Rapportage Ruimtelijk Fysiek
1e half jaar 2021



Oktober 2021

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

1.	**Inleiding en algemene beschouwing**	
1.1	Doelstellingen	6
1.2	Algemene beschouwing 1e helft 2021	6
1.3	Toezeggingen	6
1.4	Stoplichten	7
1.5	Overzicht stoplichten per project	8
2.	**Opbouw rapportage**	
2.1	Rapportageperiode	11
2.2	Soorten projecten	11
2.3	Fasering projecten	12
2.4	Leeswijzer projecten	12
2.5	Overzichtskaart van de projecten	13
3.	**Woningbouwmonitor**	
3.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	14
3.2	Opzet Woningbouwmonitor	14
3.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	14
3.4	Prijssegmenten en woningtypen	15
3.5	Projectfasen	16
3.6	Conclusie	16
4.	**Programma's**	
4.1	**Entree**	**18**
	Projecten: gebied Entree	21
4.1.1	Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova	22
4.1.2	Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne	23

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

4.2	**Binnenstad**	**24**
	Projecten: gebied Binnenstad	
4.2.1	Cadenza 2	26
4.2.2	Centraal park	27
4.2.3	Delftsewallen	28
4.2.4	Engelandlaan 140	29
4.2.5	Engelandlaan 270	30
4.2.6	Luxemburglaan 2-10	31
4.2.7	Markt 10	32
4.2.8	Upgrade Stadshart	33
4.3	**Dutch Innovation Park**	**34**
4.4	**Wijkverkenning Meerzicht**	**35**
	Projecten: gebied Meerzicht	36
4.4.1	Toverberg	37
4.4.2	Zalkerbos 1	38
4.5	**Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer**	**39**
4.5.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	42
4.6	**Overzicht financiën Schaalsprong**	**43**
5.	**Projecten**	
5.1	**Gebied Buytenwegh – de Leyens**	**45**
5.1.1	Amerikaweg 135 Gymworld	46
5.1.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	47
5.1.3	Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal	48
5.1.4	Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal	49
5.1.5	WC De Leyens / Sartrezijde	50
5.1.6	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	51

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.2	**Gebied Dorp**	**52**
5.2.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	53
5.2.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat	54
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	55
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	56
5.2.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	57
5.2.6	Wilhelminapark	58
5.3	**Gebied Driemanspolder**	**59**
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	60
5.4	**Gebied Kwadrant**	**61**
5.4.1	Kwadrant B + F / Edisonpark	62
5.4.2	Van Tuyllpark, Zwembad	63
5.5	**Gebied Oosterheem**	**64**
5.5.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	65
5.5.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	66
5.5.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	67
5.5.4	Dwarstocht	68
5.5.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	69
5.5.6	Martin Luther Kinglaan	70
5.5.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	71
5.5.8	Olof Palmelaan Moskee	72
5.5.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	73
5.5.10	Sara Lydia Hoeve	75
5.5.11	Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem	76
5.6	**Gebied Palenstein**	**77**
5.6.1	Croesinckplein, Vlek D	78
5.6.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	79
5.6.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	80
5.6.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	81
5.6.5	Van Aalstlaan 24	82
5.6.6	Du Meelaan 578 – 582, 588	83

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.7	**Gebied Rokkeveen**	**84**
5.7.1	Berkelseweg 13-15	85
5.7.2	Bladgroen	86
5.7.3	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	87
5.7.4	Katwijkerlaantracé	88
5.7.5	Kleurlaan	89
5.7.6	Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw	90
5.7.7	Plataanhout	91
5.7.8	Reigersblauw Woningbouw	92
5.7.9	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	93
5.7.10	Zilverstraat Van der Valk	94
5.8	**Gebied Seghwaert**	**95**
5.8.1	Moerbeigaarde 58, IKC	96
5.8.2	Velddreef 322-328, IKC	97
5.9	**Overige gebieden**	**98**
5.9.1	Vervangen 20 houten bruggen	99
5.9.2	Bleizo-West – Bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding	100
5.9.3	Stadhuis Arbo-oplossingen	101
5.9.4	Politie Herhuisvesting	102
5.10	**Lijst met projecten die zijn vervallen / on hold / afgerond**	**103**
6.	**Colofon**	**104**
Bijlage 1:	**Algemene stand van zaken per project**	**105**

1. Inleiding en algemene beschouwing

Voor u ligt de Rapportage Ruimtelijk Fysiek over de eerste helft van 2021 met daarin de rapportage over de programma's, 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 2021

Onze ruimtelijk fysieke projectenportefeuille vormt een belangrijke sleutel in de grote opgaven waar Zoetermeer voor staat. In de visie Zoetermeer 2040 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 en oog voor kwaliteit is daarbij onontbeerlijk. Tegelijkertijd is de druk om resultaten te bereiken groot, niet in de laatste plaats vanwege het grote tekort aan betaalbare woningen. Dit alles doen we vanuit de reeds ingezette beweging vanuit de lopende projecten en programma's.

Ook voor deze rapportage geldt dat een groot gedeelte van het werk aan de projecten en programma's vanuit huis is verricht vanwege de coronacrisis. Een setting waar we inmiddels handigheid in hebben verkregen, maar nog steeds leidt tot suboptimale werksituaties en extra werkdruk. Sowieso is de werkdruk op het ambtelijk apparaat al bijzonder hoog en dit geldt ook voor onze projectenorganisatie. Die zit over het maximum van wat nu behapbaar is, en dit heeft gevolgen voor de kwaliteit en doorloopsnelheid van het werk. Het aantrekken van nieuw personeel voor de projectenorganisatie lukt maar mondjesmaat, dit ligt vooral aan een krappe arbeidsmarkt. Vacatures worden in hoog tempo uitgezet maar niet altijd met het gehoopte resultaat.

De hoge werkdruk leidt er toe dat het college voorzichtig is met het opstarten van nieuwe projecten. Dit is nog steeds mogelijk, maar niet zonder het stoppen van een ander project. Dit betekent ook dat niet alle nieuwe initiatieven op hetzelfde moment kunnen worden opgepakt en dat daarin keuzes worden gemaakt.

De toegenomen werkdruk speelt ook parten bij onze samenwerkingspartners. De beperkte capaciteit in de gehele bouwsector is een punt van zorg evenals het moeilijker verkrijgen van benodigde grondstoffen. Dit werkt weer door in de bouwprijzen waardoor het realiseren van betaalbare woningen nog uitdagender wordt. Ook zien we in toenemende mate dat de Raad van State moeite heeft om alle bezwaren op de bestemmingsplannen op tijd af te handelen. Dit heeft helaas een vertragend effect op het snel realiseren van de broodnodige woningen. Gebrek aan personeel is hier ook de belangrijkste factor.

Ondanks de bijzondere omstandigheden waarin het werk wordt verzet vanwege de coronacrisis, en druk op de ambtelijke capaciteit, worden er nog steeds stappen gezet in de voortgang van onze projecten. De gebiedsontwikkeling Entree is daarbij een goed voorbeeld. We zijn dicht bij het afronden van de haalbaarheidsfase voor deze gebiedsontwikkeling, zodoende er op korte termijn ook daadwerkelijk fysieke werkzaamheden buiten kunnen plaats vinden. Eind dit jaar zullen de eerste sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden aan het kantoorpand Terra Nova om vervolgens het eerste stuk nieuwe stadswijk te gaan bouwen.

Met Zoetermeer 2040 als vertrekpunt, wordt ook werk gemaakt van de aanpak aan de bestaande wijken. De zichtbare vernieuwing van Palenstein is nog steeds in volle gang en Meerzicht is de volgende wijk waar wij een opwaartse beweging in willen bewerkstelligen. Met het programma Kwaliteitsimpuls Meerzicht beogen we Meerzicht sociaal sterker te maken door een vernieuwende aanpak op het gebied van wonen, omgevingskwaliteit en sociaal domein. In het vierde kwartaal van dit jaar wordt naar verwachting het concept gebiedsprogramma aan college en raad voorgelegd ter besluitvorming.

Ook op andere projecten zien we dat de inspanningen van de afgelopen jaren nu zijn vruchten beginnen af te werpen. Uit de Woningbouwmonitor blijkt dat de verwachting is dat er dit jaar bijna 1.000 woningen in aanbouw worden genomen. 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 volgend jaar. Dit betreffen ook enkele locaties uit de Versnellingsagenda.

Naast alle projecten die voorspoedig verlopen, ontkomen we er natuurlijk niet aan dat er ook projecten zijn die helaas anders lopen dan gedacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de herontwikkeling van de Markt 10 locatie waar we ervoor hebben gekozen om het stoplicht op rood te zetten. Dit heeft te maken met het feit dat de inschrijvingen op onze aanbesteding hebben geleid tot het volgen van een mededingingsprocedure waarvan de uitkomst uiterst onzeker is.

Met vallen en opstaan, goed lopende en minder goed lopende projecten, blijven we doorbouwen aan een aantrekkelijker en vitaler Zoetermeer. Met hart voor de stad en de ingezette koers op het Zoetermeer in 2040.

1.3 Toezeggingen

Tijdens de behandeling van de Rapportage Ruimtelijk Fysiek 2e helft 2020 op 19 april 2021 is één toezegging gedaan.

Toezegging 435

Wethouder Rosier beantwoordt de vragen van de commissie en zegt toe bij de volgende rapportage ruimtelijk fysiek de inhoudelijke toelichting over waarom de stoplichten van kleur verspringen explicieter terug te laten komen en data over gesloopte woningen op te nemen.
In voorliggende rapportage is onder paragraaf 1.4 terug te vinden welke projecten van kleur zijn versprongen ten opzichte van de vorige rapportage. Per project is een toelichting opgenomen die de verandering in kleur verklaard.
De data over de gesloopte woningen zijn opgenomen onder paragraaf 3.3 en 3.4. Voor de rest van 2021 verwachten we geen grootschalige sloop. Voorgesteld wordt om toezegging 435 als afgedaan te beschouwen.

1.4 Stoplichten

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



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht



Aandacht nodig.
Bij te sturen binnen krediet en projectopdracht



Directe bijsturing noodzakelijk
Bijsturing noodzakelijk

Gewijzigde stoplichten

Project Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova



Het stoplicht staat op groen gezien het proces omtrent contractuele afspraken goed verlopen is en hiermee een aantal afwijkingen opgelost zijn.

Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne



De verandering van stoplicht komt doordat uit de eerste bouwkostenraming blijkt dat het bouwbudget niet voldoende toereikend is om het totale programma van eisen te realiseren. Ook wordt de bestemmingsplanprocedure later afgerond dan was gepland.

Engelandlaan 270



De wijziging in stoplicht wordt veroorzaakt doordat de plankosten niet in z'n geheel worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook vertraagt het project vanwege onderhandelingen met initiatiefnemer over de door de gemeente gewenste plotverschuiving.

Markt 10



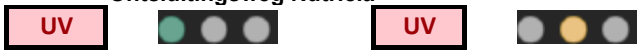
De kleur rood voor dit project volgt uit de onzekerheden over de doorgang van dit project. Veroorzaakt door de eerder benoemde mededingingsprocedure naar aanleiding van de aanbesteding.

Eerste Stationstraat/Vernèdepark



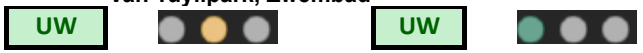
Het stoplicht is verschoven van groen naar oranje, omdat de risico's van dit project zijn toegenomen. De toetsing op (maatschappelijke, technische en ruimtelijke) haalbaarheid is nog niet succesvol doorlopen en dit zorgt voor vertraging.

Ontsluitingsweg Nutricia



Door een overschrijding in onvoorziene kosten en extra kosten door vertraging is er een verschuiving in de kleur van het stoplicht.

Van Tuyllpark, Zwembad



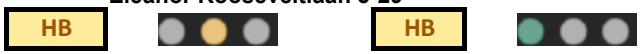
Het stoplicht staat op groen, gezien de raad heeft ingestemd met de nieuwe opleverdatum van het zwembad van Q1 – 2023.

Bladgroen



De financiële ontwikkeling van de grondexploitatie is in de eerste helft van 2021 onder druk komen te staan. De kosten voor BRM zijn hoger uitgevallen omdat bij de aansluiting op de bestaande riolering toch extra putten noodzakelijk waren. Dit kan niet ondervangen worden vanuit het restant van de plankosten. Dit zorgt voor een verschuiving in het stoplicht.

Eleanor Rooseveltlaan 3-29



De wijziging in stoplicht wordt veroorzaakt doordat er een aantal stappen zijn gezet in de eerste helft van dit jaar. Zo is er een schetsontwerp getoetst, heeft er participatie plaatsgevonden en wordt het schetsontwerp op basis van de opmerkingen vanuit gemeente en belanghebbenden uitgewerkt tot een VO. Voor het verhaal van de (extra) kosten is de Intentieovereenkomst verlengd.

Scheglaan 11, FC Zoetermeer



Door de verwachte stijging in bouwkosten (indexatie) en VTA kosten is er meer budget nodig dan geprognotiseerd. Daardoor is er een verschuiving van het stoplicht van groen naar oranje.

Zilverstraat Van der Valk



Het stoplicht is van oranje naar groen verzet, dit heeft te maken met de gemaakte vooruitgang in de planologische procedure en als gevolg hiervan de vervolgplanning. Ook het budget is hierop gecorrigeerd. De prognose is dat het project binnen dit budget zal blijven.

1.5 Overzicht stoplichten per project

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
	4.1 Gebied: Entree				
4.1.1	Boerhaavelaan 1-7, Terrra Nova	HB		UW	
4.1.2	Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne	UW		UW	
	4.2 Gebied: Binnenstad				
4.2.1	Cadenza 2	UW		UW	
4.2.2	Centraal park	UW		UW	
4.2.3	Delftsewallen	UW		UW	
4.2.4	Engelandlaan 140	HB		HB	
4.2.5	Engelandlaan 270	HB		HB	
4.2.6	Luxemburglaan 2-10	HB		UW	
4.2.7	Markt 10	UW		UW	
4.2.8	Upgrade Stadshart	UW		UV	
	4.4 Gebied: Meerzicht				
4.4.1	Toverberg	UV		UV	
4.4.2	Zalkerbos 1	UW		UW	
	4.5 Gebied: Bereikbaarheid en OV				
4.5.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	UV		UV	
	5.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens				
5.1.1	Amerikaweg 135 Gymworld	UV		UV	
5.1.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	UV		UV	
5.1.3	Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal	UV		UV	
5.1.4	Buytenparklaan 6, renovatie voormalige turnhal			UV	
5.1.5	WC-De Leyens/Sartrezijde	UW		UW	
5.1.6	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	HB		UW	

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
	5.2 Gebied: Dorp				
5.2.1	Eerste stationstraat / Vernèdepark	HB		HB	
5.2.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat-5 mei straat	HB		UW	
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	UV		UV	
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	UV		UV	
5.2.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	UV		UV	
5.2.6	Wilhelminapark	HB		UV	
	5.3 Gebied: Driemanspolder				
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	UW		UW	
	5.4 Gebied: Kwadrant				
5.4.1	Kwadrant B + F / Edisonpark	UW		UW	
5.4.2	Van Tuyllpark, Zwembad	UW		UW	
	5.5 Gebied: Oosterheem				
5.5.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	HB		UW	
5.5.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UW		UW	
5.5.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	UV		UV	
5.5.4	Dwarstocht	UW		UV	
5.5.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	UV		UV	
5.5.6	Martin Luther Kinglaan	UV		UV	
5.5.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	UV		UV	
5.5.8	Olof Palmelaan Moskee	UW		UW	
5.5.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW		UW	
5.5.10	Sara Lydia Hoeve			UW	
5.5.11	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	UW		UW	

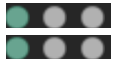
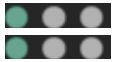
5.6 Gebied: Palenstein

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
5.6.1	Croesinckplein, Vlek D	UW		UW	
5.6.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UW		UW	
5.6.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	UV		UV	
5.6.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	UW		UW	
5.6.5	Van Aalstlaan 24	HB		HB	
5.6.6	Du Meelaan 578-582, 588	UW		UV	

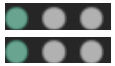
5.7 Gebied: Rokkeveen

5.7.1	Berkelseweg 13-15	UV		UV	
5.7.2	Bladgroen	HB		HB	
5.7.3	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	HB		HB	
5.7.4	Katwijkerlaantracé	UV		UV	
5.7.5	Kleurlaan	HB		UW	
5.7.6	Kurkhout / Balijhoeve	UW		UW	
5.7.7	Plataanhout	UV		UV	
5.7.8	Reigersblauw Woningbouw	UV		UV	
5.7.9	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW		UW	
5.7.10	Zilverstraat Van der Valk	UW		UW	

5.8 Gebied: Seghwaert

5.8.1	Moerbeigaarde 58, IKC	UV		UV	
5.8.2	Velddreef, IKC	HB		HB	

5.9 Gebied: Overige gebieden

5.9.1	Vervangen 20 houten bruggen	UV		UV	
5.9.2	Bleizo-West – Bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding			UW	
5.9.3	Stadhuis Arbo-oplossingen			UW	
5.9.4	Politie Herhuisvesting			HB	

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 2021.

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' (november 2018).

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 projectmanager en 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 

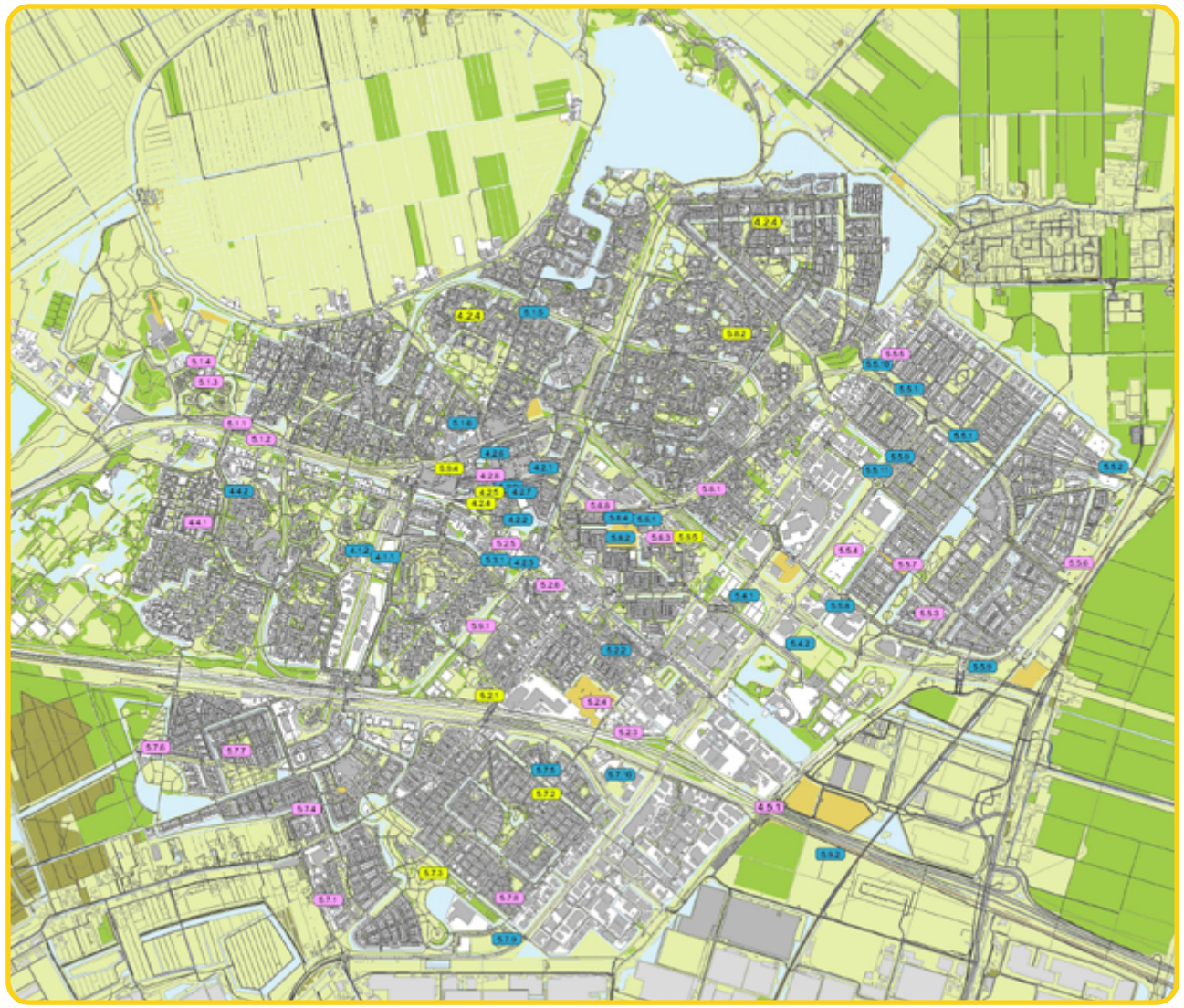
Uitwerkingsfase 

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 2021. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende halfjaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 30 juni 2021 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 onderdeel van de Voortgangsrapportage. De peildatum van de data in deze update is 8 juli 2021, 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 segmenten 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.

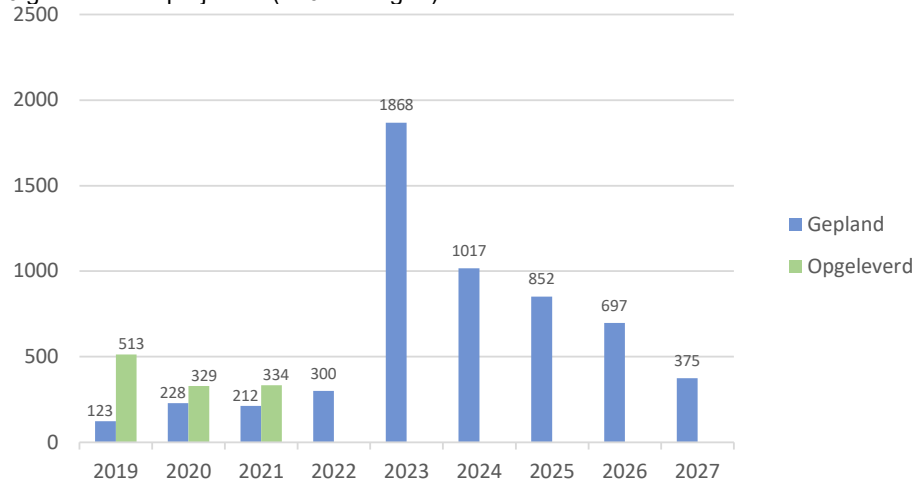
De monitor wordt gevoed met gegevens van het projectenbureau en met gegevens van het team van vergunningen en toezicht. De input van het projectbureau betreft projecten waarvoor een projectopdracht is vastgesteld en die onder begeleiding staan van het projectbureau. De plannen waarvoor geen projectopdracht is vastgesteld (bijvoorbeeld gedeeltes van Entree) zijn niet meegenomen in de planning het projectbureau, maar deze woningbouw komt uiteindelijk op een andere manier wel in beeld op het moment dat ze wordt gerealiseerd, via de toezichthouders op de bouw en eerder al via de omgevingsvergunningen.
Zoals gezegd: niet alle woningbouw in Zoetermeer wordt begeleid door het projectbureau. Er zijn ook initiatieven, die zonder begeleiding van een projectmanager van de gemeente worden gerealiseerd. Om die reden kan de realisatie in een jaar hoger uitvallen dan de planning in de woningbouwmonitor. Die laatste is namelijk alleen gebaseerd op projecten van het projectbureau.
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 de projecten uit de omgevingsvergunningen is dat niet altijd het geval. Daarom staat in de analyse van de woningbouwmonitor ook een klein aandeel van de woningen als ‘onbekend’ aangemerkt. Hierdoor kan het ook zijn dat de totalen van de categorieën niet op elkaar aansluiten.
Er wordt doorlopend gewerkt aan verbetering van de woningbouwmonitor en de verfijning van de input en output.

3.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

In het Woningbouwprogramma is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 700 nieuwe woningen te bouwen. Op afbeelding 1 is te zien hoe de geplande woningbouwproductie de komende jaren eruit zal zien. In totaal staan 5.321 te bouwen woningen op de planning bij het projectbureau voor de jaren 2021-2027. Dat zijn 213 woningen minder dan ingepland stonden bij de rapportage van een half jaar geleden. Dit verschil betreft deels herprogrammering (113 woningen) en deels een administratieve correctie (100 woningen).

Zoals al gemeld bij de vorige rapportage: voor 2023 wordt een grote piek qua opleveringen verwacht. In dat jaar zullen naar de huidige verwachting 1.868 woningen gereed worden gemeld. De verwachte piek in 2023 is minder groot dan bij de vorige rapportage; toen was nog sprake van 1.999 voor het jaar 2023. Enerzijds komt dit door het lagere totaal aantal woningen. Anderzijds komt dit doordat de realisatie van woningen wat meer is verspreid naar de jaren 2024 en verder.

Inmiddels zijn in de eerste helft van 2021 al 334 woningen gerealiseerd. Voor de 2e helft van 2021 verwachten we de oplevering van 233 woningen en de sloop van 124 woningen (peilmoment september 2021). De komende jaren verwachten we geen verdere grootschalige sloop. Qua bouwproductie is de verwachting dan ook dat in 2021 met 567 woningen al wat meer in de buurt van de na te streven 700 woningen per kan worden gekomen dan in eerdere jaren.
Ook geldt voor 911 woningen dat zij in 2021 in aanbouw zijn genomen of worden genomen. Daarnaast verwachten we in 2021 vergunningverlening voor 442 woningen. Het gaat om 10 grotere bouwprojecten (>10 woningen).



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

3.4 Prijssegmenten en woningtypen

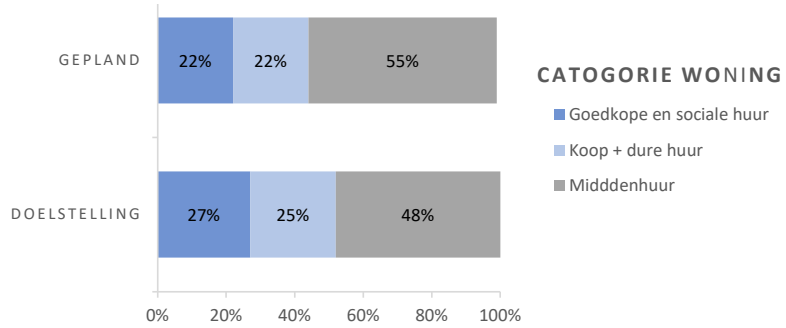
In de Versnellingsagenda is besloten de nieuwbouw te verdelen over de volgende segmenten: 27% sociale en goedkope huur (corporaties en marktpartijen), 25% middenhuur en 48% koop.

In 2019 en 2020 zijn samen 842 woningen opgeleverd en 535 woningen gesloopt. Van de 842 gebouwde woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Ook voor de realisatie van woningen voor de eerste helft van 2021 is in schatting gemaakt. Daaruit komt het volgende beeld naar voren: 33% van deze woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 22% uit middenhuurwoningen en 43% uit koop- en dure huurwoningen. 2% van de realisatie is qua prijsklasse onbekend.
De realisatie van koop en dure huurwoningen loopt tot nu toe redelijk goed in lijn met de doelstelling. Procentueel lopen tot nu toe de realisatie van middenhuurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen wat achter bij de doelstelling en loopt de realisatie van goedkope en sociale huurwoningen wat op de doelstelling voor.

	Realisatie 2019 -2020		Realisatie 1e helft 2021		Realisatie 2019 - 2021	Raming 2e helft 2021		Streven Woon-visie	Planning wbm '21-'27	Planning wbm '22-'27		Realisatie + Raming + Planning '22-'27
Prijsklassen	**#**	**%**	**#**	**%**	**%**	**#**	**%**	**%**	**%**	**#**	**%**	**%**
Goedkope en sociale huur	318	38	109	33	36	104	45	27	22	1062	21	25
Middenhuur	123	15	74	22	17	13	5	25	22	1173	24	22
Koop en dure huur	349	41	144	43	42	116	50	48	55	2748	55	52
Onbekend	52	6	7	2	5			-	-			1
Totaal	842	100	334	100	100	233	100	100	100	4983	100	100

Afbeelding 2 Tabel realisatie en planning prijsklassen

Als we kijken naar alle nog te bouwen woningen in de woningbouwmonitor onder projectleiding van de gemeente, waarvan de prijssegmenten bekend zijn, dan komt naar voren dat voor de periode 2021-2027 het aandeel goedkope huur (22%) wat aan de lage kant is en het aandeel middenhuur ook (22%). Dit is in staafdiagrammen weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Categorie woning: doelstelling versus gepland (2019-2027).
Deze verdeling betreft de woningen waarvan de prijssegmenten bekend zijn.

Doordat in 2019 en 2020 relatief veel sociale woningen zijn opgeleverd, valt de planning van het projectbureau voor de te bouwen woningen in vergelijking met de streefpercentages uit de woonvisie wat ongunstig uit. Maar als we de gerealiseerde aantallen van 2019 en 2020 en de gerealiseerde aantallen van de eerste helft van 2021 en de verwachte aantallen voor de tweede helft van 2021 ook bij de vergelijking betrekken - en de planning voor 2012 uit de woningbouwmonitor buiten beschouwing nemen - dan zien we dat het totaal beeld gunstiger is: 25% voor sociale en goedkope huur; 22% voor middenhuur, 52% voor dure huur plus koop en 1% onbekend.
Die totaalverdeling over 2019-2027 sluit redelijk goed aan op de doelstellingen. Middenhuur blijft evengoed nog steeds wat achter bij de doelstelling.
Op zichzelf is dat niet vreemd. Voor ontwikkelaars zijn middenhuurwoningen een minder aantrekkelijk product dan koopwoningen. Koopwoningen kunnen direct worden verkocht, waardoor de inkomsten door ontwikkelaars direct kunnen worden geïnd. Bij de realisatie van (middenhuur)woningen moet worden gezocht naar een belegger (die eigenaar van de woningen wordt) en een partij die de woningen beheert en onderhoudt: dit vergt organisatie en kost geld. De inkomsten en risico's bij huurwoningen spreiden zich uit over een langere termijn. Al met al is het gecompliceerder. Een ontwikkelaar zal daarom eerder neigen naar koopwoningen.
Daar komt bij dat marktinitiatieven, die de gemeente niet begeleidt, doorgaans leiden tot koopwoningen. Denk daarbij aan particulieren, die voor zichzelf een woning laten bouwen of kleine series woningbouw op restlocaties. Hoeveel van die initiatieven komen, weten we niet. Maar de kans is aanwezig, dat het aandeel 'koop' daardoor eerder groter zal worden dan kleiner.

De realisatie van voldoende middenhuurwoningen vraagt – gezien de streefwaarden van de woonvisie – dus om wat extra alertheid.

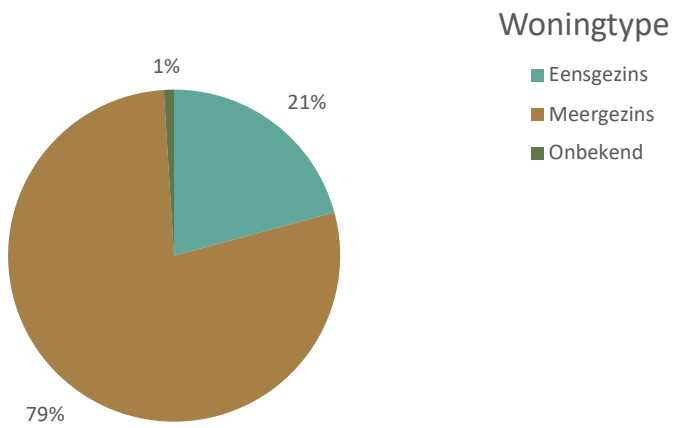
In afbeelding 4 is te zien hoe het woningbouwprogramma de komende jaren cijfermatig over de verschillende segmenten is verdeeld.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Goedkope en sociale huur	104	91	345	361	165	0	100	**1166**
Koop + dure huur	108	195	1071	409	397	501	175	**2856**
Midddenhuur	0	14	330	247	286	196	100	**1173**
Totaal	**212**	**300**	**1746**	**1017**	**848**	**697**	**375**	**5195**

Afbeelding 4. Categorie woning: gepland (per jaar in cijfers).

Dit betreft de woningen, waarvan de categorieën bekend zijn. De onbekende woningen zijn in deze tabel niet meegenomen, daarom verschillen de aantallen met de aantallen in afbeelding 1.

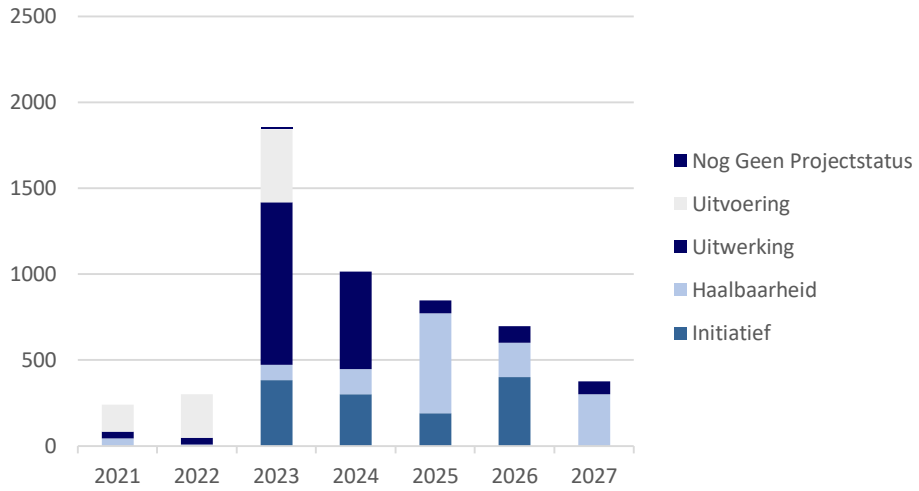
Van de geplande nieuwbouw bestaat iets minder dan 79% uit meergezinswoningen (appartementen) en iets minder dan 21% uit eengezinswoningen. 1% is onbekend. Deze verdeling is gelijk aan de verdeling in de vorige rapportage. In afbeelding 5 is de nieuwe verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram.



Afbeelding 5. Onderverdeling alle geplande woningen naar type (eengezins/meergezins).

3.5 Projectfasen

In afbeelding 6 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 6. Fasering Projecten (per jaar).

3.6 Conclusie

Rond 2018 is de ambitie gesteld om de komende jaren naar een forse bouwproductie te gaan. Na een aantal jaren van opstarten staan we aan de vooravond van deze grote bouwgolf. Die golf komt naar verwachting in 2023.

De woningbouwproductie neemt steeds meer toe. In 2021 zijn al 334 woningen opgeleverd. Naar verwachting zullen in 2021 nog 233 woningen worden opgeleverd en bijna 1000 woningen start bouw gaan. Daarnaast wordt voor dit jaar nog eens voor een groot aantal woningen verleende vergunningen/vastgestelde bestemmingsplannen verwacht, waarvan de verwachting is dat deze dit en volgend jaar start bouw aanvangen. Hoe dit qua aantallen voor dit jaar en komend jaar zal uitpakken, is nog niet precies te voorspellen, maar het lijkt erop dat de realisatie van woningen hoger gaat uitpakken dan de planning van 212 en 300 woningen voor 2021 respectievelijk 2022, als we afgaan op de reeds gerealiseerde woningen in de eerste helft van 2021 en de cijfers over vergunningen en start bouw.

De verdeling qua prijssegmenten over 2019-2027 sluit redelijk aan bij de doelstellingen uit de Versnellingsagenda, hoewel voor middenhuurwoningen wat extra alertheid wenselijk is. De geplande woningen bestaan voor 4/5 uit appartementen en voor ongeveer 1/5 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. De ontwikkeling van het Entreegebied met een zoekopgave voor 4.500 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie.

Belangrijkste resultaten

Middengebied
Opgave MER en bestemmingsplan
In de eerst helft van 2021 zijn de conceptonderzoeken MER voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De opmerkingen gemaakt door ODH zijn verwerkt in een Ontwerp MER. Er is besloten om voor geluid de Interimwet Stad en Milieuprocedure te doorlopen. De resultaten van het MER zijn vervolgens verwerkt in een eerste versie van het concept OntwerpBestemmingsplan. Het concept OntwerpBestemmingsplan aangeboden aan de betrokken stakeholders (ODH, RWS, Prorail etc.). en de grondeigenaren. Nadat de inhoudelijke reacties zijn verwerkt wordt het OntwerpBestemmingsplan aangeboden aan het college. Het OntwerpBestemmingsplan gaat dan ter inzage en krijgt de gemeenteraad nog de mogelijkheid om aandachtspunten aan te leveren.

Opgave Gebiedsmarketing en communicatie
Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders bekend te maken, maar ook voor de investeerders, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt vanuit de opgave Gebiedsmarketing. Gemeente Zoetermeer neemt hierin de regie en werkt nauw samen met de grondeigenaren.

Hiervoor zijn ook in 2021 weer diverse middelen ingezet. Zoals de website www.entreezoetermeer.nl. Er zijn in het afgelopen half jaar verschillende nieuwsbrieven verstuurd met informatie over de ontwikkeling van Entree. Ook op social media is Entree zichtbaar. Bijvoorbeeld op LinkedIn, Facebook en Twitter waarop allerlei weetjes over Entree en divers blogs zijn gepost.

Tevens zijn er op reguliere basis (minimaal 1x per 3 maanden) informatiemomenten georganiseerd om de buurtvertegenwoordigers op de hoogte te brengen. Hier zijn buurtvertegenwoordigers bijgepraat over de ontwikkelingen, en vragen vanuit de omliggende wijken beantwoord. Het team Entree krijgt hier positieve reacties op terug, de direct betrokkenen en geïnteresseerde vanuit de omgeving weet ons hierdoor goed te vinden.

Opgave Exploitatie en overeenkomsten
Om Entree mogelijk te maken, is het van belang om de omvang van de kosten en de daarbij behorende dekking goed te regelen. Om de kosten en opbrengsten goed in kaart te brengen, zijn er een aantal producten opgesteld. In 2020 is een extern bureau gevraagd om een gebiedsbusinesscase op te stellen en is intern gezocht naar de mogelijk heden om het project Entree te kunnen uitvoeren. De gebiedsbusinesscase en het interne onderzoek is begin 2021 afgerond en dit heeft geleid tot het (gewijzigd) raadsvoorstel Ruimtelijk Kader en Gebiedsbusinesscase middengebied Entree gevoegd dat op 17 mei 2021 is vastgesteld.

Daarnaast is dit jaar nogmaals een aanvraag voor subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls (Wbi) bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gedaan. In de tweede helft van 2020 bleek dat de aanvraag in de eerste tranche niet succesvol is geweest. In reactie hierop zijn verbeteringen aangebracht en is in het najaar 2020 ingeschreven op de tweede tranche. Het rijk heeft hierop in februari 2021 besloten dat Entree in aanmerking komt voor subsidie vanuit de Woningbouwimpulsgelden.

Opgave eigenaren
De eerste helft van 2021 stond in het teken van het afronden van gesprekken met de grondeigenaren om te komen tot anterieure overeenkomsten. Een zeer intensief traject met als doel om uiteindelijk zeven overeenkomsten af te sluiten. Momenteel worden deze gesprekken afgerond.

Er is er veel afstemming omtrent de diverse producten die worden gemaakt aan zowel de zijde van de grondeigenaren (o.a. programma invulling) als bij de gemeente (o.a. mobiliteit, waardecreatie van het niet-wonen programma, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, marketing etc.). In de tweede helft van 2021 zullen deze producten worden afgerond.

In de eerste helft van 2021 is de taxatie van de inbrengwaarde en de opstelling van de scha duwexploitatieplanberekening afgerond. Als onverhoopt het kostenverhaal niet volledig wordt verzekerd in de vorm van de zeven anterieure overeenkomsten, zal Zoetermeer in de tweede helft van 2021 via een exploitatieplan haar kostenverhaal moeten verzekeren.

Opgave Civiel
Deze opgave staat voor afronding van het Structuurontwerp Openbare Ruimte (zie raadsbesluit ‘Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree’ Zaakid 0637682126) en de voorbereidingen voor aankomende werkzaamheden in de openbare ruimte. Zo is er een start gemaakt met de aanbesteding van de ingenieurs- en landschapsdiensten om het Voorlopige en Definitieve Ontwerp Inrichtingsplan op te stellen en worden er technische onderzoeken voor de bodemkwaliteit en de flora & fauna in het gebied uitgevoerd.

In de volgende rapportage zal de opgave civiel een aparte rapportage krijgen in de Projectopdracht Entree Uitwerking Structuurontwerp Openbare Ruimte.

Opgave programmateam
Nadat op 17 mei jl. het raadsvoorstel ‘Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree’ (Zaakid 0637682126) is vastgesteld gaat het programma Entree een nieuwe fase in. De haalbaarheidsfase wordt definitief afgerond met het afsluiten van de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren (danwel met het opstellen van een exploitatieplan). Voor de uitwerkingsfase is er een herindeling gemaakt van de programmasturing van opgave- naar project gestuurd. In de volgende VGR zal de nieuwe indeling beschikbaar zijn.

Stationsgebied
In de eerste helft van 2021 is de haalbaarheidsstudie als richtinggevende visie voor het stationsgebied vastgesteld (zie raadbesluit d.d. 17 mei 2021, Zaakid 0637682126). Daarnaast is er krediet verleend om de eerste fase van de stationsontwikkeling; het plintgebouw met een nieuwe noordelijke entree en fietsenstalling voor 1.000 (uit te breiden tot 2.000) fietsplaatsen. Het dak van dit plintgebouw functioneert als een gelijkvloerse route vanaf de Afrikaweg naar de Mandelabrug. In de toekomst kan deze ook worden aangesloten op een rechtdoorgaande fietsroute langs de Afrikaweg.

Daarnaast is het project aangemeld bij het programma knooppunten van Mobiliteit en verstedelijking (MoVe) van de regio Rotterdam Den Haag. En staat deze op de lijst om toe te kennen aan de tweede tranche. Door vertragingen als gevolg van Corona is het vaststellen van de tweede tranche verschoven naar 2022. Daarom worden afspraken voorbereid om vooruitlopend op de vaststelling van station Zoetermeer als onderdeel van de tweede tranche alvast te starten met de uitwerking in samenwerking met ProRail en NS.

In de volgende VGR zal het stationsgebied een aparte rapportage krijgen in de Projectopdracht Station Zoetermeer inclusief realisatie Plintgebouw.

Stand van zaken/ vooruitblik
Doordat de Raad op 17 mei 2021 (Zaakid 0637682126) akkoord is gegaan met de plannen voor Entree (Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree + Haalbaarheidsvisie Station en Plintgebouw), verandert het werk van het maken van plannen en uitvoeren van onderzoeken naar het maken van detail ontwerpen en het uitwerking van de plannen (haalbaarheidsfase --> uitwerkingsfase). Dit vraagt een andere aanpak en organisatie. Er zal dan sprake zijn van programma- én projectsturing. Deze organisatie krijgt in de tweede helft van 2021 vorm.

In het derde kwartaal van 2021 is duidelijk of alle anterieure overeenkomsten van het middengebied Entree zijn afgesloten met de grondeigenaren. Dit bepaald of er alsnog een exploitatieplan opgesteld moet worden voor de kavels waar geen overeenkomst is afgesloten, om hier het kostenverhaal te verzekeren.

Om alle geïnteresseerden in Zoetermeer ook het tweede helft van 2021 weer goed op de hoogte te houden, zal Entree verschillende communicatiekanalen benutten. Zo zal de website het hele jaar door up-to-date blijven, zullen er elke maand functionele posts worden geplaatst op social media en zullen er in totaal in 2021 circa acht nieuwsbrieven verschijnen met de laatste informatie. Op 9 oktober 2021 wordt het event ‘Entree, maak het mee’ georganiseerd. Dit evenement is voor iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling van de nieuwe stadswijk Entree en het stationsgebied. Iedereen wordt bijgepraat over alle plannen voor dit stukje Zoetermeer.

In overleg met de grondeigenaren en de situatie rond COVID-19 is het doel om samen met de grondeigenaren het informatiepunt te ontwikkelen. Het informatiepunt zal informatie geven over de gebiedsontwikkeling Entree. Verder zal het team weer fysieke bewonersbijeenkomsten kunnen organiseren. Tot die tijd worden bijeenkomsten met buurtvertegenwoordigers in een digitale online omgeving georganiseerd. Het doel is om op 1 januari 2022 het Informatiepunt formeel te openen.

Na vaststelling Ruimtelijk kader door de gemeenteraad wordt er een voorlopig ontwerp van de buitenruimte gemaakt. Dit betreft een uitwerking van het Structuurontwerp, en zal in goed overleg met de grondeigenaren en omgeving tot stand komen. Tevens wordt hier gekeken naar de fasering van de buitenruimte en de infrastructuur binnen Entree. Aparte projectopdrachten worden hiervoor geformuleerd binnen de nieuwe structuur van Entree om goed te kunnen beheersen.

Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomsten, zullen de eigenaren in overleg met team Entree hun bouwplannen verder uitwerken. Ook wordt gewerkt aan een mobiliteitsstrategie waarmee de mogelijkheden van duurzame mobiliteit binnen Entree verder worden uitwerkt in concrete afspraken met de grondeigenaren en de gemeente.

In het derde kwartaal van 2021 zal er aanbesteding plaatsvinden om het structuurontwerp van het Station Zoetermeer op te stellen en een ontwerp te maken voor het plintgebouw. Een klankbordgroep zal dit proces meekijken en een actieve bijdrage leveren.
Op dit moment wordt er ambtelijk gewerkt aan de afronding van het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp m.e.r. en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. De verwachting is dat in Q4 2021 een collegevoorstel kan worden voorgelegd voor het ter inzage leggen van deze stukken.
Vervolgens zullen de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 het vervolg van de bestuurlijke planning bepalen. En is de verwachting dat hierdoor geen besluitvorming plaats kan vinden tijdens het eerste en tweede kwartaal van 2022.

Risico's

1. Lagere exploitatiebijdrage eigenaren: er worden minder vierkante meters programma gerealiseerd dan waar de gebiedsbusinesscase vanuit gaat. In de contracten met de grondeigenaren is geen bouwplicht af te dwingen. Hierdoor worden minder kosten verhaald en dit heeft een negatief effect op de gebiedsbusinesscase.
   Beheersmaatregel: In de contracten met de eigenaren is er een bodem gelegd in het minimumaantal vierkante meters t.b.v. de berekening van het kostenverhaal. Dit is geen bouwplicht. Daarnaast is hiervoor een risicoreservering en weerstandscapaciteit in de gebiedsbusinesscase opgenomen. Om het mogelijk negatieve effect tot een minimum te beperken worden de uitgaven in het openbaar gebied ook gekoppeld aan de afgifte van de (onherroepelijke) omgevingsvergunning en de daadwerkelijke woningbouw (zie ook onderdeel 4).
2. Door vertragingen van bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren kunnen meer ambtelijke uren benodigd zijn voor ondermeer begeleiding, waardoor kosten hoger uitvallen ten opzichte van de begroting. Tevens leidt dit er toe dat pas later met de realisatie van de eerste fase van het station (plintgebouw) gestart kan worden, waardoor de bouwkosten als gevolg van indexering oplopen en de subsidiedeadline voor zowel het stationsgebied als het Middengebied mogelijk niet gehaald wordt. De verwachting ten aanzien van de subsidie is dat hiervoor wel uitstel verleend zal worden. Hiertoe dienen dan wel tijdig maatregelen te worden getroffen.
   Beheersmaatregel: Management op bestemmingsplan en fasering bouwplannen. Risicoreservering meegenomen in plankosten in de Gebiedsbusinesscase. Op basis van het definitief ontwerp kan een specifieke inschatting van de effecten op de bouwkosten als gevolg van indexering gemaakt worden en zullen de consequenties in beeld gebracht worden. Uitgangspunt is daarbij dat de eventuele aanvullende indexeringskosten door middel van versoberingen worden opgevangen. Ten aanzien van de subsidiedeadline zal op een mogelijke vertraging geanticipeerd worden en zal in een tijdig stadium contact met het rijk (BiZa tav de WBI gelden en het programma MoVe tav het stationsgebied) worden gezocht over goedkeuring van een uitstel vanwege een latere oplevering.
3. Hogere kosten openbare ruimte; kostenraming definitieve inrichtingsplan is hoger dan raming bij het raadsvoorstel aan budget is afgegeven. Andere uitkomst dan verwacht.
   Beheersmaatregel: Sturen op het Voorlopige Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) proces. De uitgangspunten Structuurontwerp Openbare Ruimte zijn vastgesteld en het budget dat in de businesscase is opgenomen en via het raadsvoorstel is afgegeven is taakstellend. Voor afronding van het VO en het DO vindt (kostenraming) toets plaats. Eventueel versoberen, danwel bijsturen ontwerp hoort tot de mogelijkheden. Daarna moet ook nog het bestek worden opgesteld, waarin uitgangspunten op het hoogste detailniveau worden vastgelegd voordat een uitvoerder / aannemer aan de slag gaat.
   Uitgangspunten kostenraming volledig omschrijven en vastleggen in contracten uitvoerder. Risicoreservering en weerstandscapaciteit meegenomen in de Gebiedsbusinesscase (post onvoorzien).
4. Er ontstaat een financiële badkuip binnen de exploitatie van de gebiedsontwikkeling. Doordat de baten uit bijvoorbeeld het kostenverhaal uitblijven (afhankelijk van omgevingsvergunning) en de kosten voor bijvoorbeeld de openbare ruimte wel wordt gemaakt. Hierdoor lopen financieringskosten op en wordt het risicoprofiel (weerstandscapaciteit) businesscase hoger.
   Beheersmaatregel: Kosten van de publieke investeringen in de fasering koppelen aan de afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit kan maar deels. Soms lopen de publieke investeringen vooruit op de private.
5. Dit formaat gebiedsontwikkeling met faciliterend grondbeleid heeft Zoetermeer nog niet eerder gedaan. Inrichten van de financiële beheersing gebiedsontwikkeling wordt onvoldoende uitgevoerd.
   Beheersmaatregel: Goede interne afstemming tussen de verschillende lijnafdelingen en programmabeheersing Entree, waar nodig extern advies opvragen. Instellen van een AOG.

Financieel

Entree Zoetermeer:
Begroting 2021:
Uitvoeringskosten jaarschijf 2021 € 2.300.805
VTA kosten jaarschijf 2021 € 1.828.977

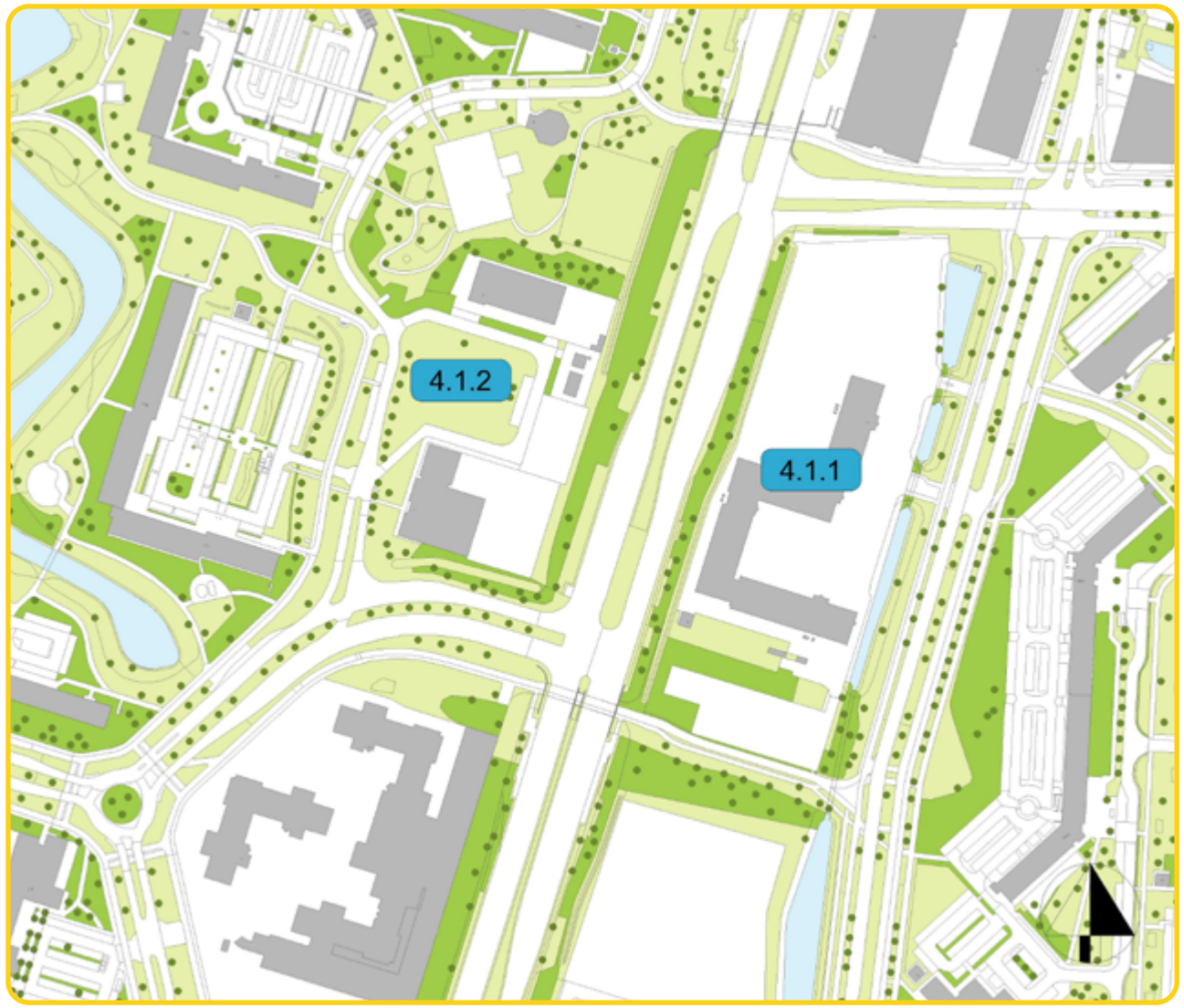
Werkelijke kosten 2021 (prognose):
Uitvoeringskosten jaarschijf 2021 € 0
VTA kosten jaarschijf 2021 € 1.828.977

Toelichting:
Voor de realisatie van de Entree is in totaal ca. € 79,2 mln. beschikbaar gesteld. Hiervan is voor de jaarschijf 2021 ca. € 4,3 mln. beschikbaar. Naar verwachting zal het budget voor fysieke ingrepen (uitvoeringskosten) van ca. € 2,3 mln. (o.a. voor de Stationssingel) in afwachting van de ondertekening van de anterieure overeenkomsten nog niet worden aangesproken. De ondertekening wordt in het 3e kwartaal 2021 verwacht. Na ondertekening zullen de (verdere) voorbereidende werkzaamheden voor de uitvoering in de openbare ruimte starten.

Entree stationsomgeving:
Begroting 2021: jaarschijf 2021 € 1.025.000 uitgaven, € 500.000 inkomsten
Werkelijke kosten 2021 (prognose): € 250.000 uitgaven en € 125.000 inkomsten

Toelichting:
De voorbereiding en aanbesteding van de diensten Structuurontwerp Station en Plintgebouw neemt meer tijd in beslag dan verwacht. Dit heeft te maken met de beschikbare capaciteit en het afronden van de anterieure afspraken met De Raad vastgoed (eigenaar o.a. Poortgebouw) Daarnaast wordt de uitvoering verschoven als gevolg van een update van de planning in relatie met het bestemmingsplan. Dit betekent dat er een afwijking in de jaarschijven ontstaat.

Projecten: gebied Entree



4.1.1 Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova

4.1.2 Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne

(geen onderdeel van programma Entree maar valt wel in gebied Entree)

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.1.1 Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova







jul

Q3
Aanvraag omgevings-vergunning bouw

okt

Q3
Participatie

jan

apr

Q2
Start bouw

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Boerhavelaan / Terra Nova (fase 1), Uitwerkingsfase, Faciliterend grondbeleid, 2006

2. Omschrijving project

Het project is op initiatief van ontwikkelaar Breevast gestart om een niet ontwikkeld, grotendeels braakliggend gebied met (200.000 m2) kantoorprogramma en fysiek leegstaande kantoren te transformeren tot een aangenaam stedelijk milieu met verschillende functies waaronder wonen, werken en voorzieningen om te recreëren.

Het project kent een lange looptijd, het is in 2006 gestart en de grondexploitatie Boerhaavelaan is in 2013 geopend. Met de ontwikkelaar zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in een GROK en daarnaast is een publiekrechtelijk kader vastgelegd in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Fase 1 heeft betrekking op: A. de transformatie van een bestaand kantoorgebouw (Terra Nova) en B. het gedeeltelijk ontwikkelen van Boerhaavepark.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Tussen de gemeente Zoetermeer en ontwikkelaar Zinvest/Breevast is een allonge op de GROK 2013 gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal tot het einde van het project Terra Nova gedekt en zijn er afspraken omtrent het programma en te ondernemen activiteiten vastgelegd. Ondertussen heeft Breevast haar eerste omgevingsvergunning voor Terra Nova ingediend om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen en de gevel op te dikken. In juni heeft afdeling VVH om aanvullende gegevens gevraagd met betrekking tot de omgevingsvergunning. Het stoplicht staat op groen gezien het proces omtrent contractuele afspraken goed verlopen is en hiermee een aantal afwijkingen opgelost zijn.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021?

In de tweede helft van 2021 wil Breevast beginnen met de gedeeltelijke sloop, zal de eerste omgevingsvergunning (strijdig gebruik) verleend worden en de tweede omgevingsvergunning (activiteit bouw) aangevraagd worden. Voordat de tweede omgevingsvergunning aangevraagd wordt zal er ook afstemming met de CRK plaatsvinden en de omgeving betrokken worden middels een participatiemoment. Ook zal er met Breevast/Zinvest een GROK 2021 gesloten worden waar allonge II onderdeel van uit zal maken, dit houdt in dat de projectopdracht voor de Boerhaavelaan opgesplitst zal worden in een losse opdracht voor Terra Nova en deel B. Daarnaast vindt er voorbereiding op de uitvoering plaats, waaronder communicatie over de aanpak en mogelijk overlast van de sloop en uitvoering.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

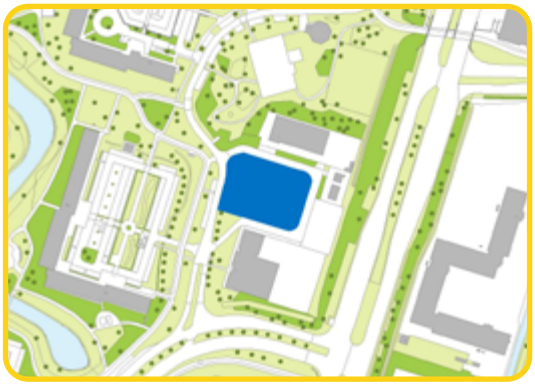
De gemaakte en nog te maken kosten worden verhaald middels de verhaalde exploitatiebijdrage, de prognose is dat het project binnen budget kan worden afgerond.

6. Risico's

Risico:	De ontwikkeling van Terra Nova loopt vertraging op door een incomplete aanvraag van de omgevingsvergunning of planwijzigingen tijdens de vergunningenprocedure
Gevolg:	Vertraging van het project, latere start bouw, mogelijk hogere plankosten.
Beheersmaatregel:	Tijdig voeren van vooroverleg met VVH en een goede afstemming tussen het planteam en ontwikkelaar.
Risico:	Het ontwerp van het gezondheidsgebouw dat los van Terra Nova op de kavel gepositioneerd is, is nog niet goedgekeurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK),
Gevolg:	Vertraging in planning, mogelijke aanpassing aan het programma
Beheersmaatregel:	Integrale afstemming met ambtelijke organisatie en ontwikkelaar voordat de CRK verder betrokken wordt.

4.1.2 Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne







jul
okt
Q4 Participatie
jan
Q1 Aanbesteding aannemer
apr
jul
Q3 Definitief ontwerp
okt
Q3 Bestemmings-plan vaststellen
Q4 Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne, uitwerkingsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, Raadsbesluit 0637553532, d.d.18 mei 2020.

2. Omschrijving project

In opdracht van Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) ontwikkelen en realiseren van een nieuwe Brandweerkazerne, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg op de locatie Abdissenbos binnen budget en conform planning op basis van een kostprijs dekkende verkoop.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het projectteam heeft geconstateerd dat het bouwbudget niet voldoende toereikend is voor realisatie van het totale Programma van Eisen. De geraamde bouwkostenoverschrijding zijn een gevolg van marktwerking en kwalitatieve randvoorwaarden (o.a. duurzaamheid, circulariteit en kwaliteit gebouwde omgeving en openbare ruimte) volgend uit het planuitwerkingskader middengebied Entree d.d. 17 mei 2021. Het projectteam werkt aan een optimalisatie van het ontwerp.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

Eerste optimalisaties zijn in beeld gebracht. De bij dit project betrokken stakeholders bespreken verdere mogelijkheden om te bezuinigingen in de planuitvoering en de mogelijke inzet van de post onvoorzien. Het uitgangspunt hierbij is het project binnen de kaders te realiseren.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft op 18 mei 2020 ingestemd met een investeringsbudget € 8.715.000,- incl. BTW.
Afgesproken is dat de gemeente en de VRH eventuele meerkosten delen op basis van de verhouding 50/50. Hiertoe is in de gemeentebegroting een bedrag gereserveerd. De 50/50 regeling gaat pas in nadat de post onvoorzien volledig is aangewend en bezuiniging in de planuitvoering niet mogelijk is. Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als VRH.

6. Risico's

Risico:	Budget overstijgende bouwkosten a.g.v. marktwerking en kwalitatieve randvoorwaarden.
Gevolg:	Mogelijk hogere kosten dan het afgesproken bedrag in de samenwerkingsovereenkomst.
Beheersmaatregel:	Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als VRH. Vervolgens wordt een keuze gemaakt voor een eventuele verlaging van kosten.

Risico:	Financiële tegenvaller door aanbestedingsresultaat.
Gevolg:	Mogelijk hogere kosten dan het afgesproken bedrag in de samenwerkingsovereenkomst.
Beheersmaatregel:	Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als VRH. Vervolgens wordt een keuze gemaakt m.b.t. het wel/niet overgaan tot gunning van de opdracht.

Risico:	De bestemmingsplanprocedure van het Entreegebied heeft effect op de tijdsplanning voor realisatie van de nieuwe Brandweerkazerne.
Gevolg:	Uitloop van de planning en toename van de plankosten.
Beheersmaatregel:	Nauwe afstemming en samenwerking met het Entreegebied en afhankelijk van de omstandigheden indien mogelijk zelfstandige vervolgstappen voor de bestemming brandweerkazerne.

4.2 Binnenstad

Ambitie/doelstelling

Het strategische doel van het programma is het door ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke en gastvrije Zoetermeerse binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de inrichting, het toevoegen van programma (waaronder woningen, horeca en voorzieningen) en het stimuleren van de samenwerking tussen de verschillende actoren.

De binnenstad is het visitekaartje van een stad. Zoetermeer wil een kwalitatieve en kwantitatieve sprong maken. Het programma Binnenstad draagt hieraan bij door te werken aan het versterken van een sfeervolle, bruisende en gastvrije binnenstad. Dit wil het programma bereiken door te werken aan:

- Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave van 10.000 woningen toe te voegen in de binnenstad met bijbehorende voorzieningen;
- Het realiseren van bijzondere plekken met eigen karakter in de vier deelgebieden van de binnenstad;
- Het ontwikkelen van een binnenstadcultuur;
- Het presenteren van de binnenstad;
- Het komen tot een structurele samenwerking met ondernemers, eigenaren, de culturele sector, belangenverenigingen, bewoners en gebruikers van de binnenstad.

Vanuit het programma zal niet alleen worden ingezet op kwantiteit, maar vooral ook op kwaliteit. Er wordt gewerkt aan een uitvoeringsprogramma waardoor er een goede verblijfs- en woonkwaliteit en leefbaarheid, door kwalitatief hoogwaardige (stads)woningen toe te voegen (waardoor de gewenste doelgroepen worden aangetrokken), aangevuld met passende binnenstedelijke voorzieningen en een heringerichte openbare ruimte. Hierdoor kan de ambitie worden omgezet in uitvoering door de gemeente om de binnenstad (Stadshart, Woonhart, Centraal Park en Dorpstraat) te versterken door programma toe te voegen en de kwaliteit van de openbare ruimte en van bebouwing te verhogen.

Belangrijkste resultaten/stand van zaken
Programma niveau

- Op 21 september 2020 is de visie Binnenstad 2040 vastgesteld door de raad;
- Er is gestart met de strategische uitvoeringsstrategie van deze visie. Hierbij wordt nauw afgestemd met de recent vastgestelde Visie Zoetermeer 2040;
- De visie is zeer positief ontvangen en gebleken is dat een aantal externe partijen bereid zijn om te investeren in hun vastgoed om de Binnenstad kwalitatief te verbeteren;
- Vanwege het feit dat niet de gehele Binnenstad tegelijkertijd kan worden uitgevoerd is er gekozen voor een aanpak om een aantal deelgebieden op te starten;
- De binnenstad is ingedeeld in 9 deelgebieden:
    - Deelgebied 1, Denemarkenlaan e.o.;
    - Deelgebied 2a, Europaweg/ Ondineschouw e.o.;
    - Deelgebied 3, Luxemburglaan e.o.;
    - Deelgebied 4, Brusselstraat e.o.;
    - Deelgebied 5a/5b, Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan;
    - Deelgebied 6, Markt 10 en Centraal Park
    - Deelgebied 7, Dorpsstraat
    - Deelgebied 8, Centrum West.
    - Deelgebied 9, Stads souterrain
- Dit heeft geleid om te starten met deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o. (inclusief Duitslandlaan), deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage) en deelgebied 5a Zuidflank/ Nederlandlaan.

Projecten niveau

- Gunning en ondertekening koopovereenkomst Cadenza 2 (Q1 2021);
- Gunning opdracht uitwerking schetsontwerp Centraal Park (Q2 2021);
- Vaststelling anterieure- en koopovereenkomst en planuitwerkingskader Delftsewallen (Q3 2020);
- Vaststelling grondexploitatie en aanvraag omgevingsvergunning Engelandlaan 140 (Q2 2021);
- Aanvraag omgevingsvergunning Engelandlaan 270 (Q2 2021);
- Vaststelling en ondertekening anterieure overeenkomst en start bestemmingsplanprocedure Luxemburglaan 2-10 (Q2 2021);
- Start aanbesteding project Markt e.o. (Q4 2020);
- Start uitvoeringswerkzaamheden Upgrade stadshart (Q3 2020).

Stand van zaken/vooruitblik

Programma niveau

De uitvoeringsstrategie op programmaniveau zal bestaan uit de volgende aanpak:

1. Een start met een ontwikkelstrategie/planuitwerking op deelgebiedsniveau, door middel van projectopdrachten met als een eindresultaat een gebiedspaspoort. Dit zal het ontwikkelkader zijn voor zowel de projecten in de openbare ruimte als de plannen van de eigenaren/ontwikkelaars in het gebied;
2. Door de Raad is het besluit genomen om te werken met gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd;
3. Om expliciet aandacht te houden voor het geheel van de Binnenstad zal een uitgewerkte businesscase met verschillende onderzoeken op programma niveau worden opgesteld.

Projecten niveau

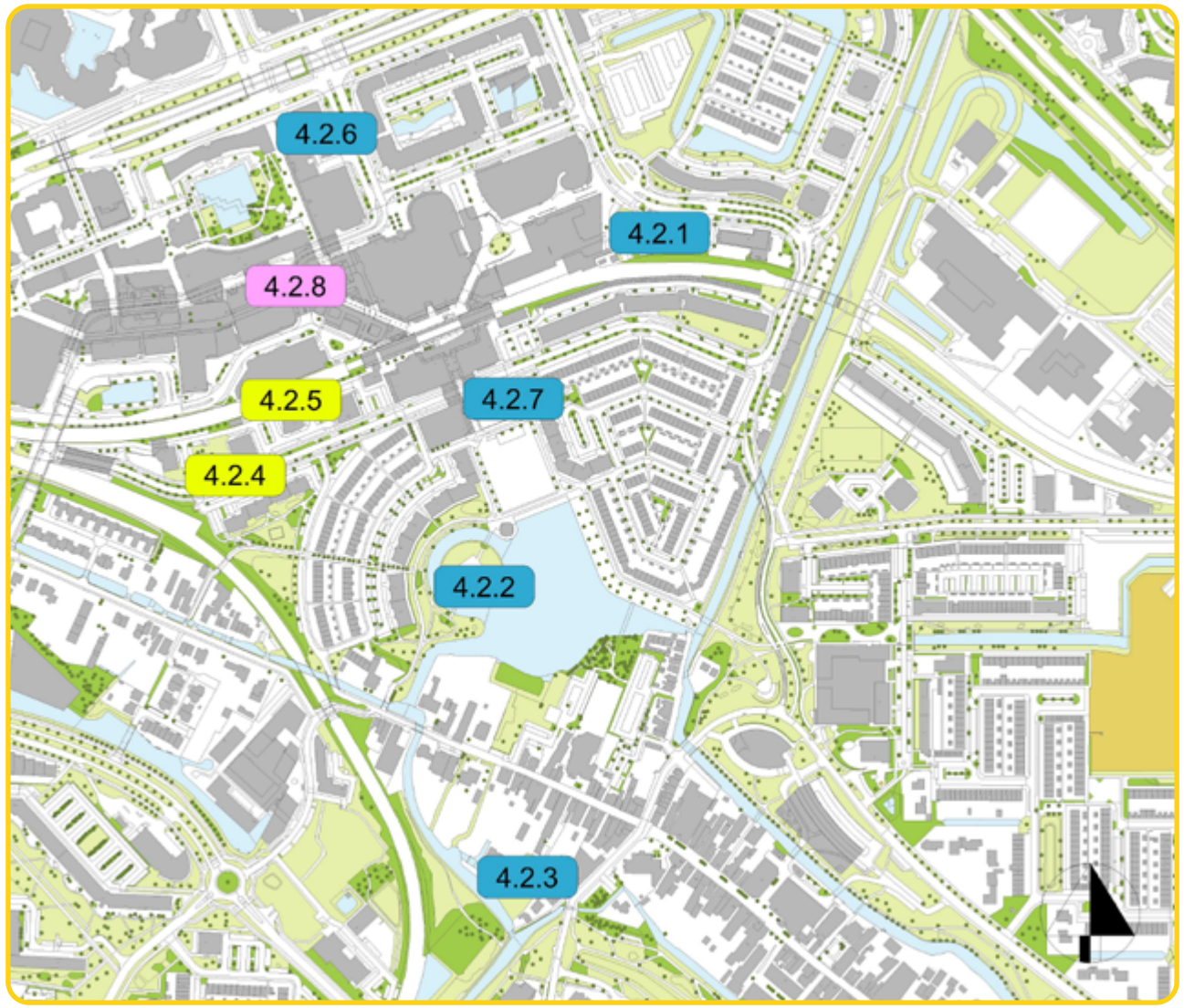
- Uitwerking schetsontwerp (SO) tot voorlopig ontwerp (VO) Centraal Park (Q1-Q4 2021);
- Startprocedure omgevingsvergunning Delftsewallen (Q4 2021);
- Bestemmingsplanprocedure Engelandlaan 140 (Q4 2021);
- Bestemmingsplanprocedure Engelandlaan 270 (Q4 2021);
- Besluitvorming bestemmingsplan Luxemburglaan 2-10 (Q4 2021);
- Afronden mededingingsprocedure aanbesteding Markt 10 (Q3 2021);
- Bestemmingsplanprocedure Cadenza II (Q2 2020 – Q1 2022);
- Afronding fysieke werkzaamheden Upgrade Stadshart (Q4 2021).
- Besluitvorming projectopdracht en intentieovereenkomst Stadshartpassage (Q4 2021).

Risicoanalyse

1. Als gevolg van onvoldoende budget en capaciteit en grote afhankelijkheid van interne en externe stakeholders kan het programma niet volledig worden uitgevoerd, waardoor de programmadoelstellingen niet kunnen worden behaald. Beheermaatregelen: afstemmen van het programmabudget op de vastgestelde ambitie.

2. Onvoldoende sturing op kwaliteit, waardoor de gewenste verblijfskwaliteit niet wordt gerealiseerd.
   Beheersmaatregelen: Instellen van een kwaliteitsteam dat de samenhang en kwaliteit van de verschillende projecten in de binnenstad stimuleert en bewaakt

Projecten: gebied Binnenstad



4.2.1 Cadenza 2

4.2.2 Centraal park

4.2.3 Delftsewallen

4.2.4 Engelandlaan 140

4.2.5 Engelandlaan 270

4.2.6 Luxemburglaan 2-10

4.2.7 Markt 10

4.2.8 Upgrade Stadshart

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.2.1 Cadenza 2







jul
okt
jan
apr
Q2 Indienen omgevings-vergunning
jul
okt
Q3 Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Cadenza 2, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

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 te realiseren.

3. Stand van zaken per 1 juli 2021

- Gunning opdracht
- Ondertekening koopovereenkomst
- Participatiebijeenkomst is geweest
- Start uitwerking schetsontwerp naar voorlopig ontwerp
- Start voorbereidingen voor het bouwrijpmaken

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Ontwerpbestemmingsplan gereedmaken voor vaststelling door college
- Afronden voorlopig ontwerp en definitief ontwerp gereedmaken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Cadenza 2 betreft een grondexploitatie. De in 2021 gemaakte kosten betreffen plankosten. Deze vallen binnen de geplande kosten van 2021.

6. Risico's (o.b.v. risicosessie augustus 2021)

Risico:	Geluid transformatorstation nabij Cadenza 2, vanwege een noodzakelijke geluidreductie.
Gevolg:	Lopend onderzoek zorgt niet voor het gewenste resultaat, vervolgonderzoek naar andere maatregelen om geluidsreductie te bewerkstelligen, vertraging in de planning, ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Lopend onderzoek naar de aanpassing van het transformatorstation goed begeleiden om het gewenste resultaat te bereiken. Op tijd stakeholders informeren.

4.2.2 Centraal park

jul

Q3
Participatie-
wandeling

okt

Q4
Uitvoering
pad
langs
de buurtvaart

jan

Q4
VO en DO
gereed

apr

Q1
Besluitvorming
VO DO
Gemeenteraad

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Centraal Park, uitwerkingsfase, investeringsproject, 11 september 2017.

2. Omschrijving project

Het herinrichten van het Dobbegebied tot Centraal Park, waarin de verblijfskwaliteit van het Dobbegebied is toegenomen, de kwaliteiten water en groen zijn verbeterd en er ruimte is voor diverse evenementen en activiteiten.

Het herinrichten van het Dobbegebied draagt bij aan de ambities uit de Visie Binnenstad om de binnenstad te vergroenen en meer verblijfskwaliteit te creëren. Daarnaast kan het ervoor zorgen dat ontwikkelaars en beleggers worden verleid te investeren in de stad (bijv. t.a.v. de woningbouwopgave) en levert de herinrichting een bijdrage aan de kwaliteitssprong die Zoetermeer wil maken.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Aanbesteding landschapsarchitect uitwerking schetsontwerp heeft plaatsgevonden, en opdracht is gegund.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp (VO)
- Participatie als input voor het VO.
- Uitwerking deelgebied 1 en 5 worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) en deelgebieden 3 en 4 worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO). Deelgebied 2 maakt onderdeel uit van het project Markt 10 e.o. Start procedure vergunning traject voor de dijkversterking en de aanleg van een looppad langs de buurtvaart.
- Uitvoering dijkversterking en aanleg van het looppad is gepland in Q4 2021.

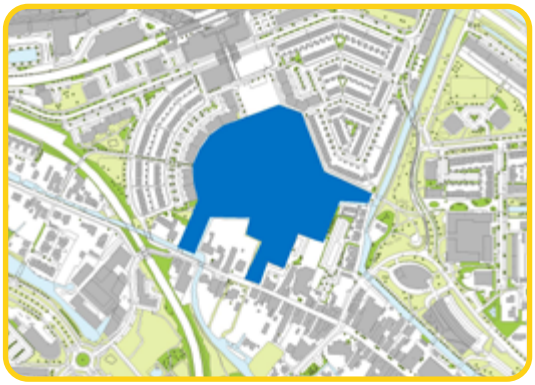
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Voor de uitwerking van het schetsontwerp Centraal Park is met het Raadsbesluit (0637598832) een voorbereidingsbudget afgegeven van € 450.000, - Dit budget wordt gedekt vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF).

6. Risico's

Risico:	Afstemming van schetsontwerp op bodemgesteldheid, watercompensatie en ecologie.
Gevolg:	Vertraging project, planaanpassingen noodzakelijk.
Beheersmaatregel:	Nader uitwerken geotechnisch onderzoek, alternatieve oplossingen onderzoeken, tijdig vakexperts betrekken bij uitwerken schetsontwerp.







4.2.3 Delftsewallen

jul
okt
jan
apr
jul
okt

Q4
Indienen omgevings-vergunning

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Delftsewallen, uitwerkingsfase, actief (GREX) en faciliterend grondbeleid, juni 2017.

2. Omschrijving project

Het initiatief ‘Delftsewallen’ betreft de ontwikkeling van 13 koopwoningen op het voormalige gasfabriekterrein en de voormalige beddenzaak, gelegen aan de Delftsewallen. De ontwikkelaar is voornemens om op het perceel van de voormalige beddenzaak 7 koopappartementen en 2 grondgebonden woningen te realiseren. Tevens heeft hij de intentie om 4 vrijstaande woningen te ontwikkelen op de gemeentelijke kavel.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- De gemeente is bereid mee te werken aan contractovername, indien de waarborgsom en de anterieure kosten zijn overgemaakt.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Overeenstemming over de allonge van de koopovereenkomst t.a.v. het verlengen van de juridische levering naar 1 september 2022;
- Start procedure omgevingsvergunning

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delfsewallen. De locatie is in het verleden overgenomen van de provincie. De in de eerste helft van 2021 gemaakte plankosten passen binnen de totaalraming voor plankosten binnen de grondexploitatie.

6. Risico’s

Risico:	Afname (en betaling) grond kan niet worden nagekomen door contractpartner i.v.m. ontbinding contract en overname nieuwe contractpartijen.
Gevolg:	Ernstige vertraging van de planontwikkeling.
Beheersmaatregel:	Blijven monitoren dat ontwikkelaar bij de eerste gelegenheid overgaat tot afname.







4.2.4 Engelandlaan 140

jul

okt

Q4
Ontwerp BP en ontwerp omgevings-vergunning ter visie

jan

Q4
Sluiten koop- en realisatie-overeenkomst

apr

jul

Q3
Start bouw

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Engelandlaan (140) grasveld, haalbaarheidsfase, actief grondbeleid, 21 mei 2019.

2. Omschrijving project

De locatie Engelandlaan (140) grasveld 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 85 appartementen gerealiseerd in de sociale sector. Om dit mogelijk te maken wordt een stuk grond verkocht aan een ontwikkelaar.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In de eerste helft van 2021 is de grondexploitatie voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. Ook is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaar.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

In de tweede helft van 2021 wordt gestart met de juridisch-planologische procedure. Ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan worden door het college van B&W ter visie gelegd en na de formele bezwaarperiode aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

Ook wordt er een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar, met daarin de voorwaarden voor de verkoop en levering van de grond.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

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.

6. Risico's:

Risico: Uitvoering van het project, waarvan de start nu voorzien is voor medio 2022, loopt waarschijnlijk gedeeltelijk parallel met andere uitvoeringsprojecten in de nabije omgeving.

Gevolg: Dit zorgt voor een uitdaging op het gebied van bouwhinder, bouwlogistiek, parkeren en bereikbaarheid.

Beheersing: Dit is gedeeltelijk al financieel beheerst door hiervoor een bedrag op te nemen in de grondexploitatie. Daarnaast wordt integraal, op gebiedsniveau, bekeken hoe de projecten in de Binnenstad (ook Markt 10, Engelandlaan 270, Luxemburglaan 2-10) op een goede manier naast elkaar kunnen worden uitgevoerd zodat het gebied kan blijven functioneren en bewoners niet onnodig overlast ervaren.







4.2.5 Engelandlaan 270





jul

okt

Q4
Sluiten anterieure overeenkomst

jan

Q4
Ontwerp BP en ontwerp omgevings-vergunning ter visie

apr

jul

okt

Q3/Q4
Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Engelandlaan 270, haalbaarheidsfase, faciliterend grondbeleid, 6 november 2018.

2. Omschrijving project:

De locatie is één van vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw. De initiatiefnemer 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 149 appartementen.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Tussen gemeente en initiatiefnemer lopen gesprekken om tot overeenstemming te komen over de condities voor de plotverschuiving.
De vergunningaanvraag wordt momenteel getoetst binnen de gemeente.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

Het afronden van de haalbaarheidsfase door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
Het starten van de juridisch-planologische procedures (ter visie leggen ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan).

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

In de Perspectiefnota is een krediet opgenomen voor de fysieke kosten van de plotverschuiving.
Over de plankosten, de kosten van het bouw- en woonrijp maken worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.
Vanwege de gesprekken over de door de gemeente gewenste plotverschuiving treden er extra plankosten op.

6. Risico's

Risico:	Er komt geen overeenstemming over de voorwaarden waarbinnen de plotverschuiving kan plaatsvinden.
Gevolg:	Initiatiefnemer zal mogelijk op eigen plot de ontwikkeling realiseren, waardoor de beoogde ruimtelijke uitwerking niet wordt behaald.
Beheersmaatregel:	Om te voorkomen dat dit risico zich gaat manifesteren zijn partijen in overleg om tot overeenstemming te komen over de condities van de plotverschuiving.



4.2.6 Luxemburglaan 2-10







jul

okt

Q4
Besluitvorming raad over BP en omgevings-vergunning

jan

apr

Q1/Q2
Start sloop en bouw

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Luxemburglaan 2, uitwerkingsfase, faciliterend grondbeleid, 21 mei 2019.

2. Omschrijving project

De locatie Luxemburglaan 2-10 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van de initiatiefnemer en de gemeente heeft een faciliterende rol. Initiatiefnemer wil het huidige gebouw slopen en een complex met 134 nieuwbouwappartementen realiseren, met gedeeltelijk voorzieningen in de plint. Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente een stukje grond aan initiatiefnemer.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In de eerste helft van 2021 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Ook heeft het College van B&W de ontwerpvergunning en het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

In de tweede helft van 2021 worden vergunning en bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Resterende plankosten worden gedekt uit de grondopbrengst. Het dekken van de niet te verhalen plankosten uit de grondopbrengst wordt gemeld in het 2e Tussenbericht 2021.

6. Risico's

Risico:	Vertraging van het project door bezwaar/beroep op de bestemmingsplanwijziging en vergunningaanvraag vanuit de omgeving.
Gevolg:	Vertraging van de bouw van het project.
Beheersing:	Zorgvuldige inhoudelijke voorbereiding en dito behandeling van eventuele bezwaren.

4.2.7 Markt 10







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Markt 10 e.o., uitwerkingsfase, investeringsproject SO en GREX, 28 januari 2018.

2. Omschrijving project

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het Stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 niet meer nodig voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De locatie Markt 10 wordt gezien als één van de locaties, met een ontwikkeling van twee woontorens, een parkeergarage, openbaar gebied en speelbos, waar een deel van de woningbouwopgave voor de binnenstad gerealiseerd kan worden. 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Zes partijen hebben zich in de selectiefase ingeschreven voor het project, drie partijen daarvan zijn doorgegaan naar de tweede fase. Op 26 januari 2021 is de tweede fase van de aanbesteding gestart met het publiceren van de aanbestedingstukken, zoals de Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee torens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt. Hierbij is ook optioneel de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij en het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling uitgevraagd;
- Op 7 juni 2021 is geconcludeerd dat geen van de drie partijen tot een financieel aanvaardbare inschrijving is gekomen. De raad is hierover voor het zomerreces 2021 met een raadsmemo over geïnformeerd;
- Op 8 juni 2021 is de tender van het project beëindigd en de mededingenprocedure, inclusief onderhandeling gestart met de drie partijen.

4. Wat willen we bereiken in de 2de helft van 2021

Onder voorbehoud van een aanvaardbare aanbieding:

- Het afronden van de mededingsprocedure;
- Voorstel aan de gemeenteraad voorleggen naar aanleiding van de mededingingsprocedure met onderhandelingen;
- Afronden Europese tender voor een ondersteunend ingenieursbureau;
- Definitieve gunning.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Op basis van het door de raad beschikbaar gestelde budget, de gemaakte kosten en de geprognosticeerde kosten, is er momenteel sprake van een overschrijding op het budget van de parkeergarage en het openbaar gebied. In tegenstelling tot de eerdere verwachting is, tijdens de Europese aanbesteding, uit de drie ontvangen aanbiedingen gebleken dat de kosten van de bouw van de ondergrondse parkeergarage hoger uitvalt dan geraamd waardoor alle drie de aanbiedingen voor de gemeente onaanvaardbaar zijn. Als reactie hierop is met de drie partijen een mededingsprocedure gestart, met onderhandeling. De raad is hier voor het zomerreces 2021 met een raadsmemo over geïnformeerd.

De ontwikkeling van de woontorens blijft binnen de financiele kaders van de grondexploitatie.

Na ontvangst van de nieuwe (prijs)aanbiedingen door de drie partijen en beoordeling hiervan is de nieuwe financiële stand van zaken bekend. De raad wordt hier separaat over geïnformeerd en gevraagd de benodigde besluiten te nemen, waaronder over het al dan niet gunnen van de parkeerexploitatie en over de mogelijkheid van een ondergrondse fietsenstalling, welke beide optioneel uitgevraagd zijn in de aanbesteding.

6. Risico's

Risico:	Geen opdrachtgunning door onaanvaardbare (prijs)aanbiedingen.
Gevolg:	Project wordt gestopt en de reeds gemaakt plankosten kunnen niet gedekt worden.
Beheersmaatregelen:	- Onderzoeken van bezuinings- / aanpassingsmogelijkheden om de (prijs)aanbiedingen aanvaardbaar / meer passend aan het budget te krijgen, zonder dat de aanpassingen leiden tot wezenlijke veranderingen van de opdracht; - Actieve inzet op een mededingingsprocedure, inclusief onderhandeling.

Risico:	Belangen behartiging omgeving tijdens planvorming en bouw project.
Gevolg:	Vertraging en hogere plankosten door bezwaar tijdens bestemmingsplan- en vergunningentraject.
Beheersmaatregelen:	- Actuele stakeholdersanalyse; - Omgeving betrekken / periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het project; - BLVC-plan als eis binnen de aanbesteding; - Inzet van omgevingsmanagement vanuit zowel de ontwikkelaar, als de gemeente.

4.2.8 Upgrade Stadshart



jul

okt

Q4
Uitwerking alternatief WQS inclusief besluitvorming

Q4
jan
Afronding uitvoering

apr

Q2
Overdracht stadsbeheer

Q2
jul
Afsluiting project

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project.

Upgrade Stadshart, uitvoeringsfase, investeringsproject, 14 december 2015

2. Omschrijving project

Met een van de vastgoedeigenaren van het Stadshart is een uitvoeringprogramma afgesproken om, binnen de kaders van het Structuurplan Upgrade Stadshart uit 2013, het Stadshart te vernieuwen. In de eind 2015 gesloten anterieure overeenkomst is afgesproken dat de vastgoedeigenaar onder meer:

- De arcades in het Westwaarts en de Promenade bebouwt en luifels plaatst.
- Winkels en puien vernieuwt.
- 'Welcome quality services', WQS, o.a. bebording, bewegwijzering en markering entrees realiseert.

De gemeente gaat onder meer het openbaar gebied, grenzend aan het eigendom van de betreffende vastgoedeigenaar, herinrichten.



3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- 02-2021: raadsmemo over de stand van zaken
- 02-2021: herinrichting Promenade en Westwaarts
- 06-2021: uitwerking speciale elementen Promenadeplein en fasering terrassen

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- 09-2021: herinrichting plein Spazio, met bijzondere inrichtingselementen, zoals de bladobjecten
- 08-2021: herinrichting het Rond
- 09-2021: herinrichting Promenadeplein
- 10-2021: herinrichting Wegstapelplein
- 12-2021: besluit over Welcome Quality Services, zie toelichting punt 2
- 12-2021: afronding fysieke werkzaamheden



5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Alle aanbestedingen hebben plaatsgevonden. Er zijn in 2021 diverse opdrachten gegeven voor de openbare verlichting. De financiën zijn geactualiseerd. Nu het eind van de werkzaamheden in zicht komt, kan de risicobuffer verlaagd worden, omdat de kans dat bepaalde gesignaleerde risico's nog zullen optreden niet waarschijnlijk is. Als gevolg van de coronamaatregelen is de planning aangepast en kan het werk eerder worden afgerond. Dit heeft een positief financieel effect. De aangepaste fasering heeft echter meerwerk tot gevolg. Vooralsnog gaan we ervanuit dat dit meerwerk binnen het door de raad afgegeven budget blijft.

6. Risico's

Risico:	Coronamaatregelen Stadshart: belijning en wachtrijstrepen
Gevolg:	Definitieve roosters kunnen niet worden geplaatst, meerwerk.
Beheersmaatregel:	Met de beheerder zoeken naar een alternatief als coronamaatregelen voortduren na het afronden van de werkzaamheden.

Risico:	Complexiteit waterelement Promenadeplein
Gevolg:	Vertraging in het werk, meerkosten.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de aannemers en zorgen voor oplossingen, aanhouden risicobuffer.

Risico:	Geen afspraken WQS door vastgoedeigenaar voor einde uitvoeringswerkzaamheden.
Gevolg:	Hogere kosten voor de gemeente door het langer openhouden van het project.
Beheersmaatregel:	Afspraken maken met de vastgoedeigenaar.

4.3 Dutch Innovation Park

Ambitie/doelstelling

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

Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek
Sterk economisch cluster
Campus-wonen op of in nabijheid Park
Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

Belangrijkste resultaten

- Lectoraat Data Science van De Haagse Hogeschool is van start gegaan, met focus op health innovation met als standplaats Zoetermeer
- Het Dutch Innovation Park is ingebed in het netwerk van de 10 regionale MRDH campussen waar mboRijnland, de Haagse Hogeschool en ruim 70 IT-bedrijven samenwerken. Daarnaast is het park aangesloten bij de human capital agenda.
- Vanuit de samenwerking met de Haagse Hogeschool is gewerkt aan een optimale verbinding tussen IT-onderwijs en een sterkte IT-sector in Zoetermeer, door: bijdrage aan onderwijsinnovatie van de HHS, inrichting van matchingsysteem tussen vraagstukken van bedrijven en maatschappelijke partners en het beroepsonderwijs en de realisatie van innovatieve leeromgevingen.
- Modernisering, duurzame renovatie 6.000m2 kantoren door Ping Properties tbv Siemens.
- Nieuwbouw in ontwikkeling door Ping Properties (5.000m2) tbv Topcon, oplevering verwacht Q4 2021
- Nieuwbouw aan de Werner von Siemensstraat (18.000m2), bouwwerkzaamheden gestart in Q2 2021 tbv Lamboo Mobile Medical.
- Maatschappelijke kosten-baten analyse laat positief resultaat zien.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in lijn met visie.

Stand van zaken/vooruitblik:

- Uitbreiding samenwerking met De Haagse Hogeschool naar een breder partnership in nieuwe, bredere samenwerkingsvorm.
- Faciliteren bij het organiseren van een samenwerkingsvorm voor de grondeigenaren.
- Begeleiding bouwplannen/bouwproces voor de (ver)nieuwbouw aan Werner von Siemensstraat
- Begeleiding bouwplannen/bouwproces voor de verbouwing aan Dutch Innovation Factory ihkv realiseren extra bedrijfskantoorruimte (1.000m2)
- Ping Proprties zal de openbare ruimte rond het Dutch Tech Campus aanpakken voor het vergroten van campus uitstraling en ten behoeve van de vernieuwing aan de Werner von Siemensstraat.
- In opdracht van Triple Helix gesprekstafel een ontwikkelde strategie ten aanzien (place)branding en marketing om de herkenbaarheid als innovatieve hotspot van Dutch Innovation Park te versterken.

Risicoanalyse

1. Onvoldoende basis (bijv. vanwege gebrek aan groei of onderwijsinnovatie) om het hbo-onderwijs voor Zoetermeer te behouden.
   Beheersmaatregel: gerichte acquisitie op onderwijsverbreding, groei en relevante bedrijven & samenwerkingsovereenkomst met de Haagse Hogeschool.

2. 2. Extreem hoge milieucategorie (4.2) opgenomen in het bestemmingsplan Dutch Innovation Park rond terrein Tennet/Stedin brengt woningbouw-ontwikkeling op groot gedeelte van het Dutch Innovation Park in gevaar.
   Beheersmaatregel: in overleg met Tennet/Stedin e.a. over mogelijkheden om milieu-categorie te verlagen naar gebruikelijk niveau.

3. Investeringsbereidheid externe partners (grondeigenaren, onderwijs en huurders).
   Beheersmaatregelen: Organiseren van cohesie via o.a. Triple Helix-overleg, concretiseren van investeringsbereidheid en betrokkenheid belangrijkste spelers via samenwerkingsovereenkomst en het opstellen van een uitvoeringsagenda.

4.4 Wijkverkenning Meerzicht

Ambitie/doelstelling

Het raadsbesluit ‘Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven’ (27 november 2017) is gericht op zowel de fysieke als de sociale stadsontwikkeling. Het gaat daarbij niet alleen om de ontwikkeling van nieuwe woningen maar ook om de kwaliteit van bestaande wijken die verouderen en vergrijzen.

Belangrijkste resultaten

Met de Schaalsprong is de ambitie geformuleerd te groeien als stad in zowel kwaliteit als in aantal woningen. De raad heeft het college 27 november 2017 de opdracht gegeven om ‘wijkgericht verkenningen uit te voeren- met de nadruk op het revitaliseren en verduurzamen van bestaande wijken- en de beleidsuitgangspunten in het gesprek met de stad wijkgericht te nuanceren, nader in te vullen dan wel te vervangen’. Het college heeft in december 2018 de opdracht gegeven om een 1e wijkverkenning te houden in Meerzicht. Deze vormt de basis voor de invulling van de initiatieffase. In december 2019 is de analyse van bovengenoemde wijkverkenning Meerzicht aangeboden aan het college en de gemeenteraad. De uitkomsten van de ‘pilot’ Wijkverkenning Meerzicht wijzen uit dat in Meerzicht een aanzienlijke sociale en fysieke verbeteropgave ligt. De wijk - met name het hoogbouwgedeelte - bevindt zich in een neergaande spiraal. Dit heeft te maken met een samenspel van sociale, fysieke en economische factoren. Naast een sociale aanpak vraagt het keren van het tij in Meerzicht nadrukkelijk ook om fysieke verbeteringen die verder gaan dan alleen een ‘likje verf’. Kansen om tot fysieke verbeteringen in het hoogbouwdeel te komen zijn op dit moment de verduurzamingsopgave van de woningcorporaties (koppelkansen) en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte (o.a. van de grote groene parkruimte). Maar ook de sociale problematiek vraagt om een stevige aanpak.
Op basis van bovenstaande zijn aandachtsgebieden geformuleerd. Op 14 april 2020 heeft het college opdracht gegeven voor het opstellen van een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven en uiteindelijk resulterend in een integraal gebiedsprogramma en investeringsagenda voor Meerzicht.

Stand van zaken/ vooruitblik
Kwaliteitsimpuls Meerzicht

De volgende aandachtsgebieden zijn opgenomen in de programmaopdracht kwaliteitsimpuls Meerzicht: Meerzicht sociaal sterker, passend wonen (incl. de energietransitie), beter gebruik van de openbare ruimte en het groen en een aantrekkelijk winkelcentrum en -gebied.

De verdere uitwerking van de aandachtsgebieden wordt met de betrokken partners verder uitgewerkt in een programmastructuur met een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven en uiteindelijk resulterend in een integraal gebiedsplan en investeringsagenda. Er zal door het programmateam een voorstel worden opgesteld hoe de bewoners betrokken worden bij het integrale gebiedsprogramma.

De programmamanager heeft als opdracht meegekregen om in 2021 te komen tot een integraal gebiedsprogramma.
Het programmateam Meerzicht is in maart 2021 gestart met de opdracht om te komen tot een gedragen plan. Met de vaststelling van de visie Zoetermeer 2040 in de gemeenteraad is ervoor gekozen om Meerzicht in te zetten als eerste wijk die wordt verbeterd volgens de uitgangspunten en kaders van Zoetermeer 2040. Dat betekent een nieuwe aanpak op het gebied van wonen, omgevingskwaliteit en sociaal domein.

Om financiële middelen te verkrijgen is, vooruitlopend op het gebiedsprogramma een aanvraag ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds, dit heeft niet tot extra financiële middelen geleid. Een aanvraag in het kader van het programma aardgasvrije wijken is verkend en onderzocht, maar het was onmogelijk om aan de gestelde eisen te voldoen waardoor er in goed overleg met De Goede Woning is besloten deze aanvraag niet in te dienen.

In het vierde kwartaal van 2021 wordt naar verwachting het concept gebiedsprogramma aan college en raad voorgelegd ter besluitvorming. Middelen voor de programmaorganisatie en de start voor de uitvoering van het programma in 2022 worden via het investeringsfonds gevraagd. Tevens willen we in dat kwartaal een intentieovereenkomst met de woningbouwcorporaties afsluiten. En aansluitend starten met een participatie traject met bewoners en ondernemers.

Woningcorporatie De Goede Woning heeft het initiatief genomen voor enkele sloop nieuwbouwontwikkelingen aan het Oostergo en Westergo.

Risicoanalyse

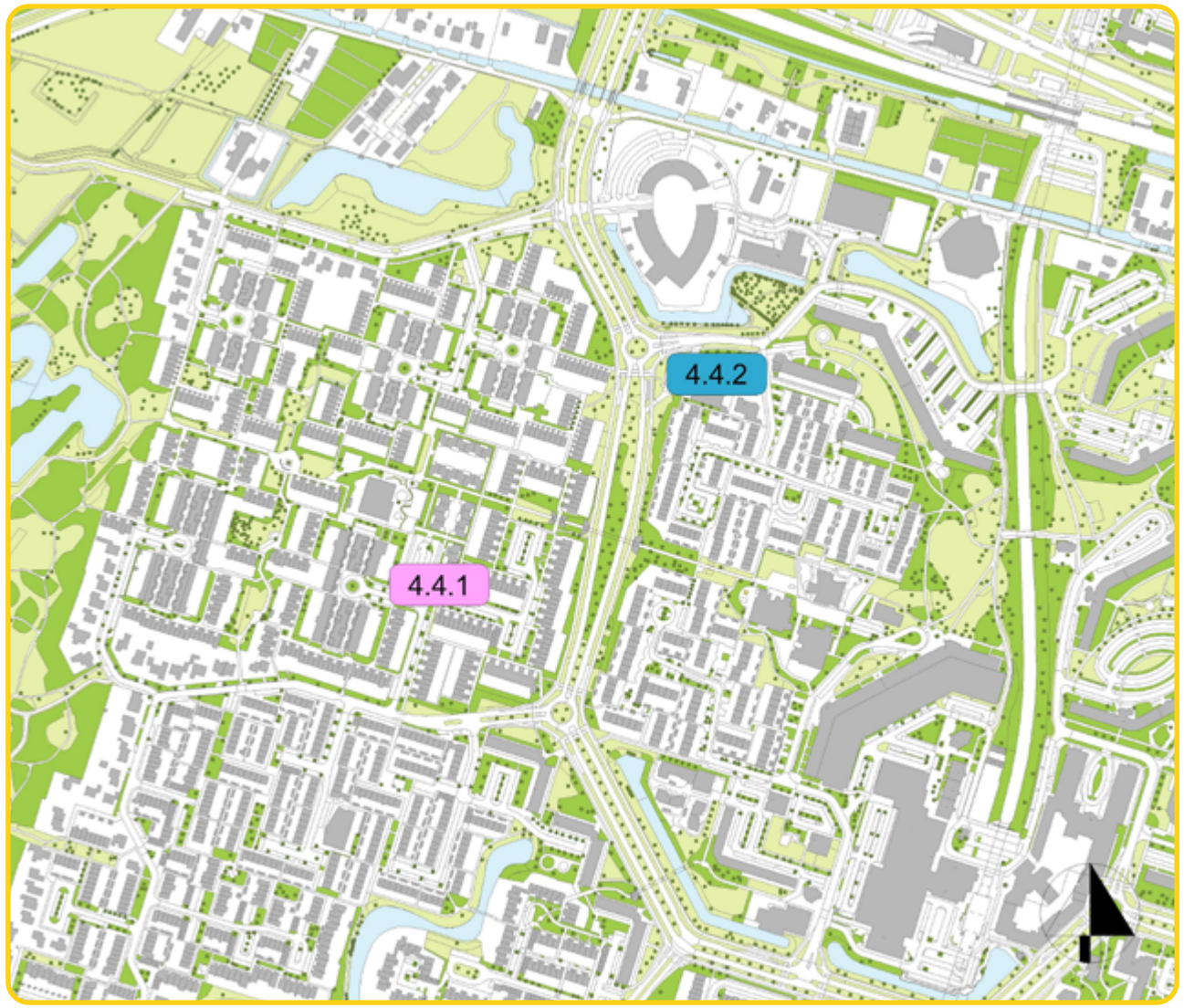
1. Als gevolg van de benodigde ambtelijke capaciteit om de maatregelen in het kader van ombuigen en vernieuwen, overige Schaalsprongprojecten en andere opdrachten uit te voeren kan wellicht niet voldoende ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt voor de het integrale gebiedsplan en het programmateam
   Beheersmaatregel: In het kader van projectmatig werken een brede afweging maken voor de inzet van capaciteit.

2. 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.

3. Fysieke trajecten kunnen de boventoon gaan voeren, waardoor het sociale aspect en de gevolgen onderbelicht raken;
   Beheersmaatregel: bewaking door de gebiedsmanager en de projectleiders en afstemming over de te formuleren projecten.

4. De wijze waarop en het moment waarop bewoners en ondernemers betrokken kunnen worden bij het plan is mede afhankelijk van de contactbeperkende maatregelen en afhankelijk van de keuzes in het plan.
   Beheersmaatregel: communicatie en participatiestrategie worden een hoofdstuk in het integrale gebiedsprogramma

Projecten: gebied Meerzicht



4.4.1 Toverberg

4.4.2 Zalkerbos 1

Deze projecten vallen binnen het gebied Meerzicht maar zijn geen onderdeel van het programma Kwaliteitsimpuls Meerzicht

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.4.1 Toverberg







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Toverberg, uitvoeringsfase, woningbouw, Q1 2019.

2. Omschrijving project

Op de plek van de oude basisschool aan de Toverberg is in het bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark de wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor de bouw van maximaal 8 patiowoningen.

Een particuliere initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor de realisatie van 5 patiowoningen (koop). De gemeente heeft voor dit plan een grondexploitatie geopend.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Woningen zijn opgeleverd
- Openbaar gebied is ingericht

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Overdracht van het openbaar gebied naar SB
- Afsluiten project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Het geprognotiseerde resultaat voor dit project wordt gerealiseerd en is in lijn met de informatie die de raad ontvangen heeft in het MPG 2021.

6. Risico's

Risico: Vertraging in de uitvoering van civiel technische werken.

Beheersmaatregel: Om te voorkomen dat langere levertijden van materiaal en werkdruk bij uitvoerende bedrijven leiden tot vertraging in het project, is bij contractvorming aandacht besteed aan afspraken daarover. Daarnaast is er in de planning ruimte opgenomen om tijdig materialen te bestellen.

4.4.2 Zalkerbos 1

jul

okt

Q4
Besluitvorming raad over BP en omgevings-vergunning

jan

apr

Q1/Q2
Start sloop en bouw

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Zalkerbos 1, uitwerkingsfase, faciliterend grondbeleid, januari 2019.

2. Omschrijving project
De locatie aan het Zalkerbos 1 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De ontwikkeling van 46 woningen op het terrein van een voormalige autodealer aan het Zalkerbos 1 is een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen en de realisatie van het project mogelijk te maken. Een stukje grond in eigendom van de gemeente wordt tegen een marktconforme prijs verkocht aan de ontwikkelaar.

2. Stand van zaken per 30 juni 2021
Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning zijn ingediend en liggen beide ter visie. De anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

3. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021
Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en een door de raad vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

4. Financiële stand van zaken, (peildatum 30 juni 2021)
Plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Resterende plankosten worden gedekt uit de grondopbrengst. De financiële consequenties worden gemeld in het 2e Tussenbericht 2021.

5. Risico's

Risico:	Vanwege onvoorziene complicaties (geluidsissues in relatie tot naastgelegen tankstation) wordt het project duurder.
Gevolg:	Plankosten zijn niet geheel te verhalen op initiatiefnemer.
Beheersing:	Goede afspraken maken met zowel initiatiefnemer als eigenaar tankstation.







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

In 2020 is een ontwikkelstrategie voor de verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam (ZoRo) gemaakt en opgeleverd. Varianten voor de verbinding zijn nader uitgewerkt en afgewogen. Ook is in het Bestuurlijk Overleg Meerjaren Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) besloten dat er een vervolg op de ontwikkelstrategie komt. In de 1e helft van 2021 is zodoende een start gemaakt met een verdere uitwerking van de strategie. De gemeente Zoetermeer trekt de uitwerking en werkt samen met de medeopdrachtgevers Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), gemeente Lansingerland en Ontwikkelprogramma OV regio Rotterdam (samenwerking tussen gemeente Rotterdam, MRDH en RET). Vervoerders HTM, RET, gemeente Rotterdam en de Provincie Zuid – Holland spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming. (zie ook onder “vooruitblik”).

- In 2020 is gestart met het opstellen van een perspectief voor de lange termijn van de openbaar vervoerverbinding Zoetermeer – Leiden (lijn 400). De gemeente Zoetermeer is medeopdrachtgever (naast de hoofdopdrachtgever Provincie Zuid-Holland en medeopdrachtgevers gemeente Leiden, MRDH, gemeente Leidschendam – Voorburg en Regio Holland Rijnland). In de 1e helft van 2021 heeft dit geleid tot een eindrapport met de conclusie dat de aanpak van de knelpunten op de lijn Zoetermeer – Leiden voor de lange termijn met een Bus Rapid Transit (BRT) realistischer is dan met lightrail, doordat de BRT lagere investeringskosten vergt (€ 62 mln) en een positieve Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) score heeft (1,37). Daarnaast stelt men voor het effect te onderzoeken van het doortrekken van de buslijn naar BioscienceePark en Zoetermeer-Lansingerland. (zie ook onder “vooruitblik”).
- In 2021 is gestart met een vervoerwaardestudie naar de Koniningscorridor, een project met een aantal doelstellingen: (1) Ontsluiten van het gebied CID-Binckhorst, bij voorkeur met lightrail; (2) Versnellen van het (tram)deel Madurodam-Den Haag CS; (3) Aansluiten op bestaande eindpunten in Scheveningen (Boulevard en Haven) en Delft; (4) Op het traject Voorburg - Zoetermeer een ‘nieuw vervoerssysteem’ aanleggen, naast het NS systeem en in plaats van de huidige NS-Sprinter. De eerste uitkomsten van deze studie zijn dat het deel naar Zoetermeer niet erg kansrijk is, mede vanwege een – voorlopige – zeer lage MKBA-score. De vervoerwaardestudie en de MKBA zullen nog verder worden uitgewerkt. (zie ook onder “vooruitblik”).
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer voeren gesprekken over mobiliteit. Het doel hiervan is om inzichtelijk te krijgen of en hoe op dat gebied samengewerkt kan worden. Beide gemeenten willen de groei van het aantal inwoners opvangen met meer fiets- en openbaar vervoergebruik, gecombineerd met het versterken van de agglomeratiekracht in de regio. Daarnaast steunen de gemeenten elkaar in de ambities. Deze gesprekken hebben in de 1e helft van 2021 niet plaatsgevonden.
- Er is een goede samenwerking met de gemeente Lansingerland. Deze samenwerking is met name gericht op de ambitie voor ZoRo.
- 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:

- Bij het verder uitwerken van de ontwikkelstrategie ZoRo - in samenwerking met (regio) partners - worden ook de effecten van corona op korte en lange termijn meegewogen. In de tweede helft van 2021 is de uitwerking gereed en worden de resultaten en de te nemen vervolgstappen in het BO MIRT van november voorgelegd.
- Eind 2021 ligt er een ontwikkelperspectief en -strategie voor het gebied Bleizo West. Dit wordt meegenomen in het onderzoek naar het eerder verraillen van het ZoRo-tracé. In de strategie staat dit nu gepland staat voor 2035.
- In de tweede helft van 2021 worden de effecten onderzocht van het doortrekken van de buslijn naar BiosciencePark en Zoetermeer-Lansingerland en worden de resultaten en de te nemen vervolgstappen in het BO MIRT voorgelegd. De te nemen vervolgstappen worden in het BO MIRT van november voorgelegd.
- De vervoerwaardestudie en de MKBA van de Koningscorridor worden in de tweede helft van 2021 afgemaakt en de te nemen vervolgstappen worden in het BO MIRT van november voorgelegd.
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- De goede samenwerking met de gemeente Lansingerland wordt voortgezet.
- In de tweede helft van 2021 wordt gestart met het inzichtelijk maken van mogelijkheden voor optimalisatie van RandstadRail 3 (de Krakeling).
- Zie paragraaf 4.2 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

Risicoanalyse

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.

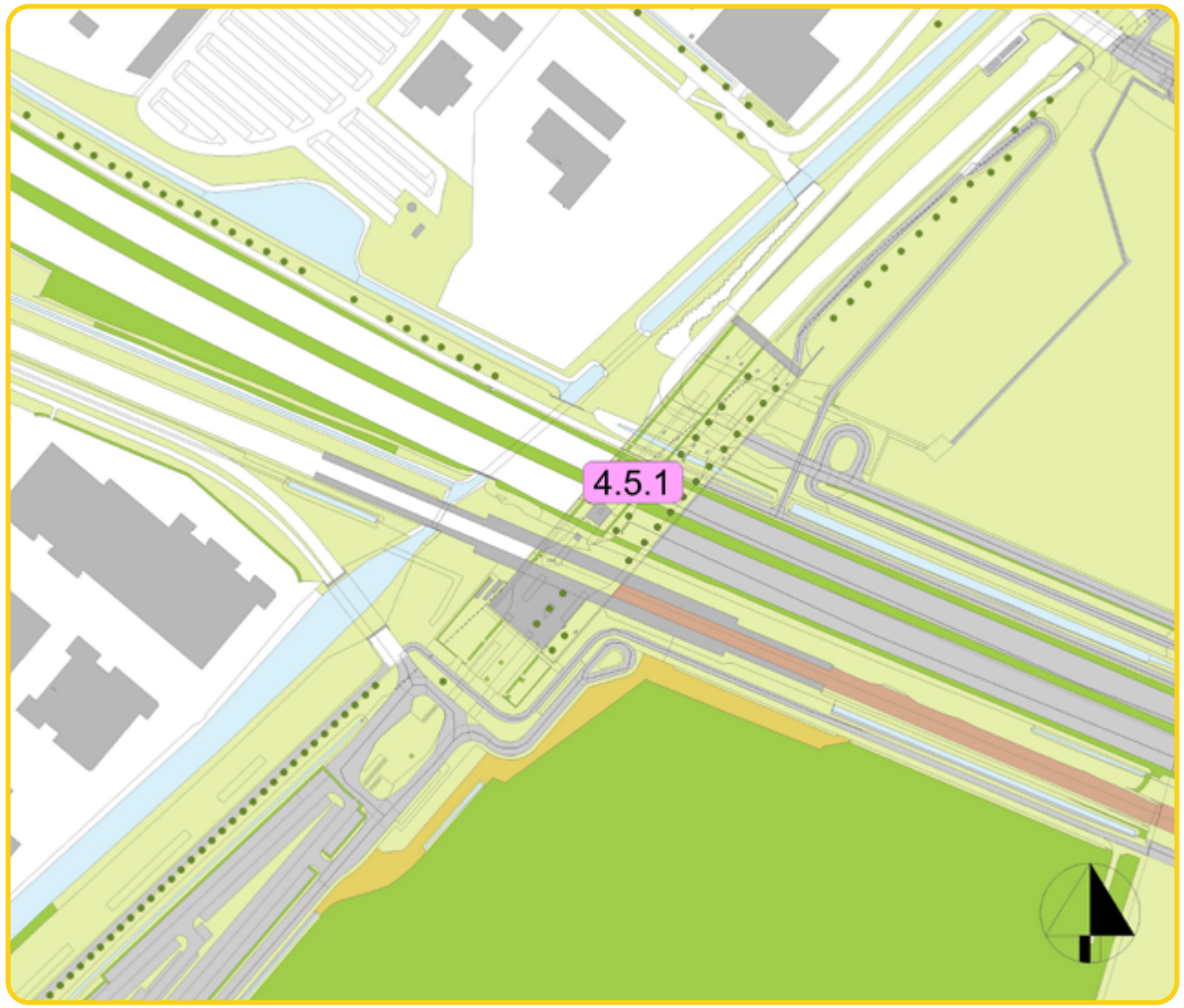
1. Er kan alleen veel bereikt worden door ambtelijk en bestuurlijk hard in te zetten op onze ambities. Door regulier overleg en regelmatige presentatie van de voortgang aan de raad wordt geborgd dat de ambities eenduidig worden uitgedragen;

2. De voorbereidingstermijn is lang. Nu is er veel draagvlak, maar het binnenhalen van resultaten heeft een lange adem nodig.

3. 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.

Projecten: Bereikbaarheid en OV 51



4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer



1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

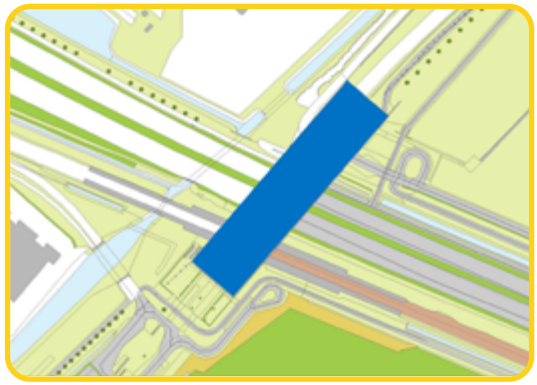
Vervoersknoop Bleizo – Station Lansingerland-Zoetermeer, uitvoeringsfase.

2. Omschrijving project

Realisatie station met omliggende infra.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Financiële afhandeling, mogelijk leidt dit tot een juridisch verschil met uitloop
- Oplossen restpunten in de uitvoering
- Opgeleverd wind- en geluidsmaatregelen
- Uitwerking fietshelling zuidzijde gestart.



4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Tot financiële afronding kunnen komen
- Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Prognose overschot, deze is ingezet voor de wind- en geluidsmaatregelen. Er ligt een bestreden claim van de aannemer, die als risicoreservering opgenomen is. Een eventueel overschot zal worden ingezet als bijdrage voor realisatie van de fietshelling aan de zuidzijde. Daarbij is met MRDH en GR Bleizo afgesproken dat alle resterende middelen ingezet mogen worden voor de fietshelling en direct aangrenzende fietsinfrastructuur.



6. Risico's

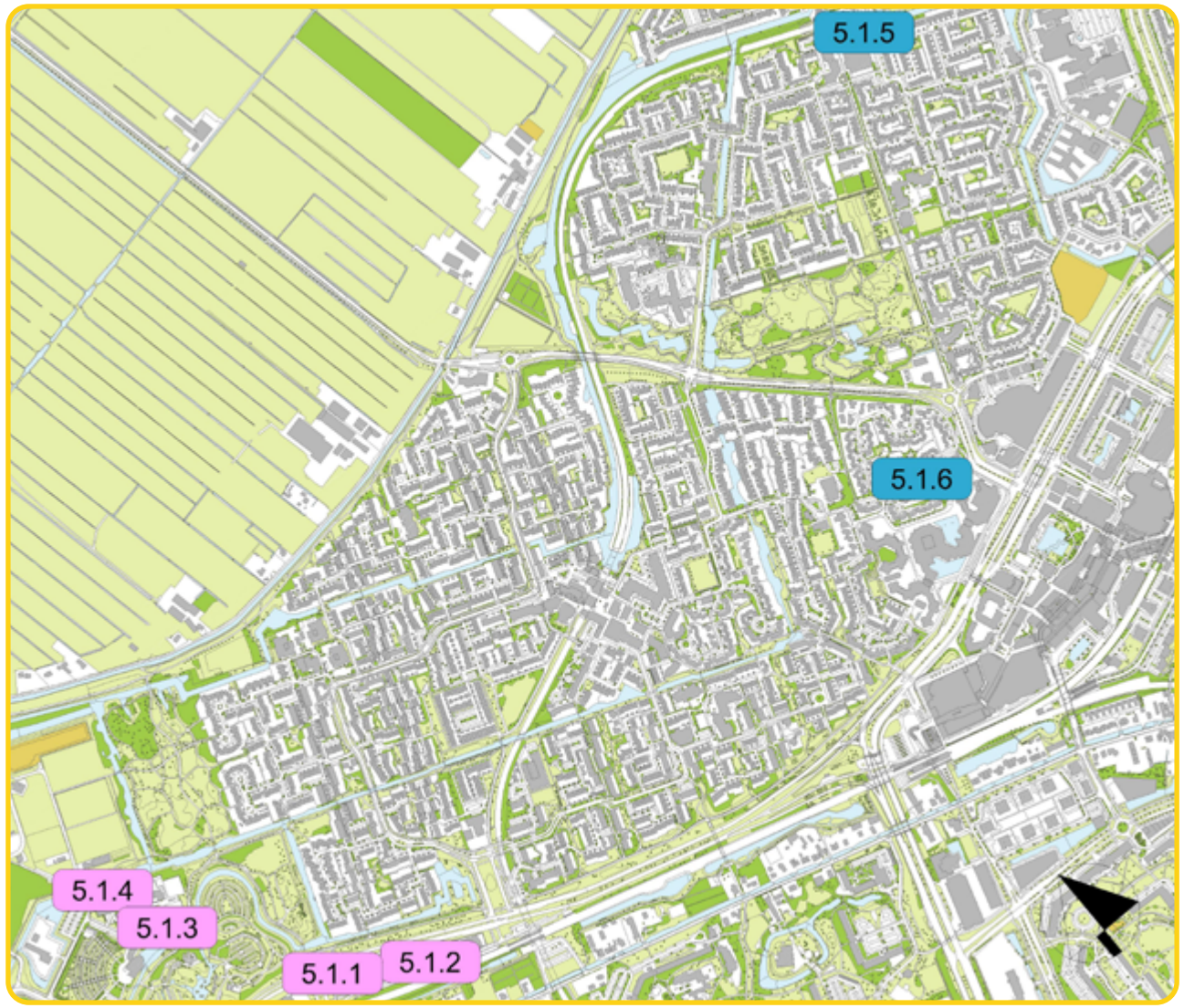
Risico:	Opstelling aannemer in het kader van de meerwerken (discussie financiële afhandeling)
Beheersmaatregel:	Er is een juridische procedure gestart middels een brief om tot betaling over te gaan.
Risico:	Nieuwe eisen en wensen bij de overdracht
Beheersmaatregel:	Beheerders vroegtijdig betrekken bij het werk en de overdracht.
Risico:	Revisie wordt niet compleet geleverd door de aannemer
Beheersmaatregel:	Bankgarantie vasthouden en mogelijk met eigen middelen revisie afronden.

4.6 Overzicht financiën Schaalsprong

Overzicht kosten Schaalsprong over 2021				
		Begroting	**Werkelijke kosten per 30/6/21**	**Prognose 2021**
a.	**Programma's**			
a1	Entree stationsomgeving	265.000	145.000	265.000
a2	Binnenstad	450.000	200.000	450.000
a3	Dip kernteam en overig	444.000	195.000	444.000
b.	**Overige projecten**			
b1	Woningbouwprogrammering/bestemmingsplannen	285.000	140.000	285.000
b2	Nieuwe initiatieven	380.000	50.000	130.000
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	631.000	155.000	380.000
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	207.000	90.000	207.000
c	**Wijkaanpak**			
c1	Kwaliteitsimpuls Meerzicht	591.000	135.000	491.000
d	**Regie en investering in de markt**			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang/investeringsagenda	329.000	80.000	144.000
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	224.000	45.000	134.000
	Totaal	3.806.000	1.235.000	2.930.000

5. Projecten

5.1 Gebied Buytenwegh – de Leyens



5.1.1 Amerikaweg 135 Gymworld

5.1.2 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

5.1.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal

5.1.4 Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal

5.1.5 WC De Leyens / Sartrezijde

5.1.6 Hildebrandhove - Pierre Kemphove

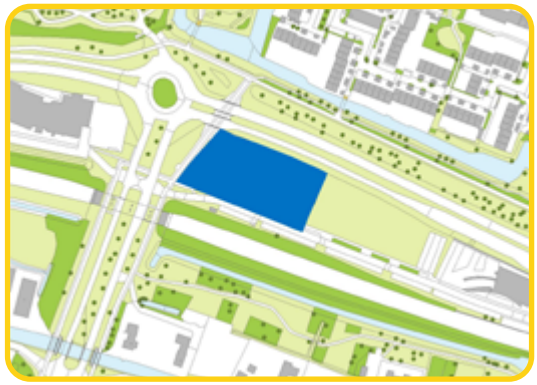
Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.1.1 Amerikaweg 135 Gymworld







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Gymworld, uitvoeringsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 12 december 2017.

2. Omschrijving project

De gehele gymnastieksport in Zoetermeer wordt versterkt met een hoogstaande nieuwe voorziening voor talentontwikkeling en de breedtesport, door het ontwikkelen en realiseren van een nieuwe sportvoorziening Gymworld op de locatie Amerikaweg binnen budget en conform planning. Gymworld wordt de entree van de Amerikaweg door middel van een markant en iconisch ontwerp.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Oplevering van Gymworld op 13 juli 2020.
- Oplevering van het openbaar gebied
- Inrichting van Gymworld
- ITS certificaat Gymworld
- Ingebruikname eind augustus 2020
- Overdracht aan beheer- en onderhoud
- Afronding nazorgfase
- Plaatsing Kunstobject

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Afsluiten project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2020)

De Raad heeft op 29-01-2018 ingestemd met een investeringsbudget van € 14.799.310,-. Het project is ruim binnen budget afgrond. Er volgt een apart voorstel aan de raad voor de besteding van het restantkrediet.

6. Risico's

Alle risico's zijn afgehandeld, de nazorgfase is afgehandeld. Het project wordt formeel en financieel afgesloten.

5.1.2 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Gebiedsontwikkeling, uitvoeringsfase, actief Grondbeleid (GREX), februari 2019.

2. Omschrijving project

Het project omvat drie delen in het openbaar gebied:

- Herinrichting van het openbaar gebied, gelegen tussen Poppodium Boerderij en Meerzichtlaan, inclusief parallelweg Amerikaweg en parkeerplaatsen.
- Het leveren van een bouwrijpe kavel t.b.v. realisatie Gymworld.
- De verkoop van een bouwrijpe kavel kavel tussen Gymworld en Poppodium Boerderij conform nieuwe bestemming horeca/leisure inclusief bestemmingswijziging in bestemmingsplan Voorweg.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Openbaar gebied Amerikaweg overgedragen aan Stadsbeheer.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Invulling geven aan mogelijkheden voor uitgifte van de vrije kavel

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

In de eerste helft van het jaar zijn de laatste woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd nabij Gymworld.
Verder zijn in 2021 plankosten gemaakt. De nog te maken plankosten blijven naar verwachting ruim binnen de jaarschijf van 2021 en zal voornamelijk bestaan uit het verkennen van de mogelijkheden van de uitgifte van de vrije kavel.

6. Risico's

Risico:	Mogelijk geen uitgifte van de vrije kavel in 2022 Vanwege het herziene bestemmingsplan is een ruimer programma van toepassing
Gevolg:	Kavel blijft leeg en blijft voorlopig braakliggend terrein
Beheersmaatregel:	Strak sturen op traject van besluitvorming
Risico:	Vanuit het verleden mogelijk vervuilde grond
Gevolg:	Extra kosten vanwege de mogelijk sanering
Beheersmaatregel:	Ruimte in de planning voor tijdig onderzoek en mogelijke sanering

5.1.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Noord-Westerhal – Uitvoeringsfase – Investeringsproject Vastgoedbedrijf – 1 januari 2017.

2. Omschrijving project

De gemeente Zoetermeer neemt de Noord-Westerhal voor een symbolische euro over van de Stichting tot Beheer Noord-Westerhal. De Noord-Westerhal wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Het project is opgedeeld in werkzaamheden aan de sporthal en aan de kantine en algemene ruimtes. Een nieuwe ingang wordt gecreëerd, waardoor de sporthal onafhankelijk te gebruiken is van de kantine.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

De functionele verbeteringen aan de verlichting worden Q3 uitgevoerd. De verbetering aan de akoestiek wordt uitgevoerd in de zomer 2022. In Q3 wordt het project afgesloten en het budget t.b.v. de akoestiek gereserveerd.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Functionele verbeteringen aan de verlichting.
- Evaluatie en dechargeformulier invullen en afronden
- Afsluiting van het project.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 2017-007070 van € 1.856.901,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

6. Risico's

Geen risico's. Het project is in de nazorg en wordt afgesloten.

5.1.4 Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Voormalig turnhal – Uitvoeringsfase – Investeringsproject Vastgoedbedrijf – 1 maart 2021.

2. Omschrijving project

De herbestemming van de voormalig turnhal op de locatie Buytenparklaan 6. Op 12 december 2017 heeft de raad ingestemd met de herijking voor het raadsvoorstel voor de renovatie- en verduurzaming van de voormalig Noord-Westerhal. De levensduur van de voormalig Noord-Westerhal wordt verlengd met 30 jaar.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Raadsvoorstel goedkeuring invulling hal
- De omgevingsvergunning Bouwen is onherroepelijk
- De bouw is gestart in mei 2021

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- De oplevering van de voormalig turnhal op 20 augustus 2021
- Sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder, Kai Sei
- Overdracht aan Vastgoedbeheer
- Evaluatie en afsluiting project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De gemeenteraad heeft op 12 december 2017 ingestemd met een investeringsvoorstel 2017-007070 van € 330.000,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

6. Risico's

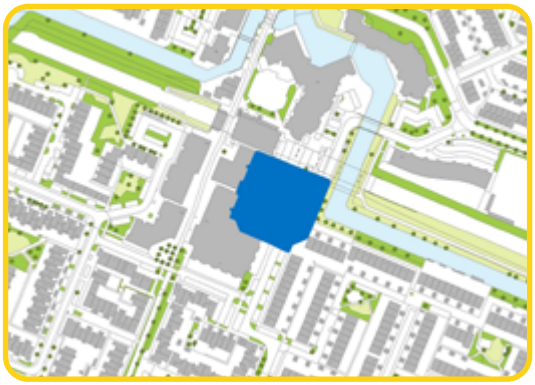
Risico: Extra kosten door uitvoering.
Gevolg: Budgetoverschrijding.
Beheersmaatregel: Afwijkingen ten aanzien van het opgedragen Werk of onvoorziene bouwkundige en technische zaken dienen goed onderbouwd en in relatie tot het budget snel te worden afgewogen alvorens meer-/minderwerk wordt opgedragen. Wijzigingen beperken is de regel. Er is een post onvoorzien beschikbaar.

Risico: Het niet halen van de opleverdatum.
Gevolg: Gevolgen voor huurcontracten, de inkomsten van de huurders, kosten van de bouw.
Beheersmaatregel: Planning is onderdeel van de contractstukken. Externe factoren (officieel bezwaar, bestuurlijke wijzigingen, extreem weer etc.) zullen waar mogelijk beperkt moeten worden om de planning overeind te kunnen houden. Op factoren buiten de aannemer en ons om zullen wij gezamenlijk maatregelen nemen wanneer deze zich voordoen.

Risico: Tegenvallende prestatie van de aannemer.
Gevolg: Het gebouw wordt niet tijdig opgeleverd.
Beheersmaatregel: Harde kaders en deadlines worden contractueel vastgelegd en gepaard met een boeteclausule. Risico's worden ondergebracht bij de partij die deze het beste kan dragen.

5.1.5 WC De Leyens / Sartrezijde







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

WC de Leyens – Mullenstrook en Sartrezijde – uitwerkingsfase – herinrichtingsproject Stadsbeheer, februari 2019

2. Omschrijving project

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 parkeerplaatsen.

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- loszone 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Sartrezijde

- Kapvergunning is door de gemeente ingetrokken.
- De planning is aangepast door eerst de Mullenstrook aan te pakken.
- Er zijn geen onveilige situaties aan de Sartrezijde.

Mullenstrook

Omdat niet verder gegaan kan worden met de Sartrezijde is de Mullenstrook opgepakt:

- Kapaanvraag is aangevraagd
- Ontwerp aanpassen waar nodig
- Definitief ontwerp publiceren
- Uitvoering kan opgestart worden.

4. Wat willen we bereiken in de 2de helft van 2021

Mullensstrook

- In augustus zijn de werkzaamheden afgerond.
- Aansluitend wordt het P-vak bestraat. Eind september 2021 worden alle werkzaamheden afgerond.

Sartrezijde vervalt

- Door nieuwe inzichten worden de werkzaamheden opgenomen in de renovatie van het winkelcentrum en de omgeving. Dit project zal vanuit SO verder vorm gegeven worden.

5. Financiële stand van zaken (peildatum juni 2021)

Valt binnen het beschikbare budget.

6. Risico's

Risico:	Vertraging in het voorbereidingstraject en hoge ambtelijke kosten doordat het project een intensief communicatietraject / intensieve vorm van omgevingsmanagement vergt.
Gevolg:	Tijdige communicatie naar stakeholders en directe omgeving.
Beheersmaatregel:	Continue blijven monitoren.
Risico:	Vanwege het corona virus kunnen bezwaarmakers niet gehoord worden.
Gevolg:	Hierdoor komt het project stil te liggen.
Beheersing:	Informeren van de bewoners. Zodra hierover meer informatie is de bewoners op de hoogte brengen hiervan.

5.1.6 Hildebrandhove - Pierre Kemphove







jul

Q3
Opdracht-verstrekking

Q3
Overdracht directievoering en toezicht

Q3
Startoverleg aannemer

Q3
Start uitvoering in fases

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Hildebrandhove – Pierre Kemphove, uitwerkingsfase, herinrichtingsproject, 30 juni 2020.

2. Omschrijving project

Op verschillende disciplines is er groot onderhoud nodig aan de Hildebrandhove en Pierre Kemphove. Daarom wordt dit als een integraal project opgepakt. De disciplines zijn:

Elementenverharding en asfalt
Uit de inspecties is gebleken dat de kwaliteit niet voldoet aan de CROW norm en de elementenverharding van gevel tot gevel vervangen moet worden. Dit komt mede door de opdruk van de boomwortels die voor schade zorgen.
Het asfalt wordt vervangen door elementenverharding, aangezien dit een 30 km weg is en elementenverharding een snelheidsremmende werking heeft.

Bomen
De bomen zorgen voor extreme wortelopdruk met als gevolg een onveilige situatie. De bomen worden gekapt, waarbij een vervangingsplan wordt gemaakt met herplant.

Openbare verlichting
De verlichting voldoet niet overal aan de huidige technische richtlijnen en normen. Daarbij wordt gezorgd voor een beter lichtbeeld, bescherming voor de lichtmasten bij de parkeerplaatsen en de hoofdkabel wordt daar waar nodig vervangen.

Parkeerplaatsen
Daar waar mogelijk wordt uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, i.v.m. de hoge parkeerdruk.

Het integraal uitvoeren van het geprogrammeerd groot en vervangend onderhoud, zal leiden tot een aantrekkelijke, veilige en toekomstbestendige leefomgeving van de Hildebrandhove en Pierre Kemphove. De Hildebrandhove en Pierre Kemphove zullen in afstemming met de diverse stakeholders gaan voldoen aan de huidige eisen en richtlijnen en het beoogde ambitieniveau op diverse aspecten (verkeersveiligheid, aanpak van wegen en verlichting, het terugbrengen van het groen).

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Definitieve beantwoording van de vragen van bewoners middels 2 kolommenstuk
- Consensus bereikt met nieuw voorstel van een deel van het ontwerp waar verschillende standpunten over bestond bij bewoners
- Definitief ontwerp incl. beplantingsplan gereed en gedeeld met bewoners
- Werkvoorbereiding gereed
- Aanbestedingstraject afgerond
- Bomen gekapt op voorhand van de overige werkzaamheden

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Opdrachtverstrekking aannemer
- Overdracht naar directievoering en toezicht
- Startoverleg met de aannemer
- Start van de uitvoering van de werkzaamheden

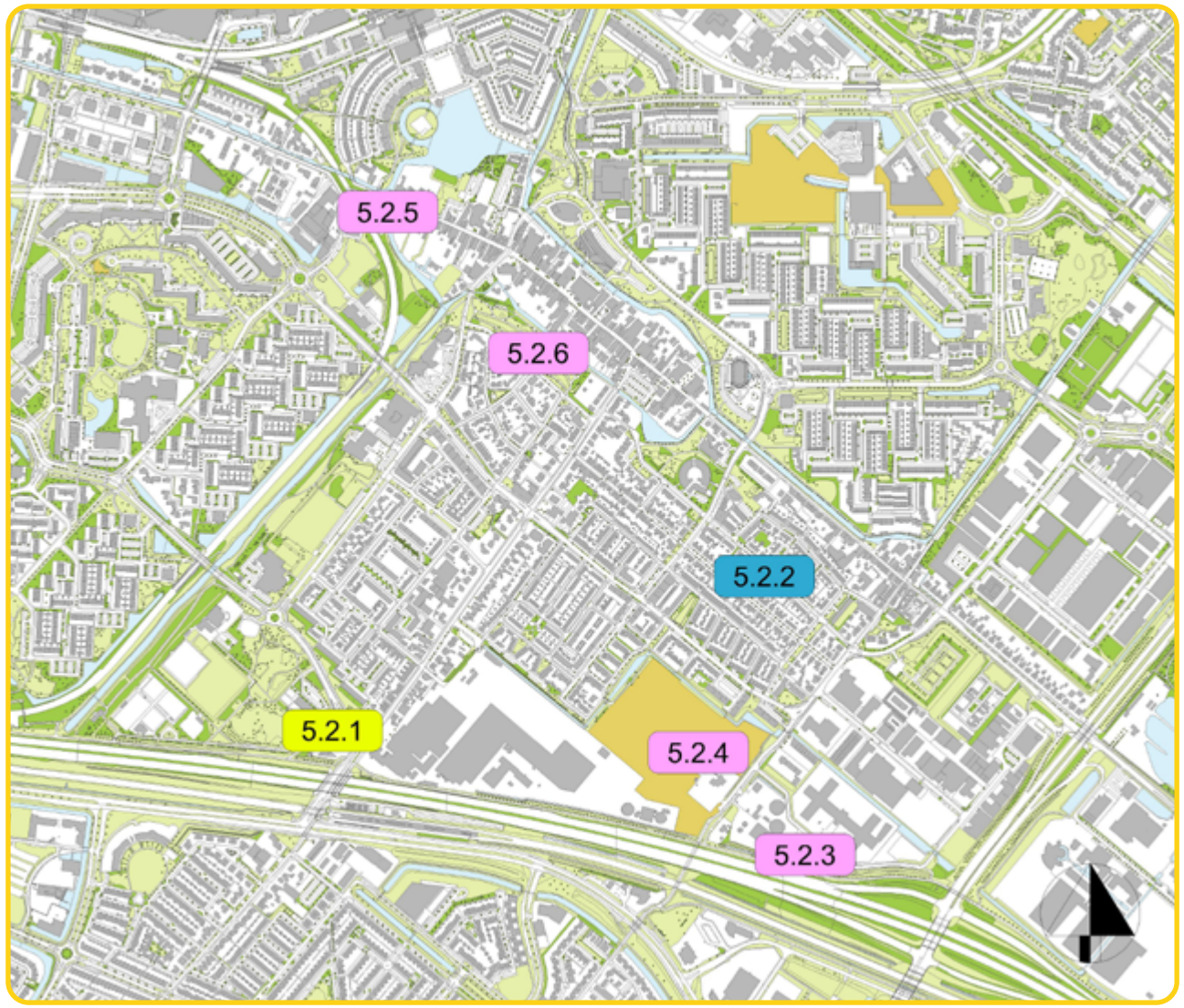
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De voorbereidingskosten en het participatietraject vallen binnen het beschikbare VTA budget.
De aanbesteding valt binnen het begrote budget.

6. Risico's

Risico:	Vooraf vastgesteld budget niet toereikend.
Gevolg:	Budgetoverschrijding
Beheersmaatregel:	Op verschillende momenten vinden kostenramingen plaats, naar aanleiding waarvan de projectleider kan bijsturen.
Risico:	Draagvlak bij de omwonenden voor het ontwerp ontbreekt.
Gevolg:	Vertraging van het project.
Beheersmaatregel:	Het op de juiste manier betrekken van de buurt en ze mee laten denken over groen versus parkeren.
Risico:	Gegevens vanuit bestekstekening niet overeenkomen met de werkelijkheid,.
Gevolg:	Druk op kwaliteit en budget.
Beheersmaatregel:	Toezichthouder is dagelijks op locatie om benodigde aanpassingen zo snel mogelijk door te kunnen voeren en bij te sturen in overleg met directievoering.

5.2 Gebied Dorp



5.2.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark

5.2.2 Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat

5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia

5.2.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage

5.2.5 Vlamingstraat 1-3, Franx

5.2.6 Wilhelminapark

Haalbaarheidsfase

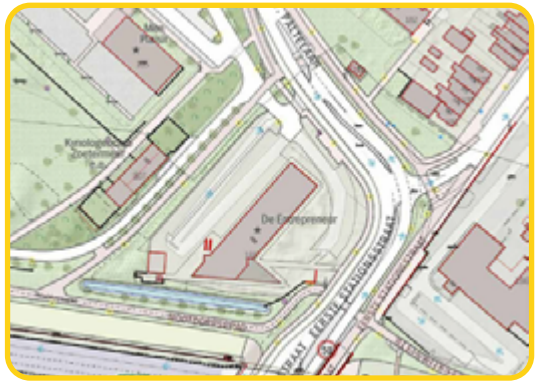
Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.2.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark







jul

okt

jan

apr

Q1 / Q2
Participatie

jul

okt

Q4
Besluitvorming participatie PUK

Q4
Overeenkomen anterieure overeenkomst

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Eerste Stationsstraat 185 - haalbaarheidsfase - faciliterend grondbeleid - juni 2019.

2. Omschrijving project

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 kan worden. De sporthal zou de huidige sporthal aan de Driesprong vervangen (als gevolg van de realisatie van het zwembad in het Van Tuyllpark verdwijnt deze). Inmiddels is vastgesteld dat het aanbestedingstechnisch niet mogelijk is de realisatie van de sporthal door de ontwikkelaar uit te laten voeren. Voor de sporthal is nu een andere locatie gevonden.
Het plan omvat op dit moment ca. 300 appartementen (twee- en driekamerappartementen) en ca. 400 parkeerplaatsen.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Het Stedenbouwkundig structuurontwerp daterend van 11-11-2020 is in februari en maart 2021 in participatie gebracht door middel van gesprekstafels en de Doemee-site.
- Participatie heeft veel negatieve reacties uit de omgeving opgeleverd. Het participatieverslag is in juli jl. gedeeld met de raad.
- Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd over de voortzetting van het project.
- Het stoplicht is verschoven van groen naar oranje, omdat de risico's van dit project zijn toegenomen. De toetsing op (maatschappelijke, technische en ruimtelijke) haalbaarheid is nog niet succesvol doorlopen en dit zorgt voor vertraging.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Vergoeding plankosten tot op heden.
- Afronden Haalbaarheidsfase: voortzetting samenwerking ontwikkelaar door middel van afspraken over planaanpassing binnen de kaders van het kavelpaspoort.
- Procesafspraken en aangepaste planning.
- Voortbereiding voortzetting participatie.
- Voorbereiding bestuurlijke vaststelling participatie en PUK.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Gedurende de eerste helft van 2021 is een overschrijding van de plankosten ontstaan ter hoogte van ca. € 150.000. Er moet een afspraak komen over vergoeding van zowel de overschrijding als van de plankosten in het vervolgtraject. Hiertoe wordt de intentieovereenkomst (nu reeds verlopen) verlengd tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst en wordt in deze verlenging ook het kostenverhaal vastgelegd.

6. Risico's

Risico:	Geen overeenstemming met de ontwikkelaar over plankosten
Gevolg:	Geen vergoeding van historische kosten waardoor een tekort van € 151.500 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 ontwikkelaar.
Risico:	Het plan voldoet niet aan ruimtelijke en technische eisen.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	De ontwikkeling wordt begeleid door het gemeentelijk projectteam (met name de stedenbouwkundige en adviseur geluid). Er wordt nadrukkelijk ingezet op een kwalitatief hoogwaardig plan.

5.2.2 Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat

jul

Q3
Aanbesteding ingenieurs-bureau

okt

Q3/Q4
Met ingenieursbureau planning en voorbereidingen treffen. Uitgangspunt uitvoering in 2023

jan

Q4
Inspectie en Terugkoppeling rapportage inspectie bomen naar bewoners

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Molenstraat – Jan Hoornstraat – Cornelis van Eerdenstraat – 5 Meistraat, uitwerkingsfase, herinrichtingsproject, 5 februari 2019.

2. Omschrijving project

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 ruimte 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Diverse gesprekken hebben plaats gevonden met de klankbordgroep om ze op de hoogte te stellen van de stand van zaken
- Gesprek heeft plaats gevonden met woningcorporatie of zij willen dat klein onderhoud aan het Kastanjeplein en het Lindeplein meegenomen wordt in het project
- Na overleg met de klankbordgroep is de rapportage naar de conditie van de bomen vastgesteld en is deze op website gepubliceerd worden.
- Alle bewoners zijn geïnformeerd over de huidige rapportage.
- De voorbereidingen voor een aanbesteding t.b.v. een ingenieursbureau zijn begonnen
- - Tijdens het project wordt het onderhoud aan de wegen bij de Van Brakelstraat en John McCormickstraat gelijk meegenomen

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, wordt er nog één keer een inspectie uitgevoerd om zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen.
- Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen, worden deze gesnoeid of gekapt (bewoners worden hier vooraf van op de hoogte gesteld)
- De rapportage wordt gedeeld met de bewoners
- Er vindt een aanbesteding plaats voor een ingenieursbureau en de voorbereidende werkzaamheden gaan van start.

5. Financiële stand van zaken (peildatum juni 2021)

Valt binnen het beschikbare budget.

6. Risico's

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







5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia







jul

Q3
Einde uitvoering

okt

Q3 – Q4
Oplevering project

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Ontsluitingsweg Nutricia – Uitvoeringsfase – Investeringsproject – september 2017

2. Omschrijving project

De realisatie van een nieuwe ontsluiting voor Nutricia voor af- en aanrijdend vrachtverkeer, langs de A12 en via bedrijventerrein Rokkehage.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- De aanbestedingsprocedure van het project is afgerond.
- De uitvoering is nagenoeg gereed.
- De bouw van de brug heeft vertraging opgelopen.
- Extra niet voorziene werkzaamheden, ook ten gevolge van de coronacrisis.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Afronding van de uitvoering van het project.
- Ingebruikname van de nieuwe route door Nutricia in oktober.
- Overdracht van de nieuwe weg aan Stadsbeheer.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

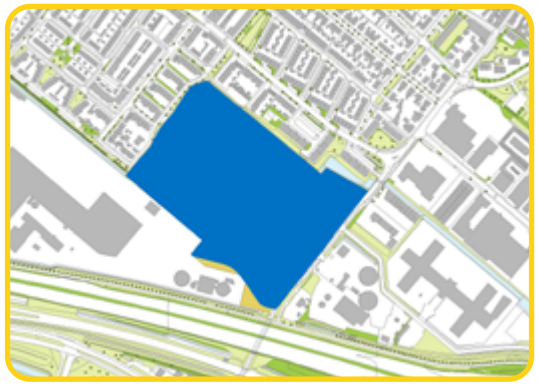
De totale kosten worden geraamd op € 2.917.000. Dit is boven het door de raad vastgestelde budget. Hierover is de raad per Memo d.d. 24 juni 2021 geïnformeerd. De verwerking van de extra lasten zal geschieden via het Tweede Tussenbericht 2021.

6. Risico's

Risico:	De weg wordt duurder als gevolg van diverse oorzaken.
Gevolg:	Overschrijding van het door de raad geautoriseerde budget.
Beheersmaatregel:	Alternatieve dekking zoeken.

5.2.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage







jul

okt

Q4
Oplevering eerste woningen

Q4
Ontwerp aansluiting openbaar gebied nieuwbouw op Rokkeveenseweg

Q4
Opstellen plan overdracht aan lijnorganisatie

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Rokkeveenseweg / Nutrihage, uitvoeringsfase, faciliterend grondbeleid, 01-01-2018.

2. Omschrijving project

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.

Alle besluitvorming heeft plaatsgevonden, namelijk:

- 02-06-2020: Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan
- 31-03-2020: Collegebesluit samenwerkingsovereenkomst Realisatie ontsluitingsweg Nutricia
- 16-07-2019: Collegebesluit terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.
- 18-12-2018: Collegebesluit anterieure overeenkomst met ontwikkelaar.
- 08-10-2018: Raadsbesluit Gedragen ontwikkelingsvariant en stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling Nutrihage.
- 05-03-2018: Raadsbesluit Procesvoorstel samenspraak Uitwerking uitgangspunten Nutrihage.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- 01-2021 1e paal woningbouw
- Q4-2021 Oplevering door de ontwikkelaar van de eerste woningen

4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021

- Q4-2021 Ontwerp aansluiting openbaar gebied nieuwbouw op Rokkeveenseweg.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Er worden alleen nog ambtelijke kosten en kosten voor het aanpassen van de Rokkeveenseweg gemaakt. De grondopbrengst en de bijdragen voor het kostenverhaal zijn in 2020 ontvangen. De budgetuitputting gaat zoals geraamd. Het project kent een positief resultaat.

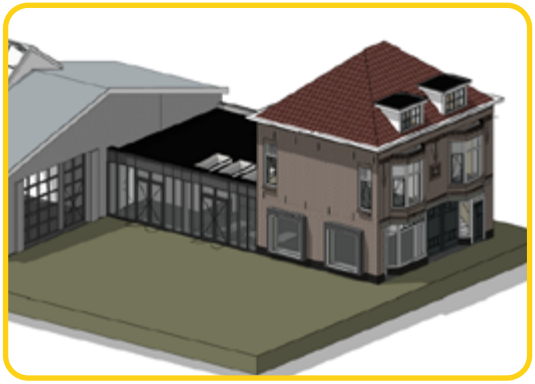
6. Risico's

Risico:	Het openbaar gebied wordt niet aangelegd volgens het inrichtingsplan.
Gevolg:	Tijdrovende overdracht, eventueel met juridische consequenties.
Beheersmaatregel:	Geregeld monitoren, afstemmen met ontwikkelaar en beheer en zonodig extra toezicht inhuren.

5.2.5 Vlamingstraat 1-3, Franx







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Realisatie Terra Art Projects, uitvoeringsfase, investeringsproject VGB, 19 december 2016.

2. Omschrijving project

Hergebruik voormalige KwikFit garage en herbouw woning en tussenbouw aan de Vlamingstraat 1-3 t.b.v. Terra Art Projects. Het gebouw aan de Vlamingstraat 1-3 (de voormalige KwikFit garage) moet dienen als permanente huisvesting voor project- en expositieruimte, werkplaats, kantoor en kleine horeca.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het complex is in week 18 2021 opgeleverd en in gebruik genomen door Franx. De laatste opleverpunten worden afgerond en in Q4 wordt het omlooppad vanuit het project Central Park aangelegd. Het project wordt afgesloten in Q4 2021.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Aanleg omlooppad Central park
- Nazorg
- Afsluiten project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Er is een vastgesteld Zoetermeers bedrag middels het Investeringsvoorstel 2016-005887 namelijk € 2.115.000,-. De Raad heeft op 15 juli 2019 middels het Investeringsvoorstel 20190606-071938 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de sloop en herbouw van de woning en tussenbouw van € 500.000,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

6. Risico's

Geen risico's. Het project is in de nazorg en wordt afgesloten.

5.2.6 Wilhelminapark







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Wilhelminapark, uitvoeringsfase, herinrichtingsproject SB, februari 2019

2. Omschrijving project

Het Wilhelminapark is het oudste park van Zoetermeer. Door de jaren heen zijn al verschillende bomen en beplanting ad hoc vervangen. Met het meer op leeftijd raken van dit park en met de bomen die in hun laatste levensfase geraken is het tijd om een beheerplan op te stellen waarin meer planmatig de geleidelijke vervanging van bomen en groen is vastgelegd. Met de gefaseerde uitvoering van dit plan de kwaliteit van het Wilhelminapark voor de toekomst geborgd. Momenteel wordt er geïnventariseerd wat de huidige kwaliteit van de bomen in het park is, wat de mate van aantastingen door ziekten is en welke levensverwachting er nog is voor deze bomen en het groen.
Ook de bomen in de woonstraat Julianalaan en de overzijde van de Nassaulaan worden hierbij betrokken omdat deze bomen ook invloed hebben op dit park.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

De beheervisie het uitvoeringsplan en de kostenraming zijn gereed. Het project is via het DT afgesloten. Eind 2021 zal de uitvoering starten, de werkzaamheden zullen gefaseerd over 10 jaar worden uitgevoerd. Dit is opgenomen in het beheerprogramma van Stadsbeheer.

- Eindverslag participatie is vastgesteld door het College.
- Decharge DT (met dechargeverklaring incl. projectevaluatie) goedgekeurd.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

Het project is afgrond. Het uitvoeringsplan zal de aankomende 10 jaar gefaseerd uitgevoerd worden.

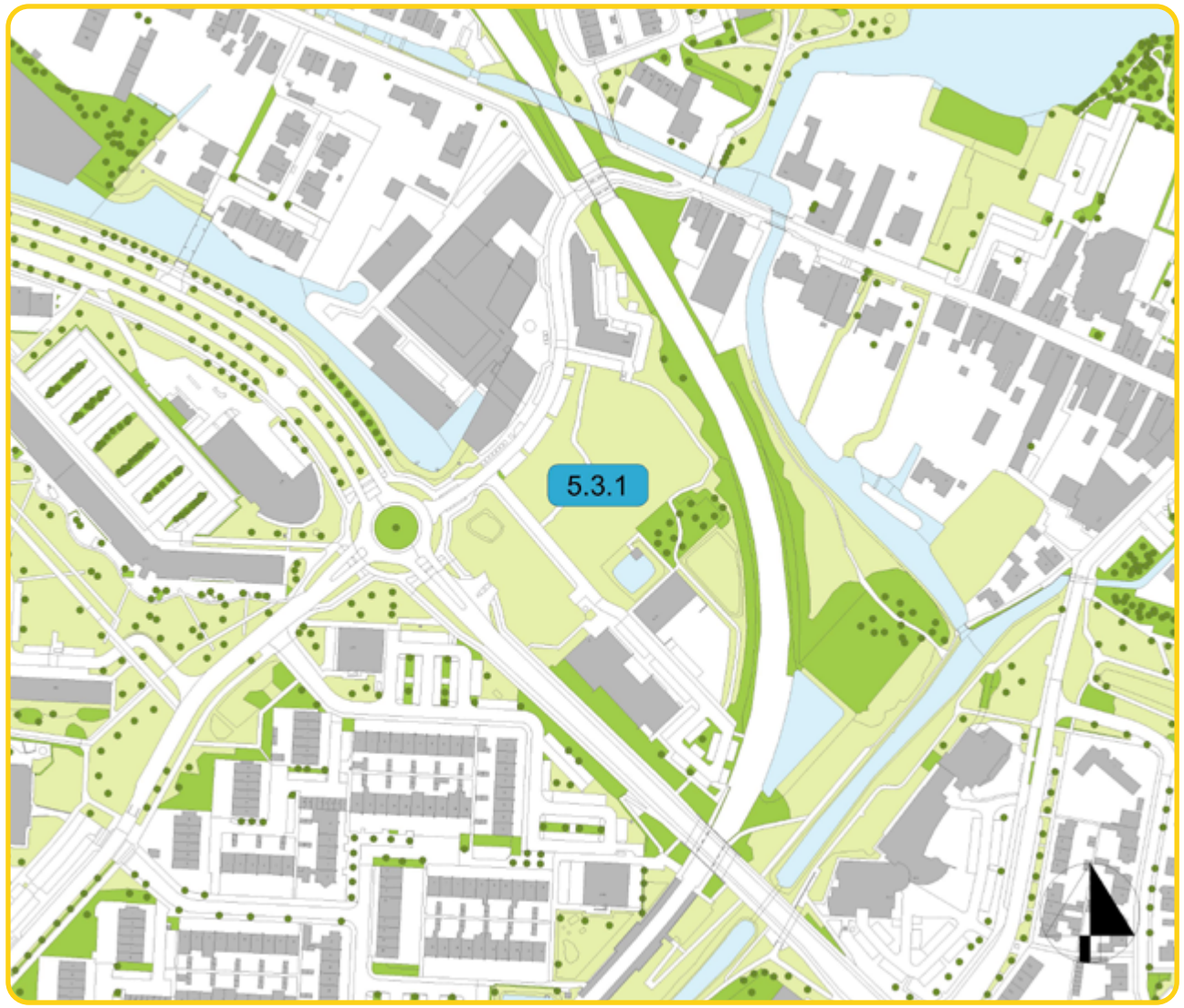
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Valt binnen het beschikbare VTA-budget.

6. Risico's

n.v.t.

5.3 Gebied Driemanspolder



5.3.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.3.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Project Van Leeuwenhoeklaan, Uitwerkingsfase, Actief Grondbeleid, Startdatum februari 2019, Project grootte: middelgroot

2. Omschrijving project

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder een eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang is de gezamenlijke ligging aan de Van Leeuwenhoeklaan en de gezamenlijke grondexploitatie. Op dit moment is het volgende deel van deze grondexploitatie nog actief:

- Het oostelijke plangebied waar ca 90 appartementen gerealiseerd kunnen worden;
- Binnen deze grondexploitatie, op het middengebied, is ook de woning aan de Brinkershof 17 opgenomen. Deze woning (monumentaal pand) wordt seperaat verkocht..

3. Stand van zaken per 30 Juni 2021

De gemeente en de ontwikkelaar hebben een allonge ondertekend met daarin een tijdspad en de uitgangspunten.
De locatie is conform de afgestemde uitgangspunten getaxeerd.
De woning aan de Brinckershof 17 staat te koop.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Er zal in de aanstaande maanden een grondbod aangeboden worden aan de ontwikkelaar. Als zij dit grondbod accepteren zal er een Koop Realisatie Overeenkomst (KRO) worden gesloten, en bij afwijzing van het grondbod zal de locatie zal opnieuw in de markt gezet worden.
Na het sluiten van de KRO zal de bouwplanontwikkeling voort gezet worden, met participatietraject, uitwerking VO & DO en een vergunningaanvraag.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 Juni 2021)

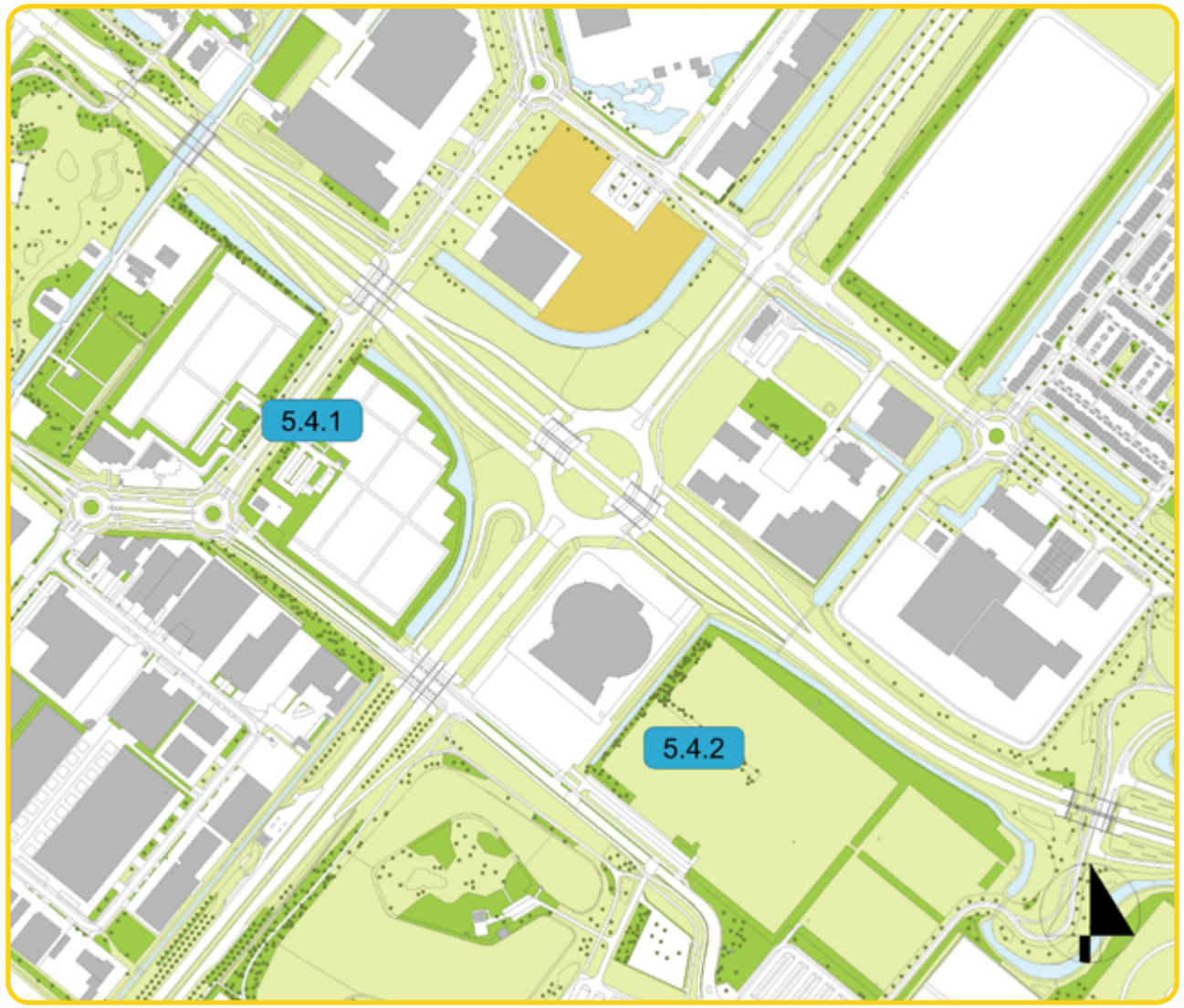
De verwachtte uitgaven en inkomsten zijn passend binnen de gestelde kaders van de allonge op de intentieovereenkomst, het vervolgtraject wordt gedekt middels de opbrengsten welke opgenomen zijn in de grondexploitatie.

6. Risico's

Risico:	Vertraging in de planuitvoering
Gevolg:	Hogere plankosten en renteverlies op de reeds gemaakte kosten.
Beheersmaatregel:	Strakke sturing op de inrichting van de overeenkomst met de ontwikkelaar of anders een tijdige inrichting van nieuwe verkoopprocedure.

Risico:	Ontwikkelaar spant juridische procedure aan
Gevolg:	Vertraging van het project, mogelijk een rechtzaak
Beheersmaatregel:	De gemeente geeft de ontwikkelaar nog een mogelijkheid om het gesprek aan te gaan. Daarnaast zal het gehele proces juridisch onderbouwd zijn en acht de gemeente dat zij goede kansen heeft op een positieve uitspraak in het geval het daadwerkelijk tot een juridisch proces zal leiden.

5.4 Gebied Kwadrant



5.4.1 Kwadrant B + F / Edisonpark

5.4.2 Van Tuyllpark, Zwembad

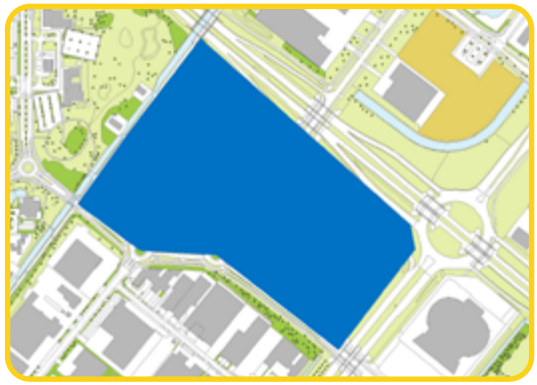
Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.4.1 Kwadrant B + F / Edisonpark







jul
okt
Q4 Participatie BKP en SP
jan
apr
jul
Q3 Besluitvorming wijziging BP
okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Kwadrant B&F / Edisonpark, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project
Het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling met ca. 536 woningen in een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet in Zoetermeer.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021
Ondertekening Reserveringsovereenkomst op 10 februari 2021
Vaststelling Grondexploitatie door de gemeenteraad op 6/13 april 2021
Begeleiding ontwikkelcombinatie in de uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan naar VO Stedenbouwkundig plan
Begeleiding ontwikkelcombinatie bij het opstellen van het Schetsontwerp Inrichtingsplan
Eerste concept bestemmingsplan
Uitvoeren diverse onderzoeken ter voorbereiding op het bouw- en woonrijpmaken

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?
Toets VO stedenbouwkundig plan, concept inrichtingsplan en woningbouwprogramma
Toets voorontwerp bestemmingsplan
Opstellen Beeldkwaliteitsplan
Voorbereiden stadbrede participatie nav raadsamendement april 2021
Voorbereiden Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan
Voorbereiden koopovereenkomst

5. Financiële stand van zaken
De grondexploitatie is vastgesteld (besluitenlijst Raad 6 april 2021, besluitnr. 8c). In de grondexploitatie zijn de ramingen voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen. De ramingen zijn gebaseerd op een concept stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat zowel in het stedenbouwkundig plan als in de grondexploitatie nog wijzigingen mogelijk zijn.
Het budget voor planontwikkeling is sinds mei 2021 beschikbaar vanuit de grex. Op dit moment is er voldoende budget en is er geen sprake van kostenoverschrijdingen.

6. Risico's

Risico:	Geen overeenstemming over de afspraken omtrent 'mandeligheid'.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Aan de voorkant duidelijke afspraken maken met de ontwikkelcombinatie. Deze afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.
Risico:	Partijen bereiken geen overeenstemming over de sluiten koopovereenkomst vóór de afloop van de reserveringsovereenkomst.
Gevolg:	Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de koopovereenkomst (met daarin onder andere de grondprijs) eindigt de reserveringsovereenkomst.
Beheersmaatregel:	Bewaken afspraken over proces en planning. Regelmatig overleg met de ontwikkelcombinatie over dit punt. Indien nodig en na akkoord college kan de reserveringsovereenkomst worden verlengd.

5.4.2 Van Tuyllpark, Zwembad







jul
okt
jan — **Q4** Start bouw
apr
jul
okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Zwembad Van Tuyllpark Zoetermeer, uitwerkingsfase,
investeringsproject vastgoed, 14 mei 2019.

2. Omschrijving project

Realisatie nieuwbouw zwembad in het Van Tuyllpark.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Op 10 maart 2021 bent u middels een memo geinformeerd over de afronding van de aanbesteding. Na de afronding van de aanbesteding hebben de onderhandelingen plaats gevonden en zijn de nodige optimalisaties besproken. Op 16 april 2021 is de opdracht officieel gegund aan de firma Vaessen uit Raamsdonkveer, een specialist in het bouwen van zwembaden.
Aansluitend aan de opdracht is gestart met de engineerings werkzaamheden gericht op de bouw van het zwembad. Er heeft een informeel overleg plaats gevonden met de klankbordgroep van de verenigingen.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

In de tweede helft van 2021 zijn de engineerings werkzaamheden voor realisatie in volle gang, zal de bouwplaats worden ingericht en de grond bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens zal in Q4 de eerste heipaal worden geslagen.Voor de bedrijven en verenigingen in het van Tuyllpark, zal in Q3- 2021 een informatie bijeenkomst worden georganiseerd, gericht op de start van de werkzaamheden en de aanpassingen in het kader van de verkeersveiligheid.

In Q3 zal ook een overleg plaats vinden met de verenigingen om te kijken of vooraf gaande wensen en wijzigingen zijn verwerkt en/of deze implementeerbaar zijn binnen het project.

In juli en augustus wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereiding en inrichting van de ligweide van het zwembad. Deze zal in begin Q4- 2021 separaat worden aanbesteed.

Er lopen er nog gesprekken met Silverdome over de warmte koppeling, waarbij onderzoek inmiddels uitwijst dat de investering veel hoger ligt dan de te verwachten opbrengsten over de lange termijn.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft op 15-07-2019 ingestemd met een investeringsbudget van 25 miljoen euro.
De gepronoticeerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico: Overschrijding budget.
Beheersmaatregel: Het ontwerp- en bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning. Er is een post onvoorzien voor eventuele onvoorziene gevallen die niet binnen het project ondervangen kunnen worden.

Risico: Uitloop planning.
Beheersmaatregel: Het ontwerp- bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning.

Risico: Gebruik restwarmte Silverdome.
Beheersmaatregel: In gesprek blijven met Siverdome en mogelijkheden blijven verkennen. In Q4-2021 zal het definitieve besluit worden genomen, of de koppeling met Silverdome zal worden gerealiseerd.

5.5 Gebied Oosterheem



5.5.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

5.5.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

5.5.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

5.5.4 Dwarstocht

5.5.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

5.5.6 Martin Luther Kinglaan

5.5.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

5.5.8 Olof Palmelaan Moskee

5.5.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

5.5.10 Sara Lydia Hoeve

5.5.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.5.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan







jul

okt

Q4
Start BRM

Q4
Raadsbesluit bestemmingsplan

jan

apr

Q1/Q2
Start bouw fase 1

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Aletta Jacobslaan-Hugo de Grootlaan, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (hierna: T-strook) aangewezen als solitaire locatie, waar binnen 5 jaar na vaststelling gestreefd moet worden naar woningbouw. De locatie is onderdeel van het project Oosterheem en van de bijbehorende grondexploitatie. De huidige bestemming van de T-strook 'bedrijven'. Deze wordt gewijzigd naar 'wonen'.

De gemeente heeft met een initiatiefnemer (hierna: ontwikkelaar) reserveringsovereenkomsten 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Vastgestelde projectopdracht uitwerkingsfase
- Vastgestelde voorontwerp bestemmingsplan door college
- Vooroverleg en consultatie door de raad
- Collegebesluit afgifte ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning (incl. ter inzagelegging)

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Collegebesluit Nota van beantwoording
- Raadsbesluit bestemmingsplan

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

In 2021 zijn voornamelijk plankosten gemaakt. De plankosten blijven naar verwachting binnen de jaarschijf die hiervoor in de grondexploitatie is opgenomen.

6. Risico's

Risico: Bezwaren tegen de omgevingsvergunning/het bestemmingsplan.
Gevolg: Vertraging, meer ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel: De omgeving goed en zorgvuldig blijven informeren bij belangrijke mijlpalen. De wettelijke procedures doorlopen.

Risico: Bouwplan wordt niet, of alleen deels, gerealiseerd, onder andere vanwege marktomstandigheden.
Gevolg: Vertraging in de planning, hogere ambtelijke kosten, lagere grondopbrengsten.
Beheersmaatregel: In overleg blijven met ontwikkelaar en indien nodig ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers erbij betrekken.

5.5.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

jul
okt
jan
apr
jul
okt

Q1
Start bouw
Veld 1
MGW
+
Veld 1
EGW

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand), uitwerkingsfase, actief grondbeleid (GREX), februari 2019

2. Omschrijving project

Het betreft drie kavels aan de Noordzijde in Oosterheem. Het college heeft op 4 december 2018 ingestemd met het voorstel om op deze locatie 210 woningen te realiseren, verdeeld over de drie kavels, en bestaande uit 85 eengezinswoningen en 125 appartementen. Dit is gepland in laagbouw en drie hoogbouw-onderdelen van circa 25 meter hoog (2x) en 45 meter hoog (1x).
Gedurende de uitwerkingsfase is bij veld 2 één appartement komen te vervallen en bij veld 1 twee appartementen toegevoegd. Per saldo is er één extra appartement opgenomen in het programma.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1.
- Beoordelen WABO aanvraag 1-gezinswoningen en appartementengebouwen veld 1.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning velden 1 en 3
- Opstellen KRO's 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1.
- Start verkoop appartementen gebouw 1 en 1-gezinswoningen veld 1.
- Ondertekening KRO veld 3.
- Bouwrijpmaken veld 3.
- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor appartementengebouw in veld 2.
- Beoordelen WABO aanvraag appartementen veld 2.
- Opstellen KRO appartementengebouw in veld 2.
- Start verkoop appartementen veld 2

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Start bouwrijpmaken veld 1
- Ondertekenen KRO's appartementen en 1-gezinswoningen veld 1
- Ondertekenen KRO appartementen veld 2
- Start bouw 1-gezinswoningen veld 3.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning appartementen veld 2
- Grondoverdracht appartementen veld 2
- Start bouw appartementen veld 2, 1-gezinswoningen en eerste appartementen veld 1
- Start verkoop appartementengebouw 2 veld 1

5. Financiële stand van zaken (peildatum 1 juli 2021)

In 2021 wordt de grondopbrengst ontvangen van de 25 eengezinswoningen in veld 3. Verder zijn bouwrijpwerkzaamheden uitgevoerd aan veld 3, binnen de daarvoor in de grex beschikbare middelen. De in jaarschijf 2021 beschikbare plankosten zijn waarschijnlijk niet voldoende voor de werkelijk te maken kosten. Er ontstaat een mogelijk tekort op de jaarschijf van de plankosten. De oorzaak is dat er veel begeleiding en projectmanagement nodig is geweest. Een verschil van inzicht in het hanteren van een grondprijs voor de met de woningen mee te verkopen parkeerplaatsen heeft ambtelijke capaciteit gekost, maar heeft er wel toe geleid dat er deze grondprijs bij de ontwikkelaars in rekening wordt gebracht. De verwachting is ook dat er op het bouwrijp maken bespaard wordt. Het saldo op deze deelgrondexploitatie zal dan ook niet verslechteren.

6. Risico's

Risico:	Realisatie van appartementencomplexen vanwege tegenvallende verkoop.
Gevolg:	Vertraging in de planning, wijziging programma.
Beheersmaatregel:	Planning en afspraken rondom het programma blijven bewaken. Tijdig starten met de verkoop. Tijdig anticiperen.







5.5.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

jul

okt

jan

apr

jul

Q3
WRM

okt

Q4
Overdracht stadsbeheer

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en ontwikkelaar, uitvoeringsfase, actief grondbeleid (GREX), februari 2019

2. Omschrijving project

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 veertien 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

13 BPD kavels

- Start bouw 13 woningen

4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021?

- Uitvoering van de bouw conform planning
- Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland. Zitting vindt plaats eind november 2021.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

In de eerste helft van 2021 zijn met name plankosten gemaakt. Het betreft juridische kosten aan de claim van de VVE en voorbereiding en toezicht op de uitvoering. De afspraken in de koopovereenkomsten met de individuele eigenaren over de mandelige gebieden kosten in de uitvoering veel tijd. Wel wordt verwacht dat de plankosten binnen de jaarschijf zoals opgenomen in de grex blijven.
Verder wordt verwacht dat de laatste afrondende woonrijpmaak werkzaamheden binnen de raming kunnen worden uitgevoerd. Dit gebeurt als de woningen gereed zijn.
De VvE is in januari 2020 door de rechter in het ongelijk gesteld inzake de civiel rechterlijke procedure. De VvE is in hoger beroep gegaan. De rechtbank doet in naar verwachting november 2021 uitspraak. Indien het hof de VvE in het gelijk stelt dan moet de gemeente tot uitkering van planschade overgaan. In de grex wordt hiermee al beperkt rekening gehouden.

6. Risico's

Risico: Uitspraak van RvS leidt mogelijk tot grotere financiële gevolgen De kans bestaat dat de planschadevergoeding die de gemeente dient te betalen hoger is dan waarmee in de grex rekening is gehouden. Het is lastig inschatten met welke waarde de woningen in potentie zouden kunnen dalen.

Beheersmaatregel: Blijven monitoren en uitspraak van de rechter afwachten.







5.5.4 Dwarstocht

jul

okt

jan

Q1
Start BRM

apr

Q2
Start bouw

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Dwarstocht, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

Het project Dwarstocht - Happy Days heeft als doel het realiseren van een woningbouwontwikkeling op een voormalig bedrijventerrein. De gemeente verkoopt de grond aan de ontwikkelaar 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.

.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunningen
- Koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten
- Participatie-bijeenkomst in het kader van aangenomen Motie 2103-01 (beplantingsontwerp)
- Bouwrijp maken is voorbereid

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Aanbesteden bouwrijp maken
- Start bouwrijp maken

5. Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte kosten in 2021 vallen binnen de geplande kosten in 2021. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien op netto contante waarde per 1.1.2021.

6. Risico's

Risico:	De uitvoeringskosten voor bouw- en woonrijp maken vallen hoger uit dan geraamd.
Gevolg:	Hogere kosten voor de gemeente.
Beheersmaatregel:	In de afspraken met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de ontwikkelaar de helft van deze kosten draagt. Binnen de gemeente worden meerkosten opgevangen in de grondexploitatie.







5.5.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

jul

Q3
Start uitvoering

okt

jan

apr

Q2
Werk gereed/ Overdracht stadsbeheer

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Gemeentekavels Maasdamstraat en Hofwegenstraat, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

Het mogelijk maken van het bouwen van vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap. De nog te verrichten werkzaamheden voor de gemeente zijn vooral het begeleiden van de laatste technische voorbereiding voor de bouw en het vervangen van de tijdelijke bouwstraat door een definitieve bestrating (WRM) inclusief de volledige buitenruimte. De particuliere ontwikkelingen rond de Zegwaartseweg vallen buiten de reikwijdte van dit project.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Naar aanleiding van de laatste bewonersbrief en aanvullende gesprekken met vertegenwoordigers van de beide straten zijn de opmerkingen/wensen verzameld en verwerkt op de nieuwe inrichtingstekeningen.
- Deze nieuwe inrichtingstekeningen zijn op de project-site geplaatst.
- Middels het per woning versturen van bijbehorende detailtekeningen is overeenstemming bereikt met de bewoners over de definitieve inrichting en de inritten van de Maasdamstraat en Hofwegenstraat.
- Er heeft nogmaals een inventarisatie plaats gevonden van vergunde en reeds gerealiseerde inritten in de straten n.a.v. de vigerende inrichtingstekeningen.

4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021?

- Definitieve inrichtingstekeningen omzetten naar een woonrijpmaken bestek.
- Aanbesteding van het woonrijpmaken.
- Realisatie woonrijpmaken.
- Opstellen beplantingsplan.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Alle kavels zijn verkocht en daarmee zijn alle opbrengsten gegenereerd. De eerder geconstateerde verschillen tussen reeds vergunde, door bewoners gerealiseerde en benodigde inritten hebben tot extra afstemming en VTA-kosten geleid. Het definitief inrichten van de buitenruimte schuift daarom door naar 2de helft 2021 en het afronden van het project in 2022. De verwachting is dat de plankosten binnen de kaders van de GREX passen. Met een aantal bewoners is afgesproken om, vooruitlopend op het woonrijpmaken, alvast definitieve inritten te realiseren.

6. Risico's

Risico: Vertraging aanleg definitieve inrichting Hofwegenstraat en Maasdamstraat door o.a. tekort aan materialen op de markt.

Gevolg: Klachten van bewoners over langere periode slechte bestrating en uitblijven onderhoud van groenvoorzieningen.

Beheersmaatregel: Snel op de markt zetten van de werkzaamheden en blijven communiceren met de bewoners en vertegenwoordigers.







5.5.6 Martin Luther Kinglaan

jul

okt

Q4
Start bouw

jan

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Martin Luther Kinglaan, uitvoeringsfase, GREX, 5 februari 2019

2. Omschrijving project
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. Vanwege het gebrek aan belangstelling voor het invullen van de sportbestemming én de doelstellingen voor woningbouw in Zoetermeer is deze locatie een van de 20 solitaire locaties, waarbij gestreefd moet worden voor 2024 woningbouw te realiseren.

Een ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor deze locatie dat bestaat uit 218 woningen, namelijk 41 eengezinswoningen (vrije sector huur), 54 appartementen (middenhuur), 30 appartementen (vrije sector huur) en 93 appartementen (koop).

3. Stand van zaken per 30 juni 2021
- 01-2021 start uitvoering bouwrijp maken
- 02-2021 behandeling voorlopige voorziening door Raad van State, uitspraak in voordeel gemeente.
- 05-2021 afdoening toezegging 372: Openingstijden Weidemolen
- 06-2021 behandeling beroep door Raad van State

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021
- 07-2021 afronding bouwrijp maken
- 08-2021 uitspraak Raad van State op beroep. Deze was in het voordeel van gemeente
- 09-2021 verkoop grond
- 09-2021 afdoening motie 2011-40: hondenuitrenplek
- 10-2021 start woningbouw

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)
In 2021 zijn de gronden bouwrijp gemaakt. De aanbesteding hiervan past binnen de hiervoor in de grondexploitatie opgenomen bedragen. Ook de plankosten (begeleiding, voorbereiding en toezicht) blijven naar verwachting binnen de hiervoor opgenomen jaarschijf voor 2021.

De grondverkopen zullen conform planning kunnen verlopen nu de beroepsprocedure ongegrond is verklaard. Naar verwachting wordt zelfs de grond voor alle woningen dit jaar verkocht aan de ontwikkelaar (eerder werd nog rekening gehouden met de verkoop van 50 appartementen van het Zuidblok in 2022). Dit houdt in dat in 2021 nog de grondopbrengsten worden verwacht van 218 woningen.

6. Risico's

Risico:	De uurkosten 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:	Woonrijp maken kost meer dan geraamd
Gevolg:	Een lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.
Beheersmaatregel:	Op tijd starten met de voorbereidingen en zorgen voor een goed bestek.







5.5.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

jul

okt

Q4
Inrichten middengebied

jan

apr

jul

okt

Q4
Overdacht naar SB

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Naardermeer Oosterheem Waterzicht, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

Het betreft het laatste woningbouwproject in Waterzicht en de inrichting van de groenzone. De bouw van 43 woningen, waarvan 25 appartementen en 18 eengezinswoningen, is afgerond. De definitieve aanleg van inrichting middengebied zal plaatsvinden eind 2021/ begin 2022

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Uitvoering van de bouw conform planning
- Woningen zijn opgeleverd
- Participatie dmv enquête voor de inrichting middengebied is afgerond

4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021?

- Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied
- Start uitvoering inrichting middengebied

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

In 2021 zijn voornamelijk plankosten gemaakt (voorbereidingskosten woonrijp maken van het middengebied) en beperkt woonrijpmaakkosten. De plankosten blijven naar verwachting binnen de jaarschijf van de grondexploitatie. De woonrijpmaakwerkzaamheden kunnen binnen de in de grex opgenomen bedragen worden uitgevoerd.

6. Risico's

Risico: De kosten voor de inrichting middengebied vallen hoger uit dan geraamd, door de forse prijsstijging in de bouw en slechte levering van materialen.

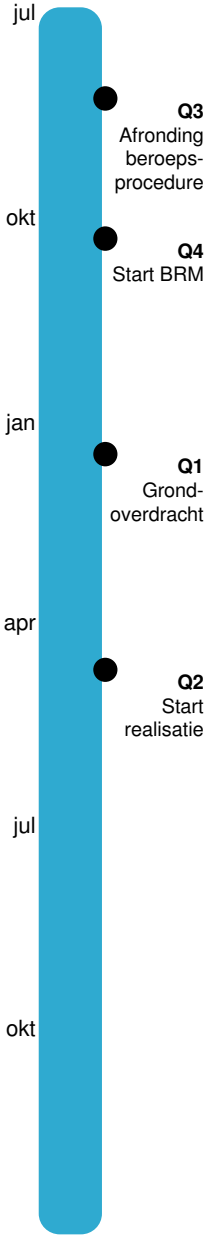
Beheersmaatregel: Bij verschillende partijen offertes opvragen om zo een goede prijs-kwaliteitverhouding te kunnen waarborgen.







5.5.8 Olof Palmelaan Moskee



1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Olof Palmelaan Moskee, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, januari 2019.

2. Omschrijving project

Medewerking verlenen aan het realiseren van een islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Beroep ingediend tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit
- Verweerschrift door de gemeente verzonden
- Inhoudelijke behandeling zaak door de Raad van State op 28 juni 2021

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Uitspraak Raad van State inzake het beroep (uiterlijk 20 september 2021)
- Kappen houtopstanden in Q4 2021
- Voorbereiden en aanbesteden bouwrijp maken overig

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De kosten volgen de planning en verwacht wordt dat de uitgaven binnen de kaders van de grex blijven. De grondopbrengsten werden dit jaar verwacht, maar worden nu verwacht in Q1 2022.

6. Risico's

Risico: De Raad van State verwerpt het bestemmingsplan en Stichting ICZ gaat daardoor door met plan aan de Roggeakker.
Beheersmaatregel: Uitspraak Raad van State afwachten. Met Stichting ICZ in gesprek blijven.

Risico: Stichting ICZ krijgt de middelen niet rond voor de bouw van de moskee.
Beheersmaatregel: Monitoren en met Stichting ICZ in gesprek blijven.







5.5.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Oosterhage, Businesspark Oosterheem, uitwerkings- en uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

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, maar een groot 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 al bebouwd, met uitzondering van één kavel.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Businesspark Oosterheem:

Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000m2:

- Dit perceel is gereserveerd en de haalbaarheid wordt onderzocht.

Oosterhage:

- Circa 2.600m2 verkocht
- Circa 44 000 m2 gereserveerd
- Circa 37 000 m2 nog vrij

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	*Opp. m2*	*Stand van zaken*	*Te verwachten levering*
Huygensstraat Kavel 2b	2.538	- Bouw is gereed	verkocht
Huygenstraat Kavel 4		- Gereserveerd en de haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht	2e helft 2021
Huygensstraat kavel 5 Tankstation	4.980	- Initiatiefnemer is bezig met uitwerking van bouwplan	verkocht
Voltastraat Kavel 6a	2.622	- Start bouw	Verkocht in 2021
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	- Uitbreiding bestaand bedrijf - Reserveringsovereenkomst gesloten	2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10	18.541	- Gedeeltelijk gereserveerd - Initiatieven zitten nu in de haalbaarheidsfase	Vanaf 2022
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	- Uitbreiding bestaand bedrijf - Haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht	2022
Zernikestraat Kavel 14:	13.664	- Er is een initiatief onderzocht en niet haalbaar gebleken. De kavel is weer vrij. Er zijn twee geïnteresseerden in deze kavel.	Vanaf 2025
Zernikestraat Kavel 16 *A. Voedingsindustrie* *B. Koeriersbedrijf* *C. Verhuisbedrijf*	11.405 7.154 5.742	- Verdeeld in 3 kavels, waarvan één verkocht en twee gereserveerd - A. Gereserveerd en de haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht - Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en verleend - B. Het perceel is verkocht - Aanvraag omgevingsvergunning is verleend - Start voorbereidende bouwwerkzaamheden - C. Gereserveerd en de haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht	2e helft 2021 Verkocht 2022

5.5.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan







4. Wat willen wij bereiken in het 2de halfjaar van 2021

Businesspark Oosterheem

- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reservering

Oosterhage:

- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen
- Verkopen van gronden (ca 1,5 ha).

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Businesspark Oosterheem

Op het Businesspark Oosterheem rest nu nog 1 kleine kavel ca 1000 m2 om uit te geven. Hiervoor is een reserveringsovereenkomst gesloten.

Oosterhage

Op bedrijventerrein Oosterhage is in het eerste half jaar 1 kavel verkocht voor de afgesproken grondprijs. Verder zijn er voor 2 kavels verlengde reserveringsovereenkomsten gesloten waarvoor een vergoeding betaald wordt. Deze bedragen worden uiteindelijk wel met de grondprijs verrekend als tot koop wordt overgegaan.
Het woonrijp maken van de Voltastraat, Huygensstraat, Zernikestraat en Van der Waalsstraat gebeurt op het moment dat de percelen hieraan grotendeels verkocht en bebouwd zijn. In 2021 is hieraan nog weinig kosten gemaakt. Tot slot zijn plankosten gemaakt voor een bedrag van € 50.000. Dit betreft met name projectmanagement en gronduitgifte.

6. Risico's

Risico:	Gevolgen van de coronacrisis dat de bouwplannen met vertraging of helemaal niet gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment is er genoeg interesse in bedrijfskavels. Maar de economische gevolgen van coronacrisis variëren sterk per sector. Bedrijfstakken zoals horeca, sport en recreatie kunnen besluiten om uitbreidingen/ verplaatsingen van bedrijven (tijdelijk) niet te doen, waardoor bedrijventerrein langer braak blijft
Beheersmaatregel:	In overleg blijven met de markpartijen en periodiek in overleg treden met bedrijfsmakelaars.
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.

5.5.10 Sara Lydia Hoeve







jul
- **Q3** Onderzoeken
- **Q3/Q4** Taxatie kavel

okt
- Uitgifte strategie bepalen
- Bestek BRM maken opstellen
- Participatie traject starten

jan
- **Q1/Q2** Start BRM

apr
- **Q1/Q2** Start verkoop kavels

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Sara Lydia Hoeve, uitwerkingsfase, actief grondbeleid (GREX), april 2021

2. Omschrijving project

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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

De uitgangspunten voor de verkaveling van het perceel is aan verschillende beleidskaders getoetst. Diverse onderzoeken zijn in gang gezet.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Afronden diverse onderzoeken
- Defintieve verkavelingstekening
- Taxatie kavels
- Uitgiftestrategie bepalen
- Bouwrijp maken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Nadat de projectopdracht is vastgesteld in maart 2021 zijn er tot nu toe slechts plankosten gemaakt (€ 17.000). De geraamde plankosten voor geheel 2021 passen binnen de jaarschijf die in de grondexploitatie hiervoor is opgenomen. Er zullen meer communicatiekosten gemaakt worden dan geraamd. De website voor kavelverkoop wordt namelijk vernieuwd voor dit project. De participatie kan op een laag niveau worden uitgevoerd, wat een kostenbesparing oplevert.

6. Risico's

Risico: De coronacrisis kan effecten hebben op de economie. Voorstaande kan tot gevolg hebben dat ook de grondprijzen dalen en/of dat de percelen lastig te verkopen zijn. De opbrengsten zullen door deze crisis wellicht later gegenereerd worden dan in de GREX opgenomen.

Beheersmaatregel: Vooralsnog stijgen de huizenprijzen hard. Het is niet te verwachten dat dit op korte termijn wijzigt. Daarnaast dient de projectgroep er voor te zorgen dat er zo min mogelijk obstakels in de planning voorkomen zodat de kavels zo snel mogelijk kunnen worden verkocht.

Risico: Hogere kosten aan bouw- en woonrijp maken. Het exploitatieplangebied is voorheen normatief bepaald (zonder onderliggende inrichtingstekeningen) en bestaat voornamelijk uit uitgeefbare grond. Mogelijk moeten meer kosten gemaakt worden aan de openbare ruimte om de aansluiting te maken op bestaand stedelijk gebied waar in de grondexploitatie geen rekening is gehouden.

Beheersmaatregel: Alleen de kosten die het gevolg zijn van de ontwikkeling dienen ten laste te komen van de grondexploitatie.

5.5.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

jul

Q3
Start
bouw

okt

jan

apr

jul

Q3
Start
WRM

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Willem Dreeslaan / Stephensonstraat aangewezen als solitaire locatie, waar binnen 5 jaar na vaststelling gestreefd moet worden naar woningbouw. De locatie is onderdeel van het project Oosterheem en van de bijbehorende grondexploitatie. De huidige bestemming van Willem Dreeslaan / Stephensonstraat is 'gemengd-1' en deze wordt gewijzigd naar 'wonen'.

De gemeente heeft met een initiatiefnemer (hierna: ontwikkelaar) reserveringsovereenkomsten gesloten met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkelingen te onderzoeken. Voor Willem Dreeslaan / Stephensonstraat is een bouwplan bestaande uit 49 huurappartementen (waarvan circa 46 middenhuur met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 3 appartementen in het dure segment) en 150 m2 aan commerciële ruimte voorgesteld. Hierover is participatie geweest met de omgeving. De raad heeft de grondexploitatie op 13 juli 2020 vastgesteld.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Raadsvoorstel met het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen
- Ter inzagelegging ontwerpbesluiten
- College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Omgevingsvergunning onherroepelijk
- Overdracht gronden
- Vaststelling projectopdracht uitvoeringsfase
- Start bouw

5. Financiële stand van zaken (peildatum 1 juli 2021)

In 2021 zijn alleen plankosten gemaakt (met name projectmanagement en planeconomie). De plankosten blijven naar verwachting binnen de jaarschijf van de grondexploitatie.
De bouwrijpmaakwerkzaamheden zijn zeer beperkt en kunnen binnen de in de grex opgenomen bedragen worden uitgevoerd in het tweede halfjaar. De grondopbrengsten worden nog dit jaar verwacht. Deze liggen vast in de koopovereenkomst.

6. Risico's

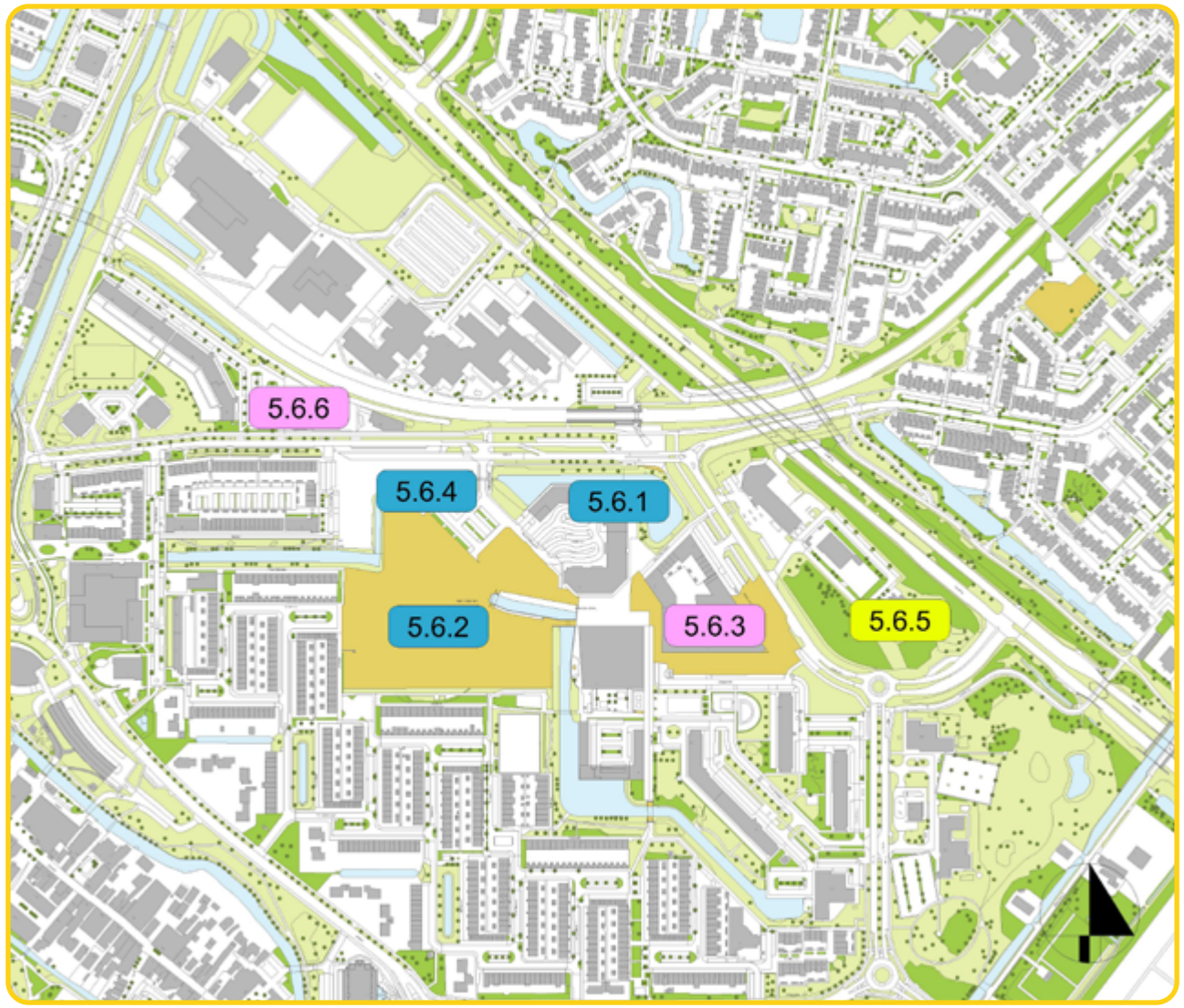
Risico: Problemen met de levering van bouwmaterialen, onder andere vanwege coronacrisis. Gevolg: Vertraging start bouw.
Beheersmaatregel: In contact blijven met ontwikkelaar en indien nodig ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers informeren.







5.6 Gebied Palenstein



5.6.1 Croesinckplein, Vlek D

5.6.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

5.6.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

5.6.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C

5.6.5 Van Aalstlaan 24

5.6.6 Du Meelaan 578 – 582, 588

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.6.1 Croesinckplein, Vlek D







jul

okt

jan

apr

Q3
Vaststelling BP

Q1/Q2
Sloop oude winkelcentrum

jul

Q3
Start BRM

okt

Q4
Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Croesinckplein, Vlek D, uitwerkingsfase, actief grondbeleid onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project

Op deze locatie staat nu het huidige winkelcentrum van Palenstein. Na het gereedkomen van het nieuwe winkelcentrum dat nu gebouwd wordt op de locatie waar de gesloopte Jan van Beieren flat stond, zal het oude winkelcentrum worden gesloopt. Daarna wordt de locatie bouwrijp gemaakt. Op deze locatie waren 40 sociale huurappartementen en 15 vrije sector appartementen gepland. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd.
Het programma is nu 84 woningen onderverdeeld in:

- 55 appartementen in de sociale huursector
- 29 appartementen in de vrije sector.

Daarvoor zijn planologische en stedenbouwkundige aanpassingen nodig. Voor vlek D moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden vanwege het overschrijden van maximum van het aantal woningen in het bestemmingsplan. Over het bestemmingsplan dient de gemeenteraad in 2021 een besluit te nemen.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Voor de appartementen zijn door de woningbouwcorporatie en de architect de eerste bouwplannen besproken met het projectteam. Aan de hand van diverse opmerkingen is er een tweede versie opgesteld.
Voor het binnengebied (Croesinckplein) en de directe omgeving is een SO-IP gemaakt.
Er is onderzoek gedaan naar de diverse eigendomsgrenzen/verhoudingen en geldende afspraken met de diverse stakeholders (VVE Verdwenen Brug, Welkom II, woningbouwcorporatie en gemeente zelf).
Op verzoek van de woningbouwcorporatie van de nieuwbouw is een voorstel gedaan voor de financiering van het totale binnenterrein op hun kosten onder de voorwaarde dat na realisatie het binnenterrein openbaar wordt en in beheer en eigendom van de gemeente komt. Zowel de gemeente als de VVE staan hier open voor maar hier dienen nog duidelijke afspraken over gemaakt te worden.
De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de deelgebieden C, D en G is gestart.

4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021?

Samen met de woningbouwcorporatie en de projectontwikkelaar de bouwplannen voor de appartementen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met betrokken instanties en stadsbouwmeester.
Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan ‘2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ door de gemeenteraad.
Overeenstemming met Hoogheemraadschap van Rijnland voor het dempen van de waterpartij langs de Du Meelaan en met de nutsbedrijven over de uit te voeren werkzaamheden.
Een DO-IP opstellen en laten toetsen door de diverse afdelingen.
Formaliseren van afspraken met o.a. de VVE over de eigendomsgrenzen en beheer van het binnenterrein.
Het nieuwe ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein en Croesinckplein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen middels een participatie.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek D heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 1,4 mln. negatief.
Er zijn in 2021 kosten gemaakt aan het dempen van een deel van de watergang. Daarnaast zijn plankosten gemaakt. De plankosten blijven naar verwachting binnen de jaarschijf die voor deze vlek in de grex is opgenomen.
De meerkosten aan de openbare ruimte van de verdichting in vlek D worden geraamd op basis van een nog op te stellen inrichtingsplan. Deze meerkosten voor de gemeente, worden vervolgens conform de Allonge II terugbetaald door de woningcorporatie.

6. Risico’s

Risico:	Te weinig ambtelijke capaciteit. Dit speelt vooral bij het civiele deel.
Gevolg:	Vertraging in het project, niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar.
Beheersmaatregel:	Aandacht blijven besteden aan de ambtelijke capaciteit.
Risico:	Intensief communicatietraject en omgevingsmanagement rondom het project
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de bewoners uit de omgeving o.a. over de uitkomsten van onderzoeken en de te nemen maatregelen om de overlast tijdens de bouw zo veel als mogelijk te beperken.

5.6.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G







jul

okt

Q4
Start bouw

jan

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Diederik van Teilingenlaan, Vlek G, uitwerkingsfase, onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project
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 is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie werkt samen met een projectontwikkelaar voor de koopwoningen. Het programma is nu 119 woningen onderverdeeld in:

- 46 sociale huurappartementen (3 a 6 lagen hoog)
- 17 sociaal huur grondgebonden woningen;
- 56 grondgebonden koopwoningen.

De optimalisatie van het woningbouwprogramma in dit deelgebied is mogelijk met een “kruimelgevalregeling” voor de omgevingsvergunning. Dit leidt er wel toe dat er voor vlek D een bestemmingsplan procedure doorlopen moet worden vanwege het overschrijden van maximum van het aantal woningen in het bestemmingsplan. Over het bestemmingsplan dient de gemeenteraad in het najaar van 2021 een besluit te nemen.

3. Stand van zaken per 1 juli 2021
In de 1e helft van 2021 zijn vervolggesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van het Sandrinapad en zijn onder andere de uitkomsten van het geluid- en trillingsonderzoek gepresenteerd. Op 20 april 2021 is een digitale informatieavond georganiseerd om de omgeving te informeren over het bouwplan Tuyn van Palensteyn en te reageren op een voorstel van de inrichting van de nieuwe woonstraat. Op die avond is ook een toelichting gegeven over de partiële herziening van het bestemmingsplan, de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en de relatie met het bouwplan.

In juli 2021 heeft het college besluiten genomen over de ingediende zienswijzen en de ontsluiting van het bouwplan vooral in relatie met het aspect van de verkeersveiligheid. Zie de raadsmemo 14 juli 2021. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het project van de in totaal 119 woningen.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?
Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan ‘2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ door de gemeenteraad.
Afgifte van de omgevingsvergunning.
Het bouwrijp maken van het deelgebied door de gemeente zodat de woningbouwcorporatie en projectontwikkelaar eind 2021 kunnen starten met de bouw van de woningen. Er is een voorbehoud, omdat er bezwaar gemaakt kan worden tegen de omgevingsvergunning.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 1 juli 2021)
Vlek G maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek G heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 2,8 mln. negatief.
Er zijn in 2021 bouwrijpmaakkosten en plankosten gemaakt. Het bouwrijp maken betrof de laatste werkzaamheden aan de aanleg van een duikerdam. De meerkosten en tegenvallers in de uitvoering leggen een flink beslag op de middelen voor het bouwrijp maken van het plangebied van vlek G. Maar vooralsnog is er binnen totaal Palenstein voldoende geld beschikbaar voor de uitvoering. Want de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken van de resterende deelgebieden van Palenstein heeft begin 2021 geleid tot een lager bedrag voor de uitvoering dan eerdere civieltechnische ramingen uitwezen. De grondexploitatie is hierop niet aangepast, omdat zich vaak onvoorziene zaken voordoen. Bovendien is er sprake van prijsstijgingen van materialen in de aannemingsmarkt. Deze zaken dienen uit de grondexploitatie te worden bekostigd.

6. Risico’s

Risico:	Veel personele wisselingen in het civiele projectteam.
Gevolg:	Vertraging in het project en niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar. Bijvoorbeeld het niet op tijd bouwrijp kunnen leveren van de grond.
Beheersmaatregel:	Aandacht blijven besteden aan de opbouw van het nieuwe civiele team.

Risico:	Intensief communicatietraject en omgevingsmanagement voor het onderdeel verkeers ontsluiting.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de bewoners uit de omgeving.

5.6.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

jul

okt

Q4
Eindoplevering winkelcentrum en woningen

jan

Q1
Definitieve inrichting openbaar gebied

Gevolgd door overdracht aan stadsbeheer

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Jan van Beierenlaan, Vlek E-I, uitvoeringsfase, onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project

Op de locatie van de Jan van Beierenflat die gesloopt is, wordt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met 155 woningen. Het gehele complex wordt energieneutraal gebouwd. Het complex bestaat uit de volgende onderdelen:

- 109 sociale huurappartementen en 46 vrije sector koop-/middenhuurwoningen, waarvan acht grondgebonden.
- Een winkelcentrum van ca 3500 m2 met twee supermarkten (Digros en Aldi), detailhandel en horeca.

3. Stand van zaken per 1 juli 2021

Medio 2019 heeft de gemeente het terrein bouwrijp gemaakt en is eind 2019 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum. Vanaf begin 2021 is de aannemer van de initiatiefnemer gestart met het opleveren van de 1e woningen. Daarop aansluitend richt de gemeente het openbaar gebied gefaseerd in.
Het aan de omgeving presenteren van ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein is vertraagd en wordt gecombineerd met het presenteren van bouwplan en de inrichting van het Croesinckplein in vlek D.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Verder gaan met de gefaseerd oplevering van het bouwproject en het inrichten van het openbaar gebied er omheen.
- Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie.

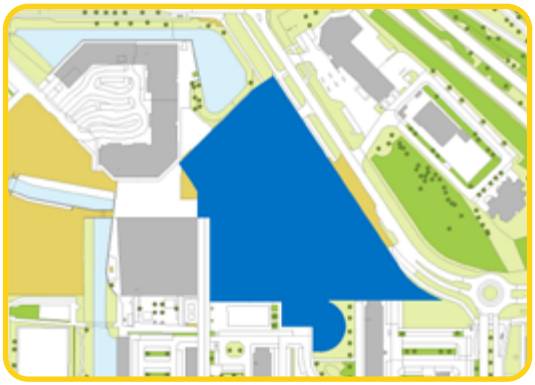
5. Financiële stand van zaken (peildatum 1 juli 2021)

Vlek E/I maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek E/I heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 3,6 mln. negatief. De vlek wordt momenteel in twee fasen woonrijp gemaakt. De uitvoering hiervan past binnen de raming van de grondexploitatie. Gelijktijdig wordt een deel van de Van Aalstlaan woonrijp gemaakt als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de vlek. Naast woonrijpmaakkosten zijn in 2021 voornamelijk plankosten gemaakt. Naar verwachting blijven de plankosten binnen de jaarschijf van de grondexploitatie hiervoor.

6. Risico's

Risico: Verminderde bereikbaarheid van het gebied na de 1e opleveringen vanaf begin 2021.
Beheersmaatregel: De omgeving tijdig informeren over de werkzaamheden en de te nemen maatregelen om de overlast tijdens de bouw zoveel als mogelijk te beperken.







5.6.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C



jul

okt

jan

Q1
Start bouw

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C, uitwerkingsfase, onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 kon begonnen worden met het bouwrijp maken van deze locatie waardoor eind 2021 gestart kan worden met de bouw van de woningen. Deze kunnen in 2023 opgeleverd worden.

Op deze locatie waren 42 sociale huurappartementen en 57 grondgebonden koopwoningen gepland. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie heeft inmiddels ook een projectontwikkelaar geselecteerd voor het ontwerp en de bouw van de koop-woningen. Het nieuwe programma is nu 120 en onderverdeeld in

- 67 sociale huurappartemente
- 53 rijwoningen in de vrije sector sfeer (koop).



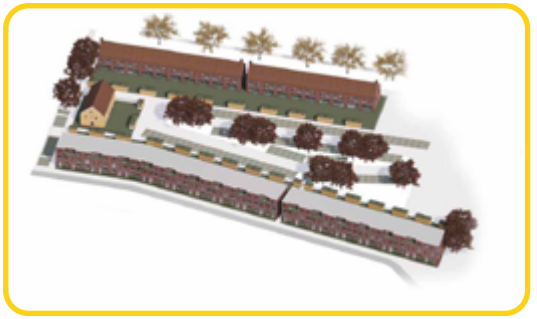
Daarvoor zijn planologische en stedenbouwkundige aanpassingen nodig.
De optimalisatie van het woningbouwprogramma in dit deelgebied is mogelijk met een “kruimelgevalregeling” voor de omgevingsvergunning. Dit leidt er wel toe dat er voor vlek D een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden vanwege het overschrijden van het maximum van het aantal woningen in het bestemmingsplan. Over het bestemmingsplan dient de gemeenteraad in het najaar van 2021 een besluit te nemen.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Voor de huurappartementen zijn door de woningbouwcorporatie en architect de bouwplannen tijdens het gesprek met de stadsbouwmeester en het vooroverleg voor de omgevings-vergunning met succes afgerond.
Voor de grondgebonden koopwoningen heeft de projectontwikkelaar de bouwplannen tijdens het vooroverleg voor de omgevingsvergunning met succes afgerond.

De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn gestart. Omdat ook een deel van de nieuwe singel gegraven moet worden en de oude singel gedempt moet worden is extra voorbereidingstijd noodzakelijk. Met Hoogheemraadschap van Rijnland wordt intensief overleg gevoerd over de benodigde hoeveelheid watercompensatie zodat er goedkeuring kan komen op de watervergunning. Ook met de nutsbedrijven wordt overlegd om tot een haalbare planning te komen voor alle partijen.

Vanuit het raambestek voor het BRM is opdracht gegeven aan de aannemer voor het BRM van vlek C.



4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021

Samen met de woningbouwcorporatie en de projectontwikkelaar de bouwplannen voor de grondgebonden koopwoningen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met betrokken instanties.
Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan ‘2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ door de gemeenteraad.
De woningbouwcorporatie streeft ernaar vlak na de zomervakantie de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen voor het totale bouwplan.
Afgifte van de omgevingsvergunning door de gemeente.
Overeenstemming met Hoogheemraadschap van Rijnland voor het graven en dempen van de waterpartijen en met de nutsbedrijven over start werkzaamheden.
Het bouwrijp maken van het deelgebied door de gemeente zodat de woningbouwcorporatie en projectontwikkelaar begin 2022 kunnen starten met de bouw van de koopwoningen en appartementen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Vlek C maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek C heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 2,1 mln. negatief.
Er zijn in de eerste helft van 2021 alleen plankosten gemaakt. Deze passen binnen de jaarschijf van de grex.
Daarnaast heeft de woningbouwcorporatie het afgesproken bedrag betaalt, voor de (beperkte) meerkosten aan met name parkeren en riolering als gevolg van de verdichting.
Voor het bouwrijp maken is opdracht verleend en dit wordt in de tweede helft van 2021 uitgevoerd. Voor het dempen van de watergang zijn mogelijk maatregelen nodig om tijdig de grond bouwrijp te kunnen leveren aan de corporatie. Of dit nodig is en de extra kosten hieraan wordt komende maanden duidelijk.

6. Risico’s

Risico:	Veel personele wisselingen in het civiele projectteam.
Gevolg:	Vertraging in het project en niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar. Bijvoorbeeld het niet op tijd bouwrijp kunnen leveren van de grond.
Beheersmaatregel:	Aandacht blijven besteden aan de opbouw van het nieuwe civiele team.
Risico:	Bouwrijpmaken niet tijdig gereed en vertraging start bouw projectontwikkelaar
Oorzaak:	Dempen en voorbelasten singel kost meer tijd / niet tijdig kunnen beginnen. Te late goedkeuring HHRS door afstemmingsproblemen over waterhoeveelheid en compensatie.
Beheersmaatregel:	Heldere afspraken maken met HHRS en gegevens aanleveren. Mogelijke versnelde voorbelastingsmethode toepassen en afstemming zoeken met projectontwikkelaar.

5.6.5 Van Aalstlaan 24

jul

okt

Q4
Participatietraject

jan

Q1
Besluitvorming
PUK
GREX

apr

Q2
Start
aanbesteding

jul

okt

Q3/Q4
Gunning
aanbesteding

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Van Aalstlaan 24, haalbaarheidsfase, actief grondbeleid, 21 mei 2019.

2. Omschrijving project

De locatie Van Aalstlaan 24 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.
De locatie is in eigendom van de gemeente en betreft de voormalige Monuta locatie. Het is de bedoeling deze locatie via een openbare selectieprocedure te verkopen aan een ontwikkelaar. De gemeente stelt daarvoor de randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling op, hetgeen als leidraad dient bij de selectie van een winnende partij.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In de eerste helft van 2021 is verder gewerkt aan de voorbereiding van de openbare selectieprocedure. Voor de uitwerking van de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden is meer tijd benodigd dan eerder voorzien.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

In de tweede helft van 2021 zullen de selectiestukken verder worden afgerond. Hierbij zal ook een participatietraject worden gevoerd.

5. Financiële stand van zaken (peildatum juni 2021)

Plankosten worden gedekt vanuit de grondopbrengst, te verantwoorden via de nog vast te stellen grondexploitatie.

6. Risico's

Risico: De uitvraag wordt vanwege de stapeling van ambities niet haalbaar geacht door marktpartijen.
Gevolg Hiervan is een mislukt aanbestedingsproces en daarmee een verlies aan plankosten en tijd.
Beheersing: Dit kan worden beheerst door het maken van keuzes binnen de uitvraag, en door het op haalbaarheid toetsen van de uitgangspunten bij marktpartijen.







5.6.6 Du Meelaan 578 – 582, 588

jul

Q3
Start sloop

Q3
okt Start bouw

jan

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Du Meelaan 578-582, 588, uitvoeringsfase, faciliterend grondbeleid, februari 2020

2. Omschrijving project
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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021
- Bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad;
- Omgevingsvergunning is verleend door het college;
- Start voorbereidende werkzaamheden uitvoering.

4. Wat willen we bereiken in de 2de helft van 2021
- Ontwikkelaar/ aannemer start met sloopwerkzaamheden;Ontwikkelaar/ aannemer start met bouwwerkzaamheden;
- Proccesbegeleiding van sloop- en bouwwerkzaamheden

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)
Gemeentelijke kosten worden vergoed conform intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en allonge welke de gemeente met de ontwikkelaar gesloten heeft. Met de ontwikkelaar is een vast bedrag afgesproken en deze zijn reeds betaald.

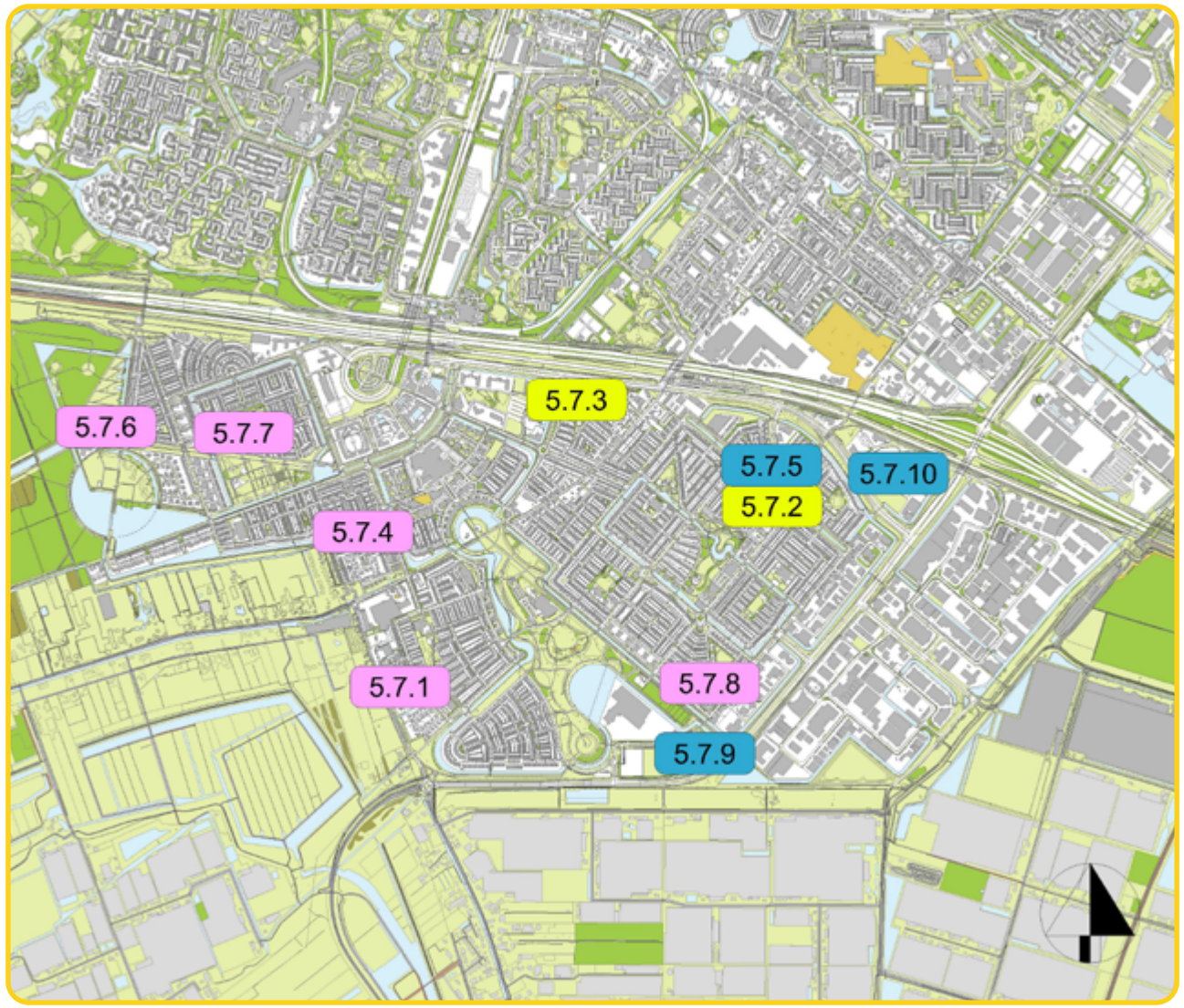
6. Risico's
Risico: Gebrekkige voortgang bij aannemer.
Beheersmaatregel: Reguliere overleggen gemeente en ontwikkelaar/ aannemer. Indien nodig escaleren.







5.7 Gebied Rokkeveen



5.7.1 Berkelseweg 13-15

5.7.2 Bladgroen

5.7.3 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29

5.7.4 Katwijkerlaantracé

5.7.5 Kleurlaan

5.7.6 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

5.7.7 Plataanhout

5.7.8 Reigersblauw Woningbouw

5.7.9 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

5.7.10 Zilverstraat Van der Valk

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.7.1 Berkelseweg 13-15







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Berkelseweg 13 – 15 (CRM locatie), Uitwerkingsfase, Faciliterend grondbeleid, februari 2019

2. Omschrijving project

Aan de Berkelseweg 13-15 in Zoetermeer was CRM Nederland B.V. gevestigd. Het bedrijf heeft haar activiteiten ter plaatse inmiddels beëindigd. Een ontwikkelaar heeft de locatie in eigendom verworven en wenst daar 71 eensgezinswoningen te realieren. Het programma bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijwoningen in het duurdere segment.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

De ontwikkelaar is (succesvol) gestart met de verkoop van de woningen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. Naar verwachting worden de woningen Kw3 2021 opgeleverd.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

Raadsbesluit voorbereiden over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Behandeling in de raad volgt in het eerste kwartaal van 2022.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De te maken kosten worden gedekt door de contractuele afspraken met de ontwikkelaar.

6. Risico's

Inmiddels zijn alle uitgangspunten verankerd in overeenkomsten tussen de gemeente en ontwikkelaar. Hiermee zijn de risico's afgedekt. Daarnaast zijn alle woningen reeds verkocht.

5.7.2 Bladgroen

jul

Q3
Participatie
(informeren
BRM
en start bouw)

Q3
Start BRM

okt

Q4
Start
bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Bladgroen, haalbaarheid, actief grondbeleid (GREX), november 2019.

2. Omschrijving project

De initiatiefnemer heeft een initiatief ingediend om veertien 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 negen appartementen. De doelgroep is ongewijzigd gebleven.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Sluiten koopovereenkomst;
- Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad;
- Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Participatie op het niveau informeren over bouwrijp maken en start bouw
- Kavel bouwrijp maken;
- Start bouw door de ontwikkelaar.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Het project Bladgroen is een grondexploitatie en wordt zodoende tevens jaarlijks verantwoord in het MPG. De financiële ontwikkeling laat een verslechtering van het resultaat zien doordat BRM kosten hoger uitvielen dan aanvankelijk geraamd. Daarnaast is de raming voor plankosten bijgesteld. Dit resulteert in een negatief effect van circa €27.000.

6. Risico's

Risico: De weerstand vanuit de omgeving kan leiden tot vertraging en meer ambtelijke inzet.
Beheersmaatregel: Urenbesteding periodiek afstemmen en hier tijdig op anticiperen.







5.7.3 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29







jul

okt

Q4
Sluiten anterieure overeenkomst

jan

Q1
Bestemmingsplan ter visie

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Eleanor Rooseveltlaan 3-29, haalbaarheidsfase, faciliterend grondbeleid, 24 september 2019.

2. Omschrijving project

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 300 – 400 woningen wil realiseren. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In de eerste helft van 2021 is de Intentieovereenkomst verlengd, omdat er meer tijd nodig is voor de haalbaarheidsfase. Ook is het participatietraject doorlopen. Het Eindverslag Participatie is vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gezonden.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021

Het schetsontwerp wordt op basis van alle reacties en opmerkingen van gemeente en omwonenden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.
Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarbij afspraken worden gemaakt over het vervolgproces en het kostenverhaal.
De herziening van het bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer voorbereid en door de gemeente inhoudelijk getoetst. De gemeenteraad wordt hierbij om aandachtspunten gevraagd.

5. Financiële stand van zaken, (peildatum 30 juni 2021)

In de Intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. In de verlengde intentieovereenkomst is dit aangevuld met een bedrag van 45.000. Via de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verhaal van het resterende bedrag.

6. Risico's

Risico:	De waardebepaling van de grond kan, bij mogelijke verkoop van grond door de gemeente, de economische uitvoerbaarheid van het plan onder druk zetten.
Gevolg:	het project wordt economisch gezien onuitvoerbaar voor de initiatiefnemer.
Beheersing:	Een onafhankelijk taxateur is opdracht gegeven deze grond te waarderen vooruitlopend op de anterieure overeenkomst.
Risico:	Omwonenden tekenen bezwaar aan tegen de ontwikkeling bij het doorlopen van de verschillende juridisch-planologische procedures, vanwege het aantal woningen en de maximale bouwhoogte.
Gevolg:	Vertraging bij het doorlopen van het juridisch-planologische traject.
Beheersing:	Het zo veel mogelijk tegemoetkomen aan de tijdens de participatie geuite bezwaren bij de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte.

5.7.4 Katwijkerlaantracé

jul

Q3
BRM,
Deelgebied C,
Naomi

Q3
Start bouw
deelgebied C,
Naomi

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Project Katwijkerlaantrace, Uitvoeringsfase, Actief grondbeleid, februari 2019

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In deelgebied B zijn de bouwwerkzaamheden in Q1 2021 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B is gestart met woonrijpmaken febr 2021 en het groengebied is ingericht.
Voor wat betreft deelgebied C is de koopovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar en heeft de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aangevraagd.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Overdracht kavel deelgebied C: 2e halfjaar 2021
- Bouwrijpmaken deelgebied C: 2e halfjaar 2021
- Start bouw deelgebied C: Q3 2021

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021).

De werkzaamheden passen binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

6. Risico's

Risico: De overspannen markt kan zorgen voor hogere prijzen voor het woonrijp maken.
Beheersmaatregel: Meerdere partijen uitnodigen voor een prijsopgave. Daarnaast is reeds rekening gehouden met een indexatie.







5.7.5 Kleurlaan

jul

Q3/Q4
Participatie (informeren BRM en start bouw)

okt

Q3/Q4
Start BRM

Q3/Q4
Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Kleurlaan, uitwerkingsfase, actief grondbeleid (GREX), februari 2019.

2. Omschrijving project

In 2017 is een voorstel ingediend voor 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het door de ontwikkelaar aangeleverde plan is door de gemeente getoetst aan verschillende beleidskaders. Het bouwplan is op hoofdlijnen akkoord.

In het 1e kwartaal 2021 heeft het college de koopovereenkomst met de ontwikkelaar vastgesteld. Ook is de Grondexploitatie door de raad vastgesteld. De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning aangevraagd.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Grondoverdracht: tweede helft 2021
- Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw: tweede helft 2021
- Bouwrijp maken: tweede helft 2021
- Start bouw door ontwikkelaar tweede helft 2021

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Het project bevindt zich, na het afronden van de haalbaarheidsfase, in de uitwerkingssfase.
In maart 2021 is de grondexploitatie vastgesteld per 1 januari 2021.
Tot en met juni 2021 zijn er, behalve gemeentelijke plankosten, geen investeringen gedaan. Alle geplande overige investeringen voor 2021 zullen in de tweede helft van dit jaar worden gemaakt.
De gemeentelijke plankosten zullen hoger uitvallen dan in de grondexploitatie voor 2021 zijn geraamd. Dit zal bij de actualisatie van de grondexploitatie (MPG 2022) een negatieve bijstelling van de plankostenraming tot gevolg hebben. Of dit gevolgen heeft voor het exploitatieresultaat valt nu nog niet te zeggen. Met name het aanbestedingsresultaat van het bouwrijpmaken is hierop van grote invloed.

6. Risico's

Risico: Het overschrijden van geraamde plankosten (VTA) blijft een actueel risico.
Beheersmaatregel: Sturen op het zo laag mogelijk houden van de VTA kosten.

Risico: Vertraging in het project doordat er meer bezwaren worden ingediend tegen de omgevingsvergunning.
Beheersmaatregel: Nogmaals met De Goede Woning de omgeving informeren over het bouwplan zodat eventuele bezwaren, waar mogelijk, ondervangen kunnen worden.

Risico: Planning wordt niet gehaald.
Beheersmaatregel: In overleg met De Goede Woning kijken waar de planning kan worden bijgesteld.







5.7.6 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

jul

Q3
Start bouw

okt

jan

Q1
Oplevering

apr

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Balijhoeve (ver)bouw, uitvoeringsfase, investeringsproject, 23 januari 2017

2. Omschrijving project

Het plan de Balijhoeve te verbouwen is een initiatief door en voor omwonenden, vrijwilligers en lokale bedrijven. In het plan wordt uitgegaan van renovatie en uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw incl. het vergroten van de horecagelegenheid en het vergroten van de stallen.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Gunning aanbesteding realisatiefase.
- Verkrijgen omgevingsvergunning.
- Start bouwvoorbereiding.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021

- Aanvangen met de bouwwerkzaamheden.
- Verbouwing van de stallen.
- Start nieuwbouw hoofdgebouw.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 2016-007191 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 1.600.000,00.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Faillissement aannemer.
Gevolg:	Vertraging van het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Aannemer getoetst op financiële draagkracht - aanleveren bankgarantie als voorwaarde aanneemovereenkomst.

Risico:	Vertraging oplevering.
Gevolg:	Hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit en invloed tijdsplanning. Eventuele onvoorziene gevallen in de laatste fase van het project worden aan hand van een Lean-planning beheerst in overleg met de betrokken (uitvoerende) partijen.







5.7.7 Plataanhout

jul

okt

jan

Q1/Q2
Uitvoering
WRM

apr

Q2
Overdracht
Stadsbeheer

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Plataanhout, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

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 komen op de begane grond en de starterswoningen op de eerste verdieping.
Over de komst van de woningen is vanaf 2015 een intensief samenspraaktraject met bewoners van het Plataanhout en met woningbouwcorporatie doorlopen. Dit is afgerond met een eindverslag samenspraak dat op 17 mei 2018 naar de Raad is gestuurd.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Doorlopende communicatie aan omwonenden.
- Januari 2021: kavel bouwrijp gemaakt.
- Technisch overdracht van grond aan de ontwikkelaar.
- Definitieve verkoop en levering van de kavel.
- Maart 2021: start bouw

4. Wat willen we bereiken in het 2de halfjaar van 2021?

- Doorlopende communicatie aan omwonenden.
- Uitvoering van de bouw conform de planning;
- Start voorbereidende werkzaamheden woonrijpmaken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De verwachting is dat de plannen kunnen worden uitgevoerd binnen de financiële kaders die zijn vastgesteld.

6. Risico's

Risico: De kosten voor het woonrijp maken vallen hoger uit dan geraamd, door de forse prijsstijging in de bouw en slechte levering van materialen.

Beheersmaatregel: Bij verschillende partijen offertes opvragen om zo een goede prijs-kwaliteitverhouding te kunnen waarborgen.







5.7.8 Reigersblauw Woningbouw







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Reigersblauw, Uitvoeringsfase, Actief grondbeleid (GREX), februari 2019.

2. Omschrijving project

In 2017 is een voorstel ingediend voor woningbouw op het Reigersblauw. Dit is een voormalige scholenlocatie waarvan het schoolgebouw is gesloopt. De gemeente is eigenaar van de gronden. Dit betreft een traditionele gronduitgifte (actief grondbeleid).
Het eindresultaat is de bouw van sociale huurwoningbouw (vijftien kleine eengezinswoningen) met bijbehorende parkeerplaatsen en een heringericht openbaar gebied.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Aanbrengen groen.
- Overdracht naar Stadsbeheer

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Decharge project (augustus/september)

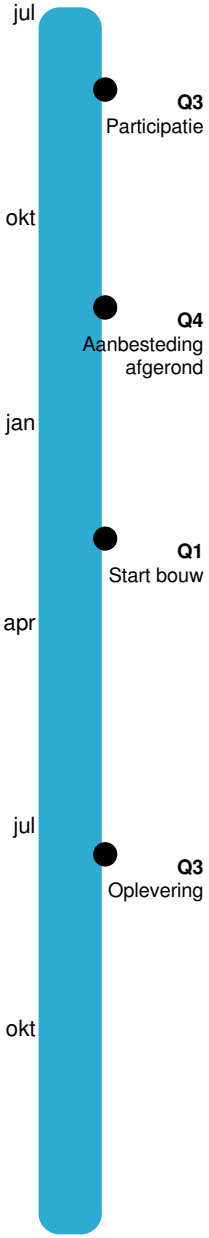
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

Het project Reigersblauw is een grondexploitatie zodoende wordt er jaarlijks over het project gerapporteerd in het MPG. Het project is in de eerste helft van 2021 buiten feitelijk afgerond, waarmee er enkel nog WRM kosten en plankosten worden verwacht. De WRM kosten kennen een meevaller van circa € 12.000. De financiele afsluiting van het project zal plaatsvinden aan het eind van het jaar en wordt verantwoord in het MPG.

6. Risico's

Risico: er worden geen risico's meer verwacht omdat het project afgerond is.

5.7.9 Scheglaan 11, FC Zoetermeer



1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Was- en Kleedaccommodaties (WKA) FC Zoetermeer, uitwerkingsfase, investeringsproject, 14 mei 2018.

2. Omschrijving project

Het slopen van de bestaande WKA en het realiseren van nieuwbouw. Raadsbesluit 0637217930 d.d. 14 mei 2018. Daarnaast treedt de gemeente als bouwheer op voor de ontwikkeling van het nieuwe clubgebouw. De kosten voor het nieuw te realiseren clubgebouw zijn voor rekening van FC Zoetermeer. Het doel is het realiseren van een nieuw WKA en clubgebouw voor en namens FC Zoetermeer.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

In samenwerking met FC Zoetermeer is een uitgewerkt definitief ontwerp (DO) vastgesteld. Daarnaast is in Q1 de aanbesteding ten behoeve van een bouwteampartner opgestart. De verwachting is dat door de stijging van de bouwkosten (indexatie) en VTA kosten meer budget nodig is voor de realisatie van het project dan de raad hierover op 12 maart 2019 middels een memo is geïnformeerd. Het vervolgtraject wordt nader gespecificeerd.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Afronden Nationaal niet - openbare aanbesteding bouwteampartner
- Opstarten uitvoeringsgereed ontwerp (UO)
- Aanvraag aanvullend raadskrediet

Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2021)

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van € 1.013.000,-. De verwachting is dat het project niet gerealiseerd wordt binnen budget. Hiervoor zal een aanvullend raadsvoorstel worden ingediend in Q4 2021.

Risico's

Risico:	SPUK wordt niet volledig uitgekeerd.
Gevolg:	De uitkering van de SPUK kan lager uitvallen dan verwacht. Dit komt ten laste van de post onvoorzien.
Beheersmaatregel:	Bedrag reserveren vanuit de pot onvoorzien.
Risico:	Financiële tegenvaller door aanbestedingsresultaat
Gevolg:	Marktpartijen schrijven zich niet in.
Beheersmaatregel:	In het voortraject van de aanbesteding bij de markt nagaan hoe het wettelijk kader en de ambitie zich verhouden tot het budget.

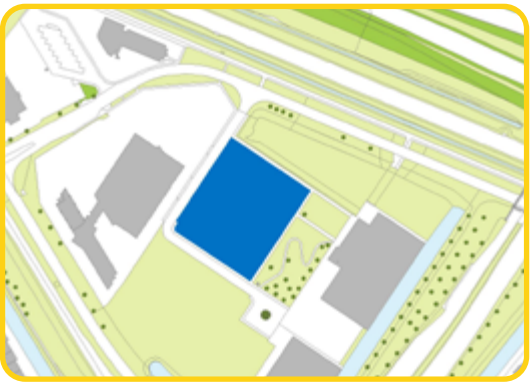






5.7.10 Zilverstraat Van der Valk







jul
okt
jan
apr
jul — **Q2** Vaststelling BP & afgifte Omgevings-vergunning
Q2/Q3 Bouwrijp maken
okt
Q4 Start bouw

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Zilverstraat, Van der Valk hotel Zoetermeer ,Uitwerkingsfase, Actief grondbeleid

2. Omschrijving project

Het initiatief “Zilverstraat - Van der Valk Hotel Zoetermeer” betreft de ontwikkeling van een hotel ter grootte van 20.000 m2 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.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het tijdelijke casino is gebouwd en is geopend. Participatie die eind 2020 zou plaatsvinden is verplaatst naar september 2021 in verband met covid-19 en de planuitwerking. Van der Valk werkt aan de verdere uitwerking van het ontwerp voor de bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning. Voor de realisatie van het hotel dient er vanuit provinciaal beleid bedrijventerrein gecompenseerd te worden. Het college heeft besloten om de compensatie van de Zilverstraat te realiseren middels bestemmingsplanwijziging van het voormalig baggerdepot aan het Brede Akkerpad. Het stoplicht is van oranje naar groen verzet, dit heeft te maken met de gemaakte vooruitgang in de planologische procedure en als gevolg hiervan de vervolgplanning. Ook het budget is hierop gecorrigeerd. De prognose is dat het project binnen dit budget zal blijven.

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Participatie met de omgeving over het bouwplan en het bestemmingsplan
- Ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
- Voorbereidingen bouwrijp maken

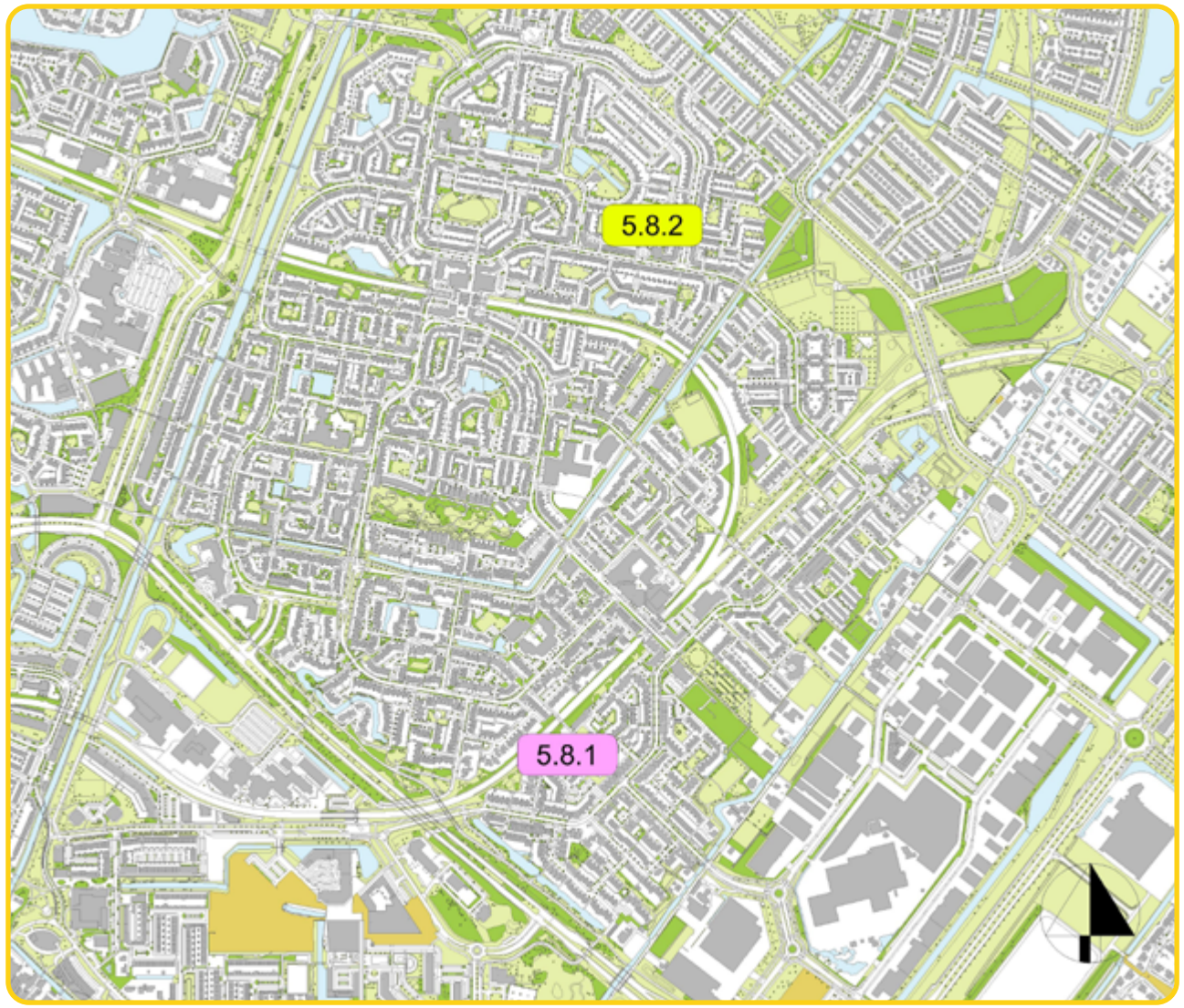
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 Juni 2021)

De geraamde kosten en opbrengsten (inclusief VTA) van dit project zijn opgenomen in de GREX Lansinghage. De gemeentelijke kosten worden gedekt met de verkoop van de kavel.

6. Risico’s

Risico:	Covid-19 blijft langer aan dan verwacht, dit is een risico voor Van der Valk en zo ook voor deze ontwikkeling
Beheersmaatregel:	Ambtelijke en bestuurlijke overleggen met Van der Valk over de mogelijkheid en tijdige inschatting van de consequenties van vertraging.
Risico:	De gevraagde compensatie m.b.t. hogere milieucategorie (eis van de provincie van compensatie van het bedrijventerrein is niet mogelijk binnen de gemeente)
Beheersmaatregel:	Uitvoeren strategie compensatie Zilverstraat, in overleg blijven met provincie.

5.8 Gebied Seghwaert



5.8.1 Moerbeigaarde 58, IKC

5.8.2 Velddreef 322-328, IKC

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.8.1 Moerbeigaarde 58, IKC







jul

okt

jan

Q1 Oplevering gebouw

apr

Q2 Ingebruik-name gebouw

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Realisatie IKC Meester Verwers, uitvoeringsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 16 mei 2016.

2. Omschrijving project

De basisschool aan de Moerbeigaarde is gesloopt. Er wordt op deze locatie een nieuw integraal kindcentrum gerealiseerd. De (her)inrichting van de buitenruimte wordt gerealiseerd in samenwerking met afdeling Stadsbeheer en afdeling Stadsontwikkeling van gemeente Zoetermeer. Omwonenden worden betrokken middels het participatie-traject.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het project zit in de uitvoeringsfase. In deze fase wordt het nieuwbouw IKC gerealiseerd met aansluitend het bijbehorende schoolplein en kiss- en ride zone. Afgelopen juli is het hoogste punt bereikt.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021

Naar een afronding van de uitvoeringsfase toewerken. De oplevering staat gepland voor het 1e kwartaal van 2022. Parallel aan de uitvoering van het gebouw wordt het terreinontwerp aanbesteed en gerealiseerd. Ingebruikname is gepland voor Q2 2022.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 2015-001112 d.d. 23 mei 2016, 2016-000614 d.d. 29 mei 2017, 0637195063 d.d. 8 oktober 2018 en 0637385110 d.d. 18 februari 2019 ingestemd met een investeringskrediet van in totaal € 4.540.225,-.
De verwachting is dat het project wordt afgerond binnen het budget.

6. Risico's

Risico: Inzet opdrachtnemer en/of onderaannemers ondermaats.
Gevolg: Slechte uitvoering – hogere ambtelijke kosten en uitvoeringskosten.
Beheersmaatregel: De toezichthouders houden adequaat toezicht op de bouw. Periodiek wordt in overleg met het uitvoeringsteam gezamenlijk het risicoregister bijgehouden.

Risico: Faillissement van opdrachtnemer
Gevolg: Latere oplevering, hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel: Toetsen financiële draagkracht opdrachtnemer als onderdeel aanbesteding. Opdrachtnemer bankgarantie laten verstrekken als voorzorgmaatregel.

Risico: Vertraging bouwwerkzaamheden.
Gevolg: Latere oplevering, hogere ambtelijke kosten en uitvoeringskosten.
Beheersmaatregel: Het bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeelt op kwaliteit en invloed tijdsplanning. Eventuele onvoorziene gevallen in de laatste fase van het project worden aan hand van een Lean-planning beheerst in overleg met de betrokken (uitvoerende) partijen.

5.8.2 Velddreef 322-328, IKC







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Realisatie IKC Velddreef, haalbaarheidsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 23 mei 2016.

2. Omschrijving project

De basisscholen aan de Velddreef worden gesloopt. Er wordt op deze locatie een nieuw integraal kindcentrum gerealiseerd. De (her)inrichting van de buitenruimte wordt gerealiseerd in samenwerking met afdeling Stadsbeheer en afdeling Stadsontwikkeling van gemeente Zoetermeer. Omwonenden worden betrokken middels het participatietraject.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

De verbreding van het nieuw te realiseren IKC met de functies sport, zorg en ontmoeting is een vastgesteld onderdeel van de Perspectiefnota 2022. Door de verbreding bestaan niet alleen kansen om het gebouw duurzaam, toegankelijk en kwalitatief beter vorm te geven, maar wordt ook door de maatschappelijke invulling een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het voorzieningenniveau in de wijk Seghwaert.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

Voor het beschikbaar krijgen van het benodigd krediet wordt eind dit jaar een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Ter voorbereiding van het raadsvoorstel werken de stakeholders aan de verdere vormgeving van het programma voor het ‘brede IKC’.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 2015-008100 d.d. 23 mei 2016, 2016-000614 d.d. 29 mei 2017, 0637195063 d.d. 8 oktober 2018 en 0637385110 d.d. 18 februari 2019 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 4.224.200,00.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

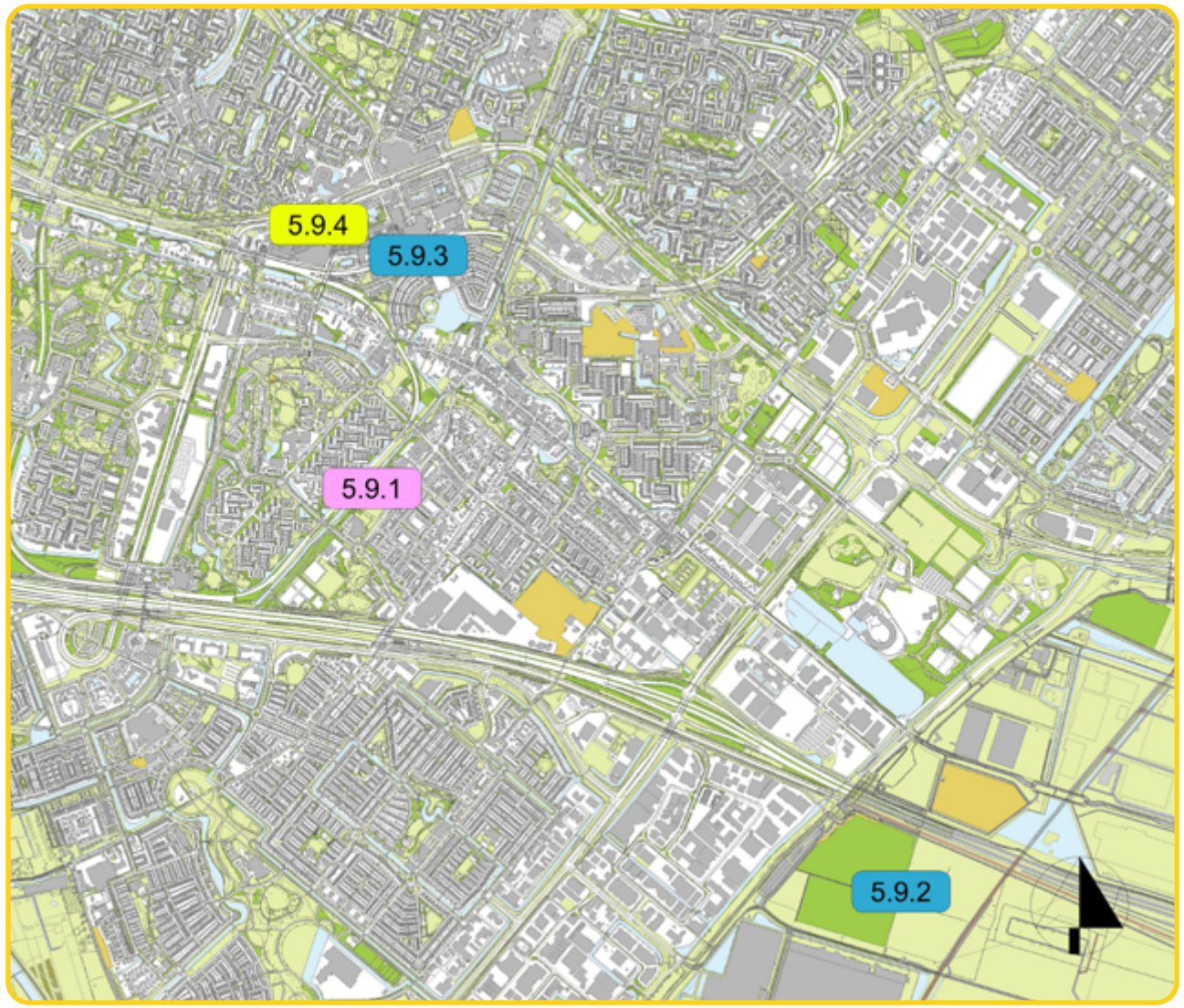
6. Risico’s

Risico:	Wijziging projectscope
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het ontwerp in onderling overleg uitwerken tot een breed gedragen plan, waarin belangen en wensen maximaal binnen de kaders worden ingepast.

Risico:	Mogelijkheid tot bezwaren tegen de omgevingsvergunnig.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het participatietraject inzetten om tot een breed gedragen plan te komen, waarin belangen en ideeën maximaal binnen de kaders worden ingepast.

Risico:	Vertraging werkzaamheden agv marktomstandigheden (corona/ bouwkostenstijgingen)
Gevolg:	Overschrijding budget a.g.v. vertraging en hogere ambtelijke kosten
Beheersmaatregel:	Het ontwikkelproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning. Er is een post onvoorzien voor eventuele onvoorziene gevallen die niet binnen het project ondervangen kunnen worden.

5.9 Overige gebieden



5.9.1 Vervangen 20 houten bruggen

5.9.2 Bleizo-West – Bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding

5.9.3 Stadhuis Arbo-oplossingen

5.9.4 Politie Herhuisvesting

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.9.1 Vervangen 20 houten bruggen



1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Vervanging 20 houten bruggen voor 20 betonnen bruggen, uitvoeringsfase, herinrichtingsproject SB, februari 2019.

2. Omschrijving project
Vervanging 20 houten fiets-/voetgangersbruggen voor beton bruggen in het kader van onderhoud.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021
Vanwege broedende vogels en materiaal schaarste vanwege Covid-19 is de achterstand, opgedaan in 2020, niet ingehaald. Zodoende zijn er nu 3 bruggen geplaatst van de in totaal 9 bruggen die gepland staan voor 2021. Doordat bij 2 bruggen de vogels tot de zomer op dezelfde plek bleven broeden, kan deze 3 maanden achterstand niet meer ingehaald worden. Daarom is de planning aangepast naar in totaal 7 bruggen in 2021.



4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?
Het plaatsen van de overige 4 van in totaal 7 bruggen uit programma 2021.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)
Uitgevoerde werken vallen nog steeds binnen budget.

6. Risico's

Risico:	Uitloop van planning.
Gevolg:	Realisatie van de bruggen later dan gepland.
Beheersmaatregel:	Nauwlettende sturing op planning en procesdoorlooptijden.

Risico:	Onvolledige of slechte communicatie.
Gevolg:	Onduidelijkheid bij onze klanten in- en extern.
Beheersmaatregel:	I.o.m. communicatiedeskundige informeren van omgeving en gebruikers via bekende informatiekanalen.

Risico:	Kwaliteit eindproducten.
Gevolg:	Invloed op levensduur.
Beheersmaatregel:	Goede toetsing plannen en kwaliteitstoezicht tijdens uitvoering. Kwaliteit is in contractvorming al beschreven en wordt in uitvoering geborgd.



5.9.2 Bleizo-West – Bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding



1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West – uitwerkingsfase- gemeenschappelijke regeling - zomer 2020.

2. Omschrijving project

De opdracht van Zoetermeer en Lansingerland aan de GR Bleizo uit 2014 is achterhaald. De beide gemeenten willen voor Bleizo-West nu komen tot een nieuw ontwikkelperspectief en een nieuwe ontwikkelstrategie. In 2020 is daarvoor een bestuurlijke opdracht vastgesteld door de colleges van Zoetermeer en van Lansingerland.

Resultaat van projectmanagement gemeente Zoetermeer:
Een goed begeleid proces waarbij de belangen van de gemeente Zoetermeer zijn geborgd. Het gaat daarbij om een ontwikkeling van Bleizo-West die:

- Passend is bij de omgeving en vervoerswaarde creëert.
- Aansluit bij de 7 lijnen van 'Zoetermeer 2040'
- Minimaal een neutrale grondexploitatie heeft.

Scope van het project
Het opstellen van ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie wordt aanbesteed. Zoetermeer en Lansingerland zijn ieder voor 50% opdrachtgever. Vanuit Zoetermeer zorgen we ervoor dat de belangen van Zoetermeer goed worden meegenomen in het proces om te komen tot een ontwikkelperspectief en -strategie voor Bleizo-West. Wij zorgen dat er vanuit Zoetermeer namens alle disciplines informatie wordt aangeleverd en wordt geadviseerd over de visie en over de strategie. Voorts werken we aan het vergroten van het draagvlak voor het plan bij hogere overheden.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

- Ontwikkelperspectief en aanzet ontwikkelstrategie Bleizo-West is in concept gereed
- Besluitvorming door college gepland op 31-08-2021 en in oktober in de raad .



4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

- Vaststelling van het ontwikkelperspectief PROEF-tuin Bleizo door colleges en gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland;
- Bereidheid van de Provincie om de ontwikkeling tot woon-werkgebied mee te nemen in de afweging van het ruimtelijk beleid van de Provincie;
- Samen met de gemeente Lansingerland het 2e deel van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West – de ontwikkelstrategie - uitwerken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

- 1e halfjaar 2021 is in Zoetermeer minder besteed dan beschikbaar was voor de uren van medewerkers van het projectteam.

6. Risico's

Risico:	Ontbreken van instemming van de Provincie Zuid-Holland voor het realiseren van het ontwikkelperspectief.
Gevolg:	Onvoldoende draagvlak voor verdere uitwerking en een langdurig besluitvormingsproces over de vraag: 'hoe verder?' Impasse in de besluitvorming over ontwikkeling van Bleizo-West kan leiden tot verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie voor Bleizo.
Beheersmaatregel:	Na vaststelling van het ontwikkelperspectief in beide gemeenteraden, ambtelijk en bestuurlijk verder in gesprek gaan met de Provincie. Bij de gemeente Lansingerland aandringen op het actief zoeken naar alternatieven voor de invulling van de windopgave.

5.9.3 Stadhuis Arbo-oplossingen





1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Stadhuis-Forum Arbo-oplossingen, uitwerkingsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 14 december 2020.

2. Omschrijving project

In het Stadhuis-Forum worden Arbo-technische maatregelen gerealiseerd. Met toepassing van de maatregelen wordt ingezet op het borgen van een werkomgeving voor de medewerkers en gasten welke voldoet aan de actuele coronarichtlijnen van het RIVM, de privacy- en Arbowet.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021

Het project zit in de uitwerkingsfase. In deze fase wordt o.a. het ontwerp uitgewerkt en de contractvorming afgerond.

4. Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2021

Realisatie van de werkzaamheden. Nazorg en de formele afsluiting van het project.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De Raad heeft middels de Raadsbesluit 0637644615 d.d. 14 december 2020 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 622.000 inclusief btw.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Wijziging projectscope
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het ontwerp in onderling overleg uitwerken tot een gedragen en uitvoerbaar plan, waarin belangen en wensen maximaal binnen de kaders worden ingepast. Conform afspraak worden eventuele voorgestelde wijzigingen voorgelegd aan de opdrachtgever(s). Vervolgens wordt een keuze gemaakt m.b.t. het wel/niet overgaan tot wijziging van de opdracht.

Risico:	Vertraging werkzaamheden agv marktomstandigheden (corona/ bouwkostenstijgingen)
Gevolg:	Overschrijding budget a.g.v. vertraging en hogere ambtelijke kosten
Beheersmaatregel:	Het ontwikkelproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning. Er is een post onvoorzien voor eventuele onvoorziene gevallen die niet binnen het project ondervangen kunnen worden.

5.9.4 Politie Herhuisvesting



jul

okt

Q4
Sluiten intentieovereenkomst gemeente/politie

Opstart haalbaarheids-onderzoek

jan

apr

Q2
Afsluiting haalbaarheids-onderzoek met raadsbesluit over ruimtelijke en financiële kaders

jul

okt

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Herhuisvesting Districtsbureau Politie, haalbaarheidsfase, n.n.b., 11 mei 2021

2. Omschrijving project

Het project “Herhuisvesting Districtsbureau Politie” betreft het begeleiden van de herhuisvesting van het districtsbureau voor de politie binnen Zoetermeer.

3. Stand van zaken per 30 juni 2021:

- Het haalbaarheidsonderzoek naar de locatie Denemarkenlaan is afgesloten met een no go
- Gemeente en politie spreken intentie uit om gezamenlijk op zoek te gaan naar een andere locatie in Zoetermeer
- Het college heeft de projectopdracht op 11 mei 2021 vastgesteld, waarmee een nieuwe locatie kan worden gezocht en als project kan worden opgestart
- In gezamenlijkheid is gezocht naar een nieuwe locatie. Dat heeft geleid tot een shortlist aan mogelijk geschikte locaties welke momenteel door de politie worden doorgerekend (businesscase).

4. Wat willen we bereiken in het 2e halfjaar van 2021?

- Besluit in de gezamenlijke stuurgroep over een nieuwe locatie, gevolgd door het sluiten van een intentieovereenkomst
- Opstarten en uitvoeren haalbaarheidsonderzoeken naar de nieuwe locatie

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2021)

De gemeentelijke plankosten voor het locatieonderzoek worden gedekt door de resterende gelden vanuit de intentieovereenkomst voor de locatie Denemarkenlaan. Het budget van 22.500 euro zal waarschijnlijk met ca. 10% worden overschreden.

6. Risico’s

Risico:	Er wordt geen overeenstemming bereikt over een nieuwe locatie of de condities waaronder de nieuwbouw kan gaan plaatsvinden.
Gevolg:	In eerste instantie zal dit leiden tot vertraging en mogelijk tot geen verplaatsing van de politiepost in Zoetermeer (politiek/bestuurlijk risico). Het kan ook betekenen dat een deel van de activiteiten van de politie (zoals het districtsbureau) buiten Zoetermeer wordt verplaatst.
Beheersmaatregel:	Periodiek overleg projectteams gemeente en politie, mogelijke knelpunten vroegtijdig bespreken in stuurgroep.

5.10 Lijst met projecten die zijn vervallen / on hold / 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	
Bleizo-West – bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding	Gestart najaar 2020 - opdracht vastgesteld college maart 2021
Buytenparklaan 6, renovatie voormalige turnhal	Gestart Q1 -2021 - opdracht vastgesteld college maart 2021
Politie herhuisvesting	Project heeft een doorstart gemaakt
Sara Lydia Hoeve	Opdracht vastgesteld college april 2021
Stadhuis Arbo-oplossingen	Gestart Q1-2021 - opdracht vastgesteld college mei 2021
AFGEROND	
Akkerdreef	Project is afgerond
Dorpsstraat Horecaplein	Project is afgerond
Europaweg 81	Project is afgerond
Overwater 1-3, IKC	Project is afgerond
Palenstein, locatie van Duvenvoorde pad (vlek 13)	Project is afgerond
Palenstein, locatie Florens van Brederodelaan (vlek B)	Project is afgerond
Panamabrug	Project is afgerond
Realisatie zonnepanelen	Project is afgerond
Saturnusgeel	Project is afgerond
VERVALLEN	

6. Colofon

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

Productie:
afdeling Stedelijke Ontwikkeling

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.

Bijlage 1: Algemene stand van zaken per project

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
4.1.1	Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova	- Aanvulling op bestaande anterieure overeenkomst (GROK 2013) in de vorm van een Allonge en ondertekening door Breevast en gemeente. - Indiening aanvraag Omgevingsvergunning wijziging bestemming door Breevast en behandeling door VVH - Indiening aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen door Breevast - Participatie tijdens procedures omgevingsvergunningen verzorgd. Participatie tijdens ontwerpuitwerking (niveau's informeren en meedenken) ondersteund.	Tussen de gemeente Zoetermeer en ontwikkelaar Zinvest/Breevast is een allonge op de GROK 2013 gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal tot het einde van het project Terra Nova gedekt en zijn er afspraken omtrent het programma en te ondernemen activiteiten vastgelegd. Ondertussen heeft Breevast haar eerste omgevingsvergunning voor Terra Nova ingediend om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen en de gevel op te dikken. In juni heeft afdeling VVH om aanvullende gegevens gevraagd met betrekking tot de omgevingsvergunning. Het stoplicht staat op groen gezien het proces omtrent contractuele afspraken goed verlopen is en hiermee een aantal afwijkingen opgelost zijn.	In de tweede helft van 2021 wil Breevast beginnen met de gedeeltelijke sloop, zal de eerste omgevingsvergunning (strijdig gebruik) verleend worden en de tweede omgevingsvergunning (activiteit bouw) aangevraagd worden. Voordat de tweede omgevingsvergunning aangevraagd wordt zal er ook afstemming met de CRK plaatsvinden en de omgeving betrokken worden middels een participatiemoment. Ook zal er met Breevast/Zinvest een GROK 2021 gesloten worden waar allonge II onderdeel van uit zal maken, dit houdt in dat de projectopdracht voor de Boerhaavelaan opgesplitst zal worden in een losse opdracht voor Terra Nova en deel B. Daarnaast vindt er voorbereiding op de uitvoering plaats, waaronder communicatie over de aanpak en mogelijk overlast van de sloop en uitvoering.
4.1.2	Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne	-Uitwerken ontwerp brandweerkazerne -Voorbereiden werkzaamheden verkeerssituatie -1e Participatiebijeenkomst	Het projectteam heeft geconstateerd dat het bouwbudget niet voldoende toereikend is voor realisatie van het totale Programma van Eisen. De geraamde bouwkostenoverschrijding zijn een gevolg van marktwerking en kwalitatieve randvoorwaarden (o.a. duurzaamheid, circulariteit en kwaliteit gebouwde omgeving en openbare ruimte) volgend uit het planuitwerkingskader middengebied Entree d.d. 17 mei 2021. Het projectteam werkt aan een optimalisatie van het ontwerp.	Eerste optimalisaties zijn in beeld gebracht. De bij dit project betrokken stakeholders bespreken verdere mogelijkheden om te bezuinigingen in de planuitvoering en de mogelijke inzet van de post onvoorzien. Het uitgangspunt hierbij is het project binnen de kaders te realiseren.
4.2.1	Cadenza 2	- Gunning en ondertekenen koopovereenkomst - Participatiebijeenkomst - Start bestemmingsplanprocedure - Start voorbereidingen voor het bouwrijp maken	- Gunning opdracht - Ondertekening koopovereenkomst - Participatiebijeenkomst is geweest - Start uitwerking schetsontwerp naar voorlopig ontwerp - Start voorbereidingen voor het bouwrijpmaken	- Ontwerpbestemmingsplan gereedmaken voor vaststelling door college - Afronden voorlopig ontwerp en definitief ontwerp gereedmaken
4.2.2	Centraal park	- Gunning van de opdracht aan landschapsarchitect t.b.v. uitwerking schetsontwerp; - Start uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp; - Uitwerking plan voor de aanleg looppad langs de buurtvaart in samenhang met de opening van het nieuwe onderkomen van Terra Arts in de Dorpsstraat (oude Kwik fit).	Aanbesteding landschapsarchitect uitwerking schetsontwerp heeft plaatsgevonden, en opdracht is gegund.	- Uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp (VO) - Participatie als input voor het VO. - Uitwerking deelgebied 1 en 5 worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) en deelgebieden 3 en 4 worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO). Deelgebied 2 maakt onderdeel uit van het project Markt 10 e.o. Start procedure vergunning traject voor de dijkversterking en de aanleg van een looppad langs de buurtvaart. - Uitvoering dijkversterking en aanleg van het looppad is gepland in Q4 2021.
4.2.3	Delftsewallen	- Start procedure omgevingsvergunning	De gemeente is bereid mee te werken aan contractovername, indien de waarborgsom en de anterieure kosten zijn overgemaakt.	- Overeenstemming over de allonge van de koopovereenkomst t.a.v. het verlengen van de juridische levering naar 1 september 2022; - Start procedure omgevingsvergunning

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
4.2.4	Engelandlaan 140	- Het opstellen van een grondexploitatie; - Het opstellen van een verkoopovereenkomst.	In de eerste helft van 2021 is de grondexploitatie voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. Ook is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaar.	- In de tweede helft van 2021 wordt gestart met de juridisch-planologische procedure. Ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan worden door het college van B&W ter visie gelegd en na de formele bezwaarperiode aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. - Ook wordt er een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar, met daarin de voorwaarden voor de verkoop en levering van de grond.
4.2.5	Engelandlaan 270	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Start gecoördineerde procedure.	- Tussen gemeente en initiatiefnemer lopen gesprekken om tot overeenstemming te komen over de condities voor de plotverschuiving. - De vergunningaanvraag wordt momenteel getoetst binnen de gemeente.	- Het afronden van de haalbaarheidsfase door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. - Het starten van de juridisch-planologische procedures (ter visie leggen ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan).
4.2.6	Luxemburglaan 2-10	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Start gecoördineerde procedure.	In de eerste helft van 2021 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Ook heeft het College van B&W de ontwerpvergunning en het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.	In de tweede helft van 2021 worden vergunning en bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.
4.2.7	Markt 10	- Afronding opstellen contractstukken: Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt; - Start gunningsfase aanbesteding inclusief definitieve gunning; - Reflectie met raad, wethouder en projectgroep Markt 10; - Raad informeren conform groot en complex project over stand van zaken. In januari 2021 en Juli 2021 zal de raad middels een memo geïnformeerd worden over de stand van zaken	Zes partijen hebben zich in de selectiefase ingeschreven voor het project, drie partijen daarvan zijn doorgegaan naar de tweede fase. Op 26 januari 2021 is de tweede fase van de aanbesteding gestart met het publiceren van de aanbestedingstukken, zoals de Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee torens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt. Hierbij is ook optioneel de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij en het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling uitgevraagd; Op 7 juni 2021 is geconcludeerd dat geen van de drie partijen tot een financieel aanvaardbare inschrijving is gekomen. De raad is hierover voor het zomerreces 2021 met een raadsmemo over geïnformeerd; Op 8 juni 2021 is de tender van het project beëindigd en de mededingenprocedure, inclusief onderhandeling gestart met de drie partijen.	- Onder voorbehoud van een aanvaardbare aanbieding: - Het afronden van de mededingsprocedure; - Voorstel aan de gemeenteraad voorleggen naar aanleiding van de mededingingsprocedure met onderhandelingen; - Afronden Europese tender voor een ondersteunend ingenieursbureau; - Definitieve gunning.
4.2.8	Upgrade Stadshart	- 01-2021 herinrichting plein Spazio - 02-2021 raadsmemo over stand van zaken - 02-2021 herinirichting Promenade en het Rond - 06-2021 besluit over Welcome Quality Services	02-2021: raadsmemo over de stand van zaken 02-2021: herinrichting Promenade en Westwaarts 06-2021: uitwerking speciale elementen Promenadeplein en fasering terrassen	09-2021: herinrichting plein Spazio, met bijzondere inrichtingselementen, zoals de bladobjecten 08-2021: herinrichting het Rond 09-2021: herinrichting Promenadeplein 10-2021: herinrichting Wegstapelplein 12-2021: besluit over Welcome Quality Services, zie toelichting punt 2 12-2021: afronding fysieke werkzaamheden

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
4.4.1	Toverberg	- Inrichten openbaar gebied en woningen opleveren	- Woningen zijn opgeleverd - Openbaar gebied is ingericht	- Overdracht van het openbaar gebied naar SB - Afsluiten project
4.4.2	Zalkerbos 1	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Doorlopen gecoördineerde omgevingsvergunningaanvraag.	Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpvergunning zijn ingediend en liggen beide ter visie. De anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.	Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en een door de raad vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan.
4.5.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	- Advies over de wijze waarop we tot financiële afronding kunnen komen - Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed - Uitvoering wind- en geluidsmaatregelen gereed.	- Financiële afhandeling, mogelijk leidt dit tot een juridisch verschil met uitloop - Oplossen restpunten in de uitvoering - Opgeleverd wind- en geluidsmaatregelen - Uitwerking fietshelling zuidzijde gestart.	- Tot financiële afronding kunnen komen - Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed
5.1.1	Amerikaweg 135 Gymworld	- Afronding nazorgfase - Plaatsing Kunstobject - Afsluiten project	- Oplevering van Gymworld op 13 juli 2020. - Oplevering van het openbaar gebied - Inrichting van Gymworld - ITS certificaat Gymworld - Ingebruikname eind augustus 2020 - Overdracht aan beheer- en onderhoud - Afronding nazorgfase - Plaatsing Kunstobject	- Afsluiten project
5.1.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	- Openbaar gebied Amerikaweg opleveren aan Stadsbeheer. - Invulling geven aan mogelijkheden voor uitgifte van de vrije kavel	Openbaar gebied Amerikaweg overgedragen aan Stadsbeheer.	Invulling geven aan mogelijkheden voor uitgifte van de vrije kavel
5.1.3	Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal	- Functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek - Afsluiting project	De functionele verbeteringen aan de verlichting worden Q3 uitgevoerd. De verbetering aan de akoestiek wordt uitgevoerd in de zomer 2022. In Q3 wordt het project afgesloten en het budget t.b.v. de akoestiek gereserveerd.	- Functionele verbeteringen aan de verlichting. - Evaluatie en dechargeformulier invullen en afronden - Afsluiting van het project.
5.1.4	Buytenparklaan 6, renovatie voormalige turnhal		- Raadsvoorstel goedkeuring invulling hal - De omgevingsvergunning Bouwen is onherroepelijk - De bouw is gestart in mei 2021	- De oplevering van de voormalig turnhal op 20 augustus 2021 - Sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder, Kai Sei - Overdracht aan Vastgoedbeheer - Evaluatie en afsluiting project
5.1.5	WC De Leyens/Sartrezijde	**Sartrezijde** - Afhankelijk wanneer de bezwaarmakers gehoord gaan worden en wat uit de hoorzitting komt. De bezwaarmakers willen de bomen behouden, wanneer dit besloten wordt zal het ontwerp mogelijk aangepast moeten worden. **Mullensstrook** - Kapaanvraag is aangevraagd - Ontwerp aanpassen waar nodig - Definitief ontwerp publiceren - Uitvoering kan opgestart worden.	**Sartrezijde** - Kapvergunning is door de gemeente ingetrokken. - De planning is aangepast door eerst de Mullenstrook aan te pakken. - Er zijn geen onveilige situaties aan de Sartrezijde. **Mullenstrook** Omdat niet verder gegaan kan worden met de Sartrezijde is de Mullenstrook opgepakt: - Kapaanvraag is aangevraagd - Ontwerp aanpassen waar nodig - Definitief ontwerp publiceren - Uitvoering kan opgestart worden.	**Mullensstrook** - In augustus zijn de werkzaamheden afgerond. - Aansluitend wordt het P-vak bestraat. Eind september 2021 worden alle werkzaamheden afgerond. **Sartrezijde vervalt** Door nieuwe inzichten worden de werkzaamheden opgenomen in de renovatie van het winkelcentrum en de omgeving. Dit project zal vanuit SO verder vorm gegeven worden.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.1.6	Hildebrandhove – Pierre Kemphove	- Definitieve beantwording vragen bewoners middels 2 kolommenstuk - 2e afspraak met nieuw voorstel deel ontwerp waar verschillende standpunten over bestaan - Definitief ontwerp maken, incl. beplantingsplan - Werkvoorbereiding - Aanbestedingstraject - Bomen kappen - Opdrachtverstrekking aannemer - Overdracht directievoering en toezicht - Startoverleg aannemer - Start uitvoering	- Definitieve beantwoording van de vragen van bewoners middels 2 kolommenstuk - Consensus bereikt met nieuw voorstel van een deel van het ontwerp waar verschillende standpunten over bestond bij bewoners - Definitief ontwerp incl. beplantingsplan gereed en gedeeld met bewoners - Werkvoorbereiding gereed - Aanbestedingstraject afgerond - Bomen gekapt op voorhand van de overige werkzaamheden	- Opdrachtverstrekking aannemer - Overdracht naar directievoering en toezicht - Startoverleg met de aannemer - Start van de uitvoering van de werkzaamheden
5.2.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	- Participatie - Verwerken resultaten participatie - Nader uitwerken bouwplan (door ontwikkelaar) - Verder uitwerken aspecten geluid en verkeer - Afronden haalbaarheidsonderzoek bouwplan - Afronden vervolg en anterieure overeenkomst - PUK laten vaststellen door college - Streven om een gebiedsvisie op Vernedepark en Paltelaan op te starten	- Het Stedenbouwkundig structuurontwerp daterend van 11-11-2020 is in februari en maart 2021 in participatie gebracht door middel van gesprekstafels en de Doemee-site. - Participatie heeft veel negatieve reacties uit de omgeving opgeleverd. Het participatieverslag is in juli jl. gedeeld met de raad. - Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd over de voortzetting van het project. - Het stoplicht is verschoven van groen naar oranje, omdat de risico's van dit project zijn toegenomen. De toetsing op (maatschappelijke, technische en ruimtelijke) haalbaarheid is nog niet succesvol doorlopen en dit zorgt voor vertraging.	- Vergoeding plankosten tot op heden. - Afronden Haalbaarheidsfase: voortzetting samenwerking ontwikkelaar door middel van afspraken over planaanpassing binnen de kaders van het kavelpaspoort. - Procesafspraken en aangepaste planning. - Voortbereiding voortzetting participatie. - Voorbereiding bestuurlijke vaststelling participatie en PUK.
5.2.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 meistraat	**Molenstraat** - De klankbordgroep wordt online geinformeerd over de huidige rapportage. - Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze (in overleg met de klankbordgroep) gesnoeid of gekapt. - Na overleg met de klankbordgroep wordt de rapportage vastgesteld en kan deze op de website gepubliceerd worden. - Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen. **Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat** - De vastgestelde rapportage zal gepubliceerd worden op de website. - Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze gesnoeid of gekapt. - Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen	- Diverse gesprekken hebben plaats gevonden met de klankbordgroep om ze op de hoogte te stellen van de stand van zaken - Gesprek heeft plaats gevonden met woningcorporatie of zij willen dat klein onderhoud aan het Kastanjeplein en het Lindeplein meegenomen wordt in het project - Na overleg met de klankbordgroep is de rapportage naar de conditie van de bomen vastgesteld en is deze op website gepubliceerd worden. - Alle bewoners zijn geïnformeerd over de huidige rapportage. - De voorbereidingen voor een aanbesteding t.b.v. een ingenieursbureau zijn begonnen - Tijdens het project wordt het onderhoud aan de wegen bij de Van Brakelstraat en John McCormickstraat gelijk meegenomen	- Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, wordt er nog één keer een inspectie uitgevoerd om zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen. - Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen, worden deze gesnoeid of gekapt (bewoners worden hier vooraf van op de hoogte gesteld) - De rapportage wordt gedeeld met de bewoners - Er vindt een aanbesteding plaats voor een ingenieursbureau en de voorbereidende werkzaamheden gaan van start.
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	- Oplevering	- De aanbestedingsprocedure van het project is afgerond. - De uitvoering is nagenoeg gereed. - De bouw van de brug heeft vertraging opgelopen. - Extra niet voorziene werkzaamheden, ook ten gevolge van de coronacrisis.	- Afronding van de uitvoering van het project. - Ingebruikname van de nieuwe route door Nutricia in oktober. - Overdracht van de nieuwe weg aan Stadsbeheer.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	- 1e paal woningbpouw - Ontwerp aansluiting openbaar gebied nieuwbouw op Rokkeveenseweg	01-2021 1e paal woningbouw Q4-2021 Oplevering door de ontwikkelaar van de eerste woningen	Q4-2021 Ontwerp aansluiting openbaar gebied nieuwbouw op Rokkeveenseweg.
5.2.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	- Oplevering - Overdracht aan Beheer- en Onderhoud - Ingebruikname Q3 2021 - Nazorg - Afsluiten project	Het complex is in week 18 2021 opgeleverd en in gebruik genomen door Franx. De laatste opleverpunten worden afgerond en in Q4 wordt het omlooppad vanuit het project Central Park aangelegd. Het project wordt afgesloten in Q4 2021.	- Aanleg omlooppad Central park - Nazorg - Afsluiten project
5.2.6	Wilhelminapark	- Samenspraak is afgerond met de input van bewoners wordt de beheervisie definitief opgesteld en teruggekoppeld aan de bewoners. - Er komt een gefaseerd uitvoeringsplan voor het groen.	- De beheervisie het uitvoeringsplan en de kostenraming zijn gereed. Het project is via het DT afgesloten. Eind 2021 zal de uitvoering starten, de werkzaamheden zullen gefaseerd over 10 jaar worden uitgevoerd. Dit is opgenomen in het beheerprogramma van Stadsbeheer. - Eindverslag participatie is vastgesteld door het College. - Decharge DT (met dechargeverklaring incl. projectevaluatie) goedgekeurd.	Het project is afgrond. Het uitvoeringsplan zal de aankomende 10 jaar gefaseerd uitgevoerd worden.
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	- Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Het aankomende half jaar staat in het teken hiervan. Of er zal een Koop Realisatie overeenkomst met de huidige ontwikkelaar gesloten worden of de locatie zal in het eerste half jaar van 2021 opnieuw in de markt gezet worden. - Daarnaast zal het pand aan de Brinkershof 17 te koop worden aangeboden via een makelaar. De benodigde onderzoeken hiervoor zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd. Eind Q1 zal het pand bij de makelaar te koop staan.	- De gemeente en de ontwikkelaar hebben een allonge ondertekend met daarin een tijdspad en de uitgangspunten. - De locatie is conform de afgestemde uitgangspunten getaxeerd. - De woning aan de Brinckershof 17 staat te koop.	- Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Er zal in de aanstaande maanden een grondbod aangeboden worden aan de ontwikkelaar. Als zij dit grondbod accepteren zal er een Koop Realisatie Overeenkomst (KRO) worden gesloten, en bij afwijzing van het grondbod zal de locatie zal opnieuw in de markt gezet worden. - Na het sluiten van de KRO zal de bouwplanontwikkeling voort gezet worden, met participatietraject, uitwerking VO & DO en een vergunningaanvraag.
5.4.1	Kwadrant B + F oude volkstuinencomplex	- Ondertekening van de reserveringsovereenkomst in Q1 2021 - Vaststellen grex door gemeenteraad - Uitwerken stedenbouwkundig plan door ontwikkelcombinatie tot een voorlopig bouwplan en voorlopig inrichtingsplan (VO/DO) - Eerste concept ontwerpbestemmingsplan	- Ondertekening Reserveringsovereenkomst op 10 februari 2021 - Vaststelling Grondexploitatie door de gemeenteraad op 6/13 april 2021 - Begeleiding ontwikkelcombinatie in de uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan naar VO Stedenbouwkundig plan - Begeleiding ontwikkelcombinatie bij het opstellen van het Schetsontwerp Inrichtingsplan - Eerste concept bestemmingsplan - Uitvoeren diverse onderzoeken ter voorbereiding op het bouw- en woonrijpmaken	- Toets VO stedenbouwkundig plan, concept inrichtingsplan en woningbouwprogramma - Toets voorontwerp bestemmingsplan - Opstellen Beeldkwaliteitsplan - Voorbereiden stadbrede participatie nav raadsamendement april 2021 - Voorbereiden Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan - Voorbereiden koopovereenkomst

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.4.2	Van Tuyllpark, Zwembad	- In de eerste helft van 2021 wordt de aanbesteding van de bouw van het zwembad afgerond en zal de definitieve gunning van de aannemer plaatsvinden. - Vervolgens wordt gestart met de engineeringsfase, het traject rondom de bouwvergunning wordt afgerond en er wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.	- Op 10 maart 2021 bent u middels een memo geinformeerd over de afronding van de aanbesteding. Na de afronding van de aanbesteding hebben de onderhandelingen plaats gevonden en zijn de nodige optimalisaties besproken. Op 16 april 2021 is de opdracht officieel gegund aan de firma Vaessen uit Raamsdonkveer, een specialist in het bouwen van zwembaden. - Aansluitend aan de opdracht is gestart met de engineerings werkzaamheden gericht op de bouw van het zwembad. Er heeft een informeel overleg plaats gevonden met de klankbordgroep van de verenigingen.	- In de tweede helft van 2021 zijn de engineerings werkzaamheden voor realisatie in volle gang, zal de bouwplaats worden ingericht en de grond bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens zal in Q4 de eerste heipaal worden geslagen.Voor de bedrijven en verenigingen in het van Tuyllpark, zal in Q3- 2021 een informatie bijeenkomst worden georganiseerd, gericht op de start van de werkzaamheden en de aanpassingen in het kader van de verkeersveiligheid. - In Q3 zal ook een overleg plaats vinden met de verenigingen om te kijken of vooraf gaande wensen en wijzigingen zijn verwerkt en/of deze implementeerbaar zijn binnen het project. - In juli en augustus wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereiding en inrichting van de ligweide van het zwembad. Deze zal in begin Q4-2021 separaat worden aanbesteed. - Er lopen er nog gesprekken met Silverdome over de warmte koppeling, waarbij onderzoek inmiddels uitwijst dat de investering veel hoger ligt dan de te verwachten opbrengsten over de lange termijn.
5.5.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	-Vaststellen uitwerkingsfase -Vaststellen voorontwerp bestemmingsplan door college -Vooroverleg en consultatie door de raad -Start opstellen ontwerpbesluit	- Vastgestelde projectopdracht uitwerkingsfase - Vastgestelde voorontwerp bestemmingsplan door college - Vooroverleg en consultatie door de raad - Collegebesluit afgifte ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning (incl. ter inzagelegging)	- Collegebesluit Nota van beantwoording - Raadsbesluit bestemmingsplan
5.5.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Beoordelen WABO aanvraag 1-gezinswoningen en appartementengebouwen veld 1. - Opstellen KRO's 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Start verkoop appartementen gebouw 1 en 1-gezinswoningen veld 1. - Ondertekening KRO veld 3. - Bouwrijpmaken velden 1 en 3. - Start bouw 1-gezinswoningen veld 3. - Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor appartementengebouw in veld 2. - Beoordelen WABO aanvraag appartementen veld 2. - Opstellen KRO appartementengebouw in veld 2. - Start verkoop appartementen veld 2.	- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Beoordelen WABO aanvraag 1-gezinswoningen en appartementengebouwen veld 1. - Onherroepelijke omgevingsvergunning velden 1 en 3 - Opstellen KRO's 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Start verkoop appartementen gebouw 1 en 1-gezinswoningen veld 1. - Ondertekening KRO veld 3. - Bouwrijpmaken veld 3. - Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor appartementengebouw in veld 2. - Beoordelen WABO aanvraag appartementen veld 2. - Opstellen KRO appartementengebouw in veld 2. - Start verkoop appartementen veld 2	- Start bouwrijpmaken veld 1 - Ondertekenen KRO's appartementen en 1-gezinswoningen veld 1 - Ondertekenen KRO appartementen veld 2 - Start bouw 1-gezinswoningen veld 3. - Onherroepelijke omgevingsvergunning appartementen veld 2 - Grondoverdracht appartementen veld 2 - Start bouw appartementen veld 2, 1-gezinswoningen en eerste appartementen veld 1 - Start verkoop appartementengebouw 2 veld 1
5.5.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	- Start bouw 13 woningen - Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland;	- 13 BPD kavels - Start bouw 13 woningen	- Uitvoering van de bouw conform planning - Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland. Zitting vindt plaats eind november 2021.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.5.4	Dwarstocht	- Vaststellen bestemmingsplan door de raad en verlenen vergunningen - Ter inzagelegging voor beroep bij de RvS - Sluiten koopovereenkomst - Voorbereiden en start bouwrijp maken	- Onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunningen - Koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten - Participatie-bijeenkomst in het kader van aangenomen Motie 2103-01 (beplantingsontwerp) - Bouwrijp maken is voorbereid	- Aanbesteden bouwrijp maken - Start bouwrijp maken
5.5.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	- Overeenstemming met bewoners bereiken over definitieve inrichting en de inritten Maasdamstraat en Hofwegenstraat. - Afronding van de technische voorbereiding van het WRM. - Aanbesteding woonrijpmaken. - Realisatie woonrijpmaken - Opstellen beplantingsplan en uitvoeren	- Naar aanleiding van de laatste bewonersbrief en aanvullende gesprekken met vertegenwoordigers van de beide straten zijn de opmerkingen/wensen verzameld en verwerkt op de nieuwe inrichtingstekeningen. - Deze nieuwe inrichtingstekeningen zijn op de project-site geplaatst. - Middels het per woning versturen van bijbehorende detailtekeningen is overeenstemming bereikt met de bewoners over de definitieve inrichting en de inritten van de Maasdamstraat en Hofwegenstraat. - Er heeft nogmaals een inventarisatie plaats gevonden van vergunde en reeds gerealiseerde inritten in de straten n.a.v. de vigerende inrichtingstekeningen.	- Definitieve inrichtingstekeningen omzetten naar een woonrijpmaken bestek. - Aanbesteding van het woonrijpmaken. - Realisatie woonrijpmaken. - Opstellen beplantingsplan.
5.5.6	Martin Luther Kinglaan	- Q1-2021 uitvoering bouwrijp maken - Q1-2021 behandeling voorlopige voorziening door Raad van State - Q1-2021 verkoop deel van de grond en start woningbouw (afhankelijk van uitspraak Raad van State op voorlopige voorziening) - Q2/3-2021 uitspraak Raad van State op beroep	01-2021 start uitvoering bouwrijp maken 02-2021 behandeling voorlopige voorziening door Raad van State, uitspraak in voordeel gemeente. 05-2021 afdoening toezegging 372: Openingstijden Weidemolen 06-2021 behandeling beroep door Raad van State	07-2021 afronding bouwrijp maken 08-2021 uitspraak Raad van State op beroep. Deze was in het voordeel van gemeente 09-2021 verkoop grond 09-2021 afdoening motie 2011-40: hondenuitrenplek 10-2021 start woningbouw
5.5.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	- Uitvoering van de bouw conform planning - Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied	- Uitvoering van de bouw conform planning - Woningen zijn opgeleverd - Participatie dmv enquête voor de inrichting middengebied is afgerond	- Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied - Start uitvoering inrichting middengebied
5.5.8	Olof Palmelaan Moskee	- Afhandelen beroepsprocedure - Projectopdracht voor de uitvoeringsfase vaststellen - Voorbereiden en aanbesteden bouwrijp maken	- Beroep ingediend tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit - Verweerschrift door de gemeente verzonden - Inhoudelijke behandeling zaak door de Raad van State op 28 juni 2021	- Uitspraak Raad van State inzake het beroep (uiterlijk 20 september 2021) - Kappen houtopstanden in Q4 2021 - Voorbereiden en aanbesteden bouwrijp maken overig
5.5.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	Businesspark Oosterheem - Reservering van het laatste resterende kavel Oosterhage: - Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen - Nieuwe reserveringen afsluiten (ca 33.000 m2) - Verkopen van gronden (ca 6.000 m2)	Businesspark Oosterheem: - Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000m2: Dit perceel is gereserveerd en de haalbaarheid wordt onderzocht. Oosterhage: - Circa 2.600m2 verkocht - Circa 44 000 m2 gereserveerd - Circa 37 000 m2 nog vrij	Businesspark Oosterheem - Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reservering Oosterhage: - Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen - Verkopen van gronden (ca 1,5 ha).

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.5.10	Sara Lydia Hoeve		De uitgangspunten voor de verkaveling van het perceel is aan verschillende beleidskaders getoetst. Diverse onderzoeken zijn in gang gezet.	- Afronden diverse onderzoeken - Defintieve verkavelingstekening - Taxatie kavels - Uitgiftestrategie bepalen - Bouwrijp maken
5.5.11	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	- Raadsvoorstel met het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen - Ter inzagelegging ontwerpbesluiten - College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad	- Raadsvoorstel met het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen - Ter inzagelegging ontwerpbesluiten - College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad	- Omgevingsvergunning onherroepelijk - Overdracht gronden - Vaststelling projectopdracht uitvoeringsfase - Start bouw
5.6.1.	Croesinckplein, Vlek D	Afronden van benodigde bestemmingsplan aanpassing; - Afspraken maken over eigendomsituatie, parkeervoorzieningen en buitenruimte voor heringerichte Croesinkplein met diverse stakeholders. - Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen	Voor de appartementen zijn door de woningbouwcorporatie en de architect de eerste bouwplannen besproken met het projectteam. Aan de hand van diverse opmerkingen is er een tweede versie opgesteld. Voor het binnengebied (Croesinckplein) en de directe omgeving is een SO-IP gemaakt. Er is onderzoek gedaan naar de diverse eigendomsgrenzen/verhoudingen en geldende afspraken met de diverse stakeholders (VVE Verdwenen Brug, Welkom II, woningbouwcorporatie en gemeente zelf). Op verzoek van de woningbouwcorporatie van de nieuwbouw is een voorstel gedaan voor de financiering van het totale binnenterrein op hun kosten onder de voorwaarde dat na realisatie het binnenterrein openbaar wordt en in beheer en eigendom van de gemeente komt. Zowel de gemeente als de VVE staan hier open voor maar hier dienen nog duidelijke afspraken over gemaakt te worden. De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de deelgebieden C, D en G is gestart.	Samen met de woningbouwcorporatie en de projectontwikkelaar de bouwplannen voor de appartementen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met betrokken instanties en stadsbouwmeester. Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan ‘2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ door de gemeenteraad. Overeenstemming met Hoogheemraadschap van Rijnland voor het dempen van de waterpartij langs de Du Meelaan en met de nutsbedrijven over de uit te voeren werkzaamheden. Een DO-IP opstellen en laten toetsen door de diverse afdelingen. Formaliseren van afspraken met o.a. de VVE over de eigendomsgrenzen en beheer van het binnenterrein. Het nieuwe ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein en Croesinckplein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen middels een participatie.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.6.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	- De uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad toelichten aan de bewoners. - Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken. - De gemeente start met het BRM. - De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.	In de 1e helft van 2021 zijn vervolggesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van het Sandrinapad en zijn onder andere de uitkomsten van het geluid- en trillingsonderzoek gepresenteerd. Op 20 april 2021 is een digitale informatieavond georganiseerd om de omgeving te informeren over het bouwplan Tuyn van Palensteyn en te reageren op een voorstel van de inrichting van de nieuwe woonstraat. Op die avond is ook een toelichting gegeven over de partiële herziening van het bestemmingsplan, de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en de relatie met het bouwplan. In juli 2021 heeft het college besluiten genomen over de ingediende zienswijzen en de ontsluiting van het bouwplan vooral in relatie met het aspect van de verkeersveiligheid. Zie de raadsmemo 14 juli 2021. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het project van de in totaal 119 woningen.	Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan '2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.' door de gemeenteraad. Afgifte van de omgevingsvergunning. Het bouwrijp maken van het deelgebied door de gemeente zodat de woningbouwcorporatie en projectontwikkelaar eind 2021 kunnen starten met de bouw van de woningen. Er is een voorbehoud, omdat er bezwaar gemaakt kan worden tegen de omgevingsvergunning.
5.6.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	- Voorzetting van de bouwwerkzaamheden conform de vastgestelde planning. De initiatiefnemer wil begin 2021 starten met het gefaseerd opleveren van het bouwproject. Tegelijkertijd maakt de gemeente het openbaar gebied rondom de woningen en het nieuwe winkelcentrum woonrijp. - Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie. - Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen.	Medio 2019 heeft de gemeente het terrein bouwrijp gemaakt en is eind 2019 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum. Vanaf begin 2021 is de aannemer van de initiatiefnemer gestart met het opleveren van de 1e woningen. Daarop aansluitend richt de gemeente het openbaar gebied gefaseerd in. Het aan de omgeving presenteren van ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein is vertraagd en wordt gecombineerd met het presenteren van bouwplan en de inrichting van het Croesinckplein in vlek D.	Verder gaan met de gefaseerd oplevering van het bouwproject en het inrichten van het openbaar gebied er omheen. Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.6.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Do ortogelaan, Vlek C	- Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken. - De gemeente start met het BRM. - De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.	Voor de huurappartementen zijn door de woningbouwcorporatie en architect de bouwplannen tijdens het gesprek met de stadsbouwmeester en het vooroverleg voor de omgevings-vergunning met succes afgerond. Voor de grondgebonden koopwoningen heeft de projectontwikkelaar de bouwplannen tijdens het vooroverleg voor de omgevingsvergunning met succes afgerond. De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn gestart. Omdat ook een deel van de nieuwe singel gegraven moet worden en de oude singel gedempt moet worden is extra voorbereidingstijd noodzakelijk. Met Hoogheemraadschap van Rijnland wordt intensief overleg gevoerd over de benodigde hoeveelheid watercompensatie zodat er goedkeuring kan komen op de watervergunning. Ook met de nutsbedrijven wordt overlegd om tot een haalbare planning te komen voor alle partijen. Vanuit het raambestek voor het BRM is opdracht gegeven aan de aannemer voor het BRM van vlek C.	Samen met de woningbouwcorporatie en de projectontwikkelaar de bouwplannen voor de grondgebonden koopwoningen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met betrokken instanties. Vaststelling van de partiële herziening bestemmingsplan '2e partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.' door de gemeenteraad. De woningbouwcorporatie streeft ernaar vlak na de zomervakantie de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen voor het totale bouwplan. Afgifte van de omgevingsvergunning door de gemeente. Overeenstemming met Hoogheemraadschap van Rijnland voor het graven en dempen van de waterpartijen en met de nutsbedrijven over start werkzaamheden. Het bouwrijp maken van het deelgebied door de gemeente zodat de woningbouwcorporatie en projectontwikkelaar begin 2022 kunnen starten met de bouw van de koopwoningen en appartementen.
5.6.5	Van Aalstlaan 24	- Vaststellen grondexploitatie; - Vaststellen selectiedocumenten; - Selectieprocedure projectontwikkelaar.	Voor de huurappartementen zijn door de woningbouwcorporatie en architect de bouwplannen tijdens het gesprek met de stadsbouwmeester en het vooroverleg voor de omgevings-vergunning met succes afgerond. Voor de grondgebonden koopwoningen heeft de projectontwikkelaar de bouwplannen tijdens het vooroverleg voor de omgevingsvergunning met succes afgerond. De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn gestart. Omdat ook een deel van de nieuwe singel gegraven moet worden en de oude singel gedempt moet worden is extra voorbereidingstijd noodzakelijk. Met Hoogheemraadschap van Rijnland wordt intensief overleg gevoerd over de benodigde hoeveelheid watercompensatie zodat er goedkeuring kan komen op de watervergunning. Ook met de nutsbedrijven wordt overlegd om tot een haalbare planning te komen voor alle partijen. Vanuit het raambestek voor het BRM is opdracht gegeven aan de aannemer voor het BRM van vlek C.	In de eerste helft van 2021 is verder gewerkt aan de voorbereiding van de openbare selectieprocedure. Voor de uitwerking van de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden is meer tijd benodigd dan eerder voorzien.
5.6.6.	Du Meelaan 578 – 582, 588	- Eventuele zienswijzen afhandelen; - Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad; - Vaststelling omgevingsvergunning door het college; - Start voorbereidende werkzaamheden uitvoering.	- Bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad; - Omgevingsvergunning is verleend door het college; - Start voorbereidende werkzaamheden uitvoering.	- Ontwikkelaar/ aannemer start met sloopwerkzaamheden; - Proccesbegeleiding van sloop- en bouwwerkzaamheden.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.7.1	Berkelseweg 13-15	- Raadsbesluit over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte.	De ontwikkelaar is (succesvol) gestart met de verkoop van de woningen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. Naar verwachting worden de woningen Kw3 2021 opgeleverd.	Raadsbesluit voorbereiden over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Behandeling in de raad volgt in het eerste kwartaal van 2022.
5.7.2	Bladgroen	- Sluiten koopovereenkomst - Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad; - Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar; - Participatie op het niveau informeren over bouwrijp maken en start bouw - Kavel bouwrijp maken; - Start bouw door de ontwikkelaar.	- Sluiten koopovereenkomst; - Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad; - Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar.	- Participatie op het niveau informeren over bouwrijp maken en start bouw - Kavel bouwrijp maken; - Start bouw door de ontwikkelaar.
5.7.3	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	- Het verlengen van de intentieovereenkomst; - Het organiseren van een participatiebijeenkomst.	In de eerste helft van 2021 is de Intentieovereenkomst verlengd, omdat er meer tijd nodig is voor de haalbaarheidsfase. Ook is het participatietraject doorlopen. Het Eindverslag Participatie is vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gezonden.	Het schetsontwerp wordt op basis van alle reacties en opmerkingen van gemeente en omwonenden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarbij afspraken worden gemaakt over het vervolgproces en het kostenverhaal. De herziening van het bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer voorbereid en door de gemeente inhoudelijk getoetst. De gemeenteraad wordt hierbij om aandachtspunten gevraagd.
5.7.4	Katwijkerlaantracé	- In deelgebied B worden de bouwwerkzaamheden in Q1 2021 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B wordt vanaf Q1 2021 woonrijp gemaakt. - Gedurende het 1e halfjaar 2021 wordt voor deelgebied C bij een haalbare ontwikkeling een definitieve koopovereenkomst afgesloten. - Vergunningaanvraag deelgebied C 1e halfjaar 2021. - Bouwrijpmaken deelgebied C: 1e halfjaar 2021 - Start bouw deelgebied C: Q3 2021	In deelgebied B zijn de bouwwerkzaamheden in Q1 2021 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B is gestart met woonrijpmaken febr 2021 en het groengebied is ingericht. Voor wat betreft deelgebied C is de koopovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar en heeft de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aangevraagd.	- Overdracht kavel deelgebied C: 2e halfjaar 2021 - Bouwrijpmaken deelgebied C: 2e halfjaar 2021 - Start bouw deelgebied C: Q3 2021
5.7.5	Kleurlaan	- Uitgangspunten laten vaststellen door College: Q1-2021 - Koop- /realisatieovereenkomst: Q1-2021 - Grondexploitatie met uitgangspunten laten vaststellen door de Raad: eerste helft 2021 - Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw: eerste helft 2021 - Bouwrijp maken: tweede helft 2021 - Start bouw door ontwikkelaar tweede helft 2021	- Het door de ontwikkelaar aangeleverde plan is door de gemeente getoetst aan verschillende beleidskaders. Het bouwplan is op hoofdlijnen akkoord. - In het 1e kwartaal 2021 heeft het college de koopovereenkomst met de ontwikkelaar vastgesteld. Ook is de Grondexploitatie door de raad vastgesteld. De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning aangevraagd.	- Grondoverdracht: tweede helft 2021 - Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw: tweede helft 2021 - Bouwrijp maken: tweede helft 2021 - Start bouw door ontwikkelaar tweede helft 2021
5.7.6	Kurkhout 100 / (ver)bouw Balijhoeve	- Gunning aanbesteding realisatiefase. - Verkregen omgevingsvergunning. - Start bouw.	- Gunning aanbesteding realisatiefase. - Verkrijgen omgevingsvergunning. - Start bouwvoorbereiding.	- Aanvangen met de bouwwerkzaamheden. - Verbouwing van de stallen. - Start nieuwbouw hoofdgebouw.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.7.7	Plataanhout	- Doorlopende communicatie aan omwonenden. - Januari 2021: kavel bouwrijp maken. - Technisch overdracht van grond aan de ontwikkelaar. - Definitieve verkoop en levering van de kavel. - Maart 2021: start bouw.	- Doorlopende communicatie aan omwonenden. - Januari 2021: kavel bouwrijp gemaakt. - Technisch overdracht van grond aan de ontwikkelaar. - Definitieve verkoop en levering van de kavel. - Maart 2021: start bouw	- Doorlopende communicatie aan omwonenden. - Uitvoering van de bouw conform de planning; - Start voorbereidende werkzaamheden woonrijpmaken
5.7.8	Reigersblauw Woningbouw	- Aanbrengen groen. - Overdracht naar Stadsbeheer - Decharge project	- Aanbrengen groen. - Overdracht naar Stadsbeheer	Decharge project (augustus/september)
5.7.9	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	- Het ontwerp wordt geraamd en waar nodig geoptimaliseerd. - Het afronden van het Definitief Ontwerp van de WKA en het clubgebouw - Afronden Nationaal niet – openbare aanbesteding met voorselectie	In samenwerking met FC Zoetermeer is een uitgewerkt definitief ontwerp (DO) vastgesteld. Daarnaast is in Q1 de aanbesteding ten behoeve van een bouwteampartner opgestart. De verwachting is dat door de stijging van de bouwkosten (indexatie) en VTA kosten meer budget nodig is voor de realisatie van het project dan de raad hierover op 12 maart 2019 middels een memo is geïnformeerd. Het vervolgtraject wordt nader gespecificeerd.	- Afronden Nationaal niet - openbare aanbesteding bouwteampartner - Opstarten uitvoeringsgereed ontwerp (UO) - Aanvraag aanvullend raadskrediet
5.7.10	Zilverstraat Van der Valk	- Samenspraak met de omgeving - Voorontwerp bestemmingsplan - Oplossing voor de compensatie van het bedrijventerrein Zilverstraat	Het tijdelijke casino is gebouwd en is geopend. Participatie die eind 2020 zou plaatsvinden is verplaatst naar september 2021 in verband met covid-19 en de planuitwerking. Van der Valk werkt aan de verdere uitwerking van het ontwerp voor de bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning. Voor de realisatie van het hotel dient er vanuit provinciaal beleid bedrijventerrein gecompenseerd te worden. Het college heeft besloten om de compensatie van de Zilverstraat te realiseren middels bestemmingsplanwijziging van het voormalig baggerdepot aan het Brede Akkerpad. Het stoplicht is van oranje naar groen verzet, dit heeft te maken met de gemaakte vooruitgang in de planologische procedure en als gevolg hiervan de vervolgplanning. Ook het budget is hierop gecorrigeerd. De prognose is dat het project binnen dit budget zal blijven.	- Participatie met de omgeving over het bouwplan en het bestemmingsplan - Ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning - Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning - Voorbereidingen bouwrijp maken
5.8.1	Moerbeigaarde 58, IKC	- Naar een afronding van de uitvoeringsfase toewerken. De oplevering staat gepland voor het 2e kwartaal van 2022.	Het project zit in de uitvoeringsfase. In deze fase wordt het nieuwbouw IKC gerealiseerd met aansluitend het bijbehorende schoolplein en kiss- en ride zone. Afgelopen juli is het hoogste punt bereikt.	Naar een afronding van de uitvoeringsfase toewerken. De oplevering staat gepland voor het 1e kwartaal van 2022. Parallel aan de uitvoering van het gebouw wordt het terreinontwerp aanbesteed en gerealiseerd. Ingebruikname is gepland voor Q2 2022.
5.8.2	Velddreef 322, IKC	- Besluitvorming ten aanzien van de uitbreiding van het IKC met; wijkpunt, sport en JGZ. - De vaststelling van het programma van eisen en de samenwerkingsvorm. De selectie van een ontwerpteam en een eerste aanzet tot een schetsontwerp.	De verbreding van het nieuw te realiseren IKC met de functies sport, zorg en ontmoeting is een vastgesteld onderdeel van de Perspectiefnota 2022. Door de verbreding bestaan niet alleen kansen om het gebouw duurzaam, toegankelijk en kwalitatief beter vorm te geven, maar wordt ook door de maatschappelijke invulling een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het voorzieningenniveau in de wijk Seghwaert.	Voor het beschikbaar krijgen van het benodigd krediet wordt eind dit jaar een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Ter voorbereiding van het raadsvoorstel werken de stakeholders aan de verdere vormgeving van het programma voor het ‘brede IKC’.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-2 beloofd te doen in de 1e helft 2021?	Wat is er bereikt op 30 juni 2021?	Wat willen we bereiken in de 2e helft 2021?
5.9.1	Vervangen 20 houten bruggen	- Het plaatsen van 9 bruggen uit 2020 en tweede helft 2020 de 5 uit programma 2021.	Vanwege broedende vogels en materiaal schaarste vanwege Covid-19 is de achterstand, opgedaan in 2020, niet ingehaald. Zodoende zijn er nu 3 bruggen geplaatst van de in totaal 9 bruggen die gepland staan voor 2021. Doordat bij 2 bruggen de vogels tot de zomer op dezelfde plek bleven broeden, kan deze 3 maanden achterstand niet meer ingehaald worden. Daarom is de planning aangepast naar in totaal 7 bruggen in 2021.	Het plaatsen van de overige 4 van in totaal 7 bruggen uit programma 2021.
5.9.2	Bestuurlijke vervolgopdracht procesbegeleiding		- Ontwikkelperspectief en aanzet ontwikkelstrategie Bleizo-West is in concept gereed - Besluitvorming door college gepland op 31-08-2021 en in oktober in de raad .	- Vaststelling van het ontwikkelperspectief PROEF-tuin Bleizo door colleges en gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland; - Bereidheid van de Provincie om de ontwikkeling tot woon-werkgebied mee te nemen in de afweging van het ruimtelijk beleid van de Provincie; - Samen met de gemeente Lansingerland het 2e deel van de bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West – de ontwikkelstrategie - uitwerken
5.9.3	Stadhuis Arbo-oplossingen		Het project zit in de uitwerkingsfase. In deze fase wordt o.a. het ontwerp uitgewerkt en de contractvorming afgerond.	Realisatie van de werkzaamheden. Nazorg en de formele afsluiting van het project.
5.9.4	Politie Herhuisvesting		- Het haalbaarheidsonderzoek naar de locatie Denemarkenlaan is afgesloten met een no go - Gemeente en politie spreken intentie uit om gezamenlijk op zoek te gaan naar een andere locatie in Zoetermeer Het college heeft de projectopdracht op 11 mei 2021 vastgesteld, waarmee een nieuwe locatie kan worden gezocht en als project kan worden opgestart - In gezamenlijkheid is gezocht naar een nieuwe locatie. Dat heeft geleid tot een shortlist aan mogelijk geschikte locaties welke momenteel door de politie worden doorgerekend (businesscase).	- Besluit in de gezamenlijke stuurgroep over een nieuwe locatie, gevolgd door het sluiten van een intentieovereenkomst - Opstarten en uitvoeren haalbaarheidsonderzoeken naar de nieuwe locatie