam waardecreatie is dat er nu al gestart wordt met het zichtbaar en aantrekkelijk maken van de meerwaarde van Entree als nieuw stedelijk gebied voor huidige én toekomstige bewoners. De focus van de placemaking strategie ligt nog steeds op het inzetten van tijdelijke programmering en placemaking van de buitenruimte. Met deze initiatieven maken we een start met de hoogwaardige en levendige nieuwe stadswijk. In de ideale situatie kunnen tijdelijke initiatieven meegroeien in het gebied en een definitieve plek krijgen in Entree. Een voorbeeld van zo'n initiatief is de realisatie van de beweegroute met sporthubs in Entree, Driemanspolder en Meerzicht. Het Rondje Gezond is op 1 juli 2023 feestelijk in gebruik genomen. Daarnaast zijn in de afgelopen periode, in het nieuw geopende 'Club Entree', clubactiviteiten georganiseerd om de levendigheid in het gebied te bevorderen. Zo was er in februari het event "Entree, the world of Esports", in april "Entree, met zorg gekozen" (o.a. toneelstuk over dementie door Greg & Baud), in juni de fototentoonstelling "Het Rauwe Plaatje" (met jongeren, gro up/Buurtwerk en onze Stadsdichter).

Opgave Programmateam
De gebiedsontwikkeling van Entree is vormgegeven als programma en wordt uitgevoerd door een gebiedsteam. Het gebiedsteam wordt aangestuurd door een gebiedsmanager, die ook de rol van gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever invult. Aan het begin van 2023 waren bijna alle belangrijke posities binnen het gebiedsteam of niet ingevuld of tijdelijk ingevuld. In het eerste halfjaar van 2023 zijn deze belangrijke posities opnieuw ingevuld. Hiermee is het gebiedsteam weer op volle kracht.

Stand van zaken / Vooruitblik
In het tweede half jaar van 2023 wordt in samenspraak met de grondeigenaren gewerkt aan de actualisering van de ontwikkelstrategie van Entree en de uitwerking van de planologische procedure onder de Omgevingswet. Hierin staan het behouden van de overkoepelende ambities, het masterplan Entree, informeren van alle betrokkenen en een vernieuwde planning centraal.

De eigenaren waar een anterieure overeenkomst mee is afgesloten werken momenteel aan het opstellen van uitwerkingsplannen voor hun deelgebied. Hierover staat meer informatie in de voortgangsrapportages van de betreffende projecten. Vanuit de gemeente wordt dit begeleid om uniformiteit en afgesproken programma/gemeente doelen te borgen. Echter zoals aangegeven bij opgaven Exploitatie en eigenaren zullen de anterieure overeenkomsten van rechtswegen komen te vervallen per 31 december 2023, wanneer er geen actie wordt ondernomen.. Om de afspraken (zowel procedureel als financieel) die beschreven zijn in de anterieure overeenkomsten te borgen, worden in het komende half jaar met de eigenaren allonges opgesteld met als doel de looptijd te verlengen. De eerste gesprekken zijn lovend en laten zien dat de eigenaren bereid zijn om samen de toekomst in te gaan.

In de komende periode gaan we de Businesscase verder actualiseren. De volgende herziening wordt naar huidige inzichten gelijktijdig met de meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) aan de raad ter vaststelling aangeboden. Als integraal onderdeel van de herziening van de Businesscase zal de verdere vertraging van de planologische procedure, in het tweede halfjaar inzichtelijk gemaakt worden welke consequenties dit heeft op de plankosten (extra ambtelijke uren, inhuur derden en nadere onderzoeken). Daarnaast zal er ook een herziening van het risicoprofiel plaatsvinden.

Op 1 juli wordt de beweegroute Rondje gezond feestelijk geopend. We gaan door met de promotie van de Club Entree activiteiten en zetten de communicatie voort over ontwikkelingen in het programma, bijvoorbeeld over de planologische procedure en het stationsgebied. Over het structuurontwerp stationsgebied zal ook participatie plaatsvinden. En we maken een begin met de promotie van Entree in de buitenruimte door de plaatsing van een Welkomstbord aan de Boerhaavelaan ter hoogte van de Nelson Mandelabrug. Verder staat er op de planning voor komend half jaar in September het Stadsfestival waar ook het programma Entree aan deelneemt en in oktober een regionaal schaaktoernooi. Ondertussen loopt een omgevingsvergunningstraject om evenementen vanaf 2024 toe te staan op het buitenterrein van Breevast aan de Boerhaavelaan.

Risico's

Risico:	Verdere vertraging in de realisatie van woningbouw in Entree doordat de planologische procedure Entree verder gaat onder de Omgevingswet.
Beheersmaatregel:	Ontwikkelstrategie uitwerken die meer gericht is op gefaseerd en per deelgebied ontwikkelen.
Risico:	De anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars lopen per 31 december 2023 van rechtswegen af.
Beheersmaatregel:	De looptijd van de anterieure overeenkomsten verlengen middels een allonge.
Risico:	De uitwerking van de planologische procedure onder de omgevingswet leidt tot extra ambtelijke kosten en inhuur van expertise.
Beheersmaatregel:	Extra kosten inzichtelijk maken en meenemen in de herziening van de businesscase en mogelijk het risicoprofiel op dit onderdeel aanpassen.

Financieel

Programmakosten Entree Zoetermeer:

Begroting jaarschijf 2023 BuCa: €13.420.124,-

Restant jaarschijf 2022: €5.379.876,-

Prognose jaarschijf 2023: € 3.000.000,-

Toelichting:

De basis voor deze VGR is de eerste herziening van de gebiedsbusinesscase Entree, vastgesteld in de Gemeenteraad in mei 2023. De indexering van de kosten en opbrengsten in de tijd is verhoogd en de totaal benodigde plankosten zijn naar huidige inzichten verruimd. De peildatum is met deze herziening verschoven van 1 januari 2021 naar 1 oktober 2022.

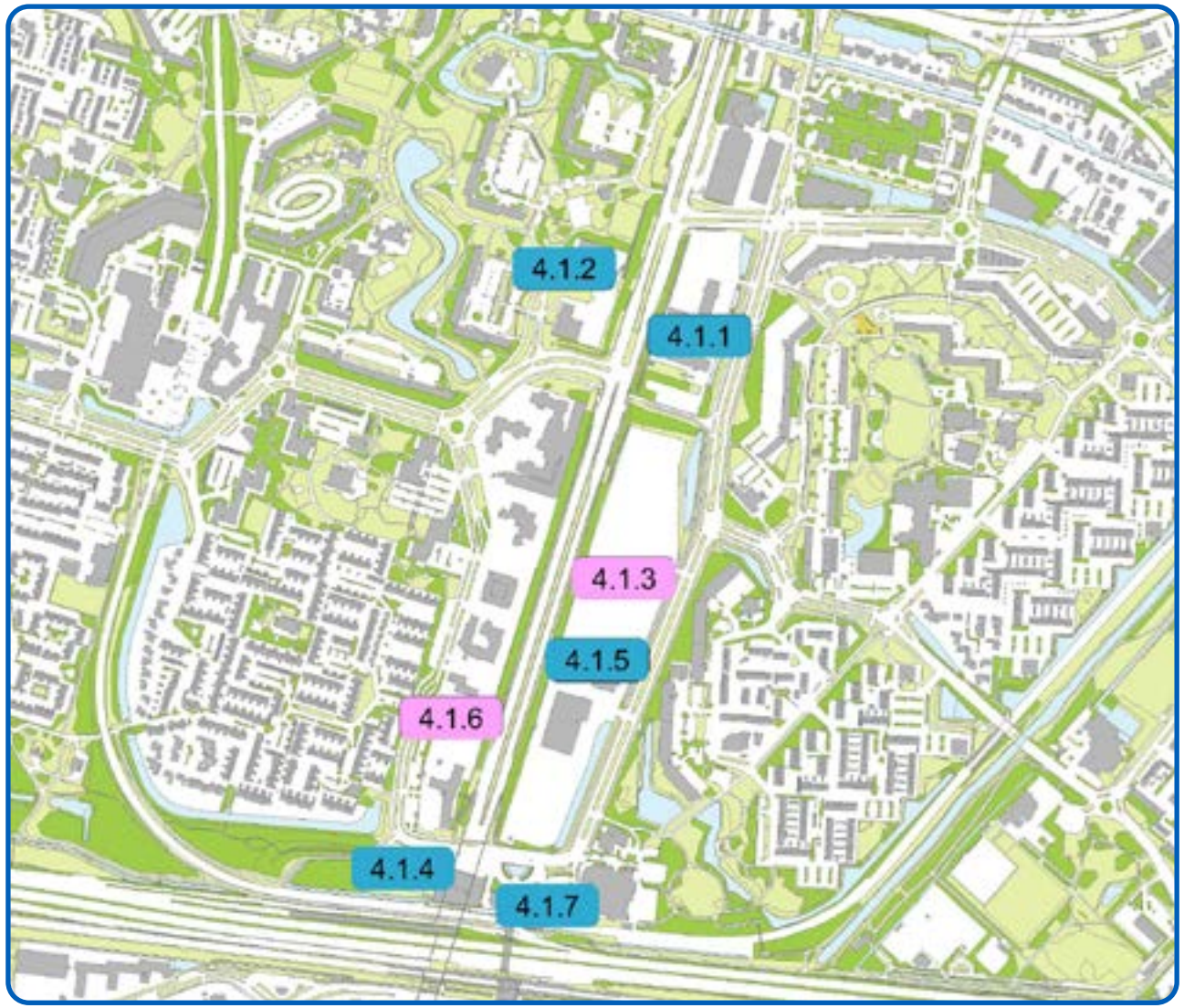
De begroting (13,4 miljoen) wijkt sterk af van de prognose (€ 3 miljoen) als gevolg van de vertraging van het ruimtelijke proces. Voorzien was dat er een aanvang gemaakt zou worden met het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte en de planuitwerking en planbegeleiding verder was. De kosten schuiven dus verder door in de tijd en de effecten (kostenstijging) worden meegenomen in de eerst volgende herziening van de businesscase. Uit de jaarcijfers over geheel 2022 is gebleken dat op een aantal posten inzake planontwikkelingskosten budget (ten aanzien van deze jaarschijf) over is. Deze bedragen worden toegevoegd aan de risicovoorziening plankosten. De totale risicovoorziening voor extra plankosten bedraagt daarmee nu circa € 400.000,-. Het restant van jaarschijf 2022 dient nog ook meegenomen te worden in de her fasering.

Medio 2023 is duidelijk geworden dat de planologische procedure voor Entree voortgezet moet worden onder de Omgevingswet. De nieuwe planprocedure moet uitgewerkt worden en voorafgaand hierop dienen extra onderzoeken uitgevraagd te worden. Ook is het gebiedsteam Entree extra versterkt met capaciteit. De vertraging en de extra kosten kunnen naar huidige inzichten gedekt worden vanuit de risicovoorziening plankosten.

De planning die als basis diende voor de uitgaven jaarschijf 2023 is achterhaald. Er werd verondersteld dat gestart zou worden met het bouw- en woonrijp maken van de Afrikaweg, het station en de fietsbrug en de daarmee samenhangende engineeringskosten (onderdeel plankosten) en afdracht kunst. Ook de planbegeleiding van diverse plots waren in 2023 voorzien.. Het komende half jaar wordt in afwachting van het planologische traject (getemporiseerd) gewerkt aan de verder uitwerking van de plannen voor diverse plots, waarbij thema's als geluid, bouwvolume en afstemming met het Q-team van belang zijn.

Momenteel wordt de gebiedsbusinesscase herzien naar peildatum 1-1-2023. Hierin worden de werkelijke kosten over 2022 opgenomen en wordt indexatie van de kosten en opbrengsten naar huidige uitgangspunten doorgevoerd. Een volgende stap is de herziening van de gebiedsbusinesscase op basis van de werkelijke kosten 1ste halfjaar 2023 en de prognose van de kosten en fasering van de kosten op basis van een geactualiseerde planning. De herziening met de nieuwe peildatum 1-1-2024 wordt meegenomen in de cyclus van het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG 2024).

Projecten: gebied Entree



4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova

4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne
(geen onderdeel van programma Entree maar valt wel in gebied Entree)

4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

4.1.4 Entree, Stationsgebied

4.1.5 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast

4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot

4.1.7 Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova







2023
Juli
Okt
2024
Jan
Q1
Start transformatie
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Oplevering gebouw Q2 2026

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2006

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Project Terra Nova, een transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar woningen, ging in 2006 van start. Na diverse haalbaarheidsstudies werd in 2021 overeenkomst bereikt over het transformatieplan. Dit plan bestaat uit de transformatie van het kantorencomplex naar 393 woningen verdeeld in 106 goedkope huur, 98 middeldure huur en 189 vrije sector huur. Onder deze woningen vallen ook 30 levensloopbestendige woningen. Het casco van het gebouw blijft staan, de gevel wordt op enkele plaatsen wat opgedikt en wordt in zijn totaliteit vervangen voor een nieuwe gevel.

Stand van Zaken

De ontwikkelaar is nog steeds in gesprek met een beoogd aannemer doch heeft nog geen aannemer gecontracteerd, waardoor de transformatie van Terra Nova naar woningen stilligt. Ontwikkelaar geeft voorzichtig aan in Q1 2024 te starten met transformeren. De status verandert van geel naar rood, doordat de woningen wederom later worden opgeleverd dan voorzien.

In de 1e helft van 2023 hebben we bereikt/gedaan:

- Ter hoogte van Terra Nova zijn 21 bomen gekapt langs de Afrikaweg, vooruitlopend op de transformatie. Een Herstelbesluit van de kapvergunning Afrikaweg is voorbereid, hangende het beroep. Hiervoor was aanvullend onderzoek nodig. Dit onderzoek is begin juli afgerond, waarna het Herstelbesluit wordt genomen. Een datum voor beroep is nog niet gepland;
- Met de ontwikkelaar vond een dialoog over een locatie van een "huisartsenpost onder één dak"(HOED): op de kavel Terra Nova, in de plint Terra Nova of toch elders (op Oost 1-8)?

Wat willen we bereiken

- Duidelijkheid over het wel of niet kunnen inpassen van een zorgcentrum/HOED;
- Afstemmen Voorlopig ontwerp openbare ruimte Entree op ontwerp Terra Nova;
- Gezamenlijk voorbereiden starten van de transformatie kantorengebouw.

Financiële stand van zaken

In de overeenkomst met de ontwikkelaar (GROK 2021 en Allonge II) zijn afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente, waaruit gemaakte en nog te maken plankosten door de gemeente worden verhaald. Dit is onderdeel van de businesscase Entree. Gebleken is dat de afgesproken exploitatiebijdrage niet toereikend is om de nu ontstane vertraging te dekken. Gemeente en Breevast gaan hierover in overleg.

Risico's

Risico:	De ontwikkeling van Terra Nova loopt verdere vertraging op, door uitblijven contractering aannemer door ontwikkelaar.
Gevolg:	Vertraging van het project, latere start bouw en daarmee latere oplevering woningen.
Beheersmaatregel:	Dit risico is opgetreden. De ontwikkelaar heeft in juni aangegeven vermoedelijk eind 2023 een aannemer te contracteren, omdat de verwachting is dat de prijzen dan wat stabieler zullen zijn. Gekeken moet worden of de afgesproken exploitatiebijdrage nog toereikend is voor de opgelopen vertraging.
Risico:	Het ontwerp van het zorgcentrum/HOED incl. voorzieningen (fietsparkeren, afval inzameling, bereikbaarheid) past niet.
Gevolg:	Geen zorgprogramma/HOED op de kavel van Terra Nova.
Beheersmaatregel:	Verdere afstemming tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne







Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op 18 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de verplaatsing van de brandweerkazerne van Brusselstraat 4 naar de locatie Abdissenbos, waar in opdracht van Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een nieuwe kazerne wordt gerealiseerd, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg op de locatie Abdissenbos binnen budget en conform planning op basis van een kostprijs dekkende verkoop. Uitgangspunt van dit project is dat gemeente Zoetermeer in opdracht van VRH de kazerne ontwikkelt en gebruiksklaar oplevert voor €8.7 mln. De kosten voor de realisatie van de kazerne worden via een verkoop doorbelast aan VRH. Omdat gemeente Zoetermeer gedurende het project optreedt namens VRH is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

Stand van Zaken

Het project 'Brandweerkazerne Abdissenbos' bevindt zich in de uitwerkingsfase. In deze fase van het project is de aanbesteding afgerond en de beoogd aannemer heeft een bouwkostenbegroting opgesteld. Door de extreem gestegen bouwprijzen zijn de totale investeringskosten uitgekomen op €12,2 mln. Dat is €3.5 mln. (41%) hoger dan het beschikbare budget van €8.7 mln. Vanwege deze geraamde overschrijding is naast de mogelijkheden van extra dekking voor gestegen lasten ook beoordeeld in hoeverre doorgang van dit project nog mogelijk of wenselijk is.

Wat willen we bereiken

Nu uit de uitwerkingsfase is gebleken dat het beschikbaar gestelde investeringsbudget ontoereikend is om de brandweerkazerne aan het Abdissenbos te realiseren en de geraamde overschrijding van die omvang is dat de opdracht voor de bouw van de kazerne opnieuw moet worden aanbesteed, is in overleg met Veiligheidsregio Haaglanden besloten de brandweerkazerne niet te verhuizen naar de locatie Abdissenbos, maar de bestaande kazerne aan de Brusselstraat 2-4 alsnog te renoveren en verduurzamen.

Financiële stand van zaken

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat indien er sprake is van een overschrijding van de projectkosten dat deze meerkosten tussen partijen zullen worden afgerekend. Dit zal dan ten laste van het jaarrekeningresultaat worden gebracht. Om die reden staat het stoplicht nu op rood.

Risico's

Risico:	Onvoldoende dekking voor hogere bouwkosten a.g.v. extreme marktwerking.
Oorzaak:	Voor de realisatie van de brandweerkazerne is een taakstellend budget van €8.7 mln. beschikbaar gesteld middels raadsbesluit 0637553532 d.d. 18 mei 2020. Het beschikbaar gestelde budget is ontoereikend om het project binnen de financiële kaders te realiseren.
Beheersmaatregel:	In overleg met VRH de kazerne niet verhuizen naar de locatie Abdissenbos.

Risico:	Er wordt bezwaar aangetekend tegen de wijziging van het bestemmingsplan en/of de bouwactiviteiten.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een verdere toename van plankosten.
Beheersmaatregel:	Participatieproces inzetten voor een breed gedragen ontwerp- en planuitwerking.

4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR



2023 Juli

Okt

Q4
VO gereed

2024 Jan

Q1
Participatie

Apr

Q1/Q2
Start DO Boerhaavelaan

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-9-2021

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op de ontwikkeling en realisatie van de Openbare Ruimte en betreft het opstellen van een voorontwerp en definitief ontwerp openbare ruimte.

Stand van Zaken

Naar aanleiding van opmerkingen van de commissie MER, ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en opmerkingen vanuit de klankbordgroep is het concept VO opnieuw tegen het licht gehouden. Op basis hiervan zijn voorstellen uitgewerkt om de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en in te richten door meer groen toe te voegen en meer ruimte voor fietsers en voetgangers te creëren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de omgeving en de opmerkingen van de commissie MER. Komende periode wordt dit verder uitgewerkt en onderzocht, waarna het aangepaste ontwerp voor de openbare ruimte aan de raad zal worden voorgelegd.



Wat willen we bereiken

Het Voorlopig Ontwerp zal eind 2023 worden opgeleverd. Daarna zal participatie en bestuurlijke besluitvorming plaats gaan vinden.

De verdere uitwerking en realisatie wordt gelijktijdig met de gebiedsontwikkeling opgepakt. Omdat de ontwikkeling van Entree flinke vertraging kent als gevolg van het herijken van de planologische procedure, zal ook de uitwerking van het SOR in tijd uitlopen. Om deze reden staat het stoplicht op rood.

Financiële stand van zaken

De kosten van het ontwerp zullen niet binnen het budget blijven door noodzakelijk herontwerp als gevolg van opmerkingen van de commissie MER en de zienswijzen/opmerkingen van de klankbordgroep. Naar verwachting is de overschrijding op het ontwerp op te vangen binnen het totale budget dat gereserveerd is binnen de businesscase voor de openbare ruimte.

Risico's

Risico:	Ontwerp blijft aan wijzigingen onderhevig waardoor aanpassingen noodzakelijk blijven. De openbare ruimte heeft interactie met de invulling van de individuele kavels en moet daar robuust op kunnen aansluiten.
Gevolg:	Oplopende plankosten.
Beheersmaatregel:	Een robuust integraal voorlopig ontwerp opleveren, dat in de verdere uitwerking parallel met de gebiedsontwikkeling meer in detail wordt uitgewerkt. Zo kan het ontwerp van de openbare ruimte worden afgestemd op het type ontwikkelingen dat op de diverse locaties landt.
Risico:	Onvoldoende rekening gehouden met de bestaande ondergrond en kabels en leidingen.
Gevolg:	Hoge kosten.
Beheersmaatregel:	Goede inventarisatie van de ondergrond en op basis daarvan een inrichting van de openbare ruimte maken.

4.1.4 Entree, Stationsgebied



2023
Juli
- Q3 Stedenbouwkundig vlekkenplan gereed
- Q3 Participatie
- Q3 Structuurontwerp gereed

Okt

2024
Jan
- Q4 - Q1 Start integraal VO
- Q1 Participatie

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Realisatie van een opgewaardeerd station Zoetermeer met goede, aantrekkelijke en logische aansluitingen op de omgeving. Voor het gehele stationsgebied wordt een structuurontwerp opgesteld.

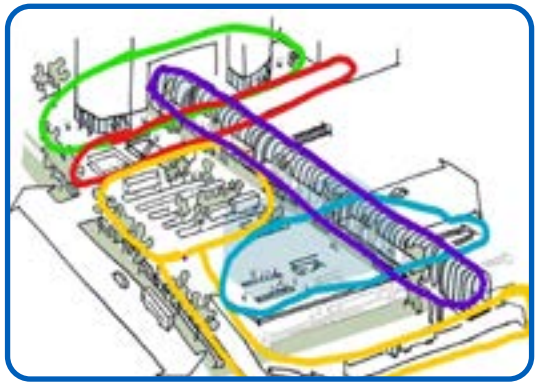
Stand van Zaken
Naar aanleiding van de ontwikkelingen met de Nelson Mandelabrug is een herbezinning op het structuurontwerp voor het gehele stationsgebied gestart. Deze situatie biedt ook kansen om het gehele stationsgebied versneld een upgrade te geven. Op dit moment wordt een stedenbouwkundig vlekkenplan gerealiseerd waarin onderzocht wordt hoe de verschillende functies het beste in onderling verband gepositioneerd kunnen worden. Vervolgens kan dit worden uitgewerkt tot een structuurontwerp voor het gehele stationsgebied. In afwachting van het structuurontwerp zijn de werkzaamheden ten behoeve van het plintgebouw en de fietsbrug tussen de Afrikaweg en het plintgebouw on hold gezet, zodat straks een beter integraal ontwerp uitgewerkt kan worden.



Wat willen we bereiken
Door nu eerst te focussen op een structuurontwerp willen we een totaalplan maken voor het gehele stationsgebied. Dit structuurontwerp willen we gebruiken om dit najaar een aanvraag voor medefinanciering in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport te vragen. (BO-MIRT). Daarnaast zullen we het ontwerp-proces van de entree aan de noordzijde en de fietsbrug op basis van het integrale structuurontwerp oppakken.

Financiële stand van zaken
De voorbereidingskosten passen vooralsnog nog binnen budget. Als gevolg van langere doorlooptijden zullen de VTA kosten uiteindelijk waarschijnlijk wel boven budget uitkomen. Voor het plintgebouw is de prognose van de bouwkosten op dit moment ruim boven budget, hier wordt onderzocht hoe deze kosten binnen het budget gebracht kunnen worden. Als gevolg van het plots stilleggen van het project om de Nelson Mandelabrug veilig te stellen zijn meerkosten door opdrachtnemers in rekening gebracht. Voor dekking van deze kosten en het versnellen van het ontwerpproces is een aanvullend budget van €200.000 ter beschikking gesteld in de voorjaarsnota.

In het bestuurlijk overleg over de leefomgeving van afgelopen juni zijn voor de Nelson Mandelabrug en de entree aan de zuidzijde subsidies beschikbaar gesteld. In november vorig jaar is ook een subsidie voor de fietsroute over de A12 beschikbaar gesteld. In het najaar zal hiervoor een raadsvoorstel worden voorgelegd met een voorstel voor besteding van deze subsidies alsmede de noodzakelijke cofinanciering.



Risico's

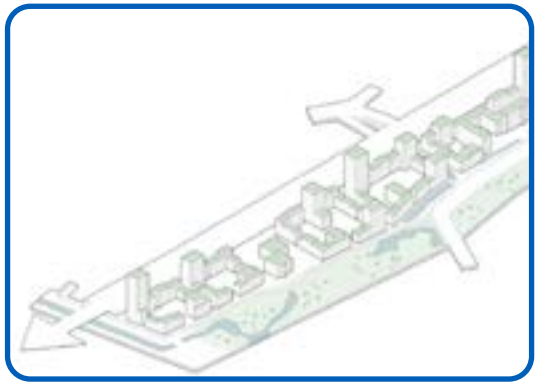
Risico:	Onvoldoende integraliteit van de verschillende onderdelen en met de omgeving. De context van het project is momenteel niet stabiel.
Gevolg:	Verminderde kwaliteit doordat onderdelen niet goed op elkaar aansluiten.
Beheersmaatregel:	Door nu prioriteit te geven aan het structuurontwerp wordt eerst de grote lijn neergezet, waar de verschillende onderdelen in kunnen landen. Tevens wordt dit punt beheerst door met een klein kernteam te werken die de raakvlakken bewaakt.

Risico:	Bouwkostenstijgingen: de markt is momenteel zeer volatiel.
Gevolg:	Budgetoverschrijdingen.
Beheersmaatregel:	Door na iedere ontwerpstap een marktanalyse te doen en de budgetten te vergelijken met de marktprijzen kan gestuurd worden op het binnen budget houden van het ontwerp. Wel kan dit bij zeer grote bouwkostenstijgingen leiden tot noodzakelijke keuzes die indien nodig voorgelegd zullen worden.

4.1.5 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast







2023
Juli

Q3
Start opstellen concept UP

Okt

Q4
Concept UP ter toetsing naar Q-team

2024
Jan

Apr

Q2
Participatie

Q2
Afronden definitief UP

Juli

Q3
Definitief UP ter toetsing naar Q-team

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Planbegeleiding van de totstandkoming van het Uitwerkingsplan voor Oost 1 t/m 8.

Het Uitwerkingsplan is voor rekening en risico van de grondeigenaar. De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn naast de vigerende gemeentelijke beleidskaders voor Entree specifiek ook vastgelegd in het Masterplan Entree, het Planuitwerkings-kader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR), de Gebiedsbusinesscase (BuCa) en het ontwerp-Bestemmingsplan (BP).

Stand van Zaken

De gemeente en Breevast zijn eerder in gesprek geweest over de projectaanpak en planning voor de ontwikkeling van de ca. 2.200 woningen aan de oostzijde van de Afrikaweg. Breevast heeft vervolgens een plan van aanpak gemaakt voor het opstellen van het Uitwerkingsplan voor Oost 1 tot en met Oost 8. Het stedenbouwkundig/ architectenbureau MVSA zal voor Breevast dit Uitwerkingsplan gaan opstellen. Echter als gevolg van personele wisselingen en uitval binnen het gebiedsteam van Entree en de vertraging van de bestemmingsplanprocedure, is in overleg met Breevast dit proces tijdelijk on hold gezet. Inmiddels is de bezetting van het gebiedsteam weer op orde en wordt er nu gewerkt aan een herstart van het komen tot een uitwerkingsplan enerzijds en het onderzoeken van versnelling anderzijds dan wel tijdelijke programmering binnen het plangebied. De komende periode werken de partijen samen aan de onderdelen van het Uitwerkingsplan: het stedenbouwkundige plan, de stadsstraat en plintvulling, de uitwerking van het woonprogramma en niet-woonprogramma, de architectuur, het landschapsontwerp binnentuinen, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en fasering. Ten slotte werken de partijen aan een nieuwe realistische planning.

Wat willen we bereiken

- Opstellen concept Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8;
- Afstemming van concept Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte op concept Uitwerkingsplan;
- Aanbieden concept Uitwerkingsplan aan Q-team.

Vervolgstappen in 2024 zijn:

- Participatie-avond over concept Uitwerkingsplan;
- Opstellen definitief Uitwerkingsplan;
- Aanbieden definitief Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8 aan Q-team.

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien. De gerealiseerde kosten lopen vanwege de hierboven genoemde vertraging achter bij de planning van de begrote kosten. Het totaal van gerealiseerde en nog te maken kosten blijft op basis van huidig inzicht naar verwachting binnen het budget, zoals binnen de gebiedsbusinesscase beschikbaar is gesteld. In Q3 wordt er een nieuwe actualisatie gemaakt die meegenomen wordt in de herziening van de Businesscase.

Risico's

Risico: De planning van de planologische procedure en het opstellen van het uitwerkingsplan lopen niet gelijktijdig op.
Gevolg: Uitwerkingsplan loopt hierdoor vertraging op, om te voorkomen dat er een mismatch ontstaat tussen de twee producten. Dat uiteindelijk weer gerepareerd moet worden met alle gevolgen voor tijd en kosten.
Beheersmaatregel: Beide processen zoveel mogelijk gelijktijdig laten oplopen en dit intensief afstemmen binnen het gebiedsteam Entree enerzijds en met de ontwikkelaar anderzijds.

Risico: Het opstellen van het definitieve ontwerp van de openbare ruimte loopt niet synchroon met het opstellen van het uitwerkingsplan.
Gevolg: Hierdoor ontstaan er aansluitproblemen waardoor beide ontwerpen achteraf aangepast/geoptimaliseerd moeten worden, met alle gevolgen voor tijd en geld.
Beheersmaatregel: Organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg tussen beide projectteams waar raakvlakken worden besproken en zo nodig consensus over aan te houden uitgangspunten.

4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot





2023
Juli

Okt
- Q4 Start opstellen concept UP

2024
Jan
- Q1 Concept UP ter toetsing naar Q-team

Apr
- Q2 Participatie

- Q2 Afronden definitief UP

Juli

- Q3 Definitief UP ter toetsing naar Q-team

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-1-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In dit project worden de eigenaren van West 1 t/m 4 begeleid bij de totstandkoming van het Uitwerkingsplan voor West 1 t/m 4.

Het opstellen van het uitwerkingsplan (UP) is voor rekening en risico van de 3 grondeigenaren van W 1 t/m 4 gezamenlijk.

De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn vastgelegd in het ontwerp-Bestemmingsplan (BP), het planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan en het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR) en de gebiedsbusinesscase (BuCa). Het uitwerkingsplan wordt getoetst door het Q-team en bij akkoord voorgelegd aan de CRK ter besluitvorming. Na positieve besluitvorming wordt het uitwerkingsplan ter informatie gedeeld met het college van B&W.

Stand van Zaken

In het afgelopen jaar is het opstellen van een uitwerkingsplan opgestart met de ontwikkelaars. Aan de ontwikkelaars is gevraagd om een gezamenlijk stedenbouwkundig uitwerkingsplan te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan en de zienswijzen die daarop zijn gekomen hebben invloed op de mogelijkheden die de ontwikkelaars hebben bij het ontwerp Uitwerkingsplan. Dit heeft tot gevolg dat vertraging is ontstaan bij de uitwerking van het UP.

Voor Bredewater 26 (West 1) en Bredewater 22 (West 3) is reeds tijdelijke invulling gegeven om leegstand tegen te gaan. Voor Bredewater 24 (West 2) zijn onlangs de tijdelijke bestemmingswijziging en de bouwvergunning verleend. Hier wordt tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor jongeren en spoedzoekers. Voor Bredewater 20 (West 4) worden momenteel de mogelijkheden onderzocht voor tijdelijke huisvesting.

Wat willen we bereiken

- Afstemmen integrale kwaliteitskaders uitwerkingsplan met eigenaren en Q-team;
- Afstemmen programmering West 1 t/m 4 met eigenaren;
- Opstarten van het opstellen concept uitwerkingsplan West 1 t/m 4;
- Afstemmen van voorlopig ontwerp Openbare Ruimte op concept UP West 1 tot en met 4.

Financiële stand van zaken

De uitwerking van het uitwerkingsplan is tijdelijk op on hold gezet in verband met de vertraging in het proces van het ontwerp bestemmingsplan. Dit als gevolg van de grote hoeveelheid zienswijzen en het advies van de commissie MER op het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast worden de komende maanden gesprekken gevoerd met de eigenaren om duidelijkheid te verschaffen, in samenwerking met het Q-team, over de gewenste integrale kwaliteit van het uitwerkingsplan. De komende periode wordt onderzocht in hoeverre het PUK, SOR, BKP en ontwerp BP nog aangepast moeten worden op basis van de laatste uitgangspunten en onderzoeken die zijn uitgevoerd.

Momenteel wordt er een overschrijding van het projectbudget voorzien, echter is de verwachting dat dit kan worden opgevangen binnen de Businesscase. Dit wordt in het tweede half jaar van 2023 onderzocht.

Om bovenstaande redenen staat het stoplicht op rood.

Risico's

Risico:	De mogelijkheid bestaat dat de ontwikkelende partijen gezien de onzekerheden in de woningmarkt niet de noodzaak ervaren om het UP snel af te ronden.
Gevolg:	Een mogelijke vertraging is niet ondenkbaar.
Beheersmaatregel:	Er is voldoende tijd opgenomen in het ontwerp proces om eventuele extra tijd te kunnen besteden aan de uitwerking.
Risico:	De planvormingsprocedure loopt verdere vertraging op door mogelijke wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijzen en uitgevoerde onderzoeken.
Gevolg:	Het Uitwerkingsplan kan niet worden uitgewerkt en wordt later ingediend.
Beheersmaatregel:	Zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp Bestemmingsplan worden ingebracht in de Projectgroep en gezamenlijk wordt een nieuwe planvormingsprocedure bepaald.
Risico:	De huidige situatie op de bouwmarkt zorgt ervoor dat ontwikkelingen niet meer rendabel zijn door de hoge prijzen van onder andere bouwmaterialen.
Gevolg:	De uitgangspunten van het uitwerkingsplan komen onder druk te staan.
Beheersmaatregel:	De uitwerking tijdelijk op on hold zetten totdat er duidelijk is over de planologische besluitvorming en organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg met de eigenaren om de situatie te blijven monitoren en sturing te geven aan de uitwerking van het uitwerkingsplan.

4.1.7 Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort





2023
Juli
Q3 Start met VO uitwerkingsplan
Okt
2024
Jan
Q1 Start met DO uitwerkingsplan
Apr
Q2 Vaststelling uitwerkingsplan
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De werkzaamheden betreffen het opstellen van Uitwerkingsplan voor de Entreepoort, bestaande uit de kavels Station1 t/m 3. In dit gebied is de gemeente naast planbegeleider en plantoetser van het Uitwerkingsplan ook grondeigenaar en initiatiefnemer van de ontwikkelingen op de kavels Station 1 en Station 2b2. De gemeente heeft in dit Uitwerkingsplan een dubbelrol en is naast medeopsteller ook planbegeleider. De eigenaar van de kavels 2a en het Poortgebouw gaat ook de kavels van Station 2a en 3 ontwikkelen.

Het Uitwerkingsplan is voor rekening en risico van de grondeigenaren. De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn vastgelegd in het ontwerp-Bestemmingsplan (BP), het Planuitwerkingskader (PUK), concept Beeldkwaliteitsplan (BKP), het structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) en de Gebiedsbusinesscase (BuCa).

I.v.m. interne en externe signalen over de ruimtelijke kwaliteit van het plan Entreepoort wordt het Uitwerkingsplan Entreepoort in 2 fasen uitgevoerd. De 1e fase betreft de inventarisatie van randvoorwaarden en uitgangspunten, signalering van mogelijke knelpunten en aandragen van oplossingsrichtingen. Dit resulteert in een uitgangspuntennotitie, deze is inmiddels afgerond. De 2e fase betreft het opstellen van een Uitwerkingsplan.

Stand van Zaken

Vanuit de ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan, voortschrijdend inzicht, de reactie van het Q-team en de benoemde punten in de uitgangspuntennotitie is gebleken dat het huidige ruimtelijk concept van het gebied Entreepoort onvoldoende kwaliteit heeft op aspecten als de inpassing van de bestaande bebouwing, bezonning van omliggende gebouwen, aansluiting op het groen en Entree Midden. Om tot een beter plan te komen zijn aanpassingen wenselijk voor de kavels Station 1 t/m 3. Dit betreft in hoofdlijnen het naar beneden bijstellen van maximale bouwhoogtes en daarmee bouwvolumes en verdeling bouwmassa's.

De gemeente heeft de afgelopen tijd veel overleg gehad met de ontwikkelaar van kavels station 2 en 3, omdat er geen gezamenlijk gedragen plan is. Dat is de reden dat het stoplicht op rood staat. Met elkaar is afgesproken samen een nieuw proces te starten om gezamenlijk tot een nieuw gedragen plan te komen. Een externe partij met stedenbouwkundige kennis begeleidt dit proces als intermediair. In dit proces kijken we naar het programma, de ruimtelijke kwaliteit, de zienswijzen, de AOK, gebiedsbusinesscase en parkeren en maken we op basis hiervan een integraal plan voor de zone Entreepoort.

Wat willen we bereiken

- Een stedenbouwkundig plan Entreepoort dat de instemming heeft van de gemeente en de ontwikkelaar van de kavels 2a en 3;
- Afstemming concept VO ontwerp openbare ruimte.

Hierna willen we verder met het opstellen van een Uitwerkingsplan voor de zone Entreepoort.

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en onvoorzien.

Omdat we een nieuwe noodzakelijke (extra) stap maken, hebben we meer tijd nodig dan oorspronkelijk begroot, hierdoor zijn de VTA kosten hoger dan begroot.

Daarnaast maken we extra kosten voor de inzet van een externe partij om het komende proces te begeleiden en uit te werken. Wij betalen 50% van deze kosten, de ontwikkelaar van kavels 2a en 3 betaalt de overige 50%.

Momenteel wordt er een overschrijding van het projectbudget voorzien, echter is de verwachting dat dit kan worden opgevangen binnen de Businesscase. Dit wordt in het tweede half jaar van 2023 onderzocht.

Risico's

Risico:	Er is geen overeenstemming met de ontwikkelaar van Kavels 2a en 3 over de ontwikkelopgave.
Gevolg:	Planproces stagneert.
Beheersmaatregel:	Inzet intermediar en onderzoeken of planvorming los geknipt kan worden van ontwikkeling Entree midden.

4.2 Binnenstad

Ambitie / doelstelling

De ambitie van het programma Binnenstad is het door-ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke, sfeervolle, bruisende en gastvrije Zoetermeerse binnenstad. Een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen. Een binnenstad met ruimte voor ontmoeting en het smeden van sociale verbanden. Er worden woningen toegevoegd, er is meer ruimte voor de fietser en de voetganger, een verbeterde water- en groenstructuur en meer biodiversiteit." De binnenstad is het visitekaartje van een stad. Voor de inwoners van Zoetermeer is de binnenstad het onmiskenbare hart van de stad. Het is dé plek om te winkelen, maar ook steeds meer de plek voor ontmoeting, uitgaan, kunst en cultuur. Voor een groeiende groep binnenstadsbewoners is het hun thuis. Zoetermeer wil een kwalitatieve en kwantitatieve sprong maken.

Dit wil het programma bereiken door:

- Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave van ten minste 2.000 woningen toe te voegen in de binnenstad en in te zetten op stedelijke woonmilieus;
- De daarbij bijbehorende voorzieningen te realiseren met een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- De kwaliteit van de openbare ruimte en het groen van het de Binnenstad te verbeteren. Hierdoor werken we aan een gezond leefklimaat met schonere lucht en ruimte om te bewegen een verbeterde water en groenstructuur en meer biodiversiteit;
- Te werken aan het klimaatbestendig maken en de energietransitie in de binnenstad te faciliteren en bevorderen;
- Het realiseren van bijzondere plekken met eigen karakter in de deelgebieden van de binnenstad;
- Het ontwikkelen van een binnenstadcultuur;
- Het presenteren van de binnenstad met inzet van binnenstadmanagement en citymarketing;
- Het verbinden van de Binnenstad en komen tot een structurele samenwerking met ondernemers, eigenaren, de culturele sector, belangenverenigingen, bewoners en gebruikers van de binnenstad.

Stand van Zaken

A. Een vastgestelde uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030

Doel van de uitvoeringsstrategie is om de ambitie zoals deze in de Visie Binnenstad is vormgegeven te vertalen naar concrete acties richting realisatie conform de Zoetermeerse Aanpak van de Visie Zoetermeer 2040. Zoetermeer 2040 is de overkoepelende visie voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De Visie Binnenstad 2040 gaat over het ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke, sfeervolle, bruisende en gastvrije binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting, het toevoegen van (woon)programma en het stimuleren van samenwerking. De binnenstad biedt daardoor veel kansen voor het bereiken van de belangrijkste doelstelling van de Omgevingsvisie 2040, namelijk het keren van de Zoetermeerse mechanismen. In de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 worden 20 concrete acties benoemd hoe het college hieraan invulling geeft.

B. Een programmering wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen voor de Binnenstad

Voor de programmering is een studie uitgevoerd op basis van een analyse van de huidige situatie, de visie Zoetermeer 2040 en de inbreng vanuit verschillende perspectieven op de binnenstad. Hiermee is inzicht verkregen in welke woningvoorraad, doelgroepen van bewoners en voorzieningen nodig zijn om de ambitie van de Binnenstad te kunnen realiseren. De programmering vormt voor de Binnenstad een richtinggevend document voor de uitvoeringsstrategie 2024-2030. Er is een programmering uitgewerkt waarop wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen ruimtelijk en programmatisch in de binnenstad een plek kunnen krijgen zowel in het bestaande of nog te realiseren vastgoed als in het openbaar gebied. Daarnaast is er een vertaling gemaakt van deze programmering naar de negen deelgebieden van de binnenstad.

C. Een uitgewerkte businesscase voor het programma Binnenstad 2040

De huidige programmering is input voor de Businesscase op programmaniveau. Op basis daarvan zijn de totale lasten en baten globaal berekend en zijn de structurele financiële gevolgen op langere termijn in beeld. Er is op dit moment sprake van een voor de gemeente haalbare businesscase. Hierbij geldt dat per deelgebied (en per deelproject binnen deelgebied) op basis van de nadere uitwerking van de programmering, en met inbreng vanuit de participatie, een steeds preciezere berekening kan worden gemaakt. Per deelgebied vindt aan het eind van de haalbaarheidsfase besluitvorming door de gemeenteraad plaats op basis van een deelgebiedsvisie, businesscase op deelgebiedsniveau en ontwikkelstrategie. Hierbij wordt in elk raadsvoorstel over een deelgebied de relatie gelegd met de programmering en Businesscase op het niveau van het programma Binnenstad, zodat de gevolgen kunnen worden gemonitord. Bijsturing is daarbij mogelijk en soms noodzakelijk om ook in de toekomst van een haalbare businesscase te kunnen blijven spreken.

D. Een vastgestelde nota kostenverhaal programma Binnenstad

Een belangrijk onderdeel van de businesscase is het kostenverhaal van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor is de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad opgesteld. De Nota vormt de basis voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. Administratief-technisch wordt een deel van deze kosten verantwoord via een te vormen reserve bovenwijkse voorzieningen Binnenstad. In de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad zijn de uitgangspunten voor de verrekening van de bovenwijkse investeringen vastgelegd. Daarbij geeft de nota bovenwijkse kosten Binnenstad vooraf duidelijkheid aan ontwikkelaars/eigenaren in de anterieure fase.

E. Nadere uitwerking van twee deelgebieden in het programma Binnenstad tot een gebiedsvisie en afronding proef buurtvisie

- deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage);
- deelgebied 5a Zuidflank/Nederlandlaan; een (deel)gebiedsvisie;. met een raadsvoorstel ter besluitvorming

F. Uitgewerkte communicatiestrategie

- Er is een nieuwe website voor het programma binnenstad met eigen branding;
- Communicatie over het totaal van de Binnenstad en de lopende projecten in de vorm van social media en nieuwsbrieven is toegenomen;
- Een nieuwe branding is uitgewerkt en in gebruik genomen;
- Partners van de Binnenstad zijn aangesloten.

G. Voortzetten Programmasturing, inclusief coördinatie, integraliteit en sturing op de lopende projecten

Op dit moment heeft het programma Binnenstad 10 lopende projecten in verschillende faseringen. Dit vraagt om afstemming, coördinatie en sturing op al deze projecten waarbij de integraliteit moet worden gewaarborgd. In het jaar 2023 starten er 6 projecten in de uitvoering waardoor het nodig is om een integraal plan te hebben om de Binnenstad bereikbaar, leefbaar en veilig te houden en hierover helder en duidelijk te communiceren (BLVC plan op programma niveau).

Resultaten op projecten niveau per 30 juni 2023

1. Project deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving; haalbaarheidsfase, raadsvoorstel gebiedsvisie, proef buurtvisie;
2. Project deelgebied 5A Zuidflank/Nederlandlaan; haalbaarheidsfase, raadsbesluit gebiedsvisie, proef buurtvisie;
3. Project Upgrade Stadshart : afsluiting project en overdracht beheer;
4. Project Luxemburglaan 2-10: uitvoeringsfase, start bouw;
5. Project Centraal Park: uitwerkingsfase, uitvoeringskrediet Raad, definitief ontwerp, start aanbesteding;
6. Project Delftsewallen: uitvoeringsfase, start vergunningenprocedure;
7. Project Engelandlaan 140: uitvoeringsfase, start bouwrijp;
8. Project Engelandlaan 270 : uitwerkingsfase, start vergunningenprocedure
9. Project Cadenza II: uitvoeringsfase, afronding bouwrijp, start vergunningenprocedure;
10. Project Markt 10: haalbaarheidsfase, start participatie en onderzoek.

Wat willen we bereiken

Programma niveau

Om de uitvoering van de Visie Binnenstad 2040 een vervolg te geven en daarmee realisatie van de door de raad vastgestelde ambities voor de Binnenstad dichterbij te brengen heeft het college de Uitvoeringsstrategie 2024-2030 vastgesteld.

De uitvoeringsstrategie 2024-2030 bouwt voort op die van 2022-2023. Dit betekent dat programmasturing, programma uitwerking, deelgebied uitwerkingen, omgevingscommunicatie en relatiemanagement en periodiek actualiseren van de Businesscase de hoofdonderdelen blijven.

Er wordt voortgebouwd op de uitwerking van het programma met een jaarlijks te actualiseren onderzoeksagenda. Voor 2023-2024 bevat de onderzoeksagenda:

1. Nader uitwerken van het te realiseren inhoudelijk programma met betrekking tot wonen, economie, openbaar gebied, (maatschappelijke) voorzieningen en cultuur. Dit in relatie tot Zoetermeer 2040 en de ruimtelijke strategie;
2. Uitwerking van een mobiliteit strategie (op zoek naar het evenwicht tussen mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid) voor de Binnenstad die aansluit bij de Stad;
3. Het starten van de haalbaarheidsfase deelgebieden; deelgebied
   2a/b. Europaweg/Ondineschouw;
   deelgebied 8. Centrum West;
   deelgebied 7. Dorpsstraat;
4. Vaststelling beeldkwaliteitsplan van de Binnenstad in de Raad;
5. Monitoren en verdere uitwerking integraal BLVC(bereikbaarheid/leefbaarheid/veiligheid en communicatie) plan voor de uitvoeringsprojecten van de Binnenstad;
6. Verder uitwerking van de energietransitie: Er is een bodemenergieplan voor de binnenstad gemaakt dat aangeeft waar er ruimte is om te kunnen verduurzamen. Voor de toekomstige ontwikkelingen vraagt dit om nadere uitwerking en onderzoek en waar mogelijk het integreren van de bestaande woningvoorraad. Voor de verdere verduurzaming van de bestaande woningen wordt een informatietraject ingericht;
7. Openbaar ruimte plan binnenstad: werken aan een integraal plan voor groen en een leefbare beweegvriendelijke binnenstad;
8. Onderzoek welke formele stappen doorlopen moeten worden voor het gebiedsprogramma bij invoering Omgevingswet.

Projecten niveau

1. Project Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.: een (deel)gebiedsvisie met raadsvoorstel ter besluitvorming, afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase;
2. Project Deelgebied 5A Zuidflank: Afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase;
3. Project Luxemburglaan 2-10: vervolg uitvoering;
4. Project Centraal Park: start aanbesteding en afronding, start uitvoering;
5. Project Delftsewallen: afronding procedures, start uitvoering;
6. Project Engelandlaan 140: vervolg uitvoering;
7. Project Engelandlaan 270 : start uitvoering;
8. Project Cadenza II: Overdracht grond, start uitvoering;
9. Project Markt 10: uitwerking haalbaarheidsfase, raadsvoorstel volgende fase;
10. Project Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.: vaststellen projectopdracht college, start haalbaarheidsfase, deelgebiedsvisie opstellen.

Financiële stand van zaken

Budget 2024-2030

De Gemeenteraad heeft op 23 juni 2023 met raadsbesluit 2023-041675, budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad, het volgende beschikbaar gesteld:

1. Voor het verder uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een budget beschikbaar te stellen van € 6,520 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.
2. Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van zes nog te ontwikkelen deelgebieden een budget beschikbaar te stellen van € 1,488 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.

Dit budget zal beschikbaar worden gesteld per 1 januari 2024.

Budget 2022-2023

De Gemeenteraad heeft op 31 januari 2022 met raadsbesluit 0637766181, beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie Binnenstad 2022 en 2023, het volgende beschikbaar gesteld:

Voor het programma en het opstarten van de haalbaarheidsfase van de drie geprioriteerde deelgebieden, € 1.599.000 voor 2022 en € 871.000 voor 2023 beschikbaar gesteld.

Het uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het opstellen van de businesscase, nota bovenwijkse kosten en voor het programma noodzakelijke onderzoeken zijn binnen het beschikbaar gestelde budget uitgevoerd.

Geprioriteerde deelgebieden Binnenstad deelgebieden 1, 3 en 5A

Het starten van de haalbaarheidsfase van deelgebied 1 Denemarkenlaan en het doorlopen van de haalbaarheidsfase van de deelgebieden 3 en 5A zijn binnen het beschikbare budget uitgevoerd.

De financiële verantwoording is via de reguliere F&C cyclus belegd.

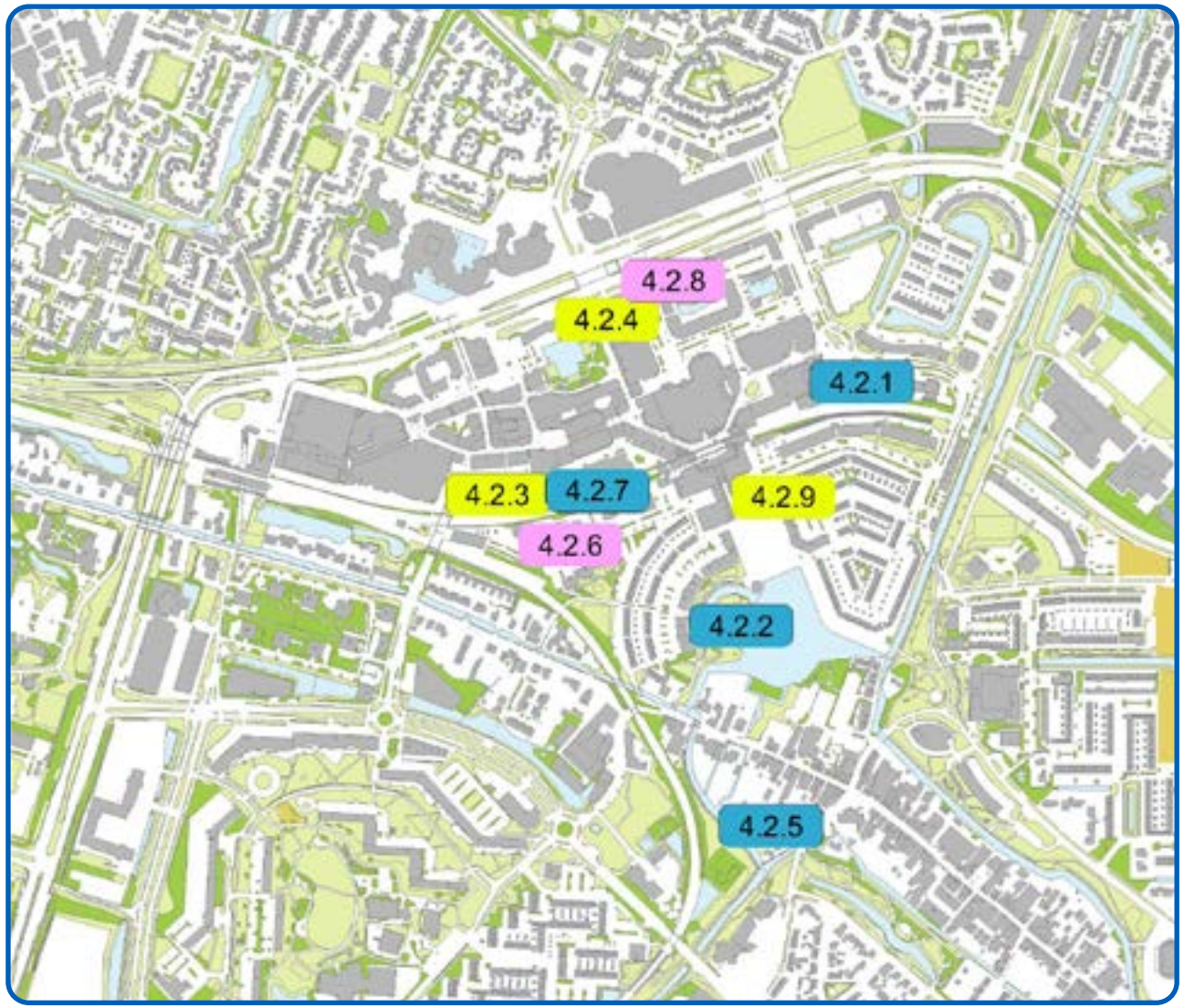
Risico's

Voor het programma is een risico register opgesteld welke elk kwartaal wordt gemonitord.

De belangrijkste risico's voor het programma zijn:

Risico:	Ambitie programma Binnenstad kan niet worden bereikt
Oorzaak:	Door eventuele (beleids)wijzigingen vanuit de visie Z2040, de ruimtelijke strategie en de lange doorlooptijd van 17 jaar kunnen veranderingen in de gebiedsprogramma's ontstaan.
Gevolg:	Mogelijk nieuwe prioriteiten/scope wijzigingen waardoor Visie Binnenstad 2040 niet tijdig kan worden uitgevoerd of dit vraagt om verandering/aanpassing in de programmering. Dit kan gevolgen hebben voor de totale businesscase.
Beheersmaatregel:	Integrale samenwerking met Z 2040 en de ruimtelijke strategie. Periodiek herijken van de opgave en scope, anticiperen op de wijziging(en) en alleen met goedkeuring van en met de consequenties erbij kunnen wijzigingen door de raad worden doorgevoerd. De raad blijft hierdoor betrokken bij de ontwikkelingen en keuzes in de Binnenstad. Dit vraagt om een zorgvuldig proces van communicatie en afstemming met de omgeving en het bestuur.
Risico:	Investeringscapaciteit staat onder druk
Oorzaak:	Externe invloeden, markteffecten, woningbouw komt in de knel.
Gevolg:	Gemeente moet gemaakte kosten afboeken.
Beheersmaatregel:	Zorgen voor prioriteren, (her)faseren en flexibiliteit in bouwen: plannen aanpasbaar/adaptief maken.
Risico:	Weerstand en onrust vanwege bouwplannen in de binnenstad
Oorzaak:	De start van meerdere bouwprojecten(6) in uitvoering vanaf het jaar 2023 in de Binnenstad. Deze lopen parallel met andere uitvoeringsprojecten in de nabije omgeving.
Gevolg:	Participatie over de nog te ontwikkelen deelgebieden gaat stroever en mogelijke vertraging.
Beheersmaatregel:	Een integraal afgestemd BLVC plan op programma niveau waarbij ook de komende ontwikkelingen in de Binnenstad en in de Stad Zoetermeer gemonitord worden om het plan waar nodig bij te stellen. Zorgen voor een aantrekkelijke binnenstad door middel van placemaking tijdens de uitvoering en altijd heldere communicatie en altijd up to date informatievoorziening (website//social media/nieuwsbrieven/omgevingsmanagement enz.).

Projecten: gebied Binnenstad



4.2.1 Cadenza 2

4.2.2 Centraal park

4.2.3 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan

4.2.4 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.

4.2.5 Delftsewallen

4.2.6 Engelandlaan 140

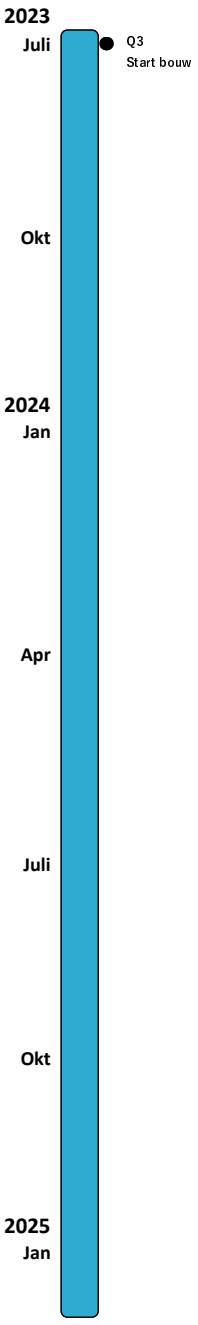
4.2.7 Engelandlaan 270

4.2.8 Luxemburglaan 2-10

4.2.9 Markt 10

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.2.1 Cadenza 2



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase







rojectomschrijving

In het kader van de ambities in de Visie Binnenstad en de Schaalsprong wordt voor de binnenstad een verdichting voorzien met 2000 nieuwe woningen. De locatie Cadenza 2 is al geruime tijd in beeld om te ontwikkelen met woningbouw. Daarmee draagt het project bij aan de woningbouwopgave in de binnenstad en specifiek aan de ambitie om jongerenwoningen te realiseren.

In de Raadsvergadering van 13 februari 2017 heeft de Raad via een amendement aangegeven dat Cadenza 2 voortvarend ontwikkeld dient te worden. Hierbij moet het college streven naar een minimaal budgetneutrale ontwikkeling met een mix van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen. In maart 2018 heeft de raad uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld. In 2019 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar, welke een plan voor de locatie had, beëindigd, aangezien er geen financiële overeenstemming bereikt werd. In april 2019 is de herziene grondexploitatie vastgesteld. In juni 2019 heeft het college besloten de locatie in de markt te zetten en in juni 2020 is de verkoopprocedure van start gegaan en is ook het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld. De verkoopprocedure is in februari 2021 succesvol afgerond. Een winnende marktpartij gaat op de locatie Cadenza 2 het project SAM realiseren.

Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status gelijk gebleven.

- De omgevingsvergunning is verleend;
- Het bouwrijp maken is uitgevoerd;
- De gesprekken over de grondoverdracht zijn gestart en de concept akte van levering is opgesteld door de notaris;
- Het transformatorstation van Stedin wordt overkapt;
- De voorbereidende werkzaamheden voor de bouw zijn afgerond.

Wat willen we bereiken

In de komende periode zal de bouw starten.

Financiële stand van zaken

Ten opzichte van het MPG 2023 dat op 5 juni 2023 door de raad is vastgesteld, zijn er geen wijzigingen.

Risico's

Risico:	De ontwikkelaar neemt de grond niet af en start niet met de bouw na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, omdat hij de stimuleringsmaatregelen voor de bouw wil afwachten
Gevolg:	Vertraging in de realisatie, oplopende plankosten
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de ontwikkelaar en onderzoeken of subsidie eerder kan worden aangevraagd

4.2.2 Centraal park







2023
Juli

Okt

Q4
Vaststellen bestemmingsplan

2024
Jan

Q1
Start uitvoeringsfase

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De gemeente heeft in samenwerking met buurtbewoners en ondernemers in het Dobbegebied in een reeks participatiebijeenkomsten de Visie centraal park opgesteld. Op 11 september 2017 is de Visie centraal park vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee werd besloten het Dobbegebied te ontwikkelen tot het centraal park van Zoetermeer.

In 2018 is mede op basis van participatie een schetsontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het park, dat op 15 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Met het afgegeven voorbereidingsbudget is het schetsontwerp centraal park uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp voor het gehele park en een definitief ontwerp van deelgebieden Parkweide en Dobbeplas. De gemeenteraad heeft op 20 februari 2023 budget beschikbaar gesteld voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het park en een reservering opgenomen voor de veranderende onderhoud- en beheerlasten.

Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status ongewijzigd.

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan;
- Het afronden van een definitief ontwerp voor het totale centraal park;
- Het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het centraal park;
- Het organiseren van een informatiebijeenkomst.

Wat willen we bereiken

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan;
- Het doorlopen van de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het centraal park;
- Het opstarten van een vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten;
- Het organiseren van (een) informatiebijeenkomst(en);
- Het voorbereiden van de uitvoeringswerkzaamheden. Naar verwachting start de uitvoeringsfase medio 2023.

Financiële stand van zaken

Als gevolg van indexatie, marktwerking, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de uitwerking en realisatie van het centraal park een investeringsbudget nodig van €9,9 mln. Rekening houdend met een subsidie van €1,9 mln. en kostenverhaal van €0,5 mln. resteert een (netto) investering van €7,5 mln. De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader.

Risico's

Risico:	Er wordt bezwaar aangetekend tegen de wijziging van het bestemmingsplan en/of de bouwactiviteiten.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.
Beheersmaatregel:	Participatieproces inzetten voor een breed gedragen ontwerp- en planuitwerking.
Risico:	Tegenvallend aanbestedingsresultaat a.g.v. extreme marktwerking.
Gevolg:	Bouwkosten overstijgen het beschikbaar gestelde budget.
Beheersmaatregel:	In de bouwkostenraming is rekening gehouden met prijsstijgingen.

4.2.3 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan







2023
Juli
- Q3 Besluitvorming raad: - gebiedsvisie - eindverslag participatie

Okt

2024
Jan
- Q1 Besluitvorming college: - uitwerking (gebiedsvisie) - parkeergarage P5, - ontwikkelstrategie, - kredietaanvraag uitwerkingsfase
- Q1 Vaststelling AOK met grondverkoop blok 1 door college

Apr
- Q1 Besluitvorming raad: - uitwerking (gebiedsvisie) - parkeergarage P5, - ontwikkelstrategie, - kredietaanvraag uitwerkingsfase

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Op 31 januari 2022 heeft de raad ingestemd invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in de Visie Binnenstad 2040. Deelgebied 5A van de Binnenstad (Zuidflank Nederlandlaan) bestaat uit een aantal (toekomstige) deelprojecten die in samenhang met elkaar moeten worden ontwikkeld. Het gaat daarbij om een aantal woningbouw-projecten en commerciële voorzieningen in de plint en een aantal investeringsprojecten om het openbaar gebied te herinrichten.

Het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan is een van de onaantrekkelijke plekken in het Stadshart. De opgave voor dit deelgebied is het aanhelen en repareren van het stedelijk gebied, het maken van betekenisvolle openbare ruimte en de potentie benutten van het gebied. Om te onderzoeken of deze opgave ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, wordt een haalbaarheidsonderzoek verricht. De verwachting is dat na dat onderzoek binnen het deelgebied een aantal deelprojecten kunnen worden opgestart.

De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van de opgave samen met de eigenaar van de commerciële ruimten in het gebied, Unibail Rodamco Westfield (URW). De gemeente heeft samen met URW een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de ontwikkeling van het deelgebied te onderzoeken.

Voor deelgebied 5A wordt een deelgebiedsvisie opgesteld, die als kader dient voor de toekomstige ontwikkelingen. De participatie in de haalbaarheidsfase heeft volgends de proef buurtvisie plaatsgevonden.

Stand van Zaken

- De deelgebiedsvisie is opgesteld. De raad heeft op 26 juni ingestemd met de deelgebiedsvisie;
- De werkzaamheden voor het opstellen van de ontwikkelstrategie en businesscase zijn uitgevoerd;
- Er vonden gesprekken plaats met de initiatiefnemer over de (haalbaarheid van) de ontwikkeling van het gebied;
- Met een aantal andere eigenaren in het gebied zijn ook gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van het deelgebied;
- Parkeeronderzoeken zijn geanalyseerd.

Wat willen we bereiken

- Strategie voor parkeren wordt voorbereid;
- De uitgangspunten van de locatie Parkeergarage P5 worden verder uitgewerkt in overleg met de eigenaren van de parkeergarage;
- Met de initiatiefnemer vindt overleg plaats over de (haalbaarheid van) ontwikkeling van het deelgebied;
- Met de eigenaren van de parkeergarage vindt overleg plaats over de haalbaarheid van die locatie;
- De ontwikkelstrategie wordt nader uitgewerkt;
- Er wordt een vervolgovereenkomst met de initiatiefnemer voorbereid.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden voor het afronden van de haalbaarheidsfase passen binnen het budget.

Risico's

Risico:	Ontwikkeling parkeergarage blijkt niet haalbaar.
Gevolg:	Minder woningen (programma) binnen gestelde tijd of in het programma Binnenstad. Ambities visie binnenstad worden niet gehaald.
Beheersmaatregel:	Zorgen dat de business case op orde is zodat de gevolgen van de aanpassingen doorgerekend kunnen worden . Blijven monitoren en eventueel temporiseren.

4.2.4 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.







2023
Juli
- Q3 Besluitvorming raad: - gebiedsvisie - eindverslag participatie
- Q3/Q4 Haalbaarheidsonderzoeken Luxemburglaan 1-15

Okt
- Q4 Ontwikkelstrategie in college
- Q4 AOK met Janssen de Jong (evt. incl. Fietsenstalling)

2024
Jan
- Q1 Raadsvoorstel: - krediet volgende fase - besluit Lux. 1-15 - economische haalbaarheidstudie
- Q1 AOK met Ping Properties

Apr
- Q2 Uitwerking openbaar gebied

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Op 31 januari 2022 heeft de raad ingestemd invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in de Visie Binnenstad 2040. Deelgebied 3 van de Binnenstad (Luxemburglaan e.o. inclusief Stadshartpassage) bestaat uit een aantal (toekomstige) deelprojecten die in samenhang met elkaar moeten worden ontwikkeld. Het gaat daarbij om een aantal woningbouwprojecten met maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plint en een aantal investeringsprojecten om het openbaar gebied te herinrichten.

De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. Het openbaar gebied in het deelgebied moet een andere betekenis krijgen en er moeten woningen en water toegevoegd worden om de ambities voor de Binnenstad te kunnen verwezenlijken.

Er zijn drie initiatiefnemers voor woningbouwplannen, namelijk voor de Luxemburglaan 2-10, de Luxemburglaan 1-15 en de Stadshartpassage. In alle drie de gevallen is er sprake van sloop-nieuwbouw omdat de bestaande bebouwing te beperkt is voor het nieuwe beoogde programma.

Voor de Luxemburglaan 2-10 is een afzonderlijke rapportage gemaakt.

Voor dit deelgebied is een deelgebiedsvisie opgesteld, die als kader dient voor de toekomstige ontwikkelingen. De participatie in de haalbaarheidsfase heeft volgens de proef buurtvisie plaatsgevonden.

Stand van Zaken

- Concept deelgebiedsvisie is afgestemd met deelnemers buurtvisie, initiatiefnemers en overige belanghebbenden;
- Uitwerking plan Luxemburglaan 1-15 is gestart;
- Intentieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer voormalige V&D-locatie;
- Gestart met ontwikkelstrategie;
- Besluitvorming college en raad over de deelgebiedsvisie en de buurtvisie als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase.

Wat willen we bereiken

- Besluitvorming college ontwikkelstrategie;
- Haalbaarheidsonderzoeken varianten Luxemburglaan 1-15;
- Collegebesluit plan van aanpak uitgifte kavel fietsenstalling;
- Start haalbaarheidsonderzoeken woningbouwplan voormalige V&D-locatie;
- Uitwerking openbaar gebied.

Financiële stand van zaken

Stoplicht is veranderd naar geel. De haalbaarheidsfase duurt langer dan gepland was volgens het raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie 2022-2023. Dit is onder andere omdat de onderhandelingen met de initiatiefnemers langer duurden dan destijds was aangenomen. Ook de proef buurtvisie betekende dat een intensiever participatietraject moest worden gevoerd. Het budget is nog toereikend om de haalbaarheidsfase af te ronden, maar er is geen ruimte meer voor onvoorziene omstandigheden. Tenslotte is door de Raad via een amendement gevraagd om een extra onderzoek naar het voorstel van de bewoners van het Noordwaarts voor de Luxemburglaan 1-15 in de haalbaarheidsfase te verrichten. Dit heeft consequenties voor tijd en geld.

De dekking van de kosten is lager dan geraamd, omdat de bijdrage van de initiatiefnemers lager is dan ingeschat. Dit komt onder andere doordat de eigenaar de werkzaamheden aan de Stadshartpassage laat plaatsvinden buiten het project. De initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om hier geen intentieovereenkomst voor af te sluiten. Bovendien zijn er nog geen afspraken gemaakt met deze initiatiefnemer over het kostenverhaal voor het openbaar gebied in het Stadshart. In de uitwerkingsfase is de inspanning gericht op het aanvullen van het tekort aan dekking in de haalbaarheidsfase.

Risico's

Risico:	Te weinig kostenverhaal mogelijk.
Gevolg:	Aandeel gemeente neemt toe.
Beheersing:	Publiekrechtelijk spoor (kostenverhaal omgevingswet).
Risico:	Opnieuw onderzoeken uitgangspunten hoogte Luxemburglaan 1-15 in haalbaarheidsfase.
Gevolg:	Uitloop planning, toename kosten door (opnieuw) uitwerken varianten.
Beheersing:	Efficiënt ontwerptraject inrichten, aanvullend budget aanvragen indien nodig.

Naast de projectspecifieke risico's zijn er algemene risico's te benoemen. Deze worden benoemd bij het programma Binnenstad.

4.2.5 Delftsewallen







2023
Juli

Okt
- Q3 Participatiebijeenkomst
- Q3 Aanvraag omgevings-vergunning activiteit

2024
Jan

Apr
- Q2 Start uitvoering

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Delftsewallen betreft de ontwikkeling van het voormalige gasfabriekterrein i.c.m. de locatie van de voormalige beddenzaak (Delftsewallen 23-25) tot de realisatie van 14 koopwoningen passend binnen de Visie binnenstad Zoetermeer. Voor het terrein van de voormalige gasfabriek heeft de gemeente met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar heeft zelf het overige vastgoed particulier verworven. Voor dit laatste deel heeft de gemeente een faciliterende rol. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat beide percelen gelijktijdig dienen te worden ontwikkeld.

Stand van Zaken

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingplan.

Wat willen we bereiken

- Het afronden van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingplan;
- Het afronden van een definitief ontwerp;
- Het doorlopen van de vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten;
- Het organiseren van (een) informatiebijeenkomst(en);
- De uitvoeringswerkzaamheden worden voorbereid.

Financiële stand van zaken

Het actieve deel van het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van haar faciliterende rol, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemaakte plankosten voor het actieve deel van het project passen binnen de totaalraming voor plankosten binnen de grondexploitatie.

Geconstateerd is dat de te maken plankosten voor het facilitaire deel van het project zijn toegenomen door een langere duur van de vergunningprocedure. Voor deze toename van plankosten is geen reserve. De kosten worden gedekt binnen het totale project en/of verrekend met de ontwikkelaar.

Risico's

Risico:	Er wordt bezwaar aangetekend tegen de wijziging van het bestemmingsplan en/of de bouwactiviteiten.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.
Beheersmaatregel:	Participatieproces inzetten voor een breed gedragen ontwerp- en planuitwerking. Dekking van kosten binnen het totale project en/of via een verrekening met de ontwikkelaar.

4.2.6 Engelandlaan 140







2023 Juli

Okt

2024 Jan

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Q3 Levering grond en start bouw

Q4 Start woonrijpmaken

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
4-6-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie Engelandlaan 140 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van de gemeente en betreft het grasveld tussen de appartementencomplexen City House en Dutch Port aan de Engelandlaan. Hier worden door De Goede Woning 85 appartementen gerealiseerd in de sociale sector. Om dit mogelijk te maken wordt een stuk bouwrijpe grond verkocht aan De Goede Woning.

Stand van Zaken

- De gemeente heeft het plangebied de afgelopen maanden bouwrijp gemaakt. Het bouwrijp maken is nagenoeg gereed.

Wat willen we bereiken

- Het afronden van het bouwrijp maken;
- Het leveren van de grond aan De Goede Woning, zodat na de zomerperiode kan worden gestart met bouwen.

Financiële stand van zaken

Het budget voor de te maken kosten voor het project (plankosten, bouwrijp maken en woonrijp maken) wordt gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond. Dit budget is toereikend en de prognose is dat dit zo zal blijven.

Risico's

Risico:	Het woonrijp maken van het openbaar gebied wordt vanwege stijgende prijzen duurder om te realiseren dan in de grondexploitatie begroot.
Gevolg:	Een verslechterde balans in de grondexploitatie. De verwachting is wel dat het budget toereikend zal blijven.
Beheersing:	Tijdig signaleren van meerkosten.

4.2.7 Engelandlaan 270







2023
Juli
Q3 Bestemmingsplan en omgevingsvergunning onherroepelijk
Q3 Start sloop
Okt
2024
Jan
Q1 Start bouw
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
6-11-2018

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie is één van vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw. De initiatiefnemer, Bakkers Hommen- Waerdevast (BHW), heeft het pand aan de Engelandlaan 270 in eigendom. Het betreft momenteel een kantorencomplex. De initiatiefnemer wenst dit pand te slopen en nieuwbouw (woningbouw) te realiseren. De gemeente heeft initiatiefnemer verzocht bij nieuwbouw tot aan de rooilijn van de Engelandlaan te bouwen en daarmee het pand te verschuiven ten opzichte van de huidige locatie. Het plan bevat 150 appartementen.

Stand van Zaken

- Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpvergunning zijn op 15 mei vastgesteld door de gemeenteraad. Op dit besluit is nog beroep mogelijk bij de Raad van State. Bij geen beroep is er op 14 juli sprake van een onherroepelijk besluit.

Wat willen we bereiken

- In de tweede helft van 2023 kan de uitvoering van het project starten;
- Vanwege een door de initiatiefnemer gewenste wijziging van het bouwplan wordt mogelijk een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd;
- De start van de uitvoering zal in dat geval opschuiven naar begin 2024.

Financiële stand van zaken

Het eerder gemelde tekort aan plankosten is in 2022 verwerkt in de actualisatie van de MPG. Over de dekking van de overige plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn via de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Voor de uitvoeringsfase is, gelijktijdig met besluitvorming over het bestemmingsplan, budget toegekend door de gemeenteraad.

In het geval van een wijziging op het bouwplan worden met de initiatiefnemer aanvullende afspraken gemaakt over extra kostenverhaal.

Risico's

Risico:	Stagnatie vanwege veranderende marktomstandigheden en/of een gewenste wijziging van het bouwplan.
Gevolg:	Latere start van de uitvoering en meer gemeentelijke kosten voor planbegeleiding.
Beheersing:	Aanvullende afspraken maken met initiatiefnemer over extra kostenverhaal.

4.2.8 Luxemburglaan 2-10







2023 Juli

Okt

2024 Jan

Apr

Juli

Okt

Q4
Oplevering en vervolgens woonrijp maken

2025 Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
4-6-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie Luxemburglaan 2-10 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van een ontwikkelaar (De Maese BV) en betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. De Maese wil het huidige gebouw slopen en een complex met 134 nieuwbouwappartementen realiseren, met gedeeltelijk voorzieningen in de plint.

De mogelijke aanpassingen aan het openbare gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Stand van Zaken

- De sloop van het huidige kantoorpand is afgerond;
- De bouw van het nieuwe gebouw is gestart. Dit verloopt vooralsnog volgens planning.

Wat willen we bereiken

- De bouw voortgezet.

Financiële stand van zaken

Plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Resterende plankosten en de kosten voor de begeleiding van de grondtransactie worden gedekt uit de grondopbrengst. Daarmee is er voor het project een positief financieel resultaat.

Risico's

Risico:	Extra plancapaciteit benodigd voor uitvoeringsfase (omgevingsmanagement, afstemming ontwikkelaar en bouwer over uitvoeringswijze, coördinatie uitvoeringsprojecten Binnenstad).
Gevolg:	Een toename van de plankosten hetgeen tot een minder hoog positief financieel resultaat leidt.
Beheersing:	Goede afspraken maken met alle betrokken partijen.

4.2.9 Markt 10

2023
Juli
- Q3 Tweede participatiebijeenkomst
- Q3 Uitgangspunten vervolg en businesscase gereed

Okt
- Q4 Gereed nota van uitgangspunten

- Q4 Bestuurlijke besluitvorming over vervolg

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-12-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 gesloopt. De locatie Markt 10, en de naastgelegen locatie aan de Frankrijklaan en het marktplein lijken kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de binnenstad. Vanwege de prominente en strategische ligging wordt gedacht aan een aansprekend gebouw met een combinatie van woningen en voorzieningen die aanvullend zijn aan het Stadshart en de Dorpsstraat.

In oktober 2021 is het project gestopt aangezien er geen passende aanbiedingen waren ontvangen in de aanbestedingsprocedure. Na een externe evaluatie is in oktober 2022 het project opnieuw gestart.

Stand van Zaken

Eind 2022 hebben het college en de gemeenteraad ingestemd met het opnieuw starten van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10. In de eerste helft van 2023 is een groot deel van deze fase doorlopen. Zo is er opnieuw gekeken naar de uitgangspunten, kaders en omgevingsfactoren. Ook heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij de eerder opgehaalde participatie-opbrengst (project Markt 10 1.0) is getoetst bij de omwonenden. Vervolgens zijn er verschillende scenario's onderzocht voor de ontwikkeling van Markt 10. Daarbij is gefocust op het vergroten van de haalbaarheid van het project.

Wat willen we bereiken

De ontwikkelde scenario's zijn eind juni toegelicht aan raadsleden tijdens een technische bijeenkomst. Eind augustus volgt een (tweede) participatiebijeenkomst voor de buurt en in september een marktconsultatie. Daarna kan een voorkeursscenario worden uitgewerkt tot een nieuw voorstel aan de gemeenteraad. In de tweede helft van 2023 wordt de haalbaarheidsfase afgerond.

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 6 december 2022 ingestemd met een voorbereidingskrediet ten hoogte van €350.000 voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase. Dit budget is bedoeld voor de ambtelijke inzet en externe onderzoeken. Op dit moment is de verwachting dat het krediet toereikend is.

De financiële aspecten voor de realisatie van dit project worden benoemd in de grondexploitatie. Deze wordt herzien en eind 2023, in combinatie met het vervolgvoorstel, voorgelegd aan de gemeenteraad.

Risico's

Risico:	Project beoogt teveel ambities te behalen.
Gevolg:	De haalbaarheid van het project komt onder druk te staan.
Beheersmaatregel:	Gedurende de haalbaarheidsfase worden de diverse ambities afgewogen en worden er realistische scenario's ontwikkeld.







4.3 Wijkverkenning Meerzicht / wijkontwikkeling Meerzicht

Ambitie/doelstelling

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Visie Zoetermeer 2040 ervoor gekozen om Meerzicht als eerste prioritaire woonwijk aan te pakken in lijn met de ambities Zoetermeer 2040. Daarmee is een duidelijke wens uitgesproken en een kader meegegeven voor de wijkontwikkeling Meerzicht.

Belangrijkste resultaten tot en met 2022

Op 14 april 2020 heeft het college opdracht gegeven voor het opstellen van een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven, resulterend in een integraal gebiedsprogramma en investeringsagenda voor Meerzicht. Met een gebiedsmanager en een programmateam is toegewerkt naar een door negen partijen gedragen gebiedsprogramma. Vier opgaven staan daarin centraal:

1. Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners;
2. Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers;
3. Een sociaal en economisch sterkere wijk;
4. Een veiligere en leefbare wijk.

In december 2022 heeft de raad unaniem ingestemd om uitvoering te gaan geven aan deze opgaven. In voorliggende rapportage staan de eerste resultaten en een vooruitblik voor het wijkprogramma in totaliteit en voor de vier opgaven beschreven.

Resultaten eerste helft 2023, doorkijk vervolg

Gebiedsprogramma Meerzicht

- ***Inrichting uitvoeringsorganisatie:*** In het afgelopen half jaar zijn diverse werkgroepen ingesteld en vanuit de deelnemende organisaties bemenst. Daarnaast zijn de opdrachten aan de werkgroepen in overleg met de deelnemers uitgewerkt. De inrichting van de werkorganisatie volgt het principe dat wordt deelgenomen op basis van de toegevoegde waarde aan de invulling van de gestelde opgaven, en niet zozeer een gelijkwaardige vertegenwoordiging. In de komende periode zal op basis van de ervaringen de werkorganisatie verder worden aangescherpt.
- ***Fysieke plek in de wijk:*** De programmaorganisatie krijgt in de 2e helft van 2023 een werkplek in de wijk waar het gemakkelijk inlopen is voor bewoners en andere professionals. Zo wordt de verbinding van het programma met de wijk versterkt.
- ***Lobby subsidies:*** in relatie met de brede New Town lobby die in gang is gezet op basis van Zoetermeer 2040 wordt Meerzicht als casus naar voren geschoven om extra financiële slagkracht voor het programma te organiseren. Met name bijdrages voor de verduurzaming van woningen en appartementen worden als kansrijk gezien. Tegelijkertijd vergen deze trajecten lange adem en een blijvende inzet.
- ***Ontwikkelperspectief:*** Het ontwikkelperspectief gaat integraal -over beleidsdomeinen heen- antwoord geven op het gewenste kwaliteitsbeeld van de wijk in 2035. Het biedt samenwerkende partners mogelijkheid om nieuwe partners aan te haken die bij gaan dragen aan de wijkontwikkeling. Het ontwikkelperspectief maakt de ambities in Meerzicht beeldend en concreter. Op basis daarvan kan wordem bepaald wie welke verantwoordelijkheden neemt, en wie trekkend is. Het ontwikkelperspectief zal daartoe ook locaties aanwijzen waar verdichting mogelijk is. Tevens wordt daarin opgenomen welke woningtypologieën een toegevoegde waarde voor de wijk hebben. Het ontwikkelperspectief gaat medio 2024 in besluitvorming.
- ***Uitvraag mobiliteitsstrategie:*** De uitvraag voor de mobiliteitsstrategie is in de markt gezet worden. Deze uitvraag is noodzakelijk om antwoord te geven op de ervaren parkeerdruk in sommige buurten, de verdichtingsopgave en de ontwikkelingen in het Hart van Meerzicht, de relatie met Entree. Deze strategie gaat onderdeel uit maken van het ontwikkelperspectief.
- ***Wijkgesprekken:*** Er zijn begin 2023 gesprekken gevoerd met georganiseerde bewonersgroepen. Op basis van die uitkomsten gaan in de komende periode meerdere gesprekken met bewoners in de wijk georganiseerd worden om hun stem plek te geven in de uitwerking van de wijkverbetering.

Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners

- ***Verduurzaming Laveibos:*** DGW heeft een flat ingericht om te gebruiken voor de ondersteuning en begeleiding van bewoners. Zij bespreken o.a., maar niet alleen de verduurzaming. De ALV heeft in december 2022 een principe besluit tot verduurzaming op het niveau van Zeer Energie Zuinig genomen. Een aannemer is toegevoegd aan het bouwteam.
- ***Platform VVE's:*** Enkele VVE's in de Bossenbuurt hebben initiatief genomen om tot platform te komen van VVE's. De gemeente faciliteert dit. In de komende periode wordt verkend welke behoefte VVE's hebben en hoe de gemeente daar aan bij kan dragen.
- ***Verdichtingsmogelijkheden:*** Als onderdeel van de hierboven genoemde ontwikkelstrategie wordt vanuit deze opgave in de komende periode gekeken waar mogelijkheden tot verdichting zijn. Welke woningtypologieën kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de wijk.

Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers.

- ***Hart van Meerzicht:*** Na in eerste instantie moeizame gesprekken is inmiddels met de belangrijkste stakeholders verkend welke mogelijkheden er zijn voor aanpassingen en verbeteringen in en rondom het winkelcentrum. Belangrijk is dat niet alleen de verbetering van het winkelcentrum meer centraal staat maar ook de verbetering van de omgeving waarvan de wijk profiteert. De voorwaarden worden in een ontwikkelkader opgesteld dat onderdeel gaat vormen van het genoemde ontwikkelperspectief.
- ***Fonteinbos:*** Bij de ingangen van de gerenoveerde flat is de openbare ruimte kwalitatief verbeterd door in samenspraak met bewoners nieuwe borders aan te leggen en de ingangen te verbeteren.

Een sociaal en economisch sterkere wijk

- ***Doelstellingen en resultaten:*** Met de betrokken partners in de wijk worden de doelstellingen en de gewenste resultaten in Meerzicht aangescherpt en geconcretiseerd. Welke resultaten en effecten willen we zien in de wijk en hoe zien die er uit? Door deze gezamenlijk te definiëren wordt het gezamenlijk benoemen van interventies, en het monitoren van de resultaten ervan gemakkelijker. Ook de aangescherpte doelstellingen en resultaten worden opgenomen in het ontwikkelperspectief.
- ***Verbinden bestaande overleggen.*** Er is een veelvoud van overleggen waar over deelaspecten van de gebiedsopgave wordt gesproken. In plaats van vertegenwoordiging uit die overleggen op te nemen in de programmaorganisatie agenderen we in deze overleggen de opgave en de bijdrage die daaraan geleverd kan worden. Issues waar het overleg niet uitkomt worden geëscaleerd en opgepakt in de programmaorganisatie. We versterken zo de bestaande structuren in de wijk.
- ***Factorenmodel*** Dit project -onderdeel van programma Sociale Innovatie- loopt voorop met de uitwerking van doelstellingen en interventies op het gebied van preventief jeugdbeleid. Met partners wordt gewerkt aan de uitwerking van interventies en het monitoren van resultaten daarvan.
- ***Preventie in de praktijk*** Van dit project -ook onderdeel van programma Sociale Innovatie- is het plan van aanpak gereed en gaat na de zomer van start. Met het project wordt een nieuwe impuls gegeven aan de sociale aanpak in de wijk. Het is gericht op vroegsignalering, verbeteren van de bestaanszekerheid en kansengelijkheid, en doen wat nodig is, over de grenzen van verschillende domeinen heen.
- ***Start project Haagse Bos:*** Naar aanleiding van deelname aan het traject van Platform 31 is Vidomes samen met InZet en de gemeente aan de slag gegaan met het thema inclusieve wijk in het Haagse Bos. Samen met bewoners wordt onderzocht hoe ingrepen in de buitenruimte bij kunnen dragen aan het ontmoeten en verbinden van alle bewoners in het Haagse Bos.
- ***Basisschool de Regenboog:*** Op basisschool de Regenboog wordt een uitgebreid aanbod aan naschoolse activiteiten aangeboden. Daarnaast investeert het in kinderen middels de Zomerschool wat aan kansrijk opvoeden bijdraagt.

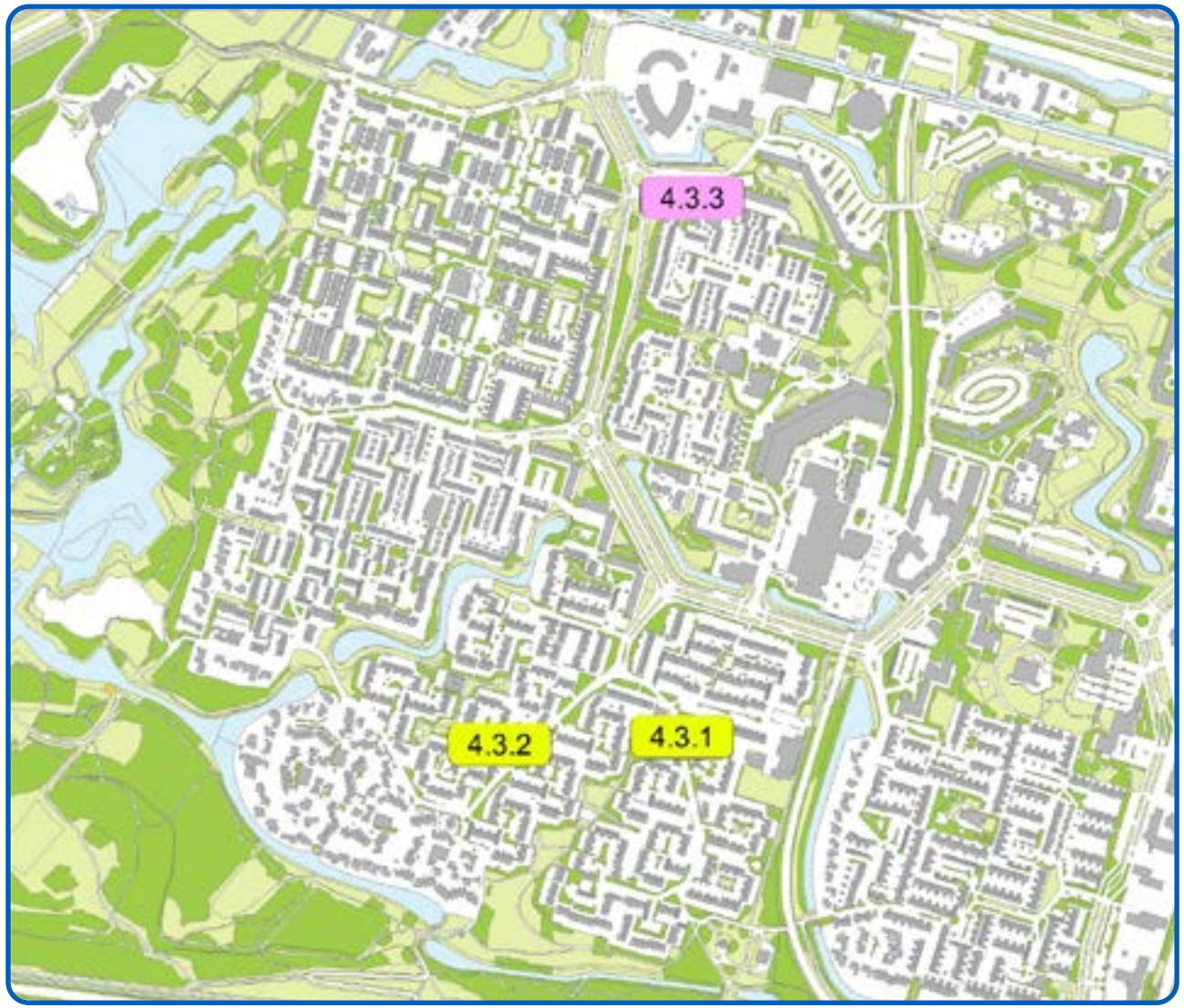
Een veiligere en leefbare wijk

- ***Krajicek-veld:*** Het Richard Krajicek veld is opgeleverd en daar worden extra sport- en spelactiviteiten aangeboden zoals basketbal met impact, dat werkt met jongeren uit de buurt als rolmodel.
- ***Dijkwater:*** Op initiatief van de bewonerscommissie Dijkater en Vidomes is samen met hen het voetgangerstunneltje voorzien van mooie straat-art, dit om het gevoel van onveiligheid tegen te gaan.

Risicoanalyse

Risico:	Voor de komende 20 jaar is er mogelijk te weinig budget. De ambities zijn groter dan het beschikbare budget. Het kan zijn dat niet voor alle investeringen (fysiek en sociaal) voldoende budget wordt toegekend.
Beheersmaatregel:	Zoeken naar andere financieringsbronnen (subsidies) en prioriteren binnen het programma en tussen de verschillende programma's en projecten van de gemeente, zoals het Volkshuisvestingsfonds.
Risico:	Enkele beschreven ambities zoals bijvoorbeeld verbetering Hart van Meerzicht vraagt ook investeringen van derden. Voor het realiseren van de ambitie zijn we dus afhankelijk van hun bereidheid hiertoe.
Beheersmaatregel:	Aan de voorkant afspraken maken met de investeerder over hun commitment.
Risico:	De huidige ontwikkelingen op de woning- en energiemarkt kunnen er voor zorgen dat plannen niet van de grond komen of onhaalbaar worden. Dit geldt met name voor de investeringen die VVE's moeten doen om hun woningen te verduurzamen.
Beheersmaatregel:	Meer prioritering aanbrengen en erg gericht aan de slag gaan en extra professionele ondersteuningen bieden aan VVE's.
Risico:	De wijkverkenning vond in 2019 plaats. Het gesprek met bewoners kan binnenkort gestart worden, maar het heeft lang geduurd. Dit kan er toe bijdragen dat bewoners en ondernemers kritisch zullen zijn ten aanzien van de wijkontwikkeling.
Beheersmaatregel:	Communicatie en participatiestrategie zullen heel zorgvuldig en goed afgestemd met partners opgestart moeten worden.
Risico:	Het kan voorkomen dat de resultaten niet tot het gewenste effect leiden of dat dat pas veel later zichtbaar wordt.
Beheersmaatregel:	Monitoring op resultaten en effecten zodanig vorm geven dat hier langjarig op gestuurd kan worden
Risico:	Fysieke trajecten kunnen de boventoon gaan voeren, waardoor het sociale aspect en de gevolgen onderbelicht raken; Dit was een reëel risico, maar door de aanpak consequent aan te sturen vanuit de vier tactische doelstellingen en de organisatie daar op in te richten is dit risico ondervangen. En daarmee zal dit risico in de volgende rapportage niet meer opgevoerd worden.

Projecten: gebied Meerzicht



4.3.1 Oostergo

4.3.2 Westergo

4.3.3 Zalkerbos 1

Dit project valt binnen binnen het gebied Meerzicht maar is geen onderdeel van het programma Kwaliteitsimpuls Meerzicht

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.3.1 Oostergo

2023 Juli
- Q3 Projectopdracht uitwerkingsfase

Okt
- Q4 Besluitvorming participatieverslag, PUK,

2024 Jan
- Q4 Indienen Kruimel Activiteit Bouw

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-10-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Woningbouwvereniging De Goede Woning (DGW) wil 16 in technisch slechte staat verkerende appartementen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn gesitueerd aan Oostergo 2-16 en 37 -51. Volgens DGW zijn ze woontechnisch en bouwtechnisch verouderd en hebben ze geen toekomstwaarde. DGW wil op deze locatie 28 woningen terugbouwen in appartementengebouwen met drie bouwlagen.

De woningen maken deel uit van het zogenaamde Pleintjesplan van architectenbureau Leo de Jonge uit Rotterdam (ca. 1970). Begin april heeft de gemeente een waardenstelling afgegeven op basis van cultuurhistorisch onderzoek. Het Pleintjesplan, waarvan de woningen aan het Westergo en Oostergo deel uitmaken, is een waardevol voorbeeld van de introductie van het woonerf in Nederland.

Stand van Zaken

In het afgelopen half jaar heeft er participatie plaatsgevonden, is het plan van De Goede Woning en het ontwerp van de openbare ruimte twee maal in de CRK besproken en is er een concept PUK opgesteld. Het stoplicht is veranderd van groen naar geel in verband met meer benodigde inzet dan verwacht, dit wordt verder toegelicht bij de risico's.

Wat willen we bereiken

- Afstemming VO bouwplan met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- Voorlopig ontwerp tijdelijke inrichting openbare ruimte;
- Opstellen en vaststellen Plan Uitwerkingskader, Anterieure Overeenkomst en eindverslag participatie;
- Indiening omgevingsvergunning door woninbouwvereniging De Goede Woning;
- Opstellen projectopdracht voor de uitwerkingsfase;
- Verkopen stukje grond.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten van 2023 passen nog binnen het budget dat verhaald is middels een intentieovereenkomst met De Goede Woning. De kosten die verhaald zijn voor de haalbaarheidsfase, zijn naar verwachting niet genoeg om de haalbaarheidsfase af te ronden, de gemeente is voornemens deze kosten te verhalen middels de AOK. De hogere prognose komt o.a. voort uit de extra benodigde aandacht volgend aan het participatietraject.

Risico's

Risico: Weerstand van omwonenden tegen de nieuwe plannen.
Beheersmaatregel: In samenwerking met De Goede Woning omwonenden zo goed mogelijk betrekken.

Risico: Geen volledige dekking op de plankosten, plankosten vallen hoger uit en zorgen voor een groter tekort dan geraamd. Dit risico is inmiddels opgetreden, door veel reacties van omwonenden en WOO verzoeken zijn er mee uren benodigd dan eerst voorzien.
Beheersmaatregel: Sturen op urenraming waar mogelijk, eventueel dekken middels AOK.

Risico: Er is geen dekking voor aanpassingen aan de openbare ruimte.
Beheersmaatregel: Elders dekking vinden.







4.3.2 Westergo







2023
Juli
- Q3 Opstellen VO SP

Okt
- Q4 Participatieavond 1

2024
Jan
- Q4 CRK bijeenkomst 2 en Participatieavond 2
- Q1 Besluitvorming B&W AOK, PUK en participatieverslag
- Q1 Raadsvergadering - vaststellen PUK en ter info participatieverslag

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
01-10-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Woningbouwvereniging De Goede Woning (DGW) wil 23 in technisch slechte staat verkerende kleinschalige bungalows op zeven locaties aan de Westergo en één aan de Oostergo vervangen. Volgens DGW zijn ze woon- en bouwtechnisch verouderd en hebben ze geen toekomstwaarde. DGW wil op deze locaties ca. 44 sociale huurwoningen terugbouwen met 2 woonlagen.

De woningen maken deel uit van het zogenaamde Pleintjesplan van architectenbureau Leo de Jonge uit Rotterdam (ca. 1970). Begin april heeft de gemeente een waardenstelling afgegeven op basis van cultuurhistorisch onderzoek. Het Pleintjesplan, waarvan de woningen aan het Westergo en Oostergo deel uitmaken, is een waardevol voorbeeld van de introductie van het woonerf in Nederland.

Stand van Zaken

Het project is in april officieel de haalbaarheidsfase in gegaan, er is gestart aan een concept planuitwerkingskader, er wordt door De Goede Woning gewerkt aan een voorlopig ontwerp en er zijn veel reacties uit de omgeving en uit de pers ontvangen en beantwoord.

Wat willen we bereiken

- Opstellen VO bouwplan door De Goede Woning;
- Opstellen SO inrichtingsplan door de gemeente;
- Toetsing bij Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van VO bouwplan en SO inrichtingsplan;
- Opstellen en afstemmen concept PUK;
- Participatie met bewoners en de buurt;
- Opstellen concept Anterieure overeenkomst;

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten van 2023 passen nog binnen het budget dat verhaald is middels een intentieovereenkomst met De Goede Woning. De kosten die verhaald zijn voor de haalbaarheidsfase, zijn naar verwachting niet genoeg om de haalbaarheidsfase af te ronden, de gemeente is voornemens deze kosten te dekken middels de AOK. De hogere prognose komt voort uit de hogere vraag aan ambtelijke capaciteit naar aanleiding van een hoge mate van betrokkenheid van stakeholders.

Risico's

Risico: Weerstand van omwonenden en bewoners tegen de nieuwe plannen. Dit risico treedt inmiddels al een tijd op, er is sprake van veel commotie door een aantal bewoners en omwonenden. Zo is er ook een actief actiecomité die regelmatig de raad en de pers opzoekt.
Beheersmaatregel: In samenwerking met De Goede Woning bewoners en omwonenden zo goed mogelijk betrekken. Inmiddels voert DGW ook individuele gesprekken met de bewoners omtrent ondersteuning bij het vinden van een andere woning.

Risico: Geen volledige dekking op de plankosten, plankosten vallen hoger uit en zorgen voor een groter tekort dan geraamd. Dit risico treedt inmiddels op, de hogere benodigde intensiteit vereist meer uren dan voorzien.
Beheersmaatregel: Sturen op uren, eventueel dekken middels AOK.

Risico: Er is geen dekking voor aanpassingen aan de openbare ruimte.
Beheersmaatregel: Elders dekking vinden.

4.3.3 Zalkerbos 1







2023
Juli

Okt

Q4
Start sloop

2024
Jan

Q1
Start bouw

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
8-1-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie aan het Zalkerbos 1 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De ontwikkeling van 54 woningen op het terrein van een voormalige autodealer aan het Zalkerbos 1 is een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen en de realisatie van het project mogelijk te maken.

Stand van Zaken

Een verzoek tot wijziging van het plan van 46 naar 54 woningen binnen hetzelfde gebouw is beoordeeld door het projectteam en inmiddels ook vergund.

De uitvoering is nog niet gestart omdat de verkoop van de woningen moeizaam verloopt. Bij 70% verkoop zal de bouw starten.

Het project kent hierdoor een langere looptijd. Over de meerkosten voor de gemeente zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

Wat willen we bereiken

Het starten van de uitvoering van het project, met de sloop van de huidige garage. Daarna kan de nieuwbouw van de appartementen starten.

Financiële stand van zaken

De plankosten worden gedekt door exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en de grondopbrengst van een stukje te verkopen grond. Er zijn meer plankosten gemaakt dan voorzien. Als gevolg van de wijziging van het plan zijn afspraken gemaakt over de extra te verhalen kosten. Deze afspraken worden bekrachtigd via een allonge op de anterieure overeenkomst.

Risico's

Risico:	Het lukt de initiatiefnemer niet om de woningen te verkopen, waarmee de uitvoering steeds verder naar achter schuift.
Gevolg:	Een langer proces van planbegeleiding, dat naast meer tijd ook meer kosten met zich meebrengt.
Beheersmaatregel:	Aanvullende afspraken maken over de planbegeleiding, waaronder extra kostenverhaal.

4.4 Dutch Innovation Park

Ambitie/doelstelling

De ambitie is om het Dutch Innovation Park te laten groeien tot een modern hoogwaardig campusgebied waar kwalitatief onderwijs, onderzoek, werken, recreëren en verblijven worden gecombineerd. Dit gebeurt in een aaneengesloten en aantrekkelijk gebied dat ruimtelijk en economisch logisch is verbonden met de rest van de stad. Met de inzet in het Dutch Innovation Park werkt de gemeente Zoetermeer aan het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid van de toekomst en het aantrekken en behouden van hoogopgeleide jongeren voor de stad.

Het programma Dutch Innovation Park steunt op een viertal pijlers, die evenwichtig dienen te worden ontwikkeld om te komen tot een volwaardige campus. Deze pijlers vindt u ook terug in het door de gemeenteraad vastgestelde programmaplan 2019. Tussen de pijlers liggen sterke verbanden en vaak draagt een resultaat of doel bij aan meerdere pijlers.

1. Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek;
2. Sterk economisch cluster;
3. Campus-wonen op of in nabijheid Park;
4. Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied.

Belangrijkste resultaten eerste half jaar 2023

- mboRijnland, CIV Welzijn en Zorg is onderwijslijnen in het Experimenteerhuis gestart in samenwerking met de Vierstroom Zorgthuis en MobilCare. Studenten verpleegkunde geven medewerkers van de Vierstroom training in zorg en technologie. Ook onderzoeken zij wat de impact van de technologie is voor de cliënt, mantelzorger en de verpleegkundige waarbij ethische en privacy kwesties worden benadrukt.
- mboRijnland, CIV Smart Technology is een challenge van tien weken gestart waarbij er een app gemaakt is voor gebruikers van het Experimenteerhuis. De studenten hadden de opdracht om na te gaan wat er nodig is voor ouderen om eenvoudig via hun telefoon of tablet een huisautomatiseringssysteem te bedienen. Met de resultaten van hun onderzoek hebben zij een app gebouwd waarmee bijvoorbeeld lampen bediend kunnen worden.
- Het Data Innovatielab is weer gestart met een challenge voor Zoetermeer 2025 (gezondheidstoren).
- In het gamelab zijn nieuwe projecten en samenwerkingen van start gegaan. Eén van die projecten wordt uitgevoerd samen met het Lectoraat Gezonde Leefstijl in een stimulerende omgeving en de gemeentelijke afdeling Sport. Voor dit project zijn er studenten bezig met de ontwikkeling van beweeggames om jong en oud door middel van games te stimuleren meer te bewegen.
- MKB Digitaal is van start gegaan waarbij ondernemers de kans krijgen om gratis cybersecurity en online marketingcursussen te volgen ter bevordering van hun onderneming.
- De Haagse Hogeschool werkt steeds meer samen met Zoetermeerse VO-scholen om jongeren vroeg digivaardig te maken door zes weken robotica les te volgen in de Dutch Innovation Factory.
- Doorzetten contract van de pop-up lokalen voor hbo- en mbo-studenten na de successen van het afgelopen jaar.
- In gebruik name Lamboo Medical en Siemens Smart Energy. Dit bedrijfspand met een totaal vloeroppervlak van 19.000m2, waarvan Siemens ongeveer 5.500m2 ter beschikking heeft en Lamboo ongeveer 13.500m2. Dit energieneutrale pand werd eind Q4 2022 opgeleverd. Het pand is onlangs verkocht aan AXA. Het pand van Siemens is recentelijk officieel geopend.
- Medio 2023 aanvang van de werkzaamheden en verduurzaming van het toekomstige pand van Twentse Kabel Holding (uit Amsterdam). PingProperties heeft aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de bestemming van bedrijfsruimte met ondergeschikt kantoor naar zelfstandige bedrijfsruimte.
- De gerichte acquisitie op IT-bedrijven om ze te binden en boeien aan de campus of het ecosysteem hiervan werpt zijn vruchten af. De Dutch Innovation Community verwelkomt in het eerste half jaar drie nieuwe communityleden, daarmee zijn nu 79 IT-bedrijven verbonden aan het onderwijs. Naar verwachting komen er aankomend halfjaar nog zeker tien bedrijven bij.
- De toekenning van €300.000 subsidie voor de Dutch Innovation Community vanuit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).
- De toekenning van twee miljoen euro subsidie vanuit het Nationaal Groeifonds voor de PPS Dutch Innovation Factory.
- Onderzoek opgeleverd verkenning van de kansen voor studentenwoningen in Zoetermeer, ook buiten het Dutch Innovation Park. De uitkomsten laten zien dat er onder in Zoetermeer wonende en/of studerende studenten behoefte is aan studentenhuisvesting. Deze behoefte bestaat vooral uit studio's of kleine appartementen. Daarnaast bestond er weinig behoefte aan studentenhuisvesting in het Dutch Innovation Park, vooral in de Binnenstad en Oosterheem.
- De pilot deelfietsen geëvalueerd met de partners HTM en MRDH als voor- en natransport OV-knooppunten Lansingerland -Zoetermeer en Zoetermeer-Oost.
- Bestuurlijke besluitvorming van het project Bleiswijkseweg is doorlopen. De herinrichting van de Bleiswijkseweg gaat de uitwerkingsfase in als losstaand project, daarom wordt dit project vanaf heden gerapporteerd via de Voortgangsrapportage ruimtelijke fysiek.

Vooruitblik tweede halfjaar 2023

- Start programmamanager onderwijs DIF om nader invulling te geven aan de uitvoeringsagenda onder de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zoetermeer, mbo, hbo en de centra voor innovatief vakmanschap.
- In het schooljaar 2023-2024 starten er ongeveer 180 studenten met de opleiding HBO-ICT en de opleiding Applied Data Science & Artificial Intelligence.

mboRijnland verkent mogelijkheden tot huur extra ruimte voor lokalen binnen de Dutch Innovation Factory.

Betrekken voortgezet onderwijs (Technasia) bij de DIF en het aanwezige onderwijs door middel van projecten en cross-overs met onderwijsprogramma's vo-mbo-hbo.

Verbreden en verstevigen onderwijs in het Experimenteerhuis in lijn met de beleidsdoelstellingen Zoetermeer 2040 waarbij de samenwerking met mboRijnland, CIV Welzijn en Zorg, Zoetermeer 2025, ZW-connect en de gemeente Zoetermeer wordt opgezocht.

Uit het Autonomous Vehicle Last Mile-project zijn er drie challenges uit het bedrijfsleven gekomen die nu op de planning staan bij De Haagse Hogeschool om opgepakt te worden door studenten.

De MKB Digiwerkplaats gaat een acquisitiebedrijf inschakelen om meer bedrijven te benaderen om meer challenges aan te bieden.

Er wordt verder onderzoek gedaan hoe wij PO meer kunnen betrekken bij het curriculum van De Haagse Hogeschool en mboRijnland. Een pilot is al opgestart met studenten van de vijf pilaren, dat succesvol is geweest.

Huurcontract Twentse kabelholding (TKH) voor 10 jaar. De huurovereenkomst gaat Q1 2024 in. Naast 3909m2 kantooractiviteiten en 1575m2 opslag beschikt dit pand ook over R&D-faciliteiten.

Op basis van het opgeleverde behoefteonderzoek naar studentenhuisvesting wordt onderzocht of studentenhuisvesting nog past binnen het gebiedsprogramma Dutch Innovation Park.

Bestuurlijke besluitvorming van het project Bleiswijkseweg is doorlopen. De herinrichting van de Bleiswijkseweg gaat de uitwerkingsfase is als losstaand project, daarom wordt dit project vanaf heden gerapporteerd via de Voortgangsrapportage ruimtelijke fysiek.

Besluitvorming over de follow up van de pilot deelfietsen als voor- en natransport OV-knooppunten Lansingerland -Zoetermeer en Zoetermeer-Oost. Aan de hand hiervan wordt verdere besluitvorming bepaald over het vervolg van de pilot.

Risicoanalyse

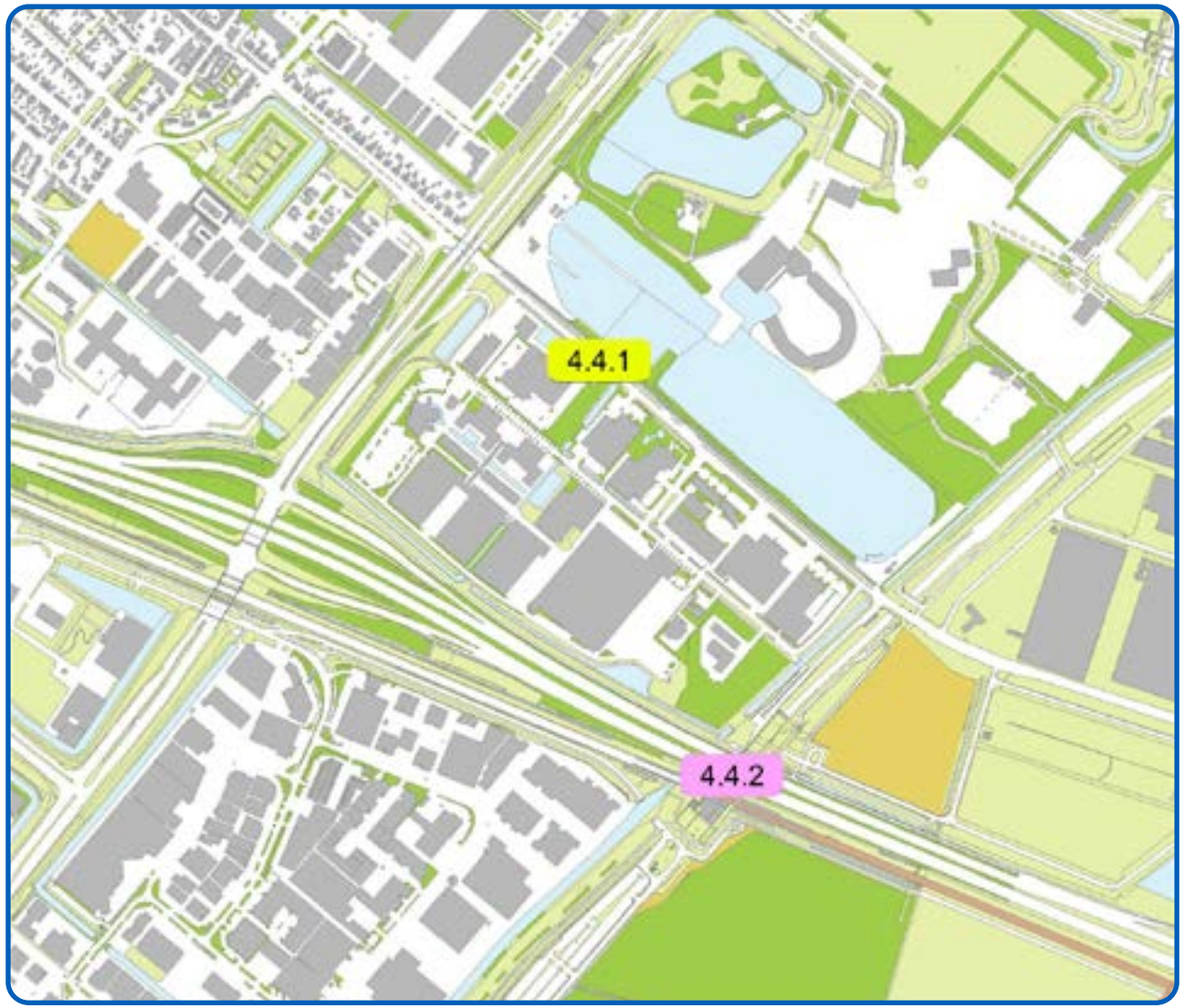
Risico:	De doelen van 2022 van het gebiedsprogramma zijn binnen het beschikbaar gestelde budget voor 2022 uitgevoerd Fragiele basis (bijv. vanwege het gebrek aan groei of onderwijsinnovatie) om het HBO- en MBO-onderwijs voor Zoetermeer te behouden.
Gevolg:	Onderwijsinstellingen kiezen voor andere samenwerkingspartners en locaties buiten Zoetermeer.
Beheersmaatregel:	Gerichte acquisitie op onderwijsverbreding, groei en relevante bedrijven & samenwerkingsovereenkomst met de Haagse Hogeschool en MBO Rijnland.
Risico:	Investeringsbereidheid externe partners (grondeigenaren, onderwijs en huurders).
Gevolg;	Geen investeringen in vastgoed en buitenruimte waardoor een aantrekkelijk vestigingsklimaat uitblijft.
Beheersmaatregel:	Organiseren van cohesie via o.a. Triple Helix-overleg, concretiseren van investeringsbereidheid en betrokkenheid belangrijkste spelers via samenwerkingsovereenkomst en het opstellen van een uitvoeringsagenda.

Financiën

Het in 2022 door de raad afgegeven budget met Raadsbesluit 0637770755 voor 2022 en 2023 volstaat naar verwachting voor de uitvoering van het programma tot en met 2023. Er wordt voor de volgende fase eind 2023 aanvullend budget aan de raad gevraagd. Het reguliere programma Dutch Innovation Park wordt binnen de planning en het budget uitgevoerd. Ook de impulsen kwaliteit buitenruimte & acquisitie IT zijn volgens de planning en budget opgepakt.

Het gebiedsprogramma draait steeds meer op de financieringsbronnen van derden, zoals subsidies. Er is een bedrag van €300.000 subsidie voor de Dutch Innovation Community vanuit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) toegekend. Van dit bedrag is €170.000 ten gunste van de "community". Het resterende deel wordt via het Programma DIP besteed en verantwoord. Deze financiële injecties maken het mogelijk dat op de pijlers economie en onderwijs binnen het gebiedsprogramma Dutch Innovation Park impulsen kunnen geven. Via de reguliere voortgangrapportages wordt u als raad op de hoogte gehouden.

Projecten: gebied Dutch Innovation Park



4.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting

4.4.2 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting







2023 Juli
Q3 Voorlopig ontwerp gereed
Okt
Q4 Participatie
2024 Jan
Q1 Besluitvorming raad
Q2 Start uitvoeringsfase
Apr
Juli
Okt
2025 Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving
Herinrichting van de Bleiswijkseweg om minder (vracht)verkeer ten aanzien van een motie, een metropolitaan fietspad en een aantrekkelijke buitenruimte te realiseren.

Stand van Zaken
In 2022 is projectmatig gewerkt aan de herinrichting van de Bleiswijkseweg binnen het programma Dutch Innovation Park. Op 21 februari 2023 heeft het college besloten om dit tot een formeel project te maken. Een groot deel van de haalbaarheidsfase was inmiddels al doorlopen en in de eerste helft van 2023 is de rest van de haalbaarheid vastgesteld.

Met name de mogelijkheden voor dekking van het project zijn vastgesteld. Naast een subsidie van de MRDH zijn er ook diverse mogelijkheden binnen bestaande budgetten beschikbaar. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en duurzaamheid. Dit geeft voldoende basis om de plannen in de komende fase nader uit te werken en, naar verwachting eind 2023, een volledig voorstel aan de gemeenteraad te doen. In afwachting van dit voorstel staat de huidige fase van het project op geel.

Wat willen we bereiken
In de komende uitwerkingsfase wordt het schetsontwerp inrichting openbare ruimte verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Door middel van input vanuit het participatieproces zal vervolgens een definitief ontwerp worden gemaakt. Dit ontwerp wordt gezamenlijk met een kostenraming en een dekkingsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Financiële stand van zaken
Op basis van het schetsontwerp heeft een extern bureau de kosten geraamd op ongeveer 2,5 miljoen euro. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met een foutmarge van 30 procent gezien de moeilijke te voorspelen prijzen van bouwmaterialen. Vanuit de metropoolregio is een subsidie beschikbaar voor het aanleggen van het metropolitane fietspad, een onderdeel van dit project. De subsidie zal rond de €800.000 zijn, afhankelijk van de exacte uitwerking van het fietspad. Voor het restant zijn mogelijk dekkingen beschikbaar in de bestaande budgetten voor mobiliteit en duurzaamheid. Een dekkingsvoorstel zal met het definitieve ontwerp worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Risico's

Risico:	Beschikbare ruimte niet toereikend.
Gevolg:	Niet alle wensen voor de herinrichting kunnen worden bereikt.
Beheersmaatregel:	Er zijn twee voorkeursvarianten benoemd waarbij één variant de basisvariant die ook in beperkte ruimte uitvoerbaar is. Bij meer ruimte kan de tweede, betere variant worden gehanteerd. Daarnaast is er onderscheid gemaakt in wensen en eisen, waardoor prioritering bij ruimtegebrek eenvoudiger wordt.

4.4.2 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer







2023 Juli

Okt

2024 Jan

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Q3 Verwachting uitspraak rechtbank

Projecttype
Gemeenschappelijke regeling

Startdatumproject

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Realisatie station met omliggende infra.

Stand van Zaken
- Financiële afhandeling, dagvaarding ontvangen;
- Oplossen laatste restpunten in de uitvoering, 98% gereed;
- Overdracht aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland gereed, behoudens restpunten aannemer.

Wat willen we bereiken
- Afronden van het project. Hiervoor loopt een juridische procedure. Het is onduidelijk of een deskundigenonderzoek noodzakelijk is en hoe lang deze procedure gaat lopen;
- Alle restpunten opgelost of overgedragen.

Financiële stand van zaken
Prognose neutraal. Er ligt een bestreden claim van de aannemer, die als risicoreservering opgenomen is.

4.5 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer

Ambitie/doelstelling

De beoogde 10.000 woningen met een zoektocht naar 16.000 woningen tot 2030 in Zoetermeer moeten ook bereikbaar zijn, zonder het wegennet zwaarder te belasten. Investeringen in het openbaar vervoer zijn daarvoor van groot belang. Als nu niet ingezet wordt op een Schaalsprong OV zal het realiseren van alle gewenste woningen leiden tot aanzienlijke verkeersoverlast en een verminderde bereikbaarheid van Zoetermeer. Hierdoor neemt de aantrekkelijkheid van Zoetermeer om te wonen en te werken af. Daarom worden plannen gemaakt, waarbij de gemeente Zoetermeer beter wordt aangesloten op het regionale OV-netwerk en de groei van het aantal reizigers kan worden opgevangen. Zoetermeer kan alleen een Schaalsprong OV realiseren met de verschillende partners. Door als gemeente Zoetermeer initiatief te nemen in een aantal strategische ontwikkelingen en na te denken over een financieringsstrategie, kan de Schaalsprong OV in Zoetermeer versneld vorm worden gegeven. Daarbij is het belangrijkste doel om de verbinding richting Den Haag op hetzelfde niveau te houden en indien mogelijk te versterken en om de verbinding richting Rotterdam en Leiden te verbeteren.

Belangrijkste resultaten

- ZoRo: In samenwerking met de medeopdrachtgevers is nader onderzoek naar alternatieven van de ZoRo verbinding (doortrekken metro of Randstadrail) uitgevoerd en afgerond (zie ook onder “vooruitblik”).
- LeiZo: Medio 2023 is gestart met de regionale verkenning. De provincie Zuid Holland is opdrachtgever voor de verkenning en de gemeente Zoetermeer, naast andere partijen, participant (zie ook onder “vooruitblik”). Ook is er subsidie binnengehaald van het Groeifonds
- Koningscorridor: Stappen in het doortrekken van de Koningscorridor naar de gemeente Zoetermeer zijn voorlopig niet aan de orde (zie ook onder “vooruitblik”).
- De gemeenten Zoetermeer en andere organisaties, waaronder de gemeenten Lansingerland en Den Haag werken waar mogelijk samen en steunen elkaar in de ambities.
- Krakeling : HTM en gemeente Zoetermeer werken samen aan de doorontwikkeling van de Krakeling.
- De resultaten die voor station Zoetermeer zijn behaald zijn terug te vinden onder paragraaf 4.2 Entree.

Stand van zaken / vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk:

- ZoRo: Er wordt een voorkeursalternatief gekozen en uitgewerkt. Lobbyactiviteiten worden gecontinueerd.
- LeiZo: De regionale verkenning wordt afgerond en keuzes over het vervolg worden in het BO MIRT genomen.
- Koningscorridor: geen activiteiten.
- De gemeenten Zoetermeer en andere partijen blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- Krakeling: HTM en gemeente Zoetermeer zijn gestart met een vervolgonderzoek naar de toekomst van de Krakeling en werken toe naar een gezamenlijk toekomstperspectief voor de Krakeling.
- Zie paragraaf 4.2 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

Risicoanalyse

Risico:	De budgetten van Rijk en regio zijn gelimiteerd. De vraag vanuit gemeenten voor medefinanciering van projecten overstijgen het beschikbare budget. Aandacht voor de investeringen gaat vooral uit naar de spoorlijn Dordrecht-Leiden en de E-lijn.
Beheersmaatregel:	De eerste resultaten van strategische communicatie om de Zoetermeerse belangen te borgen hiervan zijn zichtbaar. Voorgesteld wordt om deze lijn te continueren. De gemeente Zoetermeer blijft zich onverminderd inzetten om de belangen van Zoetermeer en de bijdrage door bovengenoemde projecten aan de regionale bereikbaarheid hoog op de agenda te houden.
Risico:	Er kan alleen veel bereikt worden door ambtelijk en bestuurlijk hard in te zetten op onze ambities. Door regulier overleg en regelmatige presentatie van de voortgang aan de raad wordt geborgd dat de ambities eenduidig worden uitgedragen; De voorbereidingstermijn is lang. Nu is er draagvlak, maar het binnenhalen van resultaten en het behouden van draagvlak heeft een lange adem nodig en vraagt om blijvende inzet. De coronacrisis kan van invloed zijn op de schaalsprong OV, bijvoorbeeld wat betreft het naar voren halen van het verrailen van het ZoRo tracé. Het mobiliteitsgedrag van mensen is door de coronacrises (tijdelijk) veranderd.

Beheersmaatregelen alle risico’s:

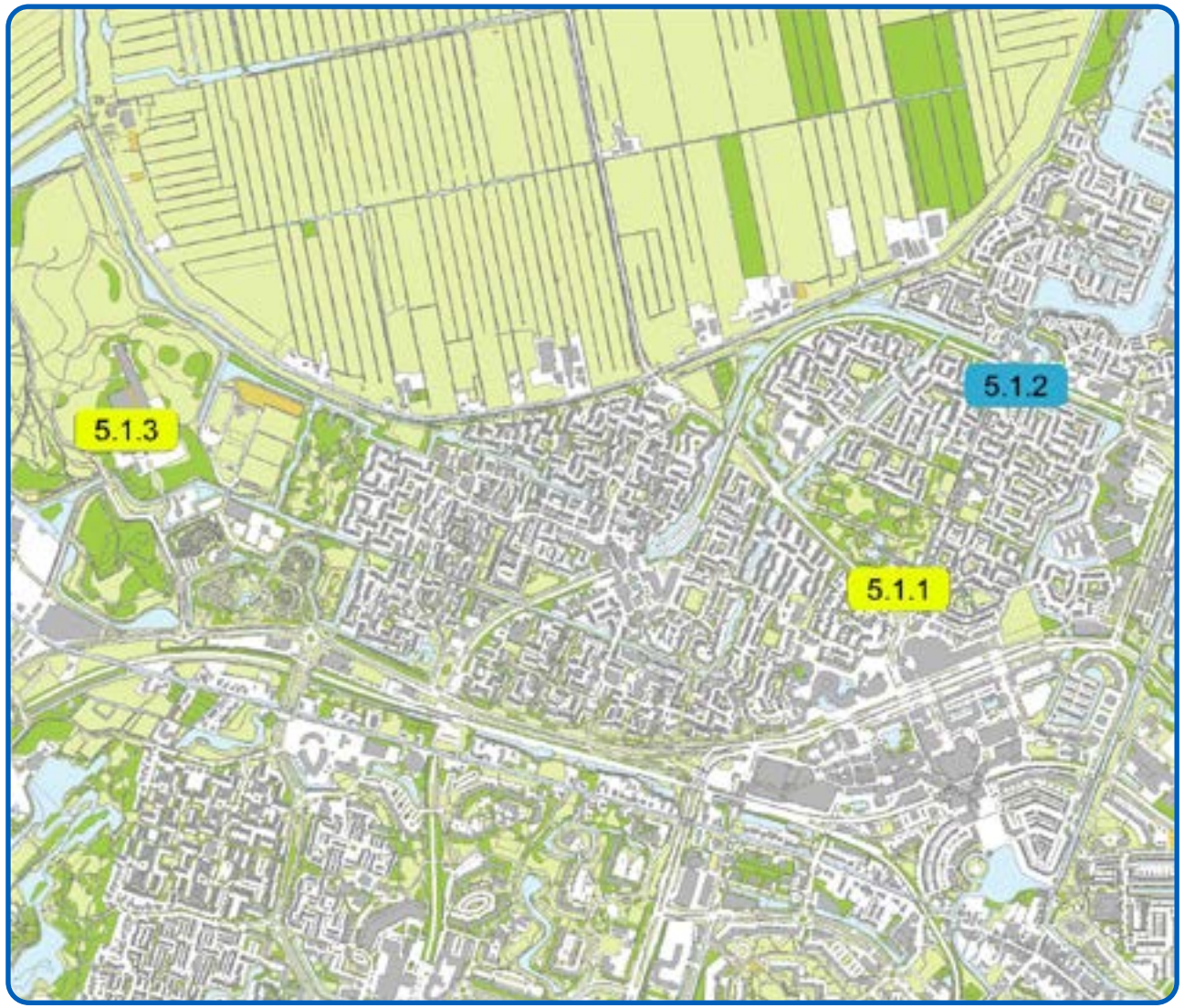
Deze risico’s kunnen zo veel mogelijk worden beperkt door te blijven inzetten op strategische en eenduidige communicatie. Niet alleen door de mensen die werken aan de OV-schaalsprong, maar door de gehele gemeente. Samenwerking met gemeenten als Den Haag en Lansingerland is ook noodzakelijk. Dit blijft onveranderd.

4.6 Overzicht financiën Schaalsprong

	Overzicht kosten Schaalsprong over 2022			
		Begroting	**Prognose 2022 2e Tussenbericht**	**Werkelijke kosten per 31/12/22**
a.	**Programma's**			
a1	Entree stationsomgeving	€ 64.000	€ 3.000	€ 64.000
b.	**Overige projecten**			
b1	Woningbouwprogrammering/woningbouwaanjager/bestemmingsplannen	€ 551.000	€ 97.000	€ 400.000
b2	Nieuwe initiatieven	€ 210.000	€ 32.000	€ 110.000
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	€ 589.000	€ 115.000	€ 300.000
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer			
		€ 175.000	€ 1.000	€ 175.000
c.	**Wijkaanpak**			
c1	Kwaliteitsimpuls Meerzicht	€ 453.000	€ 185.000	€ 453.000
d.	**Regie en investering in de markt**			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang strategische agenda /Zoetermeer 2040	€ 707.000	€ 264.000	€ 707.000
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	€ 494.000	€ 37.000	€ 140.000
	Totaal	€ 3.243.000	€ 734.000	€ 2.349.000

5. Projecten

5.1 Gebied Buytenwegh – de Leyens



5.1.1 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep

5.1.2 WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein

5.1.3 Snowworld

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.1.1 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep





Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
20-9-2021

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Het project houdt in het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. Over de randvoorwaarden is participatie gevoerd en deze randvoorwaarden zullen daarna ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De randvoorwaarden zullen als kader gebruikt worden bij de beoordeling van de huidige aanvraag omgevingsvergunning of een eventuele nieuwe aanvraag.

Stand van Zaken

- Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2023;
- Er is nog een lopende aanvraag omgevingsvergunning voor twee woontorens die de initiatiefnemer oorspronkelijk wilde ontwikkelen;
- Deze aanvraag omgevingsvergunning wordt op korte termijn afgehandeld.

Wat willen we bereiken

- De lopende aanvraag omgevingsvergunning afhandelen;
- Onderzoek ontsluiting Zwaardslootseweg laten uitvoeren en resultaat terugkoppelen aan de raad;
- Besluit over afronding project en eventueel vervolg.

Financiële stand van zaken

Het budget van het project is overschreden.

Eind april 2023 is opnieuw een WOO-verzoek ingediend met betrekking tot dit project. De uren die aan de afhandeling besteed zijn, waren niet geraamd. Dit heeft tot gevolg dat de overschrijding van het budget groter is dan bij de vorige rapportage vermeld werd. Er wordt momenteel gekeken hoe dit tekort kan worden gedekt.

Risico's

Risico:	De ontwikkelaar gaat niet akkoord met de afhandeling van de omgevingsvergunning.
Gevolg:	Juridisch traject en extra ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Juridische onderbouwing van het proces van afhandeling.

5.1.2 WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein







2023
Juli
Q3 Toetsing bestek
Q3 Start aanbesteding
Okt
Q4 Start uitvoering
2024
Jan
Apr
Q2/Q3 Oplevering
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Tijdens de inspecties waarin wordt gecontroleerd of diverse onderdelen nog voldoen aan de eisen is gebleken dat diverse onderdelen niet meer voldoen. De toplaag van het asfalt is op meerdere stukken gescheurd. Bestrating ligt al 30 jaar hier. Bestrating gaat over het algemeen 30 tot 35 jaar mee. De bomen aan weerszijde van het winkelcentrum zijn in slechte conditie. Meerdere bomen moeten gekapt worden.

Aan beide kanten van het winkelcentrum ervaart men enorme parkeerdruk. Voor deze tijd zijn er te weinig parkeer-plaatsen.

Er zijn problemen met de laad- en loszone van de Albert Heijn. Dit is een probleem wat al enige jaren aan de orde is. Bewoners hebben last van de vrachtauto's die voor hun oprit staan te wachten om naar de laad- en loszone te kunnen. Ook ervaren bewoners overlast van de koelmotoren van de vrachtwagens. De vrachtwagens staan vanaf de vroege ochtenduren geparkeerd.

De lichtmasten worden zo nodig verplaatst en waar nodig worden er nieuwe lichtmasten geplaatst.

Stand van Zaken

- Het voorlopig ontwerp is definitief gemaakt;
- Het definitief ontwerp is doorgenomen met de toegankelijkheidsraad;
- Op 21 maart 2023 heeft de bewonersavond plaatsgevonden;
- De kapvergunning is aangevraagd. Nieuwe bomen worden geplant na de bestratingswerkzaamheden;
- Het concept bestek is opgesteld.

Wat willen we bereiken

- Het bestek definitief maken;
- Start aanbestedingstraject;
- Het werk uitvoeren;
- Financiële stand van zaken;
- Geen veranderingen.

Risico's

Risico: Diverse bewoners zullen bezwaar maken tegen het verwijderen van de bomen.
Sluitingstermijn 28 juli 2023

5.1.3 Snowworld

2023
Juli

Okt

Q4
Resultaat
haalbaarheidsonderzoek

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
20-2-2023

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

SnowWorld is al vanaf 1996 één van de belangrijkste Leisure bedrijven van Zoetermeer. De huidige activiteiten die worden aangeboden bij SnowWorld zorgen voor een bezoekersconcentratie in de wintermaanden. Voor het voeren van een stabiele bedrijfsvoering vindt de exploitant het van belang om in de zomermaanden het bezoekersaantal te laten stijgen. Om dit te bewerkstelligen wil SnowWorld het activiteitenaanbod uitbreiden. Onder meer met dit doel heeft SnowWorld het naastgelegen in- en outdoor activiteitencentrum Adventure Valley aangekocht.

SnowWorld verzoekt de gemeente Zoetermeer het proces van opstarten en begeleiden van de planprocedures te faciliteren, zodat de positie van SnowWorld Zoetermeer en daarmee de 'Sport en Leisure zone' van het Buytenpark verder versterkt kan worden.

Stand van Zaken

Het project 'SnowWorld uitbreiding en modernisering' bevindt zich in de haalbaarheidsfase. In de haalbaarheidsfase wordt een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de door SnowWorld beoogde uitbreiding en modernisering. Participatie maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. De participatie gebeurt op buurt- en wijkniveau, maar online is het voor iedere Zoetermeerder mogelijk om deel te nemen aan de participatie. Alle meningen, suggesties, ervaringen en ideeën worden actief geïnventariseerd en zoveel mogelijk in het te nemen besluit verwerkt.

Wat willen we bereiken

De uitkomsten van de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van diverse belanghebbenden. Aan het eind van de haalbaarheidsfase wordt het voorstel van SnowWorld ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad. De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een besluit door het college van B&W en de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van de planologische procedure en op basis van welke voorwaarden.

Financiële stand van zaken

Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van deze opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op grond van de Wro op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een intentieovereenkomst (initiatieffase) en (een) anterieure overeenkomst(en) in de opvolgende projectfase(n).

De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht nu op groen.

Risico's

Risico:	Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep instellen.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.
Beheersmaatregel:	Als beheersmaatregel wordt de participatie ingezet. Belanghebbenden worden betrokken in het project.
Risico:	De door SnowWorld beoogde ontwikkeling kan mogelijk niet aansluiten bij de Visie Buytenpark.
Gevolg:	Geen of slechts een beperkt deel van de plannen kunnen plaatsvinden.
Beheersmaatregel:	Er dient een goed evenwicht gevonden te worden tussen de door SnowWorld beoogde ontwikkeling en het groene karakter van het Buytenpark.
Risico:	De bouwkosten voor SnowWorld kunnen te hoog uitvallen waardoor de uitbreiding en modernisering niet rendabel meer wordt.
Gevolg:	Er komt geen of een beperktere uitbreiding en modernisering van SnowWorld.
Beheersmaatregel:	Communicatie met SnowWorld moet vanaf het begin goed en frequent zijn.







5.2 Gebied Dorp



5.2.1 Eerste stationstraat Vernèdepark

5.2.2 Molenstraat - Jan Hoornstraat - Cornelis van Eerdenstraat - 5 Mei-straat - John Mc Cormickstraat - Van Brakelstraat

5.2.3 Rokkeveenseweg Nutrihage

5.2.4 Vernedepark, visie

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.2.1 Eerste stationstraat Vernèdepark

2023
Juli
- Q3 Besluit college IOK & Vaststelling participatievoorstel visie Vernèdepark door college
Okt
- Q4 Raadsvoorstel participatieproces
- Q4 Verschillende participatie momenten

2024
Jan
- Q1 Verschillende participatie momenten

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving
De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Eerste Stationsstraat 185.

Medio 2018 heeft de ontwikkelaar dit pand aangekocht met als doel om de locatie te gaan herontwikkelen. In eerste instantie gingen de plannen uit van herontwikkeling naar woningbouw. Op verzoek van de afdeling Vastgoed is tevens verkend of een sporthal gerealiseerd kon worden. Die combinatie is niet meer aan de orde. Voor de sporthal is nu een andere locatie gevonden. Het plan omvat op dit moment ca. 300 appartementen en ca. 400 parkeerplaatsen. De reden dat het stoplicht van dit project op geel staat is vanwege de situatie dat de gemeente en initiatiefnemer nog geen akkoord hebben over het vervolg van de planontwikkeling met de bijbehorende consequentie, zoals onder meer toegelicht bij de financiële stand van zaken.

Stand van Zaken
- Op ambtelijk niveau hebben de gemeente en de initiatiefnemer een aantal procesafspraken met elkaar gemaakt. Deze afspraken zullen onderdeel uitmaken van de nieuwe intentieovereenkomst die momenteel gezamenlijk wordt opgesteld. De intentieovereenkomst die eerder is afgesloten, is namelijk verlopen;
- De afspraken gaan over de uitwerking van de eerste verkenning die eerder heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheid om één participatietraject te organiseren voor de inwoners en ondernemers over het project woningbouwontwikkeling Eerste Stationsstraat 185 en het project visie Vernèdepark en Paltelaan.

Wat willen we bereiken
- Vaststellen van een nieuwe intentieovereenkomst voor het afronden van de haalbaarheidsfase waarin de overeengekomen procesafspraken onderdeel van uit zullen maken;
- Eén participatievoorstel voor het project Eerste Stationsstraat 185 en het project visie Vernèdepark en Paltelaan. De raad wordt apart geïnformeerd over het traject voor het opstellen van een visie voor het Vernèdepark en Paltelaan.

Financiële stand van zaken
Er is een overschrijding op de afgesproken plankosten. Onderdeel van de nog te maken afspraken in de intentieovereenkomst is een afspraak over de vergoeding van zowel de overschrijding als van de plankosten in het vervolgtraject.

Risico's
Risico:	Geen overeenstemming met de ontwikkelaar over de nieuwe intentieovereenkomst en de daarin opgenomen bijdrage voor de plankosten.
Gevolg:	Geen vergoeding van historische kosten met als gevolg een overschrijding op de plankosten en vertraging in de voortgang.
Beheersmaatregel:	Goed overleg inzetten met ontwikkelaar.
Risico:	De ontwikkelaar kan het plan niet aanpassen conform de resultaten uit de participatie.
Gevolg:	Geen maatschappelijk haalbaar plan.
Beheersmaatregel:	Goed overleg inzetten met de ontwikkelaar.







5.2.2 Molenstraat - Jan Hoornstraat - Cornelis van Eerdenstraat - 5 Mei-straat - John Mc Cormickstraat - Van Brakelstraat







2023
Juli

Q3
Start kap bomen (deadline maart 2024)

Q3
Start aanbesteding

Okt

Q4
Start werkzaamheden

2024
Jan

Q1
Oplevering werkzaamheden

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In de zomer van 2018 is tijdens een inspectieronde essentaksterfte in bovengenoemde straten geconstateerd. Na deze constatering is een bewonersbrief verzonden. De brief heeft voor een hoop commotie en opstand gezorgd bij meerdere bewoners voornamelijk uit de Molenstraat. De gemeente heeft besloten door een extern bureau als second opinion inspecties uit te laten voeren. Tijdens de eerste inspectie is vanwege de bladval niet altijd duidelijk in hoeverre een boom aangetast is door de essentaksterfte. Besloten is om de inspectieronde een aantal malen te herhalen.

Bovenstaande is uitvoerig besproken met de bewoners van betreffende straten. Inmiddels is in de Molenstraat een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep wordt mede betrokken bij het gehele proces.

Blijkt dat bomen aangetast zijn door essentaksterfte zal gekeken worden of de bomen gefaseerd gekapt kunnen worden. Voor nu is niet duidelijk of op dezelfde plek een boom terug kan komen. De gemeente heeft te maken met een nieuwe wetgeving van kabels en leidingen. Dit zal uitvoerig bekeken moeten worden.

Tijdens de algemene inspectie is gebleken dat de trottoirs op meerdere plekken niet voldoen aan de eisen zoals door de CROW is opgesteld. Naast een boom moet er 60 cm nruimte over zijn dit is op meerdere plekken niet het geval. Men is genoodzaakt met een rollator/scootmobiel /kinderwagen via de straat te lopen.

Wanneer alle bomen in één keer door de essentaksterfte gekapt moeten worden is dit een aanleiding om de bestrating, openbare verlichting, groen mee te nemen.

Stand van Zaken

- De kapvergunningen zijn verstrekt en er zijn geen bezwaren binnengekomen! De vergunningen zijn eind maart verstrekt, dus de bomen zullen in het komende kapseizoen worden gekapt, vanaf half augustus 2023. Afhankelijk van de aanbesteding, planning en fasering zal een enkele boom eerder gekapt kunnen worden, na inspectie van deze boom;
- Het Definitieve Ontwerp is afgerond, alleen de soort beplanting wordt eind juni besproken en vastgesteld;
- Vestia is overgenomen door Stedelink. Zij hebben in juni 2023 bevestigd om te willen meeliften in dit project en hebben hier ook het budget voor. Het betreft het Kastanjeplein en het Lindeplein;
- Het vleermuisonderzoek loopt nog;
- De nutsbedrijven hebben hun wensen en eisen doorgesproken, in meerdere overleggen met de gemeente, met betrekking tot de aanplant van de nieuwe bomen én de bestaande bomen. het is maatwerk per boom;
- Aanbesteding wordt voorbereid en zal Q2/Q3 worden uitgezet.

Wat willen we bereiken

- Het vleermuisonderzoek zal worden afgerond;
- De definitieve beplanting zal worden vastgesteld;
- Het DO zal op de website worden gepubliceerd;
- De bomen zullen worden gekapt vanaf half augustus, afhankelijk van de planning, doch uiterlijk vóór half maart 2024;
- De nieuwe bomen zullen na uitvoering van de bestratingswerkzaamheden worden geplant, dit zal gefaseerd gebeuren, afhankelijk van de uitvoeringsplanning;
- Het ingenieursbureau (BWZ) zal de aanbestedingsstukken afronden;
- Aanbesteding in Q3;
- Start uitvoering in Q4.

Financiële stand van zaken

Geen veranderingen.

Risico's

Risico:	De belangrijkste risico's liggen op het gebied van draagvlak en planning.
Gevolg:	Bewoners zijn niet tevreden.
Beheersmaatregel:	Door het betrekken en informeren van de bewoners.

5.2.3 Rokkeveenseweg Nutrihage



Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-1-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Het project betreft de bouw van 189 woningen en de realisatie van een openbaar gebied met vrijetijdsvoorzieningen, waaronder ook de aanleg van een groene geluidswal tussen de geplande woningbouw en Nutricia.



Stand van Zaken
Alle woningen zijn opgeleverd. De eindoplevering van het inrichtingsplan voor de buitenruimte duurt iets langer dan gepland, omdat er nog een aantal restpunten is dat eerst moet worden opgelost.

Wat willen we bereiken
In het najaar kan het project worden afgesloten nadat het beheer is overgedragen naar de gemeente. Na de overdracht naar beheer zal het ontwerp van de Rokkeveenseweg worden uitgevoerd, omdat er dan geen bouwverkeer meer rijdt.

Financiële stand van zaken
Er worden alleen nog ambtelijke kosten gemaakt voor de toetsing van het inrichtingsplan en voor het ontwerp van de reconstructie van de Rokkeveenseweg. Voor de ambtelijke kosten is nog budget aanwezig. Voor de uitvoering van het ontwerp van de Rokkeveenseweg is ook nog budget aanwezig.



Risico's

Risico:	Het openbaar gebied is niet aangelegd volgens het inrichtingsplan.
Gevolg:	Stadsbeheer neemt het openbaar gebied niet over.
Beheersmaatregel:	Met de bouwer in gesprek samen met beheer tot de oplevering akkoord is.

5.2.4 Vernedepark, visie



Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

In de directe omgeving van het Burgemeester Vernèdepark en Paltelaan zijn er diverse initiatieven voor (her)ontwikkeling zonder onderlinge samenhang, daarnaast kan de kwaliteit van het park in impuls gebruiken. Om dit alles in samenhang te ontwikkelen heeft het college van B&W besloten een gebiedsvisie op te stellen.

Stand van Zaken



De projectgroep werkt nu aan de herziening van de door het college vastgestelde projectopdracht uit 2021. De herziening heeft vooral betrekking op de herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 (vastgoedontwikkeling) en het vernieuwen van het kruispunt nabij Nutricia (stadsbeheer). Aangezien de Eerste Stationsstraat 185 direct grenst aan het Vernèdepark, zijn de gemeente en de initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat de herontwikkeling van de Eerste Stationsstraat 185 in samenhang moet worden bekeken met het opstellen van de gebiedsvisie voor het Vernèdepark en omgeving Paltelaan. De gebiedsvisie vervangt uiteindelijk het kavelpaspoort en planuitwerkingskader van het project Eerste Stationsstraat 185. De projectgroep werkt ook aan het participatievoorstel om de vele gebruikers en omwonenden op een goede manier te betrekken bij het participatieproces. In dit participatievoorstel wordt een aantal participatieprocessen vervlochten, hierbij gaat het om de gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan, de ontwikkeling van een woontoren aan de Eerste Stationsstraat 185 en het vernieuwen van het kruispunt nabij Nutricia. De herijkte projectopdracht en het participatievoorstel Vernèdepark en Paltelaan wordt op 22 augustus 2023 ter besluitvorming aangeboden aan het college. Het participatievoorstel Vernèdepark en Paltelaan wordt op 23 oktober 2023 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wat willen we bereiken

Een samenhangend en integraal toekomstbeeld op hoofdlijnen van het gebied Vernèdepark en Paltelaan. Hier worden de verschillende ruimtelijke aspecten afgewogen en in samenhang met de omgeving bekeken. De definitieve keuze voor het gebruik van het gebied/delen van het gebied zal een integrale samenhangende afweging zijn van de verschillende perspectieven en verkenningen, waar naast wonen, sport, gezondheid, zorg, (wijk) economie, recreatie en groen mee worden gewogen.

Aan deze integrale gebiedsvisie op hoofdlijnen, moeten toekomstige initiatieven getoetst kunnen worden. De visie draagt bij aan de doorontwikkeling van de stad en aan de ambities op de lange termijn (Zoetermeer 2040).

Financiële stand van zaken

Voor de initiatiefase (opstellen projectopdracht) is €10.000,- beschikbaar (dekking Nieuwe initiatieven (SO).

Voor het opstellen van de visie is het volgende budget beschikbaar.

(dekking Rif voor 2021).

€100.000 (Programma 7, Vernèdepark en Paltelaan).

Risico's

Risico :	Ambities/wensen uit het participatietraject conflicteren met een haalbare businesscase en planning.
Gevolg:	De planning loopt uit en leidt tot hogere kosten.
Beheersmaatregel:	Gedurende het participatietraject goed in gesprek blijven met de verschillende stakeholders en de verschillende onderdelen van de participatie goed en tijdig communiceren. Twee varianten van de gebiedsvisie uitwerken en een keuze maken voor een voorkeursmodel.
Risico:	Tegengestelde belangen vanuit stedenbouw door het neerleggen van de processturing en inhoudelijke uitwerking bij één stedenbouwkundig bureau.
Gevolg:	Impasse waardoor planning uitloopt.
Beheersmaatregel:	Goed sturen op het proces en opstellen van heldere procesafspraken met het stedenbouwkundig bureau.
Risico:	De herziening van de projectopdracht Vernèdepark en Paltelaan past niet binnen het vastgestelde beschikbare budget.
Gevolg:	Het eerder vastgestelde budget is niet toereikend voor het opstellen van de gebiedsvisie.
Beheersmaatregel:	Tijdig aanvullend krediet aanvragen.

2023 Juli

Okt — Q4 Raadsvoorstel participatieproces

Q4 Online participatie

2024 Jan

Q1 Verschillende participatie momenten

Apr

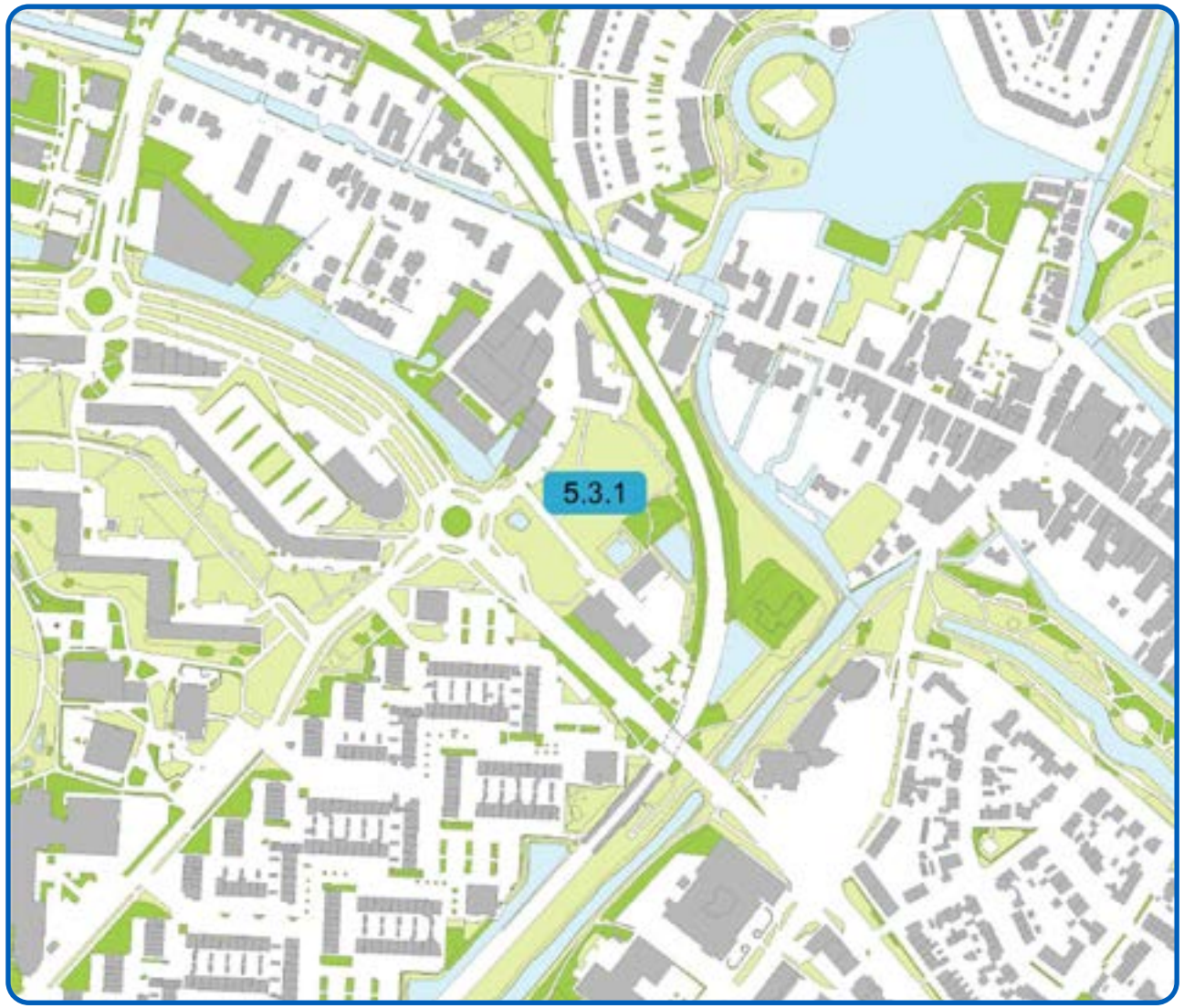
Q2 Verschillende participatie momenten

Juli

Okt — Q4 Vaststellen gebiedsvisie Vernèdepark door raad

2025 Jan

5.3 Gebied Driemanspolder



5.3.1 Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.3.1 Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan







2023 Juli

Q3 Indienen omgevingsvergunning

Okt

Q4 Start bouwrijp werkzaamheden

2024 Jan

Q1 Start realisatie woningen

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
15-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Bijdorplaan, gelegen nabij de Van Leeuwenhoeklaan, streeft naar de realisatie van 89 woningen verdeeld over drie appartementencomplexen op het braakliggende terrein aan de Bijdorplaan. Hiervoor heeft de gemeente in november 2021 een koop-realisatieovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar. Het project heeft de naam Soeterdael gekregen.

Stand van Zaken

Het project bevind zich op dit moment in de uitwerkingsfase. Na het sluiten van de koop-realisatieovereenkomst met ontwikkelaar Synchroon in november 2021 zijn beide partijen gezamenlijk bezig om de plannen uit te werken en te komen tot een definitief ontwerp. In de eerste helft van 2023 zijn de plannen verder uitgewerkt, waarbij voornamelijk aspecten als parkeren, de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte nog aandacht vereisen. Tijdens een drukbezochte bewonersavond zijn de voorlopige plannen toegelicht. Er zijn voornamelijk vragen gesteld en zorgen geuit over de drukte op parkeerplaatsen.

Het project heeft een geel licht als huidige status. Dit komt omdat de planning opschuift vanwege de benodigde nadere uitwerking van de plannen. Daarnaast wordt er ook nadere optimalisatie gezocht door de ontwikkelaar om een sluitende businesscase te bereiken.

Wat willen we bereiken

De ontwikkelaar werkt de komende tijd toe naar een definitief plan en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente Zoertermeer werkt tegelijkertijd toe naar grondoverdracht.

Wanneer de omgevingsvergunning is afgegeven zal de gemeente Zoetermeer de grond bouwrijp gaan maken. Beide partijen streven er naar om begin 2024 te starten met de bouw.

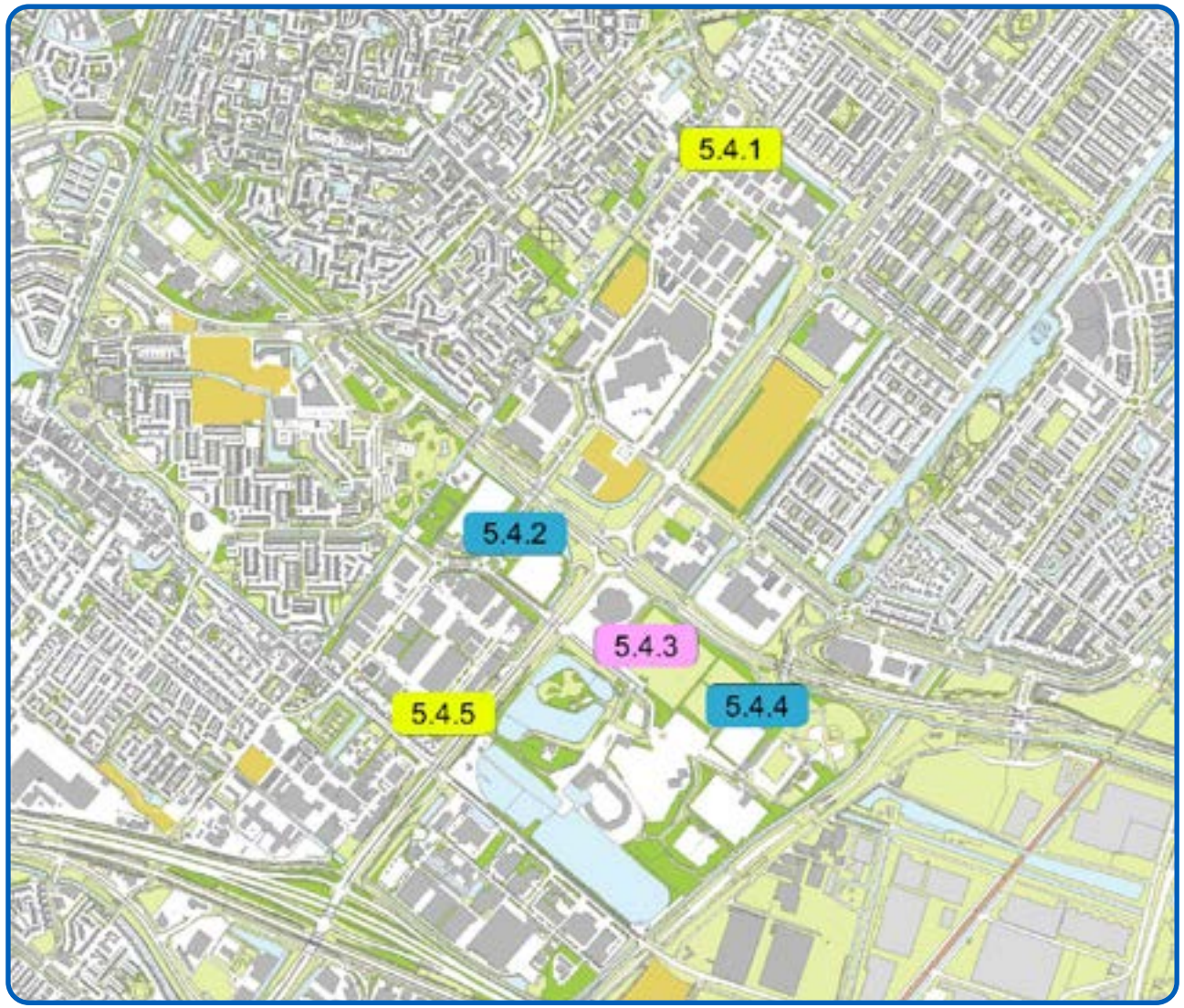
Financiële stand van zaken

Met de geplande verkoop van de grond aan de Bijdorplaan aan ontwikkelaar Synchroon is tevens de verwachting dat de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan, waar dit project onderdeel van uit maakt, verbeterd en positief zal worden. Gezien de kostenstijgingen voor bouwmaterialen, en de aanvullende inzet die gepleegd is in de uitwerkingsfase, houden we echter wel rekening met hogere kosten voor deze fase dan oorspronkelijk geraamd. De verwachting daarbij is dat de grondexploitatie positief zal blijven.

Risico's

Risico:	Businesscase ontwikkelaar verslechterd
Gevolg:	Mogelijk niet meer rendabel om woningen te realiseren en/of mogelijk langere doorlooptijd van het project.
Beheersing:	Er wordt regelmatig overlegd met de ontwikkelaar om de kosten voor het realiseren waar mogelijk te beperken.

5.4 Gebied Kwadrant



5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin

5.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark

5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad

5.4.4 Van Tuyllpark, visie

5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin







2023 Juli

Okt
- Q3 Koopovereenkomst gereed
- Q4 Vaststelling ontwerp bestemmingsplan door
- Q4 Start voorbereiden bouwrijp werkzaamheden

2024 Jan

Apr
- Q2 Start bouw

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving
Begeleiding van planologisch proces bij het door STEDIN realiseren van een transformatorstation aan de Edisonstraat.

Stand van Zaken
Dit project bevindt zich in het laatste deel van de haalbaarheidsfase. Op dit moment worden de producten van deze fase afgerond. Zo legt Stedin de laatste hand aan het concept bouwplan en het inrichtingsplan. Ook wordt de financiële haalbaarheid nog nader vastgesteld door middel van taxatie van de gronden.

Het is het streven om in de zomer over te gaan naar de uitwerkingsfase. In deze fase gaat Stedin, onder begeleiding van de gemeente, de bestemmingsplanwijziging voorbereiden. Ook gaan beide partijen in gesprek om te komen tot een koopovereenkomst.

Met de start van de haalbaarheidsfase zijn de beheersaspecten in beeld gebracht. Gedurende de eerste helft van 2023 zijn er geen afwijkingen hierop, daarom staan alle stoplichten op groen.

Wat willen we bereiken
De gemeente Zoetermeer is voornemens om Stedin te begeleiden bij het doorlopen van het planologische proces. Naast een gedegen haalbaarheidsstudie wil de gemeente er voor zorgen dat een eventueel nieuw transformatorstation binnen kaders op de gebieden van stedenbouw, planologie, geluid en ecologie wordt gerealiseerd en daarmee zo goed mogelijk in de omgeving past.

Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van €45.000 betaalt voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase en uitwerkingsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer er geen grondverkoop plaatsvindt behoudt de gemeente het bedrag. Halverwege 2023 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase en uitwerkingsfase.

Risico's

Risico:	Stedin komt, door bijvoorbeeld capaciteitsgebrek, later dan gepland met de concept plannen.
Gevolg:	Project loopt langer dan beoogd.
Beheersmaatregel:	Gemeente Zoetermeer en Stedin zijn een bedrag overgekomen om de kosten van de gemeente in de haalbaarheidsfase en uitwerkingsfase te dekken. Door beide partijen wordt op regelmatige basis de voortgang besproken.

5.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark







2023
Juli

Q3/Q4
Onderhandeling KRO

Okt

Q4
Vaststellen herziene GREX door raad

Q4
Ter inzage legging BP door B&W

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
12-10-2018

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De gemeente is één van de eigenaren van de gronden gelegen tussen de Australiëweg, Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg (Kwadrant B&F) en heeft het initiatief genomen om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. De gemeente voert daarom een actief grondbeleid (project met vastgestelde grondexploitatie). Het ambitiedocument Kwadrant B&F is op 5 maart 2018 door de raad vastgesteld. De raad heeft aan het college opdracht gegeven om op basis van het ambitiedocument met marktpartijen in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het gebied en de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente heeft vervolgens met de ontwikkelcombinatie op 17 juli 2018 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F / Edisonpark. Hierna heeft de ontwikkelcombinatie een concept stedenbouwkundig plan opgesteld dat door het college op 15 juli 2020 is vastgesteld. Daarmee dient het concept stedenbouwkundig plan als basis voor de verdere uitwerking van Kwadrant B&F / Edisonpark tot voorlopig en definitief ontwerp.

Het Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan dient uiteindelijk definitief te worden vastgesteld, waarna de grondwaarde wordt getaxeerd en een koopovereenkomst kan worden gesloten.

In februari 2021 is een Reserveringsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de totstandkoming van de koopovereenkomst en de wijze waarop tot overeenstemming over de grondprijs wordt gekomen. Ook heeft de Ontwikkelcombinatie een reserveringsvergoeding betaald.

In april 2021 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld, waaruit blijkt dat een positief resultaat uit de planontwikkeling wordt behaald.

Voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F / Edisonpark moet de vigerende bestemming worden gewijzigd, hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De bedrijven die nu in het gebied aanwezig zijn blijven in het gebied. De bestemming van deze percelen wordt niet aangepast

Stand van Zaken

Intentie was om in de eerste helft van 2023 een DO stedenbouwkundig plan, een VO inrichtingsplan, een kooprealisatieovereenkomst te sluiten en een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te willen leggen. Het uitgangspunt van de planning voor de eerste helft van dit jaar was het afronden van de eerdergenoemde kaders voor de taxatie om zo tot een marktconforme grondprijs te komen en een koopovereenkomst te sluiten.

Door o.a. de snel veranderende markt, stijging van de bouwkosten en vermindering in afname, is vertraging ontstaan in de planvorming. Daarnaast is nog geen overeenstemming bereikt over het Inrichtingsplan van de openbare ruimte en heeft de ontwikkelcombinatie haar aanbod tot koop 27 juni 2023 gedaan. Ook heeft de gemeente de waarde van de grond bepaald. Het ontwerp bestemmingsplan is vrijwel gereed om in procedure te brengen. Gezien de vertraging die is ontstaan heeft het college de reserveringsovereenkomst op 27 juni 2023 verlengd tot 31 maart 2024.

Ook heeft het college een intentieovereenkomst met woningbouwcorporatie De Goede Woning gesloten om de haalbaarheid van een woonzorgconcept van 16 sociale huurappartementen voor gehandicapte jongerente onderzoeken: Villa Eigenwijze.

5.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark

2023
Juli
Q3/Q4
Onderhandeling KRO
Okt
Q4
Vaststellen herziene GREX door raad
Q4
Ter inzage legging BP door B&W
2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2023 wil de gemeente het inrichtingsplan afronden en onderhandelingen starten met de ontwikkelcombinatie. Vervolgens zal dit najaar aan de raad een herziene GREX met bijbehorend programma worden voorgelegd. Hierna kan met de ontwikkelcombinatie een koop realisatie overeenkomst worden gesloten en wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Met woningbouwcorporatie De Goede Woning wordt de haalbaarheid voor Villa Eigenwijze onderzocht.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte plankosten in de eerste helft van 2023 vallen binnen de voorziene kosten 2023. De via het MPG geactualiseerde grondexploitatie liet in februari nog een positief resultaat zien. Vanwege de oplopende bouwkosten en de dalende v.o.n.-prijzen wordt op dit moment een lagere residuele grondopbrengst voorzien, waardoor de grondexploitatie wordt herzien en komend najaar opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.

Risico's

Risico:	Partijen bereiken geen overeenstemming over de te sluiten koopovereenkomst.
Gevolg:	Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de koopovereenkomst (met daarin onder andere de grondprijs) treedt er vertraging op in de ontwikkeling.
Beheersmaatregel:	Bewaken afspraken over proces en planning. Regelmatig overleg met de ontwikkelcombinatie over dit punt.
Risico:	Oplopende bouwkosten en dalende VON-prijzen.
Gevolg:	Lagere grondopbrengst waardoor de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt.
Beheersmaatregel:	Markt monitoren en in overleg met de ontwikkelaar blijven en het in beeld brengen van een mogelijke aanpassing in het programma of de kwaliteit van het plan.
Risico:	Verkeersgeluid en/of nabij gelegen vergunde bedrijfsactiviteiten geven geluidsoverlast op de toekomstige bebouwing Edisonpark.
Gevolg:	Treffen van geluidsmaatregelen en/of mogelijk gevolgen voor de bedrijfsactiviteiten
Beheersmaatregel:	Geluidsstudies zijn recent uitgevoerd. Deze wijzen inderdaad uit dat de toekomstige bebouwing langs de noord- en oostzijde van Edisonpark geluidsisolerende maatregelen moet krijgen. De (financiële) consequenties van deze geluidsmaatregelen én de mogelijke gevolgen voor de bedrijfsactiviteiten worden in Q3 in beeld gebracht en besproken met de bedrijven.







5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad







2023
Juli — Q2 / Q3 Start uitvoering buitenterrein
Okt
Q4 Aanvaarding Werk
2024
Jan — Q1 Nazorgfase gebouw
Apr — Q2 Ingebruikname gebouw
Q2 Oplevering buitenterrein
Q2 Nazorgfase buitenterrein
Juli — Q3 Ingebruikname buitenterrein
Okt
2025
Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-11-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
In het van Tuyllpark bouwt de gemeente Zoetermeer een modern en energiezuinig zwembad. De ontwikkeling wordt gerealiseerd inclusief de (her)inrichting van het buitenterrein rondom het nieuwe recreatiezwembad.

Stand van Zaken
Op 7 juli 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over de effecten van de exceptionele marktwerking op de bouw van het nieuwe zwembad aan het Van Tuyllpark.

Er is sprake van bijzondere en onvoorziene omstandigheden. Door een combinatie van globale handelsconflicten, schaarste aan grondstoffen, de coronapandemie en de oorlogssituatie in Oekraïne stijgen de bouwkosten van het nieuwe zwembad en zal de oplevering vertraagd worden. Een eerste berekening leert, dat de bouwkosten van het zwembad met ongeveer €2,3 miljoen stijgen. Daarnaast stijgen de prijzen van de sporttechnische inventaris met ongeveer €200.000,-, die dus bovenop de hiervoor genoemde €2,3 miljoen komt.

Het college heeft een extern onderzoek laten uitvoeren in welke verhouding tussen partijen de kostenstijging gedragen moet worden op grond van het ondernemersrisico, de jurisprudentie en in vergelijking met andere projecten. De resultaten hiervan zijn besproken met de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever. Op basis van deze resultaten worden met de aannemer afspraken gemaakt over de verdeling van de extra kosten en de herziene planning. Daarna zal het college de raad opnieuw informeren en - indien nodig - middels een raadsvoorstel om een nader besluit vragen.

Om deze redenen staat het stoplicht op rood.

Wat willen we bereiken
- Afronden onderzoek en onderhandeling met de aannemer inzake de Prijsstijgingen;
- Aanvraag aanvullend investeringskrediet naar aanleiding van de Prijsstijgingen;
- Afronden Uitvoeringsgereed Ontwerp gebouw;
- Uitwerken Definitief Ontwerp naar Uitvoeringsgereed Ontwerp buitenterrein en openbaar gebied;
- Start realisatie buitenterrein en openbaar gebied.

Financiële stand van zaken
De Raad heeft op 15-07-2019 ingestemd met een uitvoeringskrediet van €25.000.000,- excl. btw. De toename op het onderdeel bouwkosten is geraamd op ca. €2.300.000,-. Het beschikbare gestelde uitvoeringskrediet is mogelijk niet voldoende toereikend om de effecten van de prijskostenstijging te dekken. Om die reden staat het stoplicht nu op rood.

Risico's

Risico:	Budget overstijgende bouwkosten a.g.v. marktwerking.
Gevolg:	Hogere bouwkosten dan eerder geraamd.
Beheersmaatregel:	Op basis van de resultaten- van het externe onderzoek worden met de aannemer afspraken gemaakt over de verdeling van de extra kosten.
Risico:	Faillissement aannemer a.g.v. prijskostenstijgingen.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een daarmee samenhangende toename van bouw- en plankosten voor het inzetten van een vervangende aannemer.
Beheersmaatregel:	Aannemer getoetst op financiële draagkracht. Bankgarantie voorwaarde aannemingsovereenkomst. Mogelijk afspraken maken over te dragen financiële verantwoordelijkheid voor de effecten van de prijskostenstijging.
Risico:	Vertraging oplevering a.g.v. marktwerking / corona.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.
Beheersmaatregel:	Het bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit en invloed tijdsplanning. Eventuele onvoorziene gevallen in deze fase van het project worden aan hand van een Lean-planning beheerst in overleg met de betrokken (uitvoerende) partijen. Op basis van de resultaten- van het externe onderzoek worden met de aannemer afspraken gemaakt over de herziene planning.

5.4.4 Van Tuyllpark, visie







2023
Juli
- Q3 Vaststellen voorkeursmodel
- Q3 Afronden visiedocument

Okt
- Q4 Vaststellen visiedocument college/raad

2024
Jan
- Q1 Opstellen en vaststellen uitvoeringsagenda

Apr
- Q1/Q2 Vaststellen uitvoerings-agenda college/raad

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In de visie Zoetermeer 2040 wordt een toekomstbeeld geschetst voor Zoetermeer. De bedrijventerreinen zijn van grote waarde voor een gezonde woon-werk-balans binnen Zoetermeer en het Van Tuyllpark is waardevol als park ('Stad tussen de parken'). Allebei thema's die direct raken aan Zoetermeer 2040. Het uitwerken van een visie voor zowel de bedrijventerreinen als het park draagt positief bij aan de ambities voor Zoetermeer op de lange termijn.

Onderzocht wordt hoe de ruimte beter benut kan worden, mogelijk ook door andere functies met een maatschappelijke waarde toe te voegen. Hierbij wordt ook de in Zoetermeer 2040 benoemde woningbouwopgave betrokken. Deze opgave wordt onder andere binnenstedelijk gerealiseerd door inbreiding, herontwikkeling en transformatie van braakliggende en verouderde (bedrijven)terreinen.

De raad heeft het college opdracht gegeven voor de verschillende locaties een gebiedsvisie op te stellen. Het opstellen van een 'gebiedsvisie Van Tuyllpark en omgeving' en de 'gebiedsvisies voor de verschillende werklocaties' overlappen in geografische zin (Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage) en kunnen daarom deels samen opgepakt worden. Dit maakt het mogelijk om integraal te kijken wat voor dit deel van de stad de beste keuzes zijn naar de toekomst. In het kader van de visie vindt afstemming plaats over de ontwikkelingen rond Silverdome.

Het resultaat van het project is het opleveren van een visie voor het gebied Van Tuyllpark inclusief de Noordelijke bedrijfslocaties. In deze visie wordt een samenhangend en integraal toekomstbeeld van het gebied gegeven waar de ruimtelijke samenhang, optimalisatie van het ruimtegebruik, economische groei en duurzame ontwikkeling van de stad hand in hand gaan en positief bijdragen aan de ambities van Zoetermeer 2040 op lange termijn.

Stand van Zaken

De 2 modellen voor de mogelijke toekomstvisie voor het gebied en de bouwstenen die bij deze modellen horen zijn in een tweede participatieronde voorgelegd aan bewoners, verenigingen, ondernemers en andere stakeholders. Op basis van de opbrengst van de participatie en de gemeentelijke beoordeling van de modellen en bouwstenen wordt nu toegewerkt naar een voorkeursmodel. Dit model wordt vastgelegd in een visiedocument.

Wat willen we bereiken

Het voorkeursmodel wordt teruggekoppeld aan de betrokken bewoners, verenigingen, ondernemers en andere stakeholders. Daarna wordt het visiedocument voorgelegd aan het college en raad ter besluitvorming.

Financiële stand van zaken

Op dit moment resteert nog €89.804 van het beschikbare budget van €260.574.

Risico's

Risico:	De opgestelde planning is, als gevolg van de wens zo snel mogelijk een visie te hebben voor het gebied, zo strak mogelijk opgesteld. Risico is dat in de praktijk deze planning toch niet haalbaar blijkt.
Gevolg:	De visie wordt later vastgesteld dan gepland, ook het vaststellen van het uitvoeringsplan schuift daardoor op.
Beheersmaatregel:	Sstrak sturen op de planning, indien zaken verschuiven dit binnen de planning op proberen te vangen door zaken parallel te plannen, nauwe afstemming met ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever.
Risico:	De aanpak voor het opstellen van de visie is aangepast zodat deze past binnen het beschikbare budget. Er blijft echter wel een risico dat dit budget niet toereikend is.
Gevolg:	Overschrijding van het beschikbare budget.
Beheersmaatregel:	Strak financiën monitoren, indien overschrijding dreigt een keuze maken welke zaken niet te doen of extra budget beschikbaar stellen.
Risico:	In het participatievoorstel staat geen terugkoppeling van het voorkeursmodel aan de stakeholders opgenomen. Zij worden alleen schriftelijk geïnformeerd. Het risico bestaat dat daardoor weerstand ontstaat bij de stakeholders tegen het voorkeursmodel en het visiedocument.
Gevolg:	Het afsluiten van de participatie met een schriftelijke terugkoppeling past niet bij de gevoerde participatie tot nu toe. Weerstand hierover bij stakeholder leidt mogelijk tot vertraging in de besluitvormig doordat stakeholders de raad benaderen.
Beheersmaatregel:	Een 3de participatiebijeenkomst organiseren waarin de stakeholders van het van Tuyllpark en de bedrijventerreinen worden geïnformeerd over de keuzes in het voorkeursmodel voordat de visie ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin







2023
Juli

Q3
Koopovereenkomst gereed

Okt

Q4
Vaststelling ontwerp bestemmingsplan door

Q4
Start voorbereiden bouwrijp werkzaamheden

2024
Jan

Apr

Q2
Start bouw

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Begeleiding van planologisch proces bij het door STEDIN realiseren van een transformatorstation aan de Wiltonstraat.

Stand van Zaken

Dit project bevindt zich in het laatste deel van de haalbaarheidsfase. Op dit moment worden de producten van deze fase afgerond. Zo legt Stedin de laatste hand aan het concept bouwplan en het inrichtingsplan. Ook wordt de financiële haalbaarheid nog nader vastgesteld door middel van taxatie van de gronden, hierbij wordt ook het huidige station aan de Schoolstraat meegenomen.

Het is het streven om in de zomer over te gaan naar de uitwerkingsfase. In deze fase gaat Stedin, onder begeleiding van de gemeente, de bestemmingsplanwijziging voorbereiden. Ook gaan beide partijen in gesprek om te komen tot een koopovereenkomst.

Met de start van de haalbaarheidsfase zijn de beheersaspecten in beeld gebracht. Gedurende de eerste helft van 2023 zijn er geen afwijkingen hierop, daarom staan alle stoplichten op groen.

Wat willen we bereiken

De gemeente Zoetermeer is voornemens om Stedin te begeleiden bij het doorlopen van het planologische proces. Naast een gedegen haalbaarheidsstudie wil de gemeente er voor zorgen dat een eventueel nieuw transformatorstation binnen kaders op het gebied van stedenbouw, planologie, geluid en ecologie wordt gerealiseerd en daarmee zo goed mogelijk in de omgeving past.

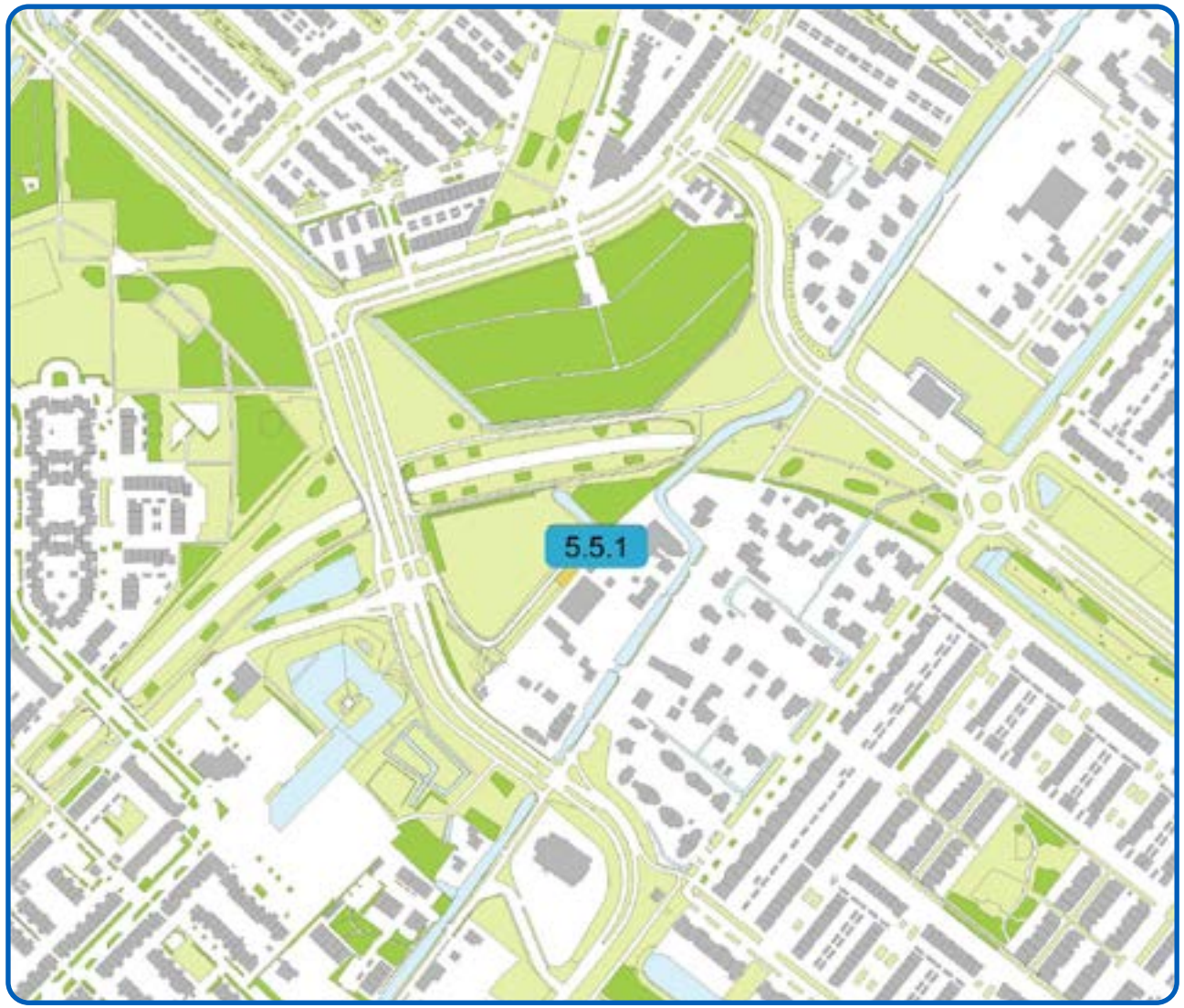
Financiële stand van zaken

De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van €45.000 betaald voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer de grondverkoop niet plaatsvindt behoudt de gemeente het bedrag. Halverwege 2023 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase en uitwerkingsfase.

Risico's

Risico:	Stedin komt, door bijvoorbeeld capaciteitsgebrek, later dan gepland met de concept plannen.
Gevolg:	Project loopt langer dan beoogd.
Beheersmaatregel:	Gemeente Zoetermeer en Stedin zijn een bedrag overgekomen om de kosten van de gemeente in de haalbaarheidsfase te dekken. Deze kosten zijn toereikend om ook aanvullende kosten in verband met vertraging te dekken. Daarnaast wordt door beide partijen op regelmatige basis de voortgang besproken.

5.5 Gebied Noordhove



5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen







2023
Juli
Q3 Omgevingsvergunning traject
Okt
2024
Jan
Q1 Bouwrijp maken
Q1 Afgifte omgevingsvergunning en realisatie woningen
Q1 Woonrijp maken
Apr
Q2 Oplevering woningen
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-12-2021

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Naar aanleiding van motie 1911-35 “Flexwonen” is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties in Zoetermeer die kansen bieden voor het realiseren van flexibele woonconcepten. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen. Met woningbouwcorporatie Vidomes is eind 2021 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het realiseren van 50-80 flexwoningen op de locatie te onderzoeken.

Stand van Zaken

Het haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van flexwoningen aan de Ruimtebaan is in 2022 uitgevoerd, resulterend in ruimtelijke (Planuitwerkingskader) en financiële kaders voor de ontwikkeling (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2022). Woningbouwcorporatie Vidomes doorloopt momenteel de aanbesteding voor de woonunits en dient vervolgens de vergunningaanvraag bij de gemeente in. De gemeente werkt ondertussen aan het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimte.

Wat willen we bereiken

- Aanvraag omgevingsvergunning - september 2023*;
- Sluiten gronduitgifte-overeenkomst met Vidomes - september 2023;
- Voorbereiden bouw- en woonrijp maken - vanaf oktober 2023.

* dit is later dan gepland, waardoor het project mogelijk met 3 maanden vertraagd. De exacte vertraging is afhankelijk van de duur van de vergunningenprocedure (en eventueel bezwaar/beroep daarin).

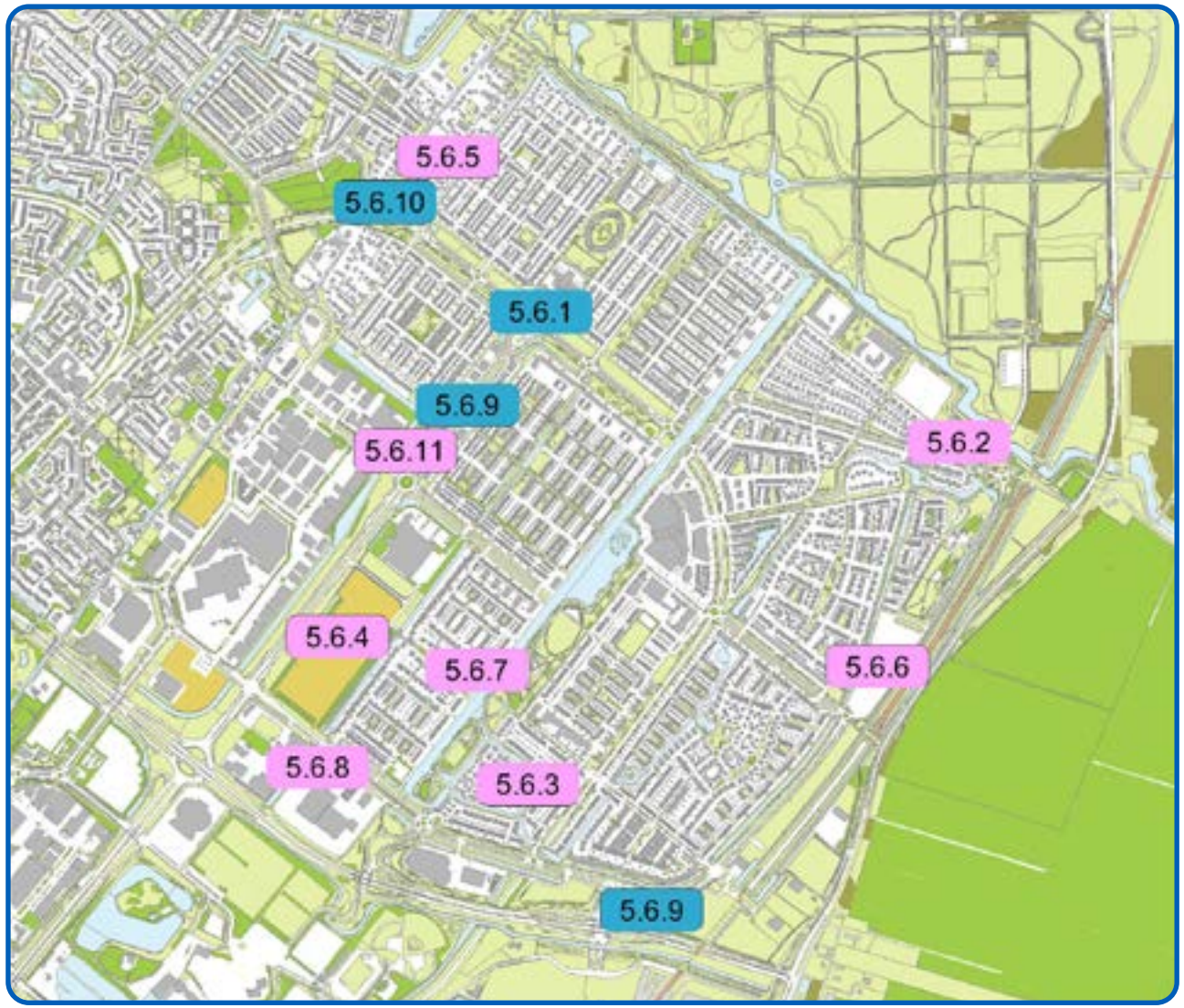
Financiële stand van zaken

Voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project is met het raadsbesluit van 17 oktober 2022 budget beschikbaar gesteld. Daarnaast zijn in de eerste helft van 2023 twee subsidies toegekend aan het project. Tot op heden betreffen de kosten voornamelijk inzet van projectmanagement. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zullen eind 2023 / begin 2024 worden gemaakt. Naar verwachting kunnen de kosten volledig worden gedekt door het beschikbaar gestelde budget.

Risico's

Risico:	Vertraging in de uitwerkingsfase door bezwaren in de juridisch-planologische procedure en lange wachttijden bij de nutsbedrijven
Gevolg:	De voortgang stagneert c.q. er wordt niet voldaan aan de gewenste snelheid van het project
Beheermaatregel:	Accepteren (bezwaren juridisch-planologische procedure) en afspraken maken met de nutsbedrijven over hun inzet.

5.6 Gebied Oosterheem



5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd

5.6.4 Dwarstocht

5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord gemeentekavels

5.6.6 Martin Luther Kinglaan

5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

5.6.8 Olof Palmelaan Moskee

5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan

5.6.10 Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve

5.6.11 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan







2023
Juli

Q3
Bouwrijp maken fase 2

Okt

Q4
Grondlevering fase 2

Q4
Start bouw fase 2

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatum
1-2-2019

Fase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (hierna: T-strook) aangewezen als solitaire locatie voor woningbouw. De locatie is onderdeel van het project Oosterheem en van de bijbehorende grondexploitatie. De bestemming van de T-strook ‘bedrijven’ is ondertussen gewijzigd naar ‘wonen’.

De gemeente heeft met een ontwikkelaar reserverings-overeenkomsten gesloten met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkelingen te onderzoeken. Voor de T-strook bestaat het bouwplan uit 166 woningen, waarvan 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen (44 koopappartementen en 72 huurappartementen waarvan 69 middenhuur en 3 appartementen in het dure segment). Hierover is participatie geweest met de omgeving.

De woningbouwplannen op de T-strook leveren een bijdrage aan de ambities van de gemeenteraad om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen. Ook bevorderen de plannen de doorstroming binnen Zoetermeer.

Stand van Zaken

In december 2021 is het ontwerp bestemmingsplan met unanieme stemmen door de gemeenteraad vastgesteld en de omgevingsvergunning voor het bouwplan is door het college verleend.

Tegen de omgevingsvergunning zijn bezwaren binnengekomen door omwonenden. De hoorzitting voor het beroep is door bovengemiddelde wachttijd bij de Raad van State pas in februari 2023 geweest. In april kwam de uitspraak, waarin alle bezwaren ongegrond zijn verklaard. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is nu onherroepelijk.

Ondertussen heeft de grondlevering van fase 1 plaatsgevonden en zijn de bouwrijp werkzaamheden voor fase 1 afgerond. De bouw van de woningen is in juni 2023 gestart.

Samen met omwonenden wordt door ontwikkelaar een plan gemaakt om de te bouwen stenen muur een groenere uitstraling te geven en er wordt met de omwonenden gecommuniceerd over de bouwwerkzaamheden. Bij de behandeling van het bestemmingsplan door de raad waren deze toezeggingen tot afstemming met de omwonenden gedaan door de wethouder, welke vervolgens weer met de ontwikkelaar is afgesproken.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2023 zal ook de grondlevering van Fase 2 plaatsvinden, alsmede het bouwrijp maken van de grond. De ontwikkelaar heeft de intentie om ook met de bouw van Fase 2 in 2023 nog te starten.

Financiële stand van zaken

Nu de beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning is afgerond en de bouwontwikkeling weer is herstart, worden vanaf 2023 de grondinkomsten gerealiseerd.

Risico's

Risico:	Door stijgende bouwprijzen, veranderingen in de woningmarkt en dalende opbrengsten, kan de uitvoerbaarheid van het plan onder druk komen staan.
Gevolg:	Het gevolg kan vertraging geven van de bouw in fase 1 en de startdatum van de bouw van fase 2 .
Beheersing:	We blijven in nauw contact met de ontwikkelaars en indien nodig informeren we de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.

5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

2023 Juli

Okt

Q4 Oplevering Veld 2 woontoren

Q4 Oplevering Veld 1 eensgezinswoningen

2024 Jan

Apr

Q2 Oplevering Veld 1 appartementen gereed

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
4-12-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Aan de noordrand van Oosterheem liggen drie grote kavels waar volgens afspraken in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) van 1999 met de marktpartijen van Oosterheem appartementen zouden moeten worden gerealiseerd.

Vanaf begin 2015 zijn we in gesprek met marktpartijen over een alternatief programma. Door o.a. discussies over woningaantallen, de afzetbaarheid van de appartementen en voorstellen met een zeer laag grondbod heeft het lang geduurd voordat er een plan lag waar zowel de gemeente als de marktpartijen achter staan. Inmiddels is dat plan er, en dit bestaat uit een totaalprogramma van 210 woningen verdeeld over:

Veld 1: 58 appartementen en 40 eengezinswoningen (midden dure en dure segment).
Veld 2: 68 appartementen (doelgroep: huisverlaters / oudere doelgroep) in twee woontorens en 19 eengezinswoningen (dure segment).
Veld 3: 25 eengezinswoningen (midden dure en dure segment).

Stand van Zaken

Het project loopt conform planning.

Veld 1: De bouw van de eengezinswoningen en appartementen voorloopt voorspoedig. De verwachtte oplevering van de eengezinswoningen is in het vierde kwartaal 2023. De verwachtte oplevering van de appartementen in de twee torens is tweede kwartaal 2024.
Veld 2: De bouw van de woontoren verloopt voorspoedig en wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 opgeleverd.
Veld 3: De woningen zijn opgeleverd, ook woonrijp maken is gereed.

Wat willen we bereiken

- De bouw van de eengezinswoningen in veld 1 zullen worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2023;
- De bouw van de appartementen in veld 1 zullen worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2024;
- De bouw van de appartemententoren in veld 2 zullen worden opgeleverd eind 2023.

Financiële stand van zaken

Het bouwrijp maken is afgerond binnen het beschikbare budget.

Het woonrijp maken van veld 3 is afgerond. Het woonrijp maken van veld 1 en 2 zal starten na de oplevering van de bouw. De voorbereidende werkzaamheden zijn opgestart.

Er zijn geen afwijkingen.

Risico's

Door de stijgende bouwkosten, is er een risico dat de nog te realiseren kosten voor woonrijp maken hoger kunnen uitvallen.

Indien dit zich voordoet, zullen we ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever informeren.







5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Villawijk Parkeiland ligt aan de zuidzijde van de wijk Oosterheem. Er zijn op Parkeiland 54 kavels beschikbaar: 40 zijn bestemd voor particulieren die een eigen woning willen bouwen en 14 kavels zijn bestemd voor de ontwikkelaar. Alle particuliere kavels zijn verkocht, in aanbouw of al gerealiseerd. Er loopt een juridisch traject met een aantal eerste eigenaren, o.a. verenigd in de VVE Parkeiland.

NB: op verzoek van de ontwikkelaar is het aantal kavels in 2020 gewijzigd van 14 naar 13 kavels.

Stand van Zaken

13 kavels ontwikkelaar

- De woningen zijn opgeleverd.

Definitieve inrichting Parkeiland

- Alle restpunten civiel, groen en verkeer zijn uitgevoerd.

Juridisch traject Parkeiland

In april 2023 heeft een onafhankelijke commissie een deskundigenrapport uitgebracht met daarin de door de deskundigen bepaalde schade per kavelkoper. In mei 2023 heeft het college besloten om op basis van het deskundigenrapport een voorstel voor minnelijke overeenstemming aan de (voormalige)eigenaren voor te leggen. Deze hebben het voorstel geaccepteerd en de afspraken zijn in een vaststellingsovereenkomst opgenomen. In juni 2023 heeft het college ingestemd met de vaststellingsovereenkomst en is het cassatieberoep ingetrokken.

Wat willen we bereiken

- Afronding en decharge van het project Parkeiland;
- Financiële afhandeling van het juridische traject.

Financiële stand van zaken

Parkeiland is op enkele werkzaamheden na volledig gereed. De afgelopen periode is er hard gewerkt aan de overeenstemming m.b.t. de schadeclaim van de kavelkopers. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie. Voor de afronding en overdracht verwachten wij nog ca €10.000 te besteden welke in de GREX nog beschikbaar zijn. Het project zal eind 2023 worden afgerond en financieel worden afgesloten bij MPG van 2023.

Risico's

De vaststellingsovereenkomst is ondertekend en het cassatieberoep is ingetrokken. Er zijn geen noemenswaardige risico's, van precedentwerking is géén sprake.

5.6.4 Dwarstocht

2023
Juli
Q3
Definitieve gunning
woonrijp maken
Q3
Start woonrijp maken
(gefaseerd tm 2025)
Okt
2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

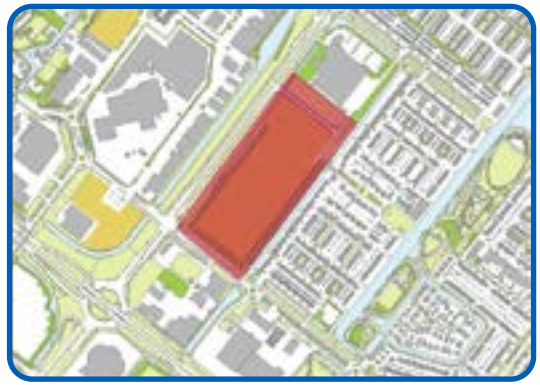
Startdatumproject
28-11-2016

Projectfase
Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Het project Dwarstocht - Happy Days heeft als doel het realiseren van een woningbouwontwikkeling op een voormalig bedrijventerrein. Het betreft 165 koopwoningen in het duurdere segment en 40 (sociale) huurwoningen. De gemeente heeft de grond aan de ontwikkelaar verkocht, zodat deze een onderscheidend woonconcept op de locatie kan realiseren. De gemeente voert actief grondbeleid waarbij de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt door de gemeente.



Stand van Zaken

Het Bouwrijp maken (BRM) is eind april 2023 afgerond. De Nationale aanbesteding voor het Woonrijp maken (WRM) is 26 april 2023 gestart en een voornemen tot gunning is uit. Het WRM start in september 2023. Het woonrijp maken van het mandelige terrein wordt 50% door de ontwikkelaar betaald, dit geldt ook voor bovenplanse voorzieningen. Over de nog te realiseren 40 huurwoningen heeft in juni 2023 bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft toegezegd de aanvraag omgevingsvergunning voor te bereiden.

het stoplicht blijft geel vanwege het (nog) niet nakomen van de realisatie van de 40 huurwoningen.

Wat willen we bereiken

- Definitieve gunning Woonrijp maken (WRM) - juli 2023;
- Gefaseerd Woonrijp maken 2023-2025;
- Omgevingsvergunning 40 huurwoningen - 2023;
- Decharge - 2025.



Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten voor het bouwrijp maken (BRM) en de verwachte kosten (aanneemsom) woonrijp maken (WRM) blijven binnen afgesproken grondexploitatiebijdrage.

Risico's

Risico: Ontwikkelaar ontwikkelt de sociale huurwoningen niet, omdat hij de kosten te hoog vindt.
Beheersmaatregel: In de KRO zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de sociale huurwoningen. De aanleg van deze woningen is echter nog niet aangevraagd. Recent is afgesproken dat ontwikkelaar samen met gemeente en beoogde woningbouwcorporatie de aanvraag omgevingsvergunning wel uitwerkt en zal indienen. Na vergunningverlening kan dan tot realisatie worden overgegaan. Indien dit niet leidt tot realisatie van de sociale huurappartementen, zal dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Risico: De kosten WRM vallen hoger uit dan geraamd, omdat de ontwikkelaar en onze te contracteren aannemer gelijktijdig moeten werken op hetzelfde terrein (elkaar in de weg kunnen zitten) e/o omdat capaciteit dan wel materiaal/materieel niet beschikbaar is e/o duurder is geworden (prijsstijgingen/marktontwikkeling). Dit risico is met het huidige contractvoornemen gemitigeerd.

5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord gemeentekavels







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Dit project bevat dertig kavels waarop het mogelijk is om zelfbouw te realiseren. Hiervoor is grond in eigendom van de gemeente verkaveld en verzorgt de gemeente de ontsluiting door realisatie van een straat en bruggen naar de Hekendorpstraat.

Stand van Zaken
In de eerste helft van 2022 zijn de laatste werkzaamheden als onderdeel van het woonrijp maken uitgevoerd. Zo is er nog gewerkt aan de bruggen, de beplanting en de bebording in het gebied. Er zijn nog enkele openstaande aandachtspunten. Deze worden zo snel als mogelijk opgepakt waarna het project kan worden afgerond.

Wat willen we bereiken
In de nazorgfase wordt gezorgd voor een goede afronding van het project. In overleg met bewoners zullen enkele kleine aspecten van de openbare ruimte nog worden verbeterd. Vervolgens wordt er met stadbeheer afgestemd over een overdracht.

Financiële stand van zaken
Het project valt binnen de gestelde financiële ramingen. Er is geen sprake van een overschrijding.

Risico's

Risico:	Overlast naar aanleiding van nieuwe inrichting
Gevolg:	Bewoners kunnen overlast ervaren door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld het waaien van zand of schaduwwerping van bomen.
Beheersing:	In overleg met de bewoners wordt eventuele overlast zoveel mogelijk beperkt of weggenomen.

5.6.6 Martin Luther Kinglaan

2023
Juli

Okt
Q4
Oplevering 3e fase

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De Martin Luther Kinglaan ligt aan de noordzijde van Oosterheem. Aanvankelijk was deze locatie voor sport bestemd, maar de afgelopen 15 jaar is er vanuit de verenigingen geen belangstelling geweest voor de kavel. De gemeenteraad heeft het stuk grond op 29 januari 2018 aangewezen als te onderzoeken woningbouwlocatie. De kavel aan de Martin Luther Kinglaan is een van de ongeveer 20 zogeheten solitaire locaties waarvan de raad heeft besloten binnen 5 jaar te streven naar realisatie van woningbouw ter uitvoering van het Woningbouwprogramma Zoetermeer dat op 11 september 2017 is vastgesteld.

Kieboom & Van Wezel zijn inmiddels al langere tijd bezig met een woningbouwproject.

Concreet betreft het programma van 218 woningen: 41 grondgebonden woningen en 177 appartementen. Hiervan worden 125 woningen vrije sector (54 midden huur en 71 dure huur) en 93 koopwoningen (midden duur en duur).

De verwachting is dat in Q1 2023 de eerste woningen worden opgeleverd, dit zal gefaseerd gaan. Zodra de oplevering van start gaat zal de gemeente beginnen met het woonrijp maken van de omgeving.

Stand van Zaken

- Ontwikkelaar/ aannemer is gestart met bouwwerkzaamheden in Q4 2021;
- Oplevering 1ste fase;
- Start woonrijp maken;
- Uitvoering bouw conform de planning;
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken

- Woonrijp maken;
- Oplevering woningen;
- Uitvoering bouw conform de planning.

Financiële stand van zaken

De verwachting is dat de gemaakte kosten binnen de financiële kaders van de GREX passen.

In 2023 worden de gronden gedeeltelijk woonrijp gemaakt. De plankosten (begeleiding, voorbereiding en toezicht) blijven naar verwachting binnen de hiervoor opgenomen jaarschijf van 2023. Om die reden staat het stoplicht op groen.

Risico's

Risico:	De uur kosten zijn hoger dan het totale budget.
Gevolg:	Afwijken van de plankostenscan en mogelijk ook een lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.
Beheersmaatregel:	Monitoren waaraan gewerkt wordt en wie er uren schrijven.
Risico:	Paddenschermen worden niet goed onderhouden.
Beheersmaatregel:	Goede afstemming tussen projectmanager en technisch projectleider en stadsecoloog.
Risico:	Gebrekkige voortgang bij aannemer.
Beheersmaatregel:	Reguliere overleggen gemeente en ontwikkelaar / aannemer. Indien nodig escaleren.







5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Het betreft het laatste woningbouwproject in Waterzicht en de inrichting van de groenzone. De bouw van 43 woningen, waarvan 25 appartementen en 18 eengezinswoningen.

Stand van Zaken
- Het groen is aangelegd en de speelplek is aangepast;
- Afronden laatste restpunten;
- Voorbereiding voor afronding project en overdracht naar Stadsbeheer is in volle gang.

Wat willen we bereiken
- Oplevering middengebied;
- Definitieve afronding project.

Financiële stand van zaken
De gemaakte kosten in 2023 vallen binnen de GREX. Het project is zo goed als afgerond en wordt naar verwachting eind 2023 overgedragen.

Risico's
Dit project is in afronding en zoals het er nu bij staat, worden er geen noemenswaardige risico’s verwacht.







5.6.8 Olof Palmelaan Moskee







2023
Juli
Q1
Bouw is gestart eind 2022
Okt
2024
Jan
Oplevering in 2024
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Medewerking verlenen aan het realiseren van een islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan door Stichting Islamitisch Centrum Zoetermeer (Stichting ICZ).

Stand van Zaken
Bouw van de moskee door de Stichting ICZ is gestart. De oplevering van het pand wordt in 2024 verwacht.

Wat willen we bereiken
Bouw van de moskee door Stichting ICZ.

Financiële stand van zaken
De projectkosten worden gedekt uit de grondexploitatie Oosterheem. Rapportage over de stand van zaken van de grondexploitatie vindt plaats in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Risico's

Risico:	De bouw van de moskee heeft een lange looptijd tot oplevering en ingebruikname.
Oorzaak:	De bouw van de moskee verloopt in verschillende fases. Door stijgende bouwkosten en/of capaciteit bij de aannemer kan de opstart van een volgende fase langer op zich laten wachten.
Gevolg:	Langere tijd bouwactiviteiten en een niet afgemaakte ontwikkeling op deze locatie wat kan leiden tot onvrede in de omgeving.
Beheersmaatregel:	Omgeving blijven betrekken / informeren over de ontwikkeling.

5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie Oosterhage is het bedrijventerrein aan de rand van de wijk Oosterheem. In de loop van de jaren is een aantal kavels uitgegeven en gerealiseerd, een deel ligt nog braak. Het Businesspark Oosterheem is het bedrijventerrein gelegen aan de Willem Dreeslaan. Het deel aan de Willem Dreeslaan is voor het grootste gedeelte bebouwd, met uitzondering van één kavel.

Stand van Zaken

Businesspark Oosterheem:

- Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2;
- Dit perceel is verkocht en geleverd in december 2022;
- Omgevingsvergunning is verleend.

Oosterhage:

- Circa 48.600 m2 verkocht;
- Circa 8.700 m2 gereserveerd;
- Circa 35.600 m2 nog vrij.

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	Opp. m2	Stand van zaken	Te verwachten levering
Huygensstraat kavel 3		Huurovereenkomst wordt voorbereidt	Q4
Huygenstraat Kavel 4	3.847	Omgevingsvergunning verleend start bouw Q2 2023	geleverd
Huygensstraat kavel 5 *Tankstation*	4.980	Vooroverleg afgerond. Omgevingsvergunning wordt voorbereidt	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	Parkeerterrein is aangelegd Omgevingsvergunning ingediend	Verkocht in 2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10 *A. 1400 m2* *B. 2000 m2* *C. 2000m2* *D. 2000m2* *E. 10850 m2*	18.541	Gedeeltelijk gereserveerd en haalbaarheid van de initiatieven wordt onderzocht A. Vooroverleg afgerond, omgevingsvergunning wordt voorbereidt B. Vrij C. Vooroverleg afgerond, omgevingsvergunning wordt voorbereidt D. Vooroverleg ingediend E. Omgevingsvergunning 2de fase verleend en 3de fase wordt voorbereidt	Vanaf 2022 A. 2e helft 2023 B. vrij C. 1e helft 2023 D. 1e helft 2023 E. dec-2022
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	Uitbreiding bestaand bedrijf Haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht Koopovereenkomst wordt voorbereidt	2e helft 2023
Zernikestraat Kavel 14:	13.664	Wordt opnieuw op de markt gezet via nieuwe procedure	ntb
Zernikestraat Kavel 16		Verdeeld in 3 kavels	
A. Voedingsindustrie	11.405	A. Het perceel is verkocht / Bouw is gestart	A. 2e helft 2021
B. Koeriersbedrijf	7.154	B. Bouw is gereed / Werkzaamheden woonrijpmaken	B. 1e helft 2022
C. Verhuisbedrijf	5.742	C. Omgevingsvergunning is verleend / Perceel is verkocht en geleverd	C. Geleverd okt-2022







5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan







Wat willen we bereiken

Businesspark Oosterheem:
- Uitvoering bouw.

Oosterhage:
- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen;
- procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden;
- Partijen interesseren voor resterende gronden via bedrijfsmakelaar.

Financiële stand van zaken

Businesspark Oosterheem:
- Alle kavels zijn verkocht.

Oosterhage:
Er zijn het afgelopen halfjaar geen kavels uitgegeven. Voor het aankomende halfjaar wordt verwacht dat de vijf gereserveerde kavels verkocht gaan worden.

De geprognotiseerde plankosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht op groen.

Risico's

Risico:	Bedrijven haken af en reserveringen vervallen. Bedrijven krijgen financiering niet rond.
Beheersmaatregel:	Geen directe maatregel. Bij afhaken kavel opnieuw in de markt zetten. Reserveringstermijn is bedoeld voor toetsen van de haalbaarheid van het plan, inclusief het verkrijgen van de financiering, bedrijven hierop wijzen
Risico:	Vertraging in uitgifte (aanname ca 3 jaar) Oosterhage
Beheersmaatregel:	Breedwervende campagne voeren om kavels te verkopen.

5.6.10 Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve







2023 Juli

Okt

2024 Jan

Apr

Q2 Uiterlijke termijn indienen omgevingsvergunning

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2021

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Sara Lydia Hoeve maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De locatie is gelegen tussen de Hugo de Grootlaan (zuidzijde) / Zegwaartseweg (westzijde)/ Hofwegenstraat (noordzijde) en de Hekendorpstraat (oostzijde) te Oosterheem (zie kaart bijlage).

De gemeente heeft een kavel van 5610 m2 in eigendom. Dit kavel ligt al jaren braak vanwege een ontbonden koopovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar in 2016.

Er is onderzocht of de totale kavel opgesplitst kan worden in 9 gemeentekavels en noodzakelijke ontsluiting.

De uitgifte van 9 zelfbouwkavels biedt de mogelijkheid om een programma (zelfbouw) in de markt te zetten welke nu niet beschikbaar is maar wel gewild.

Stand van Zaken

Begin 2023 zijn de negen vrije kavels nabij de Sara Lydia Hoeve op de markt gezet. Via de website www.kavelszoetermeers.nl konden geïnteresseerde zich inschrijven. Bijna 100 inschrijvingen voldeden aan alle volwaarden en daarop heeft een loting plaatsgevonden. Bij de notaris is een volgorde bepaald waarop inschrijvers benaderd werden om te komen tot een koop optie. Voor alle kavels zijn inmiddels opties genomen. Ook zijn er voor alle negen kavels al eerste ontwerpen neergelegd bij de gemeente.

Op dit moment staat het stoplicht op groen. Er zijn geen afwijkingen en het project ligt op schema.

Wat willen we bereiken

De aspirant kopers hebben een termijn gekregen van negen maanden, met een maximale uitloop van drie maanden, om de plannen voor hun nieuwe huis uit te werken en een aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen. Deze aanvragen worden beoordeeld vanuit de afdeling vergunningen. Er zal in deze periode zeer beperkte inzet zijn vanuit de projectorganisatie.

Financiële stand van zaken

De gemaakte plankosten om te komen tot de verkoop zijn binnen de ramingen gerealiseerd. Met de verwachtte opbrengst van de negen kavels zal een winst gerealiseerd worden waardoor de grondexploitatie Oosterheem verder zal verbeteren.

Risico's

Risico:	Gegadigden met een optie op de kavel komen niet tot een aanvraag omgevingsvergunning
Gevolg:	Kavel wordt niet verkocht en blijft in ons bezit.
Beheersmaatregel:	In gesprekken met gegadigden wordt geadviseerd over de diverse aspecten van het zelf realiseren van een woning. Hiermee wordt het risico verkleint. Indien er geen omgevingsvergunning wordt aangevraagd, kan de kavel opnieuw in de verkoop worden gebracht.

5.6.11 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem







2023 Juli

Okt

Q4
Inrichting openbaar gebied gereed

2024 Jan

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Willem Dreeslaan / Stehensonstraat aangewezen als solitaire locatie. De locatie is onderdeel van Oosterheem en de bijbehorende grondexploitatie. De bestemming was eerst gemengd en is ondertussen gewijzigd naar wonen. Er zijn ondertussen 49 appartementen gebouwd in meerendeels de middeldure huurcategorie en 150m2 commerciële ruimte.

Stand van Zaken
De appartementen zijn in april en mei 2023 opgeleverd.

Wat willen we bereiken
Rondom en na de zomer wordt het openbaar gebied ingericht, waarna het project gereed is en kan worden overgedragen aan Stadsbeheer. Aan het einde van 2023 zal het project worden afgerond.

Financiële stand van zaken
De kosten vallen binnen het budget van de grondexploitatie.

Risico's
Geen project specifieke risico's.

5.7 Gebied Palenstein



5.7.1 Croesinckplein, Vlek D

5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

5.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C

5.7.4 Van Aalstlaan 24

5.7.5 Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark

5.7.6 Du Meelaan 578-582

5.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

5.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.7.1 Croesinckplein, Vlek D



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op deze locatie stond het winkelcentrum van Palenstein. Na het gereedkomen van het nieuwe winkelcentrum is het oude winkelcentrum gesloopt en is de locatie bouwrijp gemaakt voor de ontwikkeling van woningbouw door de woningbouwcorporatie Vidomes.

Samen met de woningbouwcorporatie Vidomes is het programma in 2020 geoptimaliseerd. Het te realiseren programma bestaat uit 84 woningen, onderverdeeld in:

- 55 appartementen in de sociale huursector;
- 29 appartementen in de midden huursector.

Na realisatie van de woningbouw in deelplan D zal het centrale Plein Palenstein worden uitgevoerd.



Stand van Zaken

- De Realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie Vidomes is ondertekend;
- Aan de VvE bestaande woontoren en kantoorgebouw is het aangepaste definitieve inrichtingsontwerp Croesinkplein gepresenteerd en vervolgens heeft de VvE ingestemd met het definitieve inrichtingsontwerp van het Croesinkplein;
- De werkzaamheden van de nutsvoorbedrijven t.b.v. het bouwrijp maken van het gebied zijn 3 maanden later gestart en afgerond dan gepland in verband met stagnatie bij Stedin. Aansluitend op de werkzaamheden van de nutspartijen zijn is de gemeente in juni gestart met de werkzaamheden bouwrijp maken. Er heeft afstemming en overeenstemming met de ontwikkelende woningbouwcorporatie Vidomes en bouwaannemer plaatsgevonden over de planning. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in september starten;
- In juni is de directe omgeving met een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de werkzaamheden en bereikbaarheid tijdens de voorbereidings- en bouwwerkzaamheden Croesinkplein, Vlek D;
- Direct aangrenzend aan het plangebied vindt een particulier verduurzamingsproject plaats van de bestaande woontoren en het kantoorgebouw. Er heeft intensieve afstemming plaatsgevonden om zowel de woningbouwontwikkeling Croesinkplein, Vlek D, als het verduurzamingsproject goed en veilig gelijktijdig uit te kunnen voeren;
- De verkeerscommissie heeft het advies uitgebracht waarbij fietsen over het nieuwe centrale Plein Palenstein mogelijk is. Op basis van dit advies is het ontwerptraject voor het centrale Plein Palenstein opgestart;
- Er heeft een verkenning plaatsgevonden om de scope van het project uit te breiden met een aantal extra maatregelen ter bevordering van de kwaliteit van het gebied. Voor deze investering wordt in de perspectiefnota 2024 en de programmabegroting 2024 de raad gevraagd een besluit te nemen.



Wat willen we bereiken

- Voortzetten en afronden werkzaamheden bouwrijp maken;
- Start bouw. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting tot de eerste helft van 2025 duren;
- Opstellen van een ontwerp voor het centrale Plein Palenstein uitgaande van de verkeerskundige adviezen van de verkeerscommissie, inclusief participatie met de omgeving;
- Bij een positief besluit voor de scope-uitbreiding de gesprekken opstarten met de betrokkenen en de maatregelen verder uitwerken;
- Voortzetten van de omgevingscommunicatie.

2023
Juli
- Q3 Uitwerken VO plein palenstein
- Q3 Afronden bouwrijp werkzaamheden

Okt
- Q4 Start bouw

2024
Jan
- Q1 Participatie plein Palenstein

Apr
- Q2 Definitief ontwerp Plein Palenstein

Juli
- Q3 Aanbesteding

Okt

2025
Jan
- Eind Q1 2025 bouw gereed gevolgd door start bouw Plein Palenstein

5.7.1 Croesinckplein, Vlek D







2023
Juli
- Q3 Uitwerken VO plein palenstein
- Q3 Afronden bouwrijp werkzaamheden

Okt
- Q4 Start bouw

2024
Jan
- Q1 Participatie plein Palenstein

Apr
- Q2 Definitief ontwerp Plein Palenstein

Juli
- Q3 Aanbesteding

Okt

2025
Jan
- Eind Q1 2025 bouw gereed gevolgd door start bouw Plein Palenstein

Financiële stand van zaken

Project Croesinckplein, Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Ondanks een beperkt gemeentelijk eigendom is er veel gemeentelijke coördinatie nodig. De versnipperde (bestaande en nieuwe) eigendomssituatie, een complexe Realisatieovereenkomst, intensieve afstemming met het aangrenzende project van de VvE wat buiten de scope valt en het algemene interne capaciteitstekort hebben afgelopen periodes voor hogere plankosten gezorgd dan oorspronkelijk geraamd in de grondexploitatie. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij de herziene ramingen voor de plan- en uitvoeringskosten zijn opgenomen.

De plankosten betreffen voornamelijk kosten voor de intensieve gemeentelijke coördinatie vanuit projectmanagement, intensief omgevingsmanagement en voor de civieltechnische inzet. De prognose is dat plankosten voor 2023 binnen de herziene raming plaatsvinden.

De uitvoeringskosten betreffen kosten voor het bouwrijp maken (reeds gestart) en kosten voor het woonrijp maken (te realiseren eind bouw van de woningen in 2024) van het plangebied. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken van het door de woningbouwcorporatie te bebouwen gebied is met een realisatieovereenkomst een vergoeding van de woningbouwcorporatie Vidomes afgesproken. De kosten bouw- en woonrijp maken voor het overige gebied en de aanleg van het centrale Plein Palenstein worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en bij andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker. Niet na kunnen komen van afspraken met de woningbouwcorporatie Vidomes, de VvE bestaande woontoren en kantoorgebouw.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.
Risico:	Meerdere bouwwerkzaamheden binnen een klein gebied. De veiligheid kan in het geding komen door ruimtegebrek tijdens uitvoering verduurzaming VvE bestaande woontoren en kantoorgebouw die gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden Croesinckplein Vlek D plaatsvinden.
Gevolg:	Er kunnen onveilige situaties ontstaan voor de omgeving. Extra kosten voor tijdelijke maatregelen.
Beheersmaatregel:	Periodiek afstemmen met de verschillende uitvoerende partijen in vlek D. Planningen en bouwplaats locatie op elkaar afstemmen. Bebording om het gebied voor de omgeving en de uit te voeren werkzaamheden veilig en bereikbaar te houden.

5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G







2023
Juli

Okt
- Q4 Afronden woonrijp maken
- Q4 Start overdracht naar stadsbeheer

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Op de locatie Diederik van Teillingen stond een grote galerijflat voor 200 sociale huurappartementen. In de 2e helft van 2020 is de flat gesloopt.

Op deze locatie waren 82 grondgebonden woningen gepland waarvan 30 in de sociale sector. Samen met de woningbouwcorporatie De Goede Woning is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie De Goede Woning werkt samen met een projectontwikkelaar voor de koopwoningen. Het programma bestaat uit 119 woningen onderverdeeld in:

- 46 huurappartementen (3 tot 6 lagen hoog) waarvan 17 sociale huur en 29 middenhuur;
- 17 sociaal huur grondgebonden woningen;
- 56 grondgebonden koopwoningen.

Stand van Zaken

- Werkzaamheden woonrijp maken openbaar gebied Vlek G zijn gestart;
- In juni 2023 is gestart met de oplevering van de eerste woningen;
- De werkzaamheden definitieve inrichting woonstraat Sandrinapad zijn gestart.

Wat willen we bereiken

- Afronding woonrijp maken openbaar gebied Vlek G;
- Afronding definitieve inrichting woonstraat langs het Sandrinapad;
- Uitvoering en afronding werkzaamheden Van Lodensteinstraat;
- Voortzetten van de omgevingscommunicatie;
- Opstarten nazorgfase van het project en overdracht naar beheer.

Financiële stand van zaken

Het project Diederik van Teilingenlaan, Vlek G maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Palenstein. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij de herziene ramingen voor de plan- en uitvoeringskosten zijn opgenomen.

De plankosten betreffen voornamelijk projectmanagement, omgevingsmanagement en civieltechnische inzet tijdens de werkzaamheden woonrijp maken en werkzaamheden Sandrinapad en Van Lodensteinstraat. De verwachting is dat de afronding van vlek G binnen de herziene raming van de plankosten kan plaatsvinden.

De uitvoeringskosten betreffen op dit moment nog de afronding woonrijp maken van het openbaar gebied en de aanpassingen Sandrinapad en Van Lodensteinstraat. De verwachting is dat de resterende uitvoeringswerkzaamheden binnen de herziene ramingen uitgevoerd kunnen worden. Conform de Realisatieovereenkomst (ROK) worden de kosten aan de parkeerhoven verrekend met de woningbouwcorporatie.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.

5.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C







2023 Juli

Q3 Start (voorbereidingen) woonrijp maken

Okt

Q4 Oplevering appartementen en woningen

2024 Jan

Q1 Afronding woonrijp maken

Apr

Q2 Start overdracht naar stadsbeheer

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 is gestart met het bouwrijp maken, medio 2022 is gestart met de bouw van de woningen, de oplevering staat gepland voor begin 2024.

In overleg met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. Het programma bestaat uit 120 woningen onderverdeeld in:

- 67 sociale huurappartementen;
- 53 rijwoningen in de vrije sector (koop).

Stand van Zaken

- Uitvoering bouw door de bouwaannemer ontwikkelaar;
- Procesbegeleiding van de bouwwerkzaamheden met integrale afstemming tussen Projectmanager, Civieltechnisch projectleider, Bouwinspecteur en Toezichthouder bij toetsing en controle van de bouwwerkzaamheden van de aannemer;
- Afstemming met de uitvoering van vlekken G en D.

Wat willen we bereiken

- Voorzetten en start afronding bouwwerkzaamheden door bouwaannemer ontwikkelaar;
- Voorbereiden en start uitvoering werkzaamheden woonrijp maken openbaar gebied Vlek C;
- Voortzetten van de procesbegeleiding van de bouwwerkzaamheden met integrale afstemming tussen Projectmanager, Civieltechnisch projectleider, Bouwinspecteur en Toezichthouder bij toetsing en controle van de bouwwerkzaamheden van de aannemer;
- Definitieve afronding van de claim ten gevolge van de ingebrekestelling door de woningbouwcorporatie Vidomes;
- Voortzetten van de afstemming met de uitvoering van vlekken G en D;
- Voortzetten van de omgevingscommunicatie.

Financiële stand van zaken

Het project Dirc vd Doortogelaan / Goeswijk vd Poellaan, Vlek C maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Palenstein. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij de herziene ramingen voor de plan- en uitvoeringskosten zijn opgenomen.

De plankosten voor dit project betreffen nog de procesbegeleiding en bijbehorende controle van de bouwwerkzaamheden van de bouwaannemer, afstemming met de aangrenzende deelgebieden D & G, het voorbereiden, opstarten en de begeleiding woonrijp maken, en de afronding van het project. De verwachting is dat de afronding van Vlek C binnen de herziene ramingen van de plankosten kan plaatsvinden.

De uitvoeringskosten betreffen nog het woonrijp maken van het openbaar gebied Vlek C. De verwachting is dat het woonrijp maken binnen de herziene ramingen kan plaatsvinden.

De afronding van de claim ten gevolge van de ingebrekestelling door de woningbouwcorporatie Vidomes is in afrondende fase.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en bij andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.

5.7.4 Van Aalstlaan 24







2023 Juli

Okt

Q4 Gunning marktpartij

2024 Jan

Apr

Q2 Koopovereenkomst sluiten met woningcorporatie voor ontwikkeling sociale huurwoningen

Juli

Q3 Herziening bestemmingsplan / omgevingsvergunning

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-5-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie Van Aalstlaan 24 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. Het is de bedoeling hier circa 150 woonzorg-woningen te ontwikkelen.

De locatie is in eigendom van de gemeente en het voormalige Monuta-gebouw maakt onderdeel uit van de locatie. Het is de bedoeling deze locatie gedeeltelijk via een openbare selectieprocedure te verkopen aan een ontwikkelaar. Ook zal er een gedeelte rechtstreeks worden verkocht aan een woningcorporatie voor het realiseren van sociale huurwoningen. De gemeente stelt voor beide verkoopprocedures de randvoorwaarden en ambities op in een Planuitwerkingskader, hetgeen als leidraad dient bij de verdere planontwikkelingen. Voor de financiële verantwoording is een grondexploitatie opgesteld.

Stand van Zaken

- Op 15 mei 2023 zijn het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie vastgesteld door de raad. Het project bevindt zich sindsdien in de Uitwerkingsfase;
- Op 16 mei 2023 is de selectieprocedure gestart om een marktpartij te selecteren die het grootste gedeelte van de project locatie zal ontwikkelen.

Wat willen we bereiken

- In november 2023 eindigt de selectieprocedure en wordt de hiermee samenhangende opdracht gegund aan de marktpartij met het beste plan;
- In de tweede helft van 2023 worden de gesprekken met de woningcorporaties opgestart zodat er een partij kan worden gekozen die de sociale huurwoningen zal ontwikkelen.

Financiële stand van zaken

De grondexploitatie is op 15 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De verwachting is dat de totaal gemaakte en nog te maken plan- en uitvoeringskosten gedekt kunnen worden door de grondopbrengst.

Risico's

Risico:	De selectie van een ontwikkelende partij mislukt.
Gevolg:	De selectie moet opnieuw worden gedaan. Toename van plankosten en mogelijk een vermindering van ambities cq. inkomsten.
Beheersing:	Het houden van een marktconsultatie om gevoel te krijgen bij de markt (uitgevoerd in april 2022). Een goede balans vinden in de uitvraag qua ambities en financiën.
Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en bij andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.

5.7.5 Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark







2023 Juli

Okt
- Q4 Afronden maatschappelijke haalbaarheid
- Q4 Participatie

2024 Jan
- Q1 Start technische haalbaarheid

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
10-1-2023

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

De Jacob Du Meeflat is een bestaande flat aan de Van Aalstlaan (huisnummers 42 t/m 370). De woningcorporatie De Goede Woning heeft plannen om de bestaande flat te renoveren of vervangen door nieuwe bebouwing, omdat deze flat aan het eind van zijn levensduur is. De woningbouwcorporatie De Goede Woning heeft daarnaast het plan om naast de Du Meeflat in het Van Aalstpark een nieuw appartementengebouw realiseren, waarin de huidige huurders van de Du Meeflat tijdens de renovatie of sloop gehuisvest kunnen worden.

10 januari 2023 is de projectopdracht van het project Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark vastgesteld door het college, waarmee de haalbaarheidsfase is opgestart. De haalbaarheidsfase wordt in twee fasen uitgevoerd. De eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek (fase 1) staat in het teken van de maatschappelijke haalbaarheid van nieuwbouw in het Van Aalstpark. Afhankelijk van de uitkomst van fase 1 wordt besloten hoe het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek (fase 2) en het project wordt ingericht.

Stand van Zaken

- De projectopdracht en participatievoorstel Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark voor Fase 1 van de haalbaarheidsfase is vastgesteld;
- Er is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie De Goede Woning;
- Op 21 februari 2023 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het participatieverslag is op 23 mei 2023 door het college vastgesteld en ter informatie verstuurd naar de aanwezigen van de participatiebijeenkomst, de gemeenteraad en op de website van de gemeente geplaatst;
- De uitkomsten van het participatietraject met daarin de zorgen en wensen van de omgeving, zijn aanleiding om samen met de woningbouwcorporatie De Goede Woning extra de tijd te nemen over hoe het vervolgtraject er uit moet gaan zien. De extra tijd wordt onder andere gebruikt een overzicht te maken met wensen en ideeën voor het gebied rondom het Van Aalstpark;
- Doordat Fase 1 van de haalbaarheidsfase is verlengd, is daarmee ook de intentieovereenkomst tussen de gemeente en woningbouwcorporatie De Goede Woning verlengd.

Wat willen we bereiken

- Afronden overzicht met wensen en ideeën voor het gebied rondom het Van Aalstpark, waarmee het verdere vervolg van het project kan worden bepaald;
- Vaststellen projectopdracht en participatievoorstel voor het vervolg van de haalbaarheidsfase (fase 2);
- Bij een positief besluit om fase 2 van de haalbaarheidsfase op te starten wordt met de woningbouwcorporatie De Goede Woning een nieuwe intentieovereenkomst voor fase 2 afgesloten om vervolgens in samenwerking met de woningbouwcorporatie De Goede Woning te starten met het onderzoeken van de financiële, juridische en milieutechnische haalbaarheid.

Financiële stand van zaken

Met de woningbouwcorporatie De Goede Woning is een intentieovereenkomst voor fase 1 van de haalbaarheidsfase afgesloten waarin een bijdrage van de woningbouwcorporatie De Goede Woning is overeengekomen voor de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in het kader van het initiatief van de woningbouwcorporatie De Goede Woning. Omdat naar aanleiding van de participatiebijeenkomst andere inzichten zijn ontstaan voor het project, is fase 1 van de haalbaarheidsfase verlengd en wordt de scope van het project nader onderzocht. Voor de verlenging van fase 1 is ook de intentieovereenkomst met de woningbouwcorporatie De Goede Woning verlengt waarin een aanvullende bijdrage is overeengekomen. Bij een positief besluit om fase 2 te starten, wordt een nieuwe intentieovereenkomst, inclusief nieuwe bijdrage, met de woningbouwcorporatie De Goede Woning afgesloten. De verwachting is dat de werkzaamheden binnen deze bijdragen kunnen plaatsvinden.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en bij andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.
Risico:	Weerstand vanuit de omgeving tegen de plannen
Gevolg:	Mogelijke (langere) juridische procedures waardoor het project langer en duurder wordt.
Beheersmaatregel:	De omgeving zo vroeg als mogelijk betrekken bij de plannen. Naar aanleiding van de eerste reacties een overzicht met wensen en ideeën voor het gebied rondom het Van Aalstpark opstellen en het contact met de omgeving blijven houden.

5.7.6 Du Meelaan 578-582

2023
Juli

Q3
Oplevering woningen

Okt

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2020

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Du Meelaan 578-582, 588. Het resultaat van de ontwikkeling is het realiseren van 49 appartementen en 60 parkeerplaatsen.

Stand van Zaken
- Uitvoering bouw;
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken
- Afronden bouwwerkzaamheden en start oplevering woningen (week 27) door de ontwikkelaar;
- Overdracht beheer en afsluiting project.

Financiële stand van zaken
Met de ontwikkelaar heeft de gemeente een intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en allonge op de anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de vergoeding van de kosten die de gemeente maakt met betrekking tot dit project. De prognose is dat het project binnen deze vergoeding kan worden afgerond.

Risico's
Voor dit project worden voor de gemeente geen risico's meer verwacht.







5.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college







2023 Juli
- Q3 Start Definitief ontwerp

Okt
- Q4 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q4 Start TO en UO in bouwteam
- Q4 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

2024 Jan
- Q1 Definitieve gunning realisatie (bouw)
- Q1 Bouw en realisatie

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Het realiseren van de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College (MOTION)

Stand van Zaken
De raad heeft op 6 december ingestemd met de nieuwe uitgangspunten. Dit houdt in dat de school aan de overkant van de huidige school wordt gebouwd (op het grasveld) en dat er nieuwe sporthal komt in plaats van de renovatie van de 3 huidige gymzalen. De 1ste helft van 2023 zijn de volgende werkzaamheden binnen het project uitgevoerd:

1. De ontwerpfase
De ontwerpfase in in januari van dit jaar weer opgestart. In samenwerking met Lucas Onderwijs en de gemeente Zoetermeer is de architect verder gegaan met het schetsontwerp. In het schetsontwerp zijn de eerste ideeën van de school en de sporthal verwerkt met als uitgangspunt het vastgestelde programma van eisen. Het schetsontwerp is inmiddels afgerond en we zijn gestart met het voorlopig ontwerp. In het voorlopig ontwerp zal de indeling en de plattegronden van de school en de sporthal meer vorm krijgen. Het voorlopig ontwerp wordt voor de zomervakantie afgerond.

2. Aanbesteding bouwteam (aannemer)
De niet-openbare Europese aanbesteding voor de bouwteampartner/aannemer nieuwbouw MOTION en sporthal is gepubliceerd op TenderNed (aankondigingenplatform waar aanbestedende diensten hun aankondigingen (verplicht) publiceren). De selectiefase heeft plaatsgevonden, waarbij 5 van de 5 inschrijvers zijn gekwalificeerd voor de gunningsfase. De geselecteerde partijen hebben in juni 2023 een Uitnodiging tot inschrijving (gunningsleidraad) ontvangen met daarin een nadere toelichting en beschrijving van de opdracht en het Programma van Eisen. Tevens wordt daarin uitleg gegeven over de beoordelingsprocedure en het van toepassing zijnde Gunningscriterium Beste prijs-kwaliteitverhouding.

3. Bestemmingsplan wijziging
Het voorontwerpbestemmingplan is opgesteld en akkoord bevonden door het college. Hierdoor konden de voorbereidingshandelingen van start gaan waaronder de verplichte vooroverleggen met diverse instanties zoals het Hoogheemraadschap en de provincie. De vooroverleggen hebben plaatsgevonden. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan verder opgesteld en voorgelegd aan het college om ter inzage te kunnen leggen. Ook hiermee heeft het college ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 26 mei 2023 ter inzage voor een periode van 6 weken. In deze periode is de mogelijkheid voor een ieder voor het indienen van een zienswijze.

Wat willen we bereiken
De 2de helft van 2023 staan voornamelijk in het teken van de volgende drie belangrijke doelen:

1. Ontwerpfasen
Na de zomervakantie zal gestart gaan worden met het uitwerken van het voorlopig ontwerp tot een definitief ontwerp. Daarna zal de bouwteamfase worden opgestart, waarin het definitief ontwerp samen met de architect en een aannemer verder uitgewerkt wordt om de school en de sporthal daadwerkelijk te kunnen gaan bouwen.

2. Aanbesteding bouwteam (aannemer)
Eind september dienen de geselecteerde partijen hun inschrijving in. In oktober 2023 zal het voornemen van de gunning plaatsvinden, waarna eind oktober het bouwteam wordt opgestart.

5.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college







2023
Juli
- Q3 Start Definitief ontwerp

Okt
- Q4 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q4 Start TO en UO in bouwteam
- Q4 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning realisatie (bouw)
- Q1 Bouw en realisatie

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

3. Bestemmingsplan / Omgevingsvergunning

Tot en met 6 juli 2023 kunnen zienswijze(n) worden ingediend. De eventuele zienswijze(n) worden beantwoord en verwerkt. Uiterlijk eind augustus 2023 wordt het college gevraagd om het bestemmingplan vast te stellen en zal inclusief de zienswijzennota aangeboden worden aan de raad van oktober 2023. Hierna wordt het definitieve bestemmingplan ter inzage gelegd voor 6 weken. Mocht geen beroep binnenkomen, dan is het bestemmingsplan in december 2023 definitief. In de tussentijd wordt in overleg met VVH en start gemaakt aan de voorbereidende werkzaamheden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De planning is om in november 2023 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College is door de raad een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 22.494.723,-

De kosten tot op heden bestonden voornamelijk uit projectmanagement- en onderzoekskosten voor onder andere de bestemmingsplanwijziging en het aanbestedingstraject, en de kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect. Doordat de SO fase herzien moest worden, zijn er meer kosten gemaakt voor onder andere de architect dan geraamd. De verwachting is dat deze kosten over het geheel gedekt kunnen worden.

Lopende het project wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord en indien nodig zal worden bijgestuurd om binnen het beschikbaar gestelde budget te blijven.

Risico's

Risico:	Aanbesteding voor de bouw van de school en de sporthal wordt niet gegund.
Gevolg:	Er kan geen opdracht verleend worden. Het ontwerp moet aangepast worden, of er moet aanvullend budget worden aangevraagd. De aanbesteding moet opnieuw opgestart worden. De vertraging zorgt dat de school niet bij start schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen kan worden.
Beheersmaatregel:	Een realistische (zowel technisch als financieel) uitvraag opstellen met een realistisch taakstellend budget. Het ontwerp laten doorrekenen door een extern adviesbureau + een second opinion uitvoeren. Er is vooraf een marktconsultatie uitgevoerd, waarbij positieve reacties op de ontwikkeling zijn ontvangen.

Risico:	Het bestemmingsplan wordt niet/ vertraagd gewijzigd.
Gevolg:	Vertraging en extra plankosten.
Beheersmaatregel:	Er zijn onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitgevoerd. Er is een communicatiestrategie opgesteld en wordt uitgevoerd om de omgeving (tijdig) mee te nemen in de planontwikkeling en bijbehorende bestemmingsplanwijziging.

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en andere voor het project benodigde afdelingen.
Gevolg:	Vertraging door kennisverlies en het missen van benodigde uitwerking en (beleids)advisering. Hogere plankosten voor de inzet van externe medewerkers / advies- en uitwerkingsbureaus wat kan leiden tot het overschrijden van het beschikbare investeringsbudget.
Beheersmaatregel:	Er is inzichtelijk gemaakt welke capaciteit benodigd is ten behoeve van het gehele project en de benodigde capaciteit is aangevraagd en vastgelegd bij de verschillende afdelingen. Tijdig signaleren wanneer een functie lijkt vrij te komen vallen en tijdig vervangende capaciteit inzetten voor een goede kennis- en uitvoeringsoverdracht.

5.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal







2023 Juli
- Q3 Start Definitief ontwerp

Okt
- Q4 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q4 Start TO en UO in bouwteam
- Q4 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

2024 Jan
- Q1 Definitieve gunning realisatie (bouw)
- Q1 Bouw en realisatie

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Projecttype
Project

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Het realiseren van een nieuwe sporthal

Stand van Zaken
De raad heeft op 6 december 2023 ingestemd met de nieuwe uitgangspunten. Dit houdt in dat de school aan de overkant van de huidige school wordt gebouwd (op het grasveld) en dat er nieuwe sporthal komt in plaats van de renovatie van de 3 huidige gymzalen. De 1ste helft van 2023 zijn de volgende werkzaamheden binnen het project uitgevoerd:

1. De ontwerpfase
De ontwerpfase in in januari 2023 van dit jaar weer opgestart. In samenwerking met Lucas Onderwijs en de gemeente Zoetermeer is de architect verder gegaan met het schetsontwerp. In het schetsontwerp zijn de eerste ideeën van de school en de sporthal verwerkt met als uitgangspunt het vastgestelde Programma van Eisen. Het schetsontwerp is inmiddels afgerond en we zijn gestart met het voorlopig ontwerp. In het voorlopig ontwerp zal de indeling en de plattegronden van de school en de sporthal meer vorm krijgen. Het voorlopig ontwerp wordt voor de zomervakantie afgerond.

2. Aanbesteding bouwteam (aannemer)
De niet-openbare Europese aanbesteding voor de bouwteampartner/aannemer nieuwbouw MOTION en sporthal is gepubliceerd op TenderNed (aankondigingenplatform waar aanbestedende diensten hun aankondigingen (verplicht) publiceren). De selectiefase heeft plaatsgevonden, waarbij 5 van de 5 inschrijvers zijn gekwalificeerd voor de gunningsfase. De geselecteerde partijen hebben in juni 2023 een Uitnodiging tot inschrijving (gunningsleidraad) ontvangen met daarin een nadere toelichting en beschrijving van de opdracht en het Programma van Eisen. Tevens wordt daarin uitleg gegeven over de beoordelingsprocedure en het van toepassing zijnde Gunningscriterium Beste prijs-kwaliteitverhouding.

3. Bestemmingsplan wijziging
Het voorontwerpbestemmingplan is opgesteld en akkoord bevonden door het college. Hierdoor konden de voorbereidingshandelingen van start gaan waaronder de verplichte vooroverleggen met diverse instanties zoals het Hoogheemraadschap en de provincie. De vooroverleggen hebben plaatsgevonden. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan verder opgesteld en voorgelegd aan het college om ter inzage te kunnen leggen. Ook hiermee heeft het college ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 26 mei 2023 ter inzage voor een periode van 6 weken. In deze periode is de mogelijkheid voor een ieder voor het indienen van een zienswijze.

Wat willen we bereiken
De 2de helft van 2023 staan voornamelijk in het teken van de volgende drie belangrijke doelen:

1. Ontwerpfasen
Na de zomervakantie zal gestart gaan worden met het uitwerken van het voorlopig ontwerp tot een definitief ontwerp. Daarna zal de bouwteamfase worden opgestart, waarin het definitief ontwerp samen met de architect en een aannemer verder uitgewerkt wordt om de school en de sporthal daadwerkelijk te kunnen gaan bouwen.

2. Aanbesteding bouwteam (aannemer)
Eind september dienen de geselecteerde partijen hun inschrijving in. In oktober 2023 zal het voornemen van de gunning plaatsvinden, waarna eind oktober het bouwteam wordt opgestart.

5.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal







2023
Juli
- Q3 Start Definitief ontwerp

Okt
- Q4 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q4 Start TO en UO in bouwteam
- Q4 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning realisatie (bouw)
- Q1 Bouw en realisatie

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

3. Bestemmingsplan / Omgevingsvergunning

Tot en met 6 juli 2023 kunnen zienswijze(n) worden ingediend. De eventuele zienswijze(n) worden beantwoord en verwerkt. Uiterlijk eind augustus 2023 wordt het college gevraagd om het bestemmingplan vast te stellen en zal inclusief de zienswijzennota aangeboden worden aan de raad van oktober 2023. Hierna wordt het definitieve bestemmingplan ter inzage gelegd voor 6 weken. Mocht geen beroep binnenkomen, dan is het bestemmingsplan in december 2023 definitief. In de tussentijd wordt in overleg met VVH en start gemaakt aan de voorbereidende werkzaamheden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De planning is om in november 2023 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van de sporthal is door de raad een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van €8.312.125,-

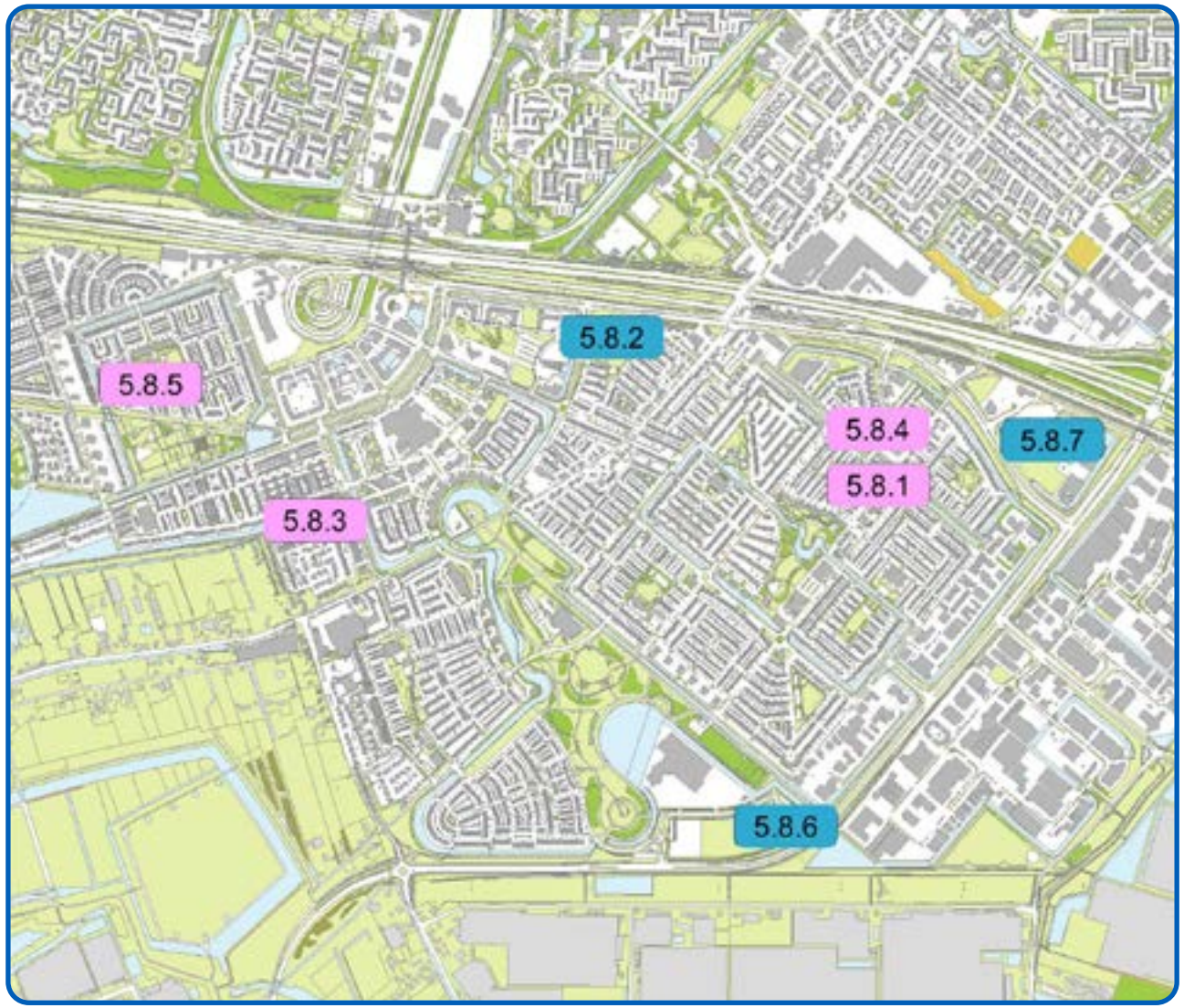
De kosten tot op heden bestonden voornamelijk uit projectmanagement- en onderzoekskosten voor onder andere de bestemmingsplanwijziging en het aanbestedingstraject, en de kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect. Doordat de SO fase herzien moest worden, zijn er meer kosten gemaakt voor het ontwerptraject dan geraamd. De verwachting is dat deze kosten over het geheel gedekt kunnen worden.

Lopende het project wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord en indien nodig zal worden bijgestuurd om binnen het beschikbaar gestelde budget te blijven.

Risico's

Risico:	Aanbesteding voor de bouw van de school en de sporthal wordt niet gegund.
Gevolg:	Er kan geen opdracht verleend worden. Het ontwerp moet aangepast worden, of er moet aanvullend budget worden aangevraagd. De aanbesteding moet opnieuw opgestart worden. De vertraging zorgt dat de school niet bij start schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen kan worden.
Beheersmaatregel:	Een realistische (zowel technisch als financieel) uitvraag opstellen met een realistisch taakstellend budget. Het ontwerp laten doorrekenen door een extern adviesbureau + een second opinion uitvoeren. Er is vooraf een marktconsultatie uitgevoerd, waarbij positieve reacties op de ontwikkeling zijn ontvangen.
Risico:	Het bestemmingsplan wordt niet/ vertraagd gewijzigd.
Gevolg:	Vertraging en extra plankosten.
Beheersmaatregel:	Er zijn onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitgevoerd. Er is een communicatiestrategie opgesteld en wordt uitgevoerd om de omgeving (tijdig) mee te nemen in de planontwikkeling en bijbehorende bestemmingsplanwijziging.
Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en andere voor het project benodigde afdelingen.
Gevolg:	Vertraging door kennisverlies en het missen van benodigde uitwerking en (beleids)advisering. Hogere plankosten voor de inzet van externe medewerkers / advies- en uitwerkingsbureaus wat kan leiden tot het overschrijden van het beschikbare investeringsbudget.
Beheersmaatregel:	Er is inzichtelijk gemaakt welke capaciteit benodigd is ten behoeve van het gehele project en de benodigde capaciteit is aangevraagd en vastgelegd bij de verschillende afdelingen. Tijdig signaleren wanneer een functie lijkt vrij te komen vallen en tijdig vervangende capaciteit inzetten voor een goede kennis- en uitvoeringsoverdracht.

5.8 Gebied Rokkeveen



5.8.1 Bladgroen

5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3-29

5.8.3 Katwijkerlaantracé

5.8.4 Kleurlaan

5.8.5 Plataanhout

5.8.6 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

5.8.7 Zilverstraat Van der Valk

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.8.1 Bladgroen

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
De initiatiefnemer heeft een initiatief ingediend om 14 kleine appartementen geschikt voor senioren voor een- of tweepersoonshuishoudens incl. parkeren te realiseren op de hoek Bladgroen, Cypresgroen en Rokkeveenseweg-Zuid. Inmiddels is dit plan in overleg met het projectteam en de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever gewijzigd naar 9 appartementen. De doelgroep is ongewijzigd gebleven. De bouw is eind 2021 gestart, en de oplevering heeft eind 2022 plaatsgevonden.

Stand van Zaken
Na start bouw in december 2021 verloopt de uitvoering voorspoedig. In oktober 2022 is er gestart met het woonrijp maken. Daarna zijn de woningen in Q4 2022 opgeleverd. Het straatwerk is in Q1 2023 gerealiseerd.

Wat willen we bereiken
- De beplanting wordt in Q4 2023 gerealiseerd. Het project moet daarna worden overgedragen, geëvalueerd worden en er moet décharge worden aangevraagd;
- Er moet duidelijkheid komen over een aantal nog niet gerealiseerde parkeerplaatsen.

Financiële stand van zaken
De resultaten van het project Bladgroen vallen binnen de kaders van de grondexploitatie.

Risico's
Voor dit project zijn geen project specifieke risico’s.







5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3-29







2023 Juli

Okt

Q4 Aanvraag omgevingsvergunning

2024 Jan

Apr

Q2 Afgifte omgevingsvergunning

Juli

Q3 Start bouw

Okt

2025 Jan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-9-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is grotendeels in eigendom van een initiatiefnemer die hier 354 woningen wil realiseren.

De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een stuk grond worden verkocht aan een initiatiefnemer en wordt er ook een stuk grond verkocht aan de gemeente. De waarde van beide transacties wordt bepaald in een onafhankelijke taxatie.

De mogelijke aanpassingen aan het uiteindelijke openbare gebied binnen de plangrens zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Stand van Zaken

- De gemeenteraad heeft op 30 januari 2023 het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Deze beroepsprocedure loopt momenteel, uitspraak wordt verwacht in de tweede helft van 2023;
- De initiatiefnemer werkt het bouwplan momenteel uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO).

Wat willen we bereiken

- Het afronden van de beroepszaak over het bestemmingsplan bij de Raad van State;
- De initiatiefnemer werkt het bouwplan uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en later dit jaar ook een Definitief Ontwerp (DO). Op basis van het DO kan eind 2023 of begin 2024 de omgevingsvergunning aan worden gevraagd;
- In het najaar van 2023 wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden over de vorderingen rondom het plan.

Financiële stand van zaken

Via de anterieure overeenkomst zijn de plankosten gedeeltelijk verhaald op de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad daarnaast budget toegekend voor plankosten tijdens de uitvoeringsfase.

Risico's

Risico:	Door stijgende bouwprijzen, veranderingen in de woningmarkt en dalende opbrengsten komt de haalbaarheid van het plan onder druk te staan.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen.
Beheermaatregel:	Monitoren van de ontwikkelingen op dit gebied.

5.8.3 Katwijkerlaantracé







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
7-7-2020

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving

Het project Katwijkerlaantracé heeft als doel woningbouw ontwikkelen van een drietal locaties op tijdelijke groenstroken, die in het verleden bedoeld waren voor het aanleggen van een sneltramverbinding met Rotterdam.

Op dit moment dient de realisatie van 15 levensloopbestendige woningen (appartementen) aan de Milenagang afgerond te worden.

Stand van Zaken

- Medio december 2021 is de start bouw aangevangen;
- Woningen zijn opgeleverd in Q1 2023; straat werk is afgerond in Q1 2023.

Wat willen we bereiken

- Afronding uitvoering woonrijp maken: aanleg beplanting Q4 2023;
- Daarna moet er overdracht plaatsvinden naar de afdeling Stadsbeheer en moet het project worden geëvalueerd en moet er décharge worden aangevraagd.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden passen binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

Risico's

Voor dit project zijn geen projectspecifieke risico’s benoembaar.

5.8.4 Kleurlaan



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
8-1-2018

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
De woningcorporatie heeft in 2017 een voorstel ingediend voor onder andere 30-40 appartementen (hoogbouw) en een heringericht openbaar gebied. Dit betreft een traditionele gronduitgifte (actief grondbeleid). In de haalbaarheidsfase is het plan aangepast naar 62 sociale huurappartementen voor kleine gezinnen.



Stand van Zaken
In december 2021 is de start bouw aangevangen, de uitvoering is afgerond en woningen zijn opgeleverd in mei en juni 2023. Werkzaamheden voor woonrijp maken zijn afgerond.

Wat willen we bereiken
- Aanleg beplanting in Q4 2023;
- Afronding en overdracht project in Q4 2023/Q1 2024.

Financiële stand van zaken
De gemaakte kosten in de eerste helft van 2023 vallen binnen de geplande kosten van 2023.



Risico's
Voor dit project zijn geen noemenswaardige project-specifieke risico’s benoembaar. Het project is in afronding.

5.8.5 Plataanhout

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
30-5-2016

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Deze locatie is gelegen aan het Plataanhout in Rokkeveen. Op 30 mei 2016 heeft de Raad besloten om woningbouwcorporatie 27 (sociale) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout.

Na een intensief samenspraaktraject heeft het College in augustus 2017 besloten om die woningen te laten realiseren voor een mix van jonge starters en 55+. De 55-pluswoningen zijn gerealiseerd op de begane grond en de starterswoningen op de eerste verdieping. Bij de jongerenwoningen zijn 32 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Stand van Zaken

- Het wooncomplex is inmiddels opgeleverd (Q2 2022) en wordt bewoond;
- Het openbaar gebied is opgeleverd.

Wat willen we bereiken

- De laatste werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken dienen afgerond te worden; bijvoorbeeld het gras dat niet overal goed aanslaat;
- Afronding van het project: evaluatie laten plaatsvinden en décharge aanvragen.

Financiële stand van zaken

De verwachting is dat het verlies zoals verwacht in de GREX lager is dan verwacht. Er is voordeel behaald bij de inrichting van het openbaar gebied.

Risico's

Niet van toepassing.







5.8.6 Scheglaan 11, FC Zoetermeer







2023 Juli

Okt

Q4
Start bouwvoorbereiding

2024 Jan

Apr

Juli

Q3
Oplevering

Okt

2025 Jan

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
1-1-2017

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het slopen van de bestaande WKA en het realiseren van nieuwbouw. Raadsbesluit 0637217930 d.d. 14 mei 2018 en raadsbesluit 2022-085854 d.d. 6 december 2022.

Stand van Zaken

Geld:

Op 6 december 2022 is door de gemeenteraad een aanvullend krediet van €730.000 goedgekeurd. De toewijzing van het krediet is onder voorbehoud van de volgende drie voorwaarden:

1. Uit de second opinion op de bouwraming blijkt dat de ingediende bouwraming van de aannemer marktconform is;
2. FC Zoetermeer een garantstelling ontvangt van de gemeente en een borgstelling van Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). Deze garantstelling en borgstelling zijn nodig om een lening af te sluiten bij een geldverstrekker voor de financiering van het clubgebouw;
3. De Omgevingsdienst Haaglanden de ontheffing voor de Flora- en Fauna verleend.

Op dit moment zijn twee van de drie voorwaarden afgehandeld. Namelijk, de second opinion op de bouwraming is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de raming marktconform is. De ontheffingsaanvraag t.b.v. de Wetnatuurbescherming is verkregen. Het enige risico wat nu nog van toepassing is is dat FC Zoetermeer nog een garantstelling van de gemeente en een borgstelling van Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) dient te ontvangen voordat zij een lening kunnen afsluiten bij een geldverstrekker voor de financiering van het clubgebouw. Het stoplicht staat daarom nog op geel omdat ook aan deze voorwaarde voldaan dient te worden voordat het aanvullend krediet beschikbaar gesteld zal worden.

Risico:

De toewijzing van het aanvullende krediet is onder voorbehoud van de drie genoemde voorwaarden. Wanneer deze voorwaarden niet worden gerealiseerd, kan niet gestart worden met de bouw.

Wat willen we bereiken

- Opstarten en afronden fase uitvoeringsgereed ontwerp (UO);
- Start bouwvoorbereidingsfase;
- Start sloop en bouw was- en kleed accommodatie.

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van €1.013.000,-. Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvullend investeringsbudget 2022-085854 van €730.000,-, onder voorbehoud van de drie genoemde voorwaarden.

Risico's

Risico:	Aanvullend krediet wordt niet toegekend. De genoemde voorwaarden in het raadsbesluit 2022-085854 worden niet afgerond.
Gevolg:	Budget niet wordt toegekend en dus is het beschikbare budget niet toereikend voor de realisatie van het project.
Beheersmaatregel:	Tijdig sturen op de drie voorwaarden en mogelijk uitwerken variant wanneer een van de voorwaarden niet gerealiseerd kan worden.

5.8.7 Zilverstraat Van der Valk

2023
Juli
Q3
Raad vaststelling BP
Okt
Q4
Start bouw
2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase







Projectomschrijving

Het initiatief “Zilverstraat - Van der Valk Hotel Zoetermeer” betreft de ontwikkeling van een hotel ter grootte van 20.000m2 en bestaande uit 186 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een zwembad, wellness- en fitnesactiviteiten en een casino door Van der Valk Zoetermeer b.v. De huidige bestemming van de te verkopen percelen grond is bedrijfsterrein en dient te worden gewijzigd teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast is er een tijdelijk casino gesitueerd op een gedeelte van de kavel, totdat het casino in het hotel gereed is.

Stand van Zaken

Vorig jaar heeft de initiatiefnemer geconcludeerd dat het toenmalige ontwerp niet meer haalbaar is en een aangepast bouwplan willen maken. De achterliggende redenen zijn de gestegen bouwprijzen en de onzekerheid in de huidige markt zoals Covid-19 en de oorlog in Oekraïne. In een bestuurlijk overleg heeft de gemeente hiermee ingestemd, op voorwaarde dat de afspraken in de koopovereenkomst in stand blijven en het nieuwe plan binnen 6 maanden moet worden ingediend. Initiatiefnemer heeft in september 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een bouwplan met hetzelfde programma, maar iets kleiner en lager.

In maart 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerp bestemmingsplan en de omgevingsvergunning goedgekeurd en ter visie gelegd.

In juni 2023 zijn de stukken, vergezeld van de nota van beantwoording van de zienswijzen door het college verzonden naar de raad voor besluitvorming.

De raadsbehandeling is gepland voor de raadsvergadering van september 2023. Indien de Raad het bestemmingsplan vaststelt, is hiertegen beroep mogelijk. Als er geen beroep wordt ingesteld, kan er in het vierde kwartaal van 2023 gestart worden met de bouw.

Wat willen we bereiken

- Wat willen we bereiken in het tweede halfjaar van 2023;
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning;
- Levering van de grond als het bestemmingsplan onherroepelijk is;
- Start bouw.

Financiële stand van zaken

Dit project heeft in de eerste helft van 2023 meer ambtelijke aandacht gehad dan vooraf was voorzien. De plankosten voor de eerste helft zijn daardoor hoger uitgevallen dan vooraf geraamd. Het is niet ondenkbaar dat in de tweede helft van 2023 die overschrijding kan worden ingelopen, maar de verwachting is dat er voor geheel 2023 toch een totaal-overschrijding zal moeten worden gemeld.

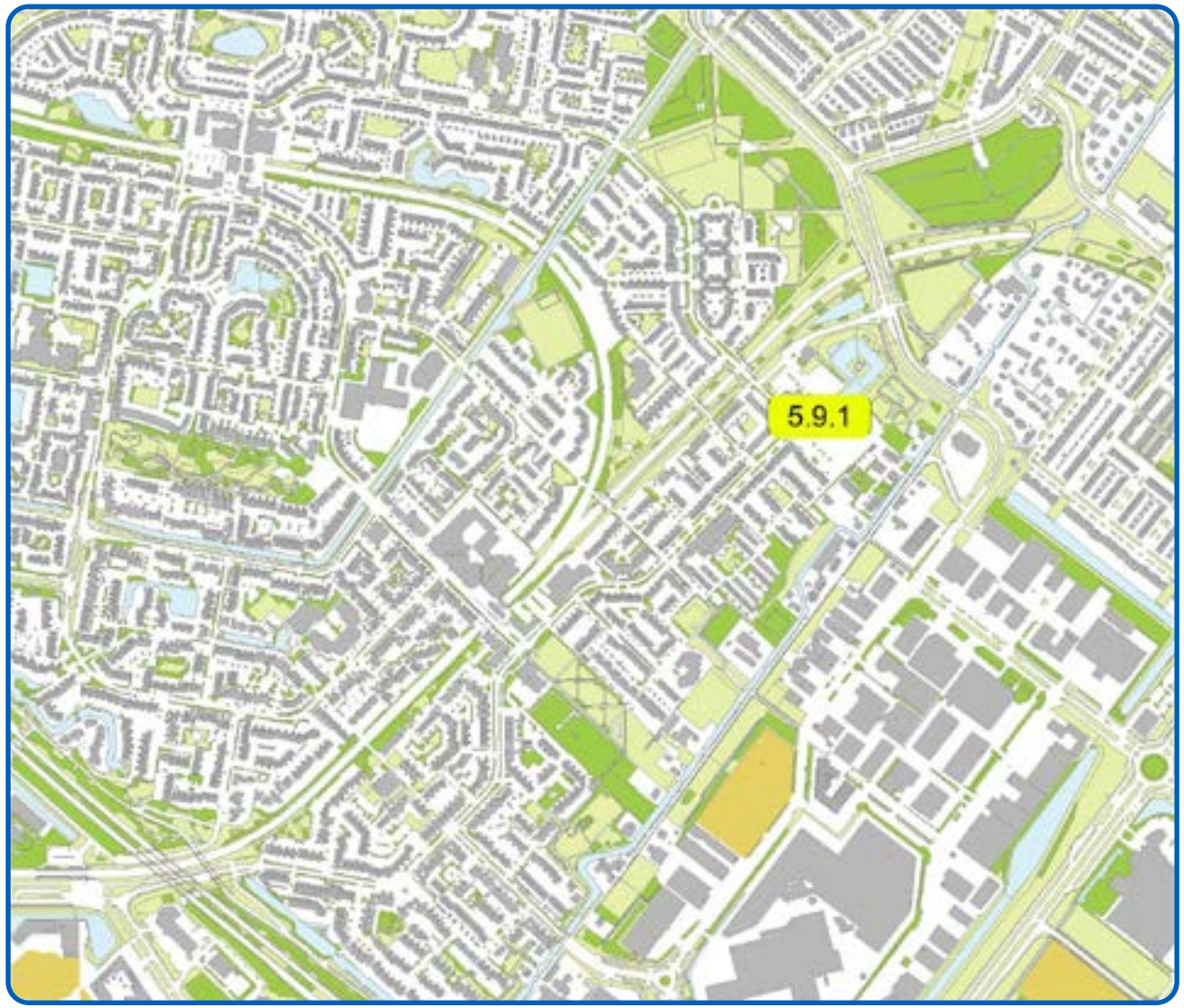
Het bouwrijpmaken van de locatie is inmiddels aanbesteed. Deze aanbesteding valt binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.

Risico's

Risico planning: Bezwaren op het bestemmingsplan en omgevingsvergunning, waaruit mogelijk vertraging ontstaat en meer ambtelijke plankosten.
Beheersmaatregel: Indien er beroep komt, de procedures zo kort mogelijk houden.

Risico markt: De huidige woningbouwmarkt en daaraan verbonden kostenstijgingen zijn een uitdaging. Dit kan vertraging tot gevolg hebben.
Beheersmaatregel: In contact blijven met initiatiefnemer en indien nodig ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever informeren.

5.9 Gebied Seghwaert



5.9.1 Roggeakker

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.9.1 Roggeakker







2023 Juli

Q3
Participatie

Okt

Q4 / Q1
Einde haalbaarheidsfase
- PUK
- SO inrichtingsplan
- anterieure overeenkomst

2024 Jan

Q1
Start uitwerkingsfase

Apr

Juli

Okt

2025 Jan

Q1
Start uitvoeringsfase

Projecttype
Project

Startdatumproject
9-5-2023

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Roggeakker is een herontwikkeling van woningbouwcorporatie Vidomes. Er stonden 97 sociale- huurwoningen, die inmiddels zijn gesloopt. Dit vanwege de slechte staat van desbetreffende woningen. Het nieuwe bouwplan omvat 107-127 nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente zal Vidomes faciliteren bij de planontwikkeling.

De komende maanden wordt de ruimtelijke en financiële haalbaarheid onderzocht en zal de gemeente randvoorwaarden opstellen waaraan deze ontwikkeling moet voldoen. Participatie met de buurt is een onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Bij een haalbaar plan zal de gemeente een bestemmingsplan wijziging in procedure brengen en de openbaren ruimte herinrichten.

Stand van Zaken

- Gedurende mei 2023 is de projectopdracht vastgesteld en de haalbaarheidsfase opgestart;
- De eerste participatiebijeenkomst met de buurt is op 5 Juli 2023;
- Het projectteam is de afgelopen weken bezig geweest met de voorbereidingen voor deze eerste participatiebijeenkomst.

Wat willen we bereiken

De beoogde eindresultaten van de gemeente voor het project zijn: het faciliteren van woningbouwcorporatie Vidomes, en een door de gemeente ingerichte openbare ruimte.

1. Een door de gemeenteraad vastgestelde PUK;
2. Een SO inrichtingsplan;
3. Een ondertekende anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
4. Vroegtijdige participatie met de buurt om hen bij de planvorming te betrekken.

Financiële stand van zaken

Het budget voor de haalbaarheidsfase wordt middels een intentieovereenkomst gedekt. Er is geen reden om aan te nemen dat er een overschrijding gaat plaatsvinden. In de haalbaarheidsfase worden de rest van de kosten voor dit project geraamd. Die raming vormt de basis voor het kostenverhaal dat in de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen. De kosten van de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase worden middels de anterieure overeenkomst verhaald bij de initiatiefnemer.

Risico's

Risico:	Organisatie: Het behouden en binnenhalen van de verschillende soorten expertise is gezien de krappe arbeidsmarkt een risico voor dit project.
Gevolg:	Mogelijke vertraging in verband met gebrek aan expertise.
Beheersing:	Tijdige communicatie met teammanagers over de benodigde expertise.
Risico:	Door stijgende bouwprijzen, veranderingen in de woningmarkt en dalende opbrengsten komt de haalbaarheid van het plan onder druk te staan.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen.
Beheersing:	Monitoren van de ontwikkelingen op dit gebied.

5.10 Overige gebieden



5.10.1 Ons Blauwe Goud

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.10.1 Ons Blauwe Goud



2023
Juli

Q3
Start uitvoering deel 1 natuurvriendelijke oevers

Okt

Q4
Start realisatie watergangen Bossenpark

2024
Jan

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
In 2020 is de Samenwerkingsovereenkomst Uitvoering Maatregelenpakket Kaderrichtlijn Water (SOK) getekend: projectnaam Ons Blauwe Goud. Het project is reeds eerder gestart en inmiddels in uitvoeringsfase. Sinds 2022 wordt het opgepakt volgens de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken en vanaf 2023 gerapporteerd in de VGR.

Doelstelling
Door het terugdringen van het fosfaatgehalte in de Zoetermeerse Plas zal er, zo is de gedachte op termijn, in het water minder blauwalg ontwikkelen wat ten goede komt aan de zwemwaterkwaliteit. Dit draagt bij aan het doel van de gemeente Zoetermeer om de recreatie in en rondom de plas te verhogen en een verhoging van de biodiversiteit en ecologie van het Zoetermeerse grondgebied. Daarnaast wordt ruimte geboden voor waterberging en doorstroom door de Nieuwe Driemanspolder.

Het project bestaat uit 8 onderdelen. Door het aanpassen van het watersysteem in delen van Zoetermeer (realisatie gemalen, open verbindingen, aanpassen gemalen en realisatie natuurvriendelijke oevers en het baggeren van de fosfaatrijke sliblaag in de Broekwegwetering) en het betrekken van inwoners realiseren Zoetermeer en Rijnland de doelstelling.

Stand van Zaken
In deze rapportage gaan we vooral in op de onderdelen waar de gemeente Zoetermeer de regie over voert: 4a: aanleg natuurvriendelijke oevers, 7: moerasparels, en 8: communicatie en bewustwording

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

De eerste fase van circa 3 km is eind 2022 aangelegd en ingericht conform de planning. Inmiddels zijn de werkzaamheden in het Westerpark en bij de Zonnenberg afgerond. De beplanting is aangelegd. Het inzaaien van grassen is voor het grootste deel uitgevoerd. Na het zomerseizoen volgt de laatste zaaiactie.

7. Moerasparels
De volgende moerasparels zijn uitgevoerd:
- Ruigte moeras (2021);
- Floatlands Broekwegwetering (2022);
- In de winter 2023 constateerden we dat de Floatlands onvoldoende drijfvermogen hadden. Inmiddels heeft de aannemer de Floatlands verbeterd en waar nodig de beplanting hersteld.

8. Communicatie en bewustwording
Projectgebonden communicatie (nieuwsbrieven, publicaties en bewonersparticipatie) loopt volgens planning.

Voor de bewustwordingscampagne is een kalender voor 2023 opgesteld, waarin partijen zullen communiceren over het belang van water.

De overige onderdelen zijn voor de gemeente Zoetermeer relevant, maar in de samenwerkingsovereenkomst ligt de regie daarvan bij Rijnland.

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)
Rijnland heeft het plan voor de aanleg van de watergangen tot begin juni ter inzage gelegd en verwerkt de zienswijzen van een aantal omwonenden. De planning is dat na vaststelling van het plan Rijnland de noodzakelijke omgevingsvergunningen bij de gemeente Zoetermeer aanvraagt. Na de beschikking zal Rijnland starten met de eerste werkzaamheden: het verleggen van de kabels en leidingen. Aanvullend heeft Rijnland bij de gemeente een vergunning aangevraagd voor het kappen van bomen in het werkgebied. Onderdeel van de vergunning is nieuwe aanplant van hetzelfde aantal bomen.

Wat willen we bereiken
4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

De voorbereidingen voor de tweede fase zijn gestart. De inwoners in omliggende buurten ontvingen inmiddels een aankondiging dat de uitvoering van het werk na de zomer 2023 start.

7. Moerasparels
Op ambtelijk niveau overleggen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente over de derde moerasparel. Partijen bezien of de in samenwerkingsovereenkomst genoemde “vergroening oevers van de plas” mogelijk vervangen kan worden door een perspectiefrijk alternatief: “de aanleg van een IJzerzandfilter” langs de Zoetermeerse Plas ter hoogte van de Broekwegkade. Een ijzerzandfilter is een mogelijkheid voor verlaging van het fosfaatgehalte.

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)
De planning is dat de uitvoering van het werk in de tweede helft 2023 start.

Financiële stand van zaken
De uitgaven voor de onderdelen 4, 7 en 8 blijven binnen de jaarschijven van de projectbegroting.

Risico's

Risico:	Vertraging planning ten gevolge van de vaststellingsprocedure plan en procedures omgevingsvergunning
Gevolg:	vertraging en extra kosten
Beheeer:	uitgebreide communicatie, participatie en inspraakprocessen ingepland
Risico	Hoge kosten baggeren Broekwegwetering
Gevolg:	Overschrijding budget.
Beheer:	Onderzoek naar kwaliteit en kwantiteit bagger en beperken kosten transport verwerken door lokale toepassing van de bagger.

5.11 Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de projecten die nieuw zijn ten opzichte van de vorige rapportage en projecten die niet meer in deze rapportage staan omdat ze zijn vervallen of afgerond.

Projectnaam	Toelichting
NIEUWE PROJECTEN	
Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	In januari 2023 bestuurlijk vastgesteld
Bleiswijkseweg herinrichting	In februari 2023 bestuurlijk vastgesteld
Snowworld	In februari 2023 bestuurlijk vastgesteld
Westergo	In mei 2023 bestuurlijk vastgesteld
Roggeakker	In mei 2023 bestuurlijk vastgesteld
AFGEROND	
Politie herhuisvesting	Decharge aangevraagd in december 2022
Kurkhout / Balijhoeve	Decharge aangevraagd in mei 2023
Jan van Beierenlaan, vlek E/I	Decharge aangevraagd in mei 2023
Ontsluitingsweg Nutricia	Decharge aangevraagd in juni 2023
Amerikaweg	Decharge aangevraagd in juni 2023
Moerbeigaarde	Decharge aangevraagd in juni 2023
Hildebrandhove	Decharge aangevraagd in juli 2023
Vervangen 20 houten bruggen	Decharge aangevraagd in juni 2023
ON HOLD	
Bleizo-West	Er is gewerkt aan de lobby bij Provincie en bij BZK om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft dit niet geleid tot aanpassing van het omgevingsbeleid door de Provincie. Vandaar dat dit project voorlopig op on hold staat
Velddreef	Project Velddreef staat op on hold, omdat de projectopdracht door de opdrachtgevers bij het project wordt herzien. Zodra er ambtelijke capaciteit vrij komt, wordt dit project opgepakt (nav de prioritering ruimtelijke fysieke projecten)
Rakkersveld 143, Castellum	In verband met aanbesteding WKO staat dit project on hold.
Welkom 2, Croesinckplein 24	In verband met aanbesteding WKO staat dit project on hold.

6. Colofon

Contact:
Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl
website: www.zoetermeer.nl

Productie:
afdeling Projectenbureau

Afbeeldingen:
foto's Gemeente Zoetermeer

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secratariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.