Rapportage Ruimtelijk Fysiek
2e half jaar 2022



Februari 2023

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

1.	Inleiding en algemene beschouwing	
1.1	Doelstellingen	6
1.2	Algemene beschouwing 2e helft 2022	6
1.3	Stoplichten	7
1.4	Gewijzigde stoplichten	7
1.5	Overzicht stoplichten per project	9
2.	Opbouw rapportage	
2.1	Rapportageperiode	13
2.2	Soorten projecten	13
2.3	Fasering projecten	14
2.4	Leeswijzer projecten	14
2.5	Overzichtskaart van de projecten	15
3.	Woningbouwmonitor	
3.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	16
3.2	Opzet Woningbouwmonitor	16
3.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	16
3.4	Realisatie 2022	17
3.5	Prijssegmenten en woningtypen	17
3.6	Projectfasen	18
4.	Programma’s	
4.1	Entree	20
	Projecten: gebied Entree	23
4.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	24
4.1.2	Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne	25
4.1.3	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	26
4.1.4	Entree, Stationsgebied	27
4.1.5	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	28
4.1.6	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	29
4.1.7	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	30

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

4.2	Binnenstad	32
	Projecten: gebied Binnenstad	35
4.2.1	Cadenza 2	36
4.2.2	Centraal park	37
4.2.3	Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	38
4.2.4	Deelgebied 5a, Zuidflank Nederlandlaan eo.	39
4.2.5	Delftsewallen	40
4.2.6	Engelandlaan 140	41
4.2.7	Engelandlaan 270	42
4.2.8	Luxemburglaan 2-10	43
4.2.9	Markt 10	44
4.3	Dutch Innovation Park	45
4.4	Wijkverkenning / wijkontwikkeling Meerzicht	47
	Projecten: gebied Meerzicht	49
4.4.1	Oostergo	50
4.4.2	Zalkerbos 1	51
4.5	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	52
	Projecten: Bereikbaarheid en OV	53
4.5.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	54
4.6	Overzicht financiën Schaalsprong	55
5.	Projecten	
5.1	Gebied Buytenwegh – de Leyens	57
5.1.1	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	58
5.1.2	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep	59
5.1.3	WC De Leyens / Sartrezijde	60
5.1.4	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	61

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.2	Gebied Dorp	62
5.2.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	63
5.2.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat	64
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	65
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	66
5.2.5	Vernèdepark visie	67
5.3	Gebied Driemanspolder	68
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	69
5.4	Gebied Kwadrant	70
5.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	71
5.4.2	Kwadrant B + F / Edisonpark	72
5.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	74
5.4.4	Van Tuyllpark, Visie	75
5.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	76
5.5	Gebied Noordhove	77
5.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	78
5.6	Gebied Oosterheem	79
5.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	80
5.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	81
5.6.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	82
5.6.4	Dwarstocht	83
5.6.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	84
5.6.6	Martin Luther Kinglaan	85
5.6.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	86
5.6.8	Olof Palmelaan Moskee	87
5.6.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	88
5.6.10	Sara Lydia Hoeve	90
5.6.11	Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem	91

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.7	Gebied Palenstein	92
5.7.1	Croesinckplein, Vlek D	93
5.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	95
5.7.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	96
5.7.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	97
5.7.5	Van Aalstlaan 24	98
5.7.6	Du Meelaan 578 – 582, 588	99
5.7.7	Rakkersveld 143, Castellum	100
5.7.8	Welkom 2 ,Croesinckplein 24	101
5.7.9	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	102
5.7.10	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	103
5.8	Gebied Rokkeveen	104
5.8.1	Bladgroen	105
5.8.2	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	106
5.8.3	Katwijkerlaantracé	107
5.8.4	Kleurlaan	108
5.8.5	Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw	109
5.8.6	Plataanhout	110
5.8.7	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	111
5.8.8	Zilverstraat Van der Valk	112
5.9	Gebied Seghwaert	113
5.9.1	Moerbeigaarde 58, IKC	114
5.10	Overige gebieden	115
5.10.1	Ons Blauwe Goud	116
5.10.2	Vervangen 20 houten bruggen	117
5.10.3	Politie Herhuisvesting	118
5.11	Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond	119
6.	Colofon	120

1. Inleiding en algemene beschouwing

Voor u ligt de Rapportage Ruimtelijk Fysiek over de tweede helft van 2022 met daarin de rapportage over de Schaalsprong, de Woningbouwmonitor en de voortgangsrapportages van de ruimtelijke projecten.

1.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen worden nagestreefd met de Rapportage Ruimtelijk Fysiek:

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

1.2 Algemene beschouwing 2e helft 2022

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

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

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

Het effect van de wijzigende marktomstandigheden en de onzekerheid op de woningmarkt wordt ook zichtbaar op de projectenportefeuille. Er zijn meer projecten die onder druk staan. Zo zijn afgegeven budgetten vanwege de inflatie niet altijd meer afdoende om het project te realiseren. Ook zullen de programmatische en kwalitatieve ambities onder druk komen te staan. Wij verwachten dat de projectenportefeuille het komende jaar verder onder druk zal komen te staan. Ons advies zal zijn om bij de projecten die onder druk komen te staan de kwalitatieve ambities te blijven handhaven.

Daarnaast houden wij een uitdaging in het vinden van nieuw personeel voor de projectenorganisatie. Vacatures worden in hoog tempo uitgezet maar niet altijd met het gehoopte resultaat. De werkdruk leidt ertoe dat het college blijvend voorzichtig is met het opstarten van nieuwe projecten. Dit is nog steeds mogelijk, maar niet zonder het stoppen van een andere projecten. Dit betekent ook dat niet alle nieuwe initiatieven kunnen worden opgepakt. Keuzes zullen moeten worden gemaakt. Naast de keuzes die moeten worden gemaakt wordt de organisatie geconfronteerd met onvoorziene prioriteiten. De opvang van ontheemden en de werkzaamheden voor de Mandelabrug hebben grote impact op de organisatie.

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

Voor Entree staat 2023 in het teken van het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Nadat het ontwerpbestemmingsplan in 2021 in procedure is gegaan, volgt dit jaar het definitief bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna zullen de concrete bouwprojecten snel volgen.

Verder zal het programma Binnenstad dit jaar een businesscase presenteren ter nadere uitwerking van de Visie Binnenstad en zal daarnaast ook een vervolg komen op de zogenaamde uitvoeringsstrategie. Voor het concretiseren van de Visie Binnenstad worden ook twee gebiedsvisies gemaakt naar aanleiding van de proef buurtvisie.

In december jl. is het plan voor de wijkaanpak van Meerzicht vastgesteld. In 2023 start de uitvoering waarbij wij inzetten op duurzame ingrepen die de leefbaarheid vergroten en verbeteren, zodat Meerzicht in 2035 een wijk is waar het groen toegevoegde waarde heeft voor de bewoners en bijdraagt aan een gezond leven. Een wijk waar de flats aantrekkelijk zijn en nieuwe bewoners een positieve keus maken voor wonen in Meerzicht.

De inspanningen van de afgelopen jaren werpen hun vruchten af. Uit de woningbouwmonitor blijkt dat de oplevering van 681 woningen te verwachten is. In totaal staat voor 2023-2031 voor Zoetermeer in de woningbouwmonitor voor ruim vierduizend woningen op de planning. Daar komen nog eens ruim vierduizend woningen voor Entree bovenop

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

1.3 Stoplichten

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



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht



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



Directe bijsturing noodzakelijk

1.4 Gewijzigde stoplichten

4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova



Het stoplicht wijzigt van groen naar geel, omdat de woningen later worden opgeleverd dan voorzien (2024 wordt 2025).

4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne



Mocht de verplaatsing naar het Abdissenbos niet doorgaan dan komen de voorbereidingskosten ten laste van de gemeente en de VRH. Dit wordt ten laste van het jaarrekeningresultaat gebracht. Om die reden staat het stoplicht nu op rood.

4.1.4 Entree, Stationsgebied



De status is op dit moment gewijzigd van groen naar geel, omdat naar aanleiding van de recente ontwikkelingen (Nelson Mandelabrug én verkrijgen subsidie voor fietsroute over de A12, verzoek tot versnellen stations ontwikkelingen) de scope, de planning en de benodigde financiële middelen herijkt moeten worden.

4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4:



Het stoplicht is veranderd van groen naar geel. Dit is het gevolg van het feit dat op het bestemmingsplan veel zienswijzen zijn ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen heeft gevolgen voor de mogelijkheden die de ontwikkelaars hebben bij het ontwerp Uitwerkingsplan. De ontwikkelende partijen hebben tijd nodig gehad om na te gaan hoe met deze onzekerheid om te gaan.

4.2.1 Cadenza 2



Het stoplicht is gewijzigd van geel naar groen, omdat de planning afgelopen half jaar is gehaald. De risico's zijn bekend, maar zijn verschoven naar volgend jaar. Ondanks dat we een tekort op het budget hebben, hebben we hiervoor een oplossing om dit te borgen in het MPG.

4.2.2 Centraal Park



Reden van het verspringen van het stoplicht is dat tijdens de gemeenteraadsvergadering van dinsdag 06 december 2022 besloten is om budget beschikbaar te stellen voor de aanleg van het park.

4.4.2 Zalkerbos 1



Het stoplicht is gewijzigd omdat de uitvoering nog niet is gestart omdat de verkoop van de woningen stagneert. Reden is dat een deel van de woningen te groot (en daarmee te duur) blijken voor de verkoop. De ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend tot aanpassing van het plan naar meer kleinere woningen. Dit alles zorgt voor vertraging van de start van de bouw.

5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep



Het budget van het project is licht overschreden. Dit heeft onder meer te maken met de afhandeling van een WOO-verzoek in 2022 en de vertraagde besluitvorming van de randvoorwaarden. Doordat het project niet per 31 december 2022 kon worden afgerond, ontstaat hierdoor een verdere vertraging in de planning en een stijging in de ambtelijke kosten. Dit zal tot eind project leiden tot een hogere overschrijding die niet kan worden verhaald op de ontwikkelaar. Op dit moment wordt er gekeken hoe dit tekort kan worden gedekt. Om deze redenen staat het stoplicht op geel.

5. 3.1 Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)



Op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit is het plan begin 2021 gewijzigd om te komen tot een hogere kwaliteit buitenruimte en meer sociale veiligheid. Het afgelopen half jaar is het plan verder uitgewerkt, waarbij voornamelijk aspecten als parkeren, de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte nog aandacht vereisen. Het uitwerken van deze aspecten neemt meer tijd in beslag dan gedacht. Daarom is de status van een groen licht veranderd in een geel licht.

5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark



Vanwege de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat de geraamde grondopbrengst lager en de geraamde kosten voor het bouwrijp maken hoger zullen uitvallen. Daardoor is het stoplicht gewijzigd van groen naar geel.

5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin



De vorige rapportage heeft een geel licht gekregen. De oorzaak daarvoor was dat Stedin meer tijd nodig had voor het gereed maken van de plannen. In de tweede helft van 2022 heeft Stedin echter meer capaciteit weten vrij te maken waardoor er een inhaalslag heeft kunnen plaatsvinden. Hiermee is de voortgang weer gelijkgetrokken met het project transformatorstation Edisonstraat. In deze rapportage is daarmee het licht weer versprongen naar groen.

5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan



Het stoplicht is van groen naar geel gegaan, omdat het project is vertraagd. Er zijn bezwaren binnengekomen op de omgevingsvergunning. Beroep loopt bij de Raad van State. De behandeling duurt erg lang door onderbezetting bij de Raad van State.

5.6.4 Dwarstocht



De status gaat van groen naar geel vanwege meerkosten bouwrijp maken en vele wisselingen in organisatie (verleden en toekomst), waardoor schakelverlies ontstaat. Daarnaast hebben hoogteverschillen in het plan geleid tot fysieke problemen en meerkosten en was het saneren van duizendknoop noodzakelijk. Tenslotte wordt door de verhoogde marktprijzen/onzekere markt het woonrijp maken naar verwachting duurder dan was geraamd bij het sluiten van de kooprealisatieovereenkomst. Een deel hiervan wordt door de ontwikkelaar voor 50% gefinancierd.

5.7.9 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Het stoplicht is gewijzigd, omdat tijdens de gemeenteraadsvergadering op 6 december ingestemd is met het budget en de aangepaste planning.

5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer



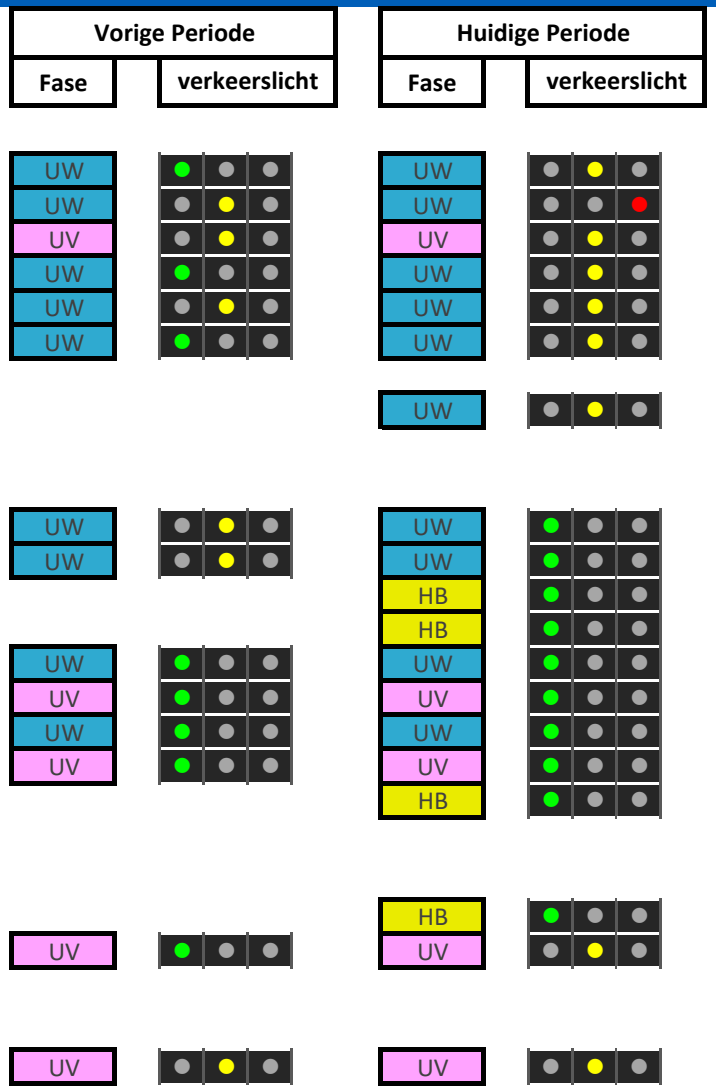
Op 6 december 2022 is door de gemeenteraad een aanvullend krediet van € 730.000 goedgekeurd. De toewijzing van het krediet is onder voorbehoud van de drie gestelde voorwaarden. Indien één van deze voorwaarden niet gerealiseerd wordt, kan niet worden gestart met de bouw. Hierdoor staat het stoplicht op geel.

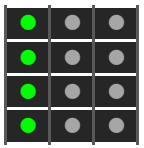
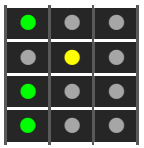
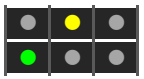
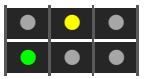
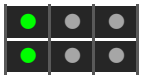
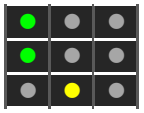
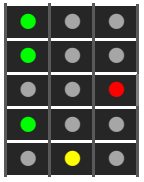
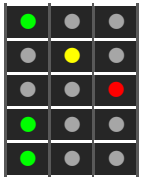
5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC



Het project is opgeleverd in 2022 en zal in 2023 worden afgesloten met een budgetoverschrijding door de prijsstijgingen en hogere kosten voor toezicht en administratie als gevolg van de langere doorlooptijd van het project. De overschrijding is gemeld in het tweede tussenbericht 2022.

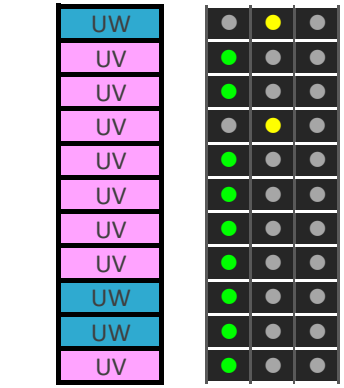
1.5 Overzicht stoplichten per project



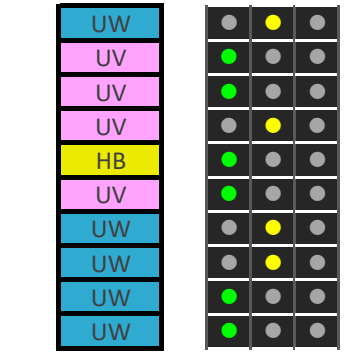
		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
	5.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens				
5.1.1	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	UV		UW	
5.1.2	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep	HB		HB	
5.1.3	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	UW		UW	
5.1.4	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	UV		UV	
	5.2 Gebied: Dorp				
5.2.1	Eerste stationstraat / Vernèdepark	HB		HB	
5.2.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat	UW		UW	
	5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat				
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	UV		UV	
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	UV		UV	
5.2.5	Vernedepark, visie			HB	
	5.3 Gebied: Driemanspolder				
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	UW		UW	
	5.4 Gebied: Kwadrant				
5.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	HB		HB	
5.4.2	Kwadrant B + F / Edisonpark	UW		UW	
5.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	UV		UV	
5.4.4	Van Tuyllpark, visie	UW		UW	
5.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	HB		HB	
	5.5 Gebied: Noordhove				
5.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	HB		UW	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.6 Gebied: Oosterheem

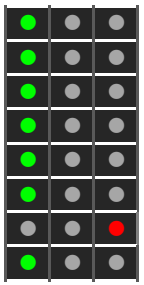
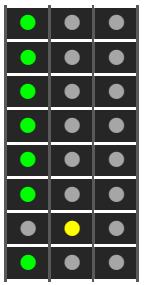
		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
5.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	UW		UW	
5.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UV		UV	
5.6.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	UV		UV	
5.6.4	Dwarstocht	UV		UV	
5.6.5	Maasdamstraat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

5.7 Gebied: Palenstein

5.7.1	Croesinckplein, Vlek D	UW		UW	
5.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UV		UV	
5.7.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	UV		UV	
5.7.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	UV		UV	
5.7.5	Van Aalstlaan 24	HB		HB	
5.7.6	Du Meelaan 578-582, 588	UV		UV	
5.7.7	Rakkersveld 143, Castellum	UW		UW	
5.7.8	Welkom 2 ,Croesinckplein 24	UW		UW	
5.7.9	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	UW		UW	
5.7.10	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal			UW	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

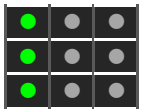
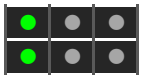
5.8 Gebied: Rokkeveen

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

5.9 Gebied: Seghwaert

5.9.1	Moerbeigaarde 58, IKC	UV		UV	

5.10 Gebied: Overige gebieden

5.10.1	Ons Blauwe Goud			UV	
5.10.2	Vervangen 20 houten bruggen	UV		UV	
5.10.3	Politie herhuisvesting	HB		HB	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

2. Opbouw rapportage

2.1 Rapportageperiode

Deze rapportage geeft een overzicht van de stand van zaken van de projecten van de ruimtelijk fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer. De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022.

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 toe? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente?"
Zie ook de herziene 'Handreiking grondbeleid voor raadsleden' .
Via projecten wordt uitvoering gegeven aan het beleid. De gemeente Zoetermeer kent de volgende soorten projecten. In elke rapportage over projecten staat aangegeven wat voor soort project het is.

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

2. Project Actief grondbeleid
Binnen actief grondbeleid vallen de grondexploitaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de projecten in voorbereiding naar grondexploitatie en projecten met een lopende grondexploitatie. Projecten in voorbereiding naar grondexploitatie bevinden zich in de haalbaarheidsfase en worden mogelijk in de toekomst projecten met een grondexploitatie. Veelal is voor deze projecten (in voorbereiding) door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld.
Projecten met een lopende grondexploitatie starten pas na vaststelling van die grondexploitatie door de gemeenteraad (inclusief de scope, uitgangspunten, doorlooptijd en financiële consequentie). De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit (of verwerft deze) en voert de regie over alle fasen van de grondexploitatie. Eventuele winst, maar ook het risico liggen bij een grondexploitatie volledig bij de gemeente. Voor de werkzaamheden binnen de grondexploitatie handelt de gemeente vanuit haar privaatrechtelijke rol en wordt zij fiscaal aangemerkt als onderneming.

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

2.3 Fasering projecten

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

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

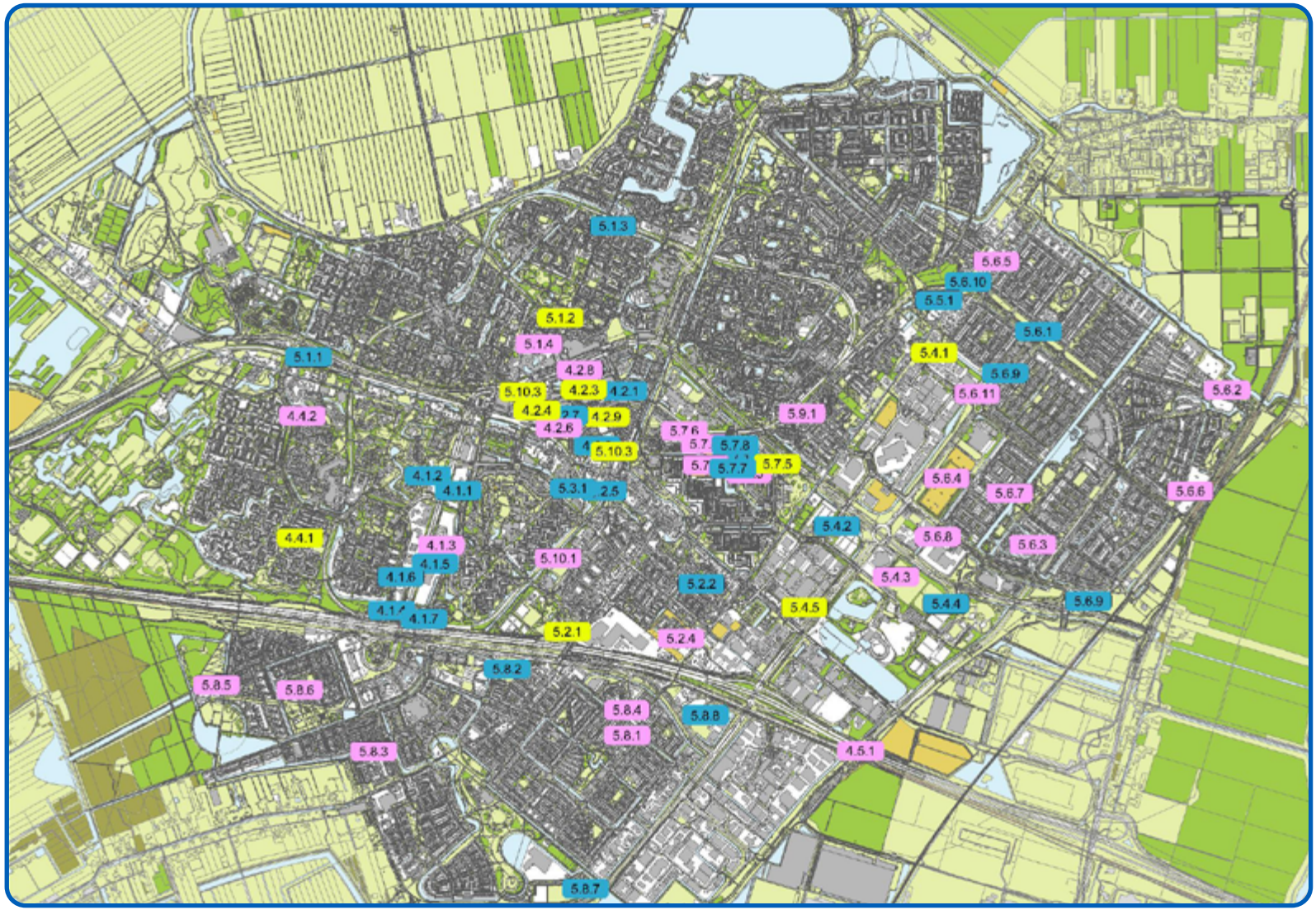
- Haalbaarheidsfase
- Uitwerkingsfase
- Uitvoeringsfase

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 31 december 2022. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende halfjaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 31 december 2022 beschreven en wordt het grootste risico van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd. Ook is per project een tijdlijn toegevoegd, welke aan de linkerkant in de rapportage is gepositioneerd. In de tijdlijn worden de mijlpijlen voor het komende 1,5 jaar weergeven.

2.5 Overzichtskaart van de projecten



Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

3. Woningbouwmonitor

3.1 Rapportage voortgang Woningbouwprogramma

Ter rapportage over de voortgang van de woningbouw, treft u hier de halfjaarlijkse analyse aan van de gegevens uit de Woningbouwmonitor. De rapportage is sinds medio 2020 samen met de Schaalsprongrapportage onderdeel van de Voortgangsrapportage. De peildatum van de data in deze update is 19 januari 2023, tenzij anders vermeld.

3.2 Opzet Woningbouwmonitor

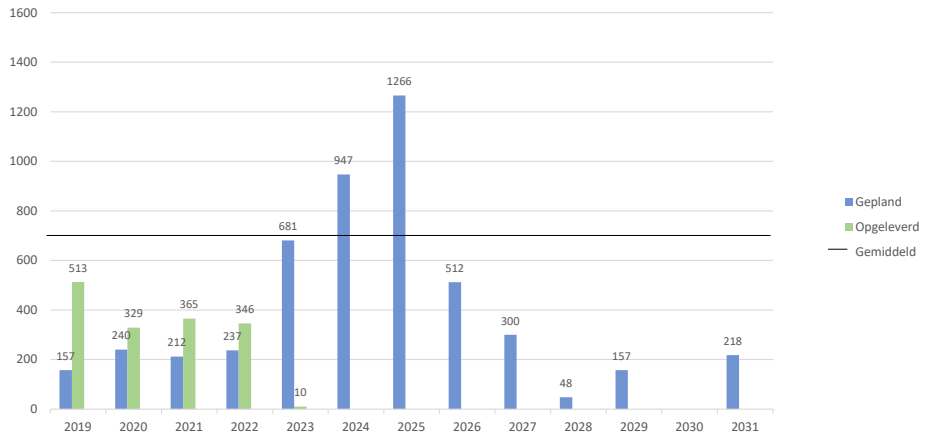
De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke prijssegmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda. In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden.
De monitor wordt gevoed met gegevens van het projectenbureau en gegevens uit de BAG. De input van het projectenbureau betreft projecten waarvoor een projectopdracht is vastgesteld en die onder begeleiding staan van het projectenbureau.
Niet alle woningbouw in Zoetermeer wordt begeleid door het projectenbureau. Er zijn ook initiatieven, die zonder begeleiding van een projectmanager van de gemeente worden gerealiseerd. Om deze reden kan de realisatie in een jaar hoger uitvallen dan de planning in de woningbouwmonitor. Dit laatste is namelijk alleen gebaseerd op projecten van het projectenbureau.
Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor de projecten, die niet onder leiding van de gemeente staan, is dat niet altijd het geval. Momenteel is het grootste gedeelte van de woningbouw van het programma Entree nog geen onderdeel van de woningbouwmonitor. Voor deze deelprojecten zijn namelijk nog geen projectopdrachten vastgesteld en daardoor zijn de woningaantallen van Entree momenteel niet zichtbaar in de aantallen van de woningbouwmonitor. De aantallen daarvan zijn echter wel fors en worden daarom apart in deze rapportage genoemd.
Er wordt doorlopend gewerkt aan verbetering van de woningbouwmonitor en de verfijning van de input en output. Vorig jaar is een nieuwe manier van registreren in gebruik genomen (de projectentool). Dit vergt nog enige fine-tuning in het dataverzameling en -beheer.

3.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

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

3.3.1 Geplande woningbouw in de woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor laat de woningbouwplannen zien, waarvoor projectopdrachten zijn vastgesteld en die onder projectleiding staan van de gemeente. Deze aantallen staan in afbeelding 1. In totaal staan 4.129[1] te bouwen woningen op de planning onder leiding van het projectenbureau voor de jaren 2023-2031.



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

3.3.2 Geplande woningbouw in het programma Entree

Omdat de woningaantallen in Entree fors zijn en voor een groot deel van de deelgebieden in Entree al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, noemen we hier ook de woningaantallen voor Entree. Ze zijn weergegeven in afbeelding 2.
In totaal staan 4.107 te bouwen woningen op de planning in het programma Entree voor de jaren 2023-2031 (als we Terra Nova niet meerekenen).

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

3.3.3 Totalen voor geplande nieuwbouw

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2022-2031
Woningbouw monitor incl. Terra Nova	681	947	1266	512	300	48	157	0	218	4129
De Entree excl. Terra Nova	0	0	375	1428	940	538	292	234	300	4107
Totaal	**681**	**947**	**1641**	**1940**	**1240**	**586**	**449**	**234**	**518**	**8236**

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

Voor zover nu bekend zijn, staan voor Zoetermeer in totaal (Woningbouwmonitor + Entree) 8.236 woningen op de planning voor de periode 2023-2031. Gemiddeld genomen is dat ongeveer 900 woningen per jaar, met een piek in 2026 van bijna tweeduizend woningen.

3.4 Realisatie 2022

In 2022 zijn 346 woningen gerealiseerd. Het gaat om de oplevering van (delen) van de volgende projecten: Plataanhout, Rokkeveenseweg/Nutrihage, Cyprus Parkeiland, Palenstein en woningen aan de Nathaliegang en rondom de Thomas Morelaan. Ook gaat het om nieuwe woningen in de projecten Leeuwenhof en De Schinkels
Daarnaast is in 2022 de bouw van start gegaan op kavels aan de Dwarstocht, de Diederik van Teilingenlaan en de Dirc van Doortogelaan/Goeswijn van de Poellaan in Palenstein.

3.5 Prijssegmenten en woningtypen

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

- 27% sociale huur (corporatiehuur) + goedkope huur (huurwoningen onder de liberalisatiegrens van particuliere verhuurders);
- 25% middenhuurwoningen (in het prijssegment van liberalisatiegrens tot €1000);
- 48% koopwoningen + dure huurwoningen (boven €1000).

In 2019, 2020, 2021 en 2022 zijn samen 1.553 woningen opgeleverd en 534 woningen gesloopt. Van de 1.553 gebouwde woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Daarbij worden de prijsklassen uit de woonvisie gehanteerd.

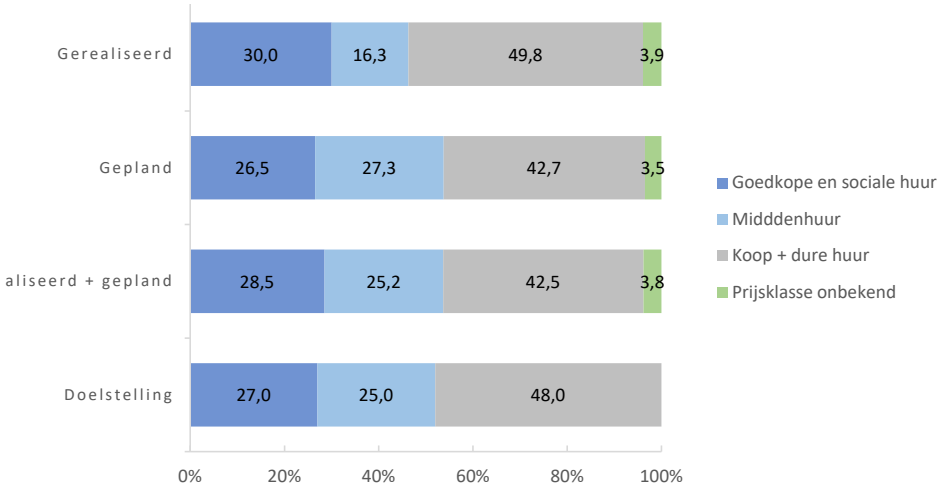
Uit de berekening komt het volgende beeld naar voren: 30,0% van deze 1.553 woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 16,3% uit middenhuurwoningen en 49,8% uit koop- en dure huurwoningen.

In de realisatie van 2019-2022 valt het aandeel middenhuurwoningen dus lager uit dan de doelstelling uit het woonbeleid en vallen het aandeel goedkope en sociale huurwoningen en het aandeel koop en dure huurwoningen net wat hoger uit dan de doelstelling.
In de planning van 2022-2031 (woningbouwmonitor; zonder De Entree m.u.v. Terra Nova) is het aandeel dure huur + koop juist lager dan de doelstelling. Middenhuur komt juist hoger uit dan de doelstelling. Het aandeel sociale + goedkope huur komt net iets onder de doelstelling uit. Van een deel van de woningen (3,4%) is nog niet vastgelegd wat de prijsklasse zal zijn.

In 2022 zijn binnen het segment sociale en goedkope huur 39 woningen opgeleverd. Hiervan was 100% van corporaties en 0% van particuliere verhuurders.

Als we de gerealiseerde aantallen van 2019-2022 optellen bij de geplande aantallen van 2023-2031, dan zien we dat realisatie en planning elkaar wat compenseren en dat het totaalbeeld richting de streefwaarden uit het woonbeleid gaat, hoewel de dure huur + koop iets achterblijft: 28,5% voor sociale en goedkope huur; 25,2% voor middenhuur, 42,5% voor dure huur plus koop en 3,8% onbekend, versus de doelstelling van 27% voor sociale en goedkope huur, 25% voor middenhuur en 48% voor dure huur + koop.

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



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

	Realisatie 2019		Realisatie 2020		Realisatie 2021		Realisatie 2022		Realisatie 2019-2022		Streef-waarde Woonvisie	WBM '23-'31	Planning	Realisatie '19-'22
Prijsklassen	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	%	aantal	%	%
Goedkope en sociale huur	113	22,0	205	62,3	109	29,9	39	11,3	466	30,0	27,0	1094	26,5	28,5
Midddenhuur	117	22,8	6	1,8	95	26,0	35	10,1	253	16,3	25,0	1129	27,3	25,2
Koop + dure huur	255	49,7	94	28,6	153	41,9	272	78,6	774	49,8	48,0	1764	42,7	42,5
Prijsklasse onbekend	28	5,5	24	7,3	8	2,2	0	0,0	60	3,9	0,0	142	3,5	3,8
Totaal	**513**	**100,0**	**329**	**100,0**	**365**	**100,0**	**346**	**100,0**	**1553**	**100,0**	**100,0**	**4129**	**100,0**	**100,0**

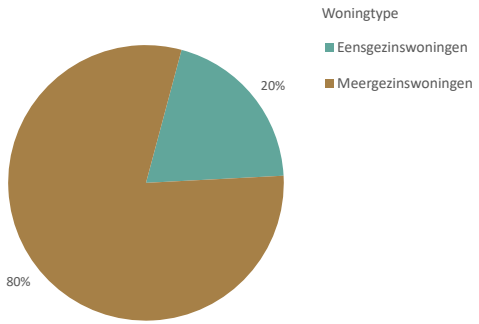
Afbeelding 4. Tabel realisatie en planning prijsklassen.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Goedkope en sociale huur	96	338	404	64	100	0	36	0	56	1094
Midddenhuur	129	117	447	153	100	0	92	0	91	1129
Koop + dure huur	456	492	413	155	100	48	29	0	71	1764
Prijsklasse onbekend	0	0	2	140	0	0	0	0	0	142
Totaal	**681**	**947**	**1266**	**512**	**300**	**48**	**157**	**0**	**218**	**4129**

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

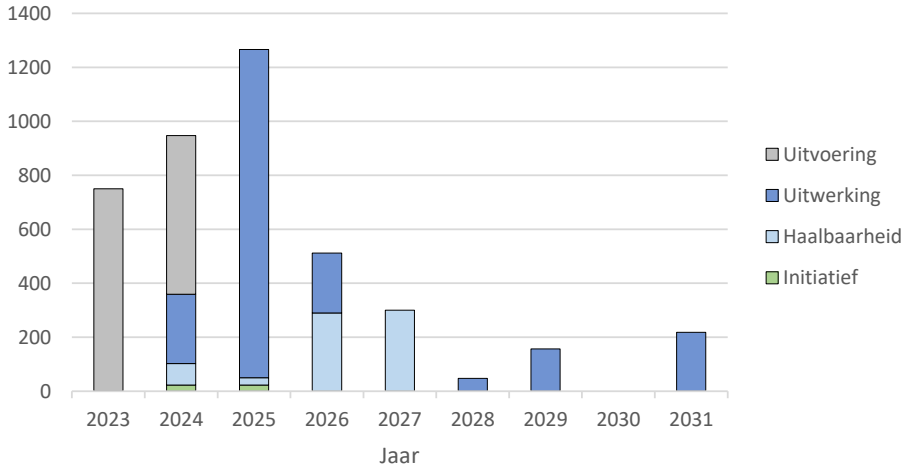
Van de nieuwbouw over 2019-2031 uit de woningbouwmonitor bestaat 80% uit meergezinswoningen (appartementen) en 20% uit eengezinswoningen. In afbeelding 5 is deze verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram. Ten opzichte van de peiling voor de vorige rapportage is de verdeling gelijk gebleven.



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

3.6 Projectfasen

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



Afbeelding 7. Fasering Projecten (per jaar).

3.7 Conclusie

In de afgelopen vier jaar zijn in Zoetermeer 1.553 woningen opgeleverd. Momenteel staan in de woningbouwmonitor ruim vierduizend woningen gepland. Als we daar de woningen van Entree bij optellen, komt Zoetermeer uit op ruim achtduizend te bouwen woningen voor de periode tot 2031. Gemiddeld genomen gaat het om ongeveer 900 woningen per jaar, met een piek in 2026 van bijna tweeduizend woningen.
Als we geplande en opgeleverde woningen samen beschouwen, sluit de verdeling qua prijsklassen vrij goed aan op het woonbeleid.
Van de woningen uit de woningbouwmonitor (zonder Entree) bestaat tachtig procent uit appartementen; twintig procent uit eengezinswoningen.

4. Programma’s

4.1 Entree

Ambitie/doelstelling

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

Belangrijkste resultaten

Middengebied

Opgave Milieu Effect Rapportage (MER) en bestemmingsplan

In het voorjaar van 2022 is het ontwerpbestemmingsplan met achterliggende ontwerpstukken zoals het ontwerp MER en het concept Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door het college en ter inzage gelegd. In reactie hierop is een groot aantal (82) zienswijzen ingediend. Deze dienen zorgvuldig afgehandeld te worden en gezien de omvang en complexiteit van het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met het aantal zienswijzen en de inhoud hiervan, heeft het projectteam hiervoor in de tweede helft van 2022 de tijd genomen die nodig was om dit te verwerken tot definitieve stukken.

De Commissie voor het MER heeft in het voorlopig advies een aantal adviezen opgesteld en aanbevelingen gedaan. De Commissie signaleert bij de toetsing van het MER dat belangrijke informatie nog ontbreekt en adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen en pas dan een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Deze aanvulling op het MER is parallel aan de beantwoording van zienswijzen voorbereid en zal samen met het bestemmingsplan in 2023 in procedure worden gebracht.

De verwerking van één en ander heeft circa een halfjaar onderzoek en uitwerking tot gevolg gehad. Hierdoor is de planning van de in het programma lopende projecten uitgelopen, de voortgang is immers mede afhankelijk van de definitieve stukken. De projectrapportages zijn als gevolg hiervan van kleur verschoten: van groen naar geel.

Het bestemmingsplan zal naar verwachting kort voor of uiterlijk direct na het zomerreces 2023 aan de Raad ter vaststelling worden aangeboden.

Opgave Gebiedsmarketing en communicatie

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

In het derde en vierde kwartaal 2022 hebben de volgende gebiedsmarketing en communicatie activiteiten plaatsgevonden:

- Het programma Entree communiceerde evenals voor de zomer via website, stadsnieuws, en social media over de zienswijze-indiening voor het ontwerp bestemmingplan, MER en voortgang van het programma.
- Het in maart geopende informatiecentrum werd in toenemende mate bezocht op de woensdagmiddagen; het aantal bezoekers blijft toenemen. Geïnteresseerden komen vooral langs voor een bezoek aan Entree in miniatuur (schetsmaquette).
- Begin juni is het informatiecentrum aan de Boerhaavelaan op informele wijze omgedoopt tot Club Entree: een plaats in de buurt waar je elkaar kunt ontmoeten, samen kunt bouwen aan Entree, en waar je informatie over het programma vindt. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd.

Opgaven Exploitatie en eigenaren

Begin 2022 is het ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht en tegen dit plan zijn beperkte zienswijzen ingebracht. De definitieve vaststelling is gekoppeld aan het bestemmingsplan en schuift door naar het eerste half jaar van 2023.

Met vrijwel alle eigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten, overeenkomsten waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd, o.a. over de financiële bijdragen van de eigenaren aan de gebiedsontwikkeling. Met één van de eigenaren, waarmee nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, blijven de gesprekken gaande om voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog zo'n overeenkomst te hebben. Dit is overigens niet noodzakelijk voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling, in een latere fase kan gebruik worden gemaakt van het gemeentelijke exploitatieplan dat bijdragen van private partijen dwingend oplegt.

Het rijk heeft naast de Woningbouwimpulsgelden, inmiddels ook bekend gemaakt dat Entree een aanzienlijke subsidie tegemoet kan zien voor de aanleg van een fietsroute en aanpalende voorzieningen.

Opgave Waardecreatie
Het doel van opgaveteam waardecreatie is dat er nu al gestart wordt het zichtbaar en aantrekkelijk maken van de meerwaarde van Entree als nieuw stedelijk gebied voor huidige én toekomstige bewoners. De focus van de placemaking strategie ligt nog steeds op het inzetten van tijdelijke programmering en placemaking van gebouwen en buitenruimte. Met deze initiatieven maken we een start met de hoogwaardige en levendige nieuwe stadswijk. In de ideale situatie kunnen tijdelijke initiatieven meegroeien in het gebied en een definitieve plek krijgen in Entree. Een voorbeeld van zo'n initiatief is het inrichten van een KWIEK route in Entree. Hierover worden momenteel nadere afspraken gemaakt, het is de verwachting dat deze route in de loop van 2023 in gebruik wordt genomen. Daarnaast zijn in de afgelopen periode, in het nieuw geopende 'Club Entree', ateliersessies gehouden om de levendigheid in het gebied te bevorderen. Om een goede programmering te organiseren voor Club Entree is tevens een programmamaker aangesteld.

Opgave programmateam
Binnen het programmateam wordt de integraliteit binnen het middengebied van Entree geborgd, onder andere door het vormgeven van de organisatie en verantwoordingslijnen. In dit kader zijn in 2022 diverse projecten gestart, die verderop in deze rapportage terug te vinden zijn.

Stand van zaken/ vooruitblik

In 2023 zullen de projecten die al zijn gestart, worden gecontinueerd. Dit betreft o.a., de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de aanpassingen in de openbare ruimte. Het is de bedoeling een gebiedsdekkend ontwerp voor de openbare ruimte af te ronden, dat de basis vormt voor een gefaseerde uitwerking per project/deelgebied. Hierover staat meer informatie in de voortgangsrapportages van de betreffende projecten.

Onderzoek naar de mogelijkheden van de aanleg van de zogenoemde landtunnel Afrikaweg is recent ambtelijk afgerond en wordt binnenkort bestuurlijk besproken. In het onderzoek is o.a. aandacht besteed aan de technische en financiële aspecten, de relatie met de aan Entree grenzende buurten, de consequenties voor de lopende gebiedsontwikkeling en projecten van de grondeigenaren en het proces op weg naar vaststelling van het bestemmingsplan. In het eerste kwartaal 2023 zal er over dit onderzoek gecommuniceerd worden.

De eigenaren waar een anterieure overeenkomst mee is afgesloten werken momenteel aan het opstellen van uitwerkingsplannen voor hun kavels. Vanuit de gemeente wordt dit begeleid om uniformiteit en afgesproken programma/gemeente doelen te borgen. Het eerder vastgestelde Plan Uitwerkingskader (PUK) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn hierin in eerste instantie richtinggevend maar kunnen op punten nog worden bijgesteld. Op deze manier wordt bovendien beoogd om de gewenste voortgang in het traject te houden. In kwartaal 4 van het afgelopen jaar is nog een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaar van een aantal percelen in het stationsgebied, er resteert nog één eigenaar met wie een overeenkomst moet worden gesloten. De ambitie van het programma blijft om alsnog die laatste ontbrekende anterieure overeenkomst te sluiten. Het bestuurlijke traject van het vaststellen van de relevante stukken zoals bestemmingsplan loopt intussen door.

De beantwoording van de zienswijzen op de ontwerpstukken bestemmingsplan maakt hier onderdeel van uit; daar waar nodig worden de antwoorden tevens verwerkt in de voorliggende plannen van de grondeigenaren en wordt de volgens de commissie MER ontbrekende informatie in het MER onderzoek ingevoegd.

Vanuit Communicatie en Marketing blijft energie gestoken worden in de bekendheid van Entree en de informatieverstrekking over de ontwikkelingen in het gebied. De gebiedsmarketing krijgt een meer persoonlijke invulling door bewoners en ondernemers uit het gebied te interviewen voor de diverse uitingen van Entree. De marketing werkgroep onderzoekt het financieel draagvlak onder de grondeigenaren voor verdere activiteiten in 2023.

Op basis van de financiële stand per 1 oktober 2022 heeft een herziening van de businesscase plaatsgevonden. De herziening behoort tot de reguliere werkzaamheden en is noodzakelijk om de business case up-to-date te houden, door bijvoorbeeld rekening te houden met (markt)ontwikkelingen en kostenstijgingen en aansluiting te houden met de inrichting en aansturing van het programma en onderliggende projecten. Verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke businesscase worden in de herziening geanalyseerd en verklaard. De herziene businesscase wordt in het eerste kwartaal in 2023 aan het College en de Raad ter vaststelling voorgelegd.

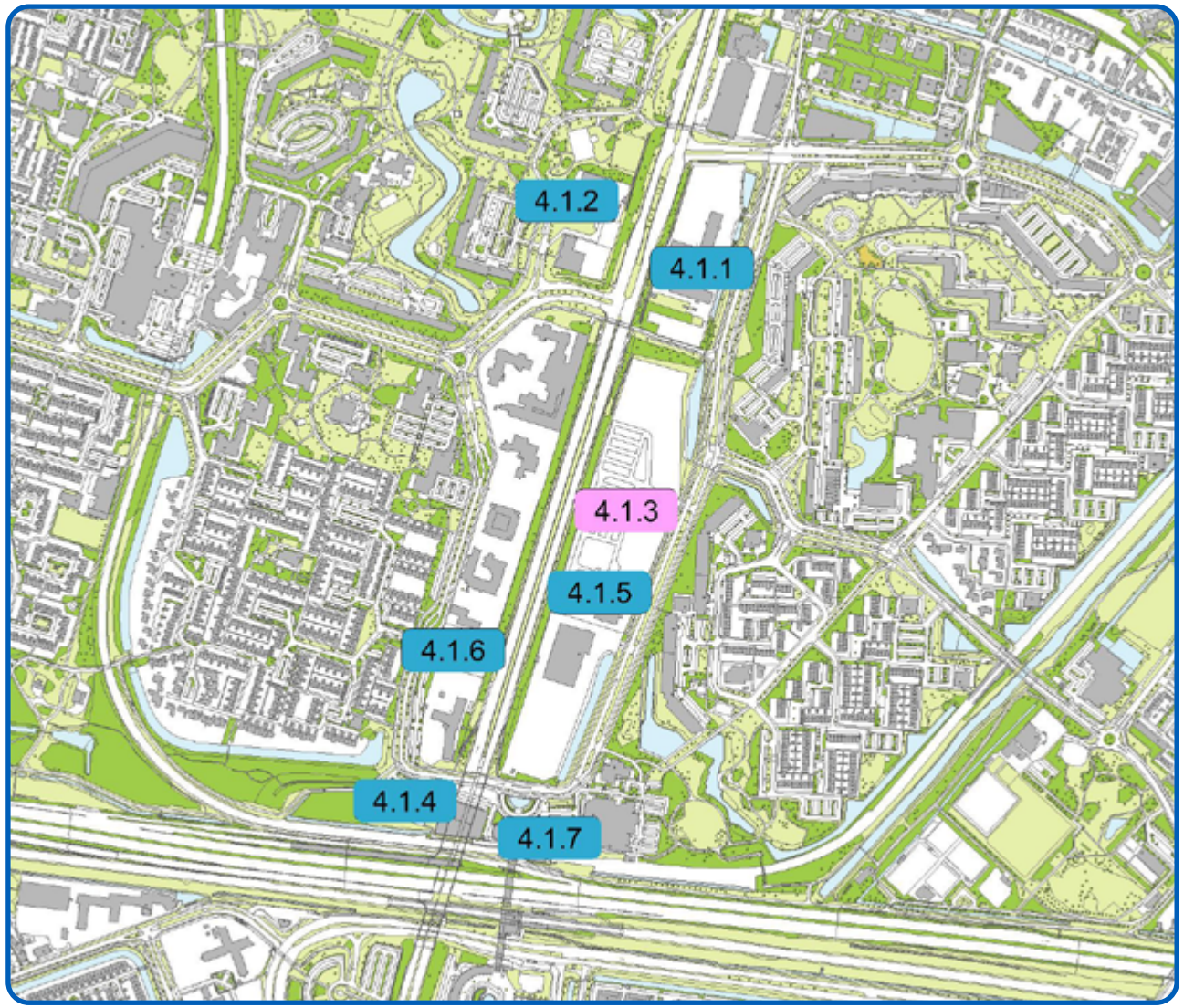
Risico's

Risico:	Lagere exploitatiebijdrage eigenaren: er worden minder vierkante meters programma gerealiseerd dan waar de gebiedsbusinesscase vanuit gaat. Er zit geen bouwplicht in de overeenkomsten.
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. Voor het verschil is een risicoreservering in de gebied sbusinesscase opgenomen en is weerstandscapaciteit toegevoegd.
Risico:	Door vertraging van de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren zijn voor een langere periode meer ambtelijke uren nodig en moeten dus meer uren worden verantwoord.
Beheersmaatregel:	Scherpe sturing op het proces van het bestemmingsplan en op fasering van bouwplannen. Een risicoreservering is meegenomen in de plankosten in de Gebiedsbusinesscase.
Risico:	Hogere kosten van de aanleg openbare ruimte; de kostenraming van het definitieve inrichtingsplan is hoger dan in de raming bij het raadsvoorstel aan budget is afgegeven.
Beheersmaatregel:	Meenemen in de jaarlijkse herziening van de gebiedsbusinesscase Entree midden.
Risico:	Er ontstaat een financiële 'badkuip' binnen de exploitatie van de gebiedsontwikkeling. De kosten gaan voor de baat uit.
Beheersmaatregel:	De kosten van de publieke investeringen in de fasering koppelen aan de afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning en de bijdragen van de grondeigenaren. Dit biedt deels uitkomst;. de publieke investeringen lopen op onderdelen vooruit op de private investeringen.

Financieel

De herziening van de businesscase Entree is opgesteld en wordt binnenkort bestuurlijk voorgelegd. In deze herziening zijn de actuele extra kosten en de mogelijkheden tot dekking daarvan opgenomen.

Projecten: gebied Entree



4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova

4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne

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

4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

4.1.4 Entree, Stationsgebied

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

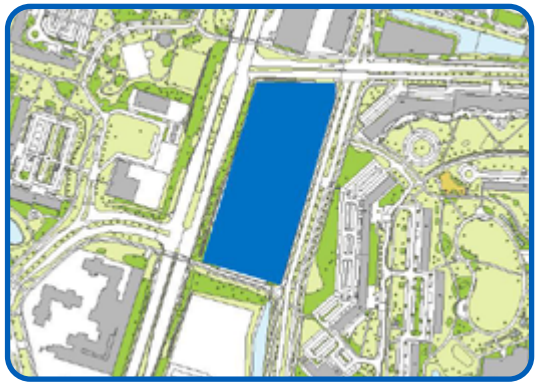
4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot

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

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova







Jan

Q1
Afstemming over zorgprogramma

Apr

Q2
Start verbouw

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2006

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

De omgevingsvergunning bouwen voor Terra Nova (excl. zorgprogramma) is onherroepelijk: ontwikkelaar kan de bouw starten. De uitvoering van de transformatie start waarschijnlijk in Q3 2023; een aannemer is nog niet gecontracteerd door de ontwikkelaar (dit is voorzien in Q1 2023). Het stoplicht wijzigt daarmee van groen naar geel, doordat de woningen later worden opgeleverd dan voorzien (2024 wordt 2025).

In de 2e helft van 2022 hebben we bereikt/gedaan:

- De omgevingsvergunning bouwen is sinds dec 2022 onherroepelijk (de gewijzigde bestemming was eind 2021 vergund);
- Overleggen over een mogelijk zorgcentrum;
- het strippen van het voormalig kantoorgebouw is in sept 2022 (vrijwel) afgerond;
- Overleggen over het bouwrijp maken (oa Afrikawegzijde), het VO openbare ruimte en de voortgang van de transformatie.

Wat willen we bereiken

In de eerste helft van 2023 verwachten we:

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

Financiële stand van zaken

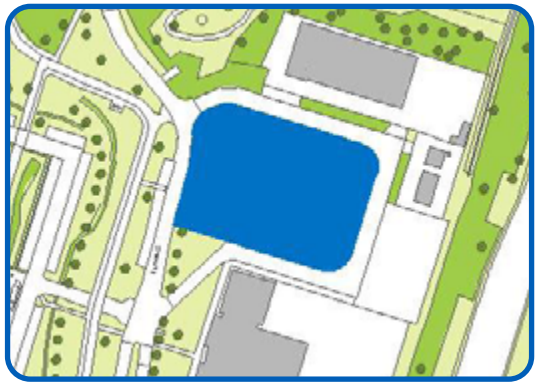
In de overeenkomst met de ontwikkelaar (GROK 2021 en Allonge II) zijn afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente, waaruit gemaakte en nog te maken plankosten gemeente worden verhaald. Dit is onderdeel van de businesscase Entree. Gekeken moet worden of de afgesproken exploitatiebijdrage toereikend is om de nu ontstane vertraging te dekken.

Risico's

Risico:	Het ontwerp van het zorgcentrum incl. voorzieningen (fietsparkeren, afval inzameling, bereikbaarheid) past niet.
Gevolg:	Geen zorgprogramma op de kavel van Terra Nova
Beheersmaatregel:	Verdere afstemming tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
Risico:	De ontwikkeling van Terra Nova loopt verdere vertraging op, door uitblijven contractering aannemer door ontwikkelaar
Gevolg:	Vertraging van het project, latere start bouw en daarmee latere oplevering woningen
Beheersmaatregel:	Dit risico is opgetreden> ontwikkelaar heeft besloten pas in Q12023 te gunnen aan een aannemer (en pas Q3 te starten met uitvoering), omdat de verwachting is dat de door de vertraging moet er gekeken worden of de afgesproken exploitatiebijdrage nog toereikend is. prijzen dan wat stabieler zullen zijn

4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne







Jan

Apr

Q2
Raadsvoorstel overeenkomst VRH

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatum
18-Mei-2020

Fase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op 18 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de verplaatsing van de brandweerkazerne van Brusselstraat 4 naar de locatie Abdissenbos, waar in opdracht van Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een nieuwe kazerne wordt gerealiseerd, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg op de locatie Abdissenbos binnen budget en conform planning op basis van een kostprijs dekkende verkoop. Uitgangspunt van dit project is dat gemeente Zoetermeer in opdracht van VRH de kazerne ontwikkelt en gebruiksklaar oplevert voor € 8.715.000 inclusief btw. De kosten voor de realisatie van de kazerne worden via een verkoop doorbelast aan VRH. Omdat gemeente Zoetermeer gedurende het project optreedt namens VRH is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat gemeente Zoetermeer en VRH financiële risico's in het project delen volgens de verhouding 50/50.

Stand van Zaken

Het project 'Brandweerkazerne Abdissenbos' bevindt zich in de uitwerkingsfase. In deze fase van het project is de aanbesteding afgerond en de beoogd aannemer heeft een bouwkostenbegroting opgesteld. Door de gestegen bouwprijzen zijn de totale investeringskosten uitgekomen op € 12,2 mln. Dat is € 3.5 mln. (41%) hoger dan het beschikbare budget van € 8.7 mln. Nu het project niet binnen de financiële kaders gerealiseerd kan worden is aanvullende besluitvorming nodig over de wijze waarop het project vervolgd wordt. Naast de mogelijkheden van extra dekking voor de gestegen bouwprijzen wordt ook beoordeeld in hoeverre doorgang van dit project nog mogelijk of wenselijk is.

Wat willen we bereiken

Het college heeft de bevoegdheid om over de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tussen Zoetermeer en de VRH te besluiten. Echter, de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst heeft ruimtelijke consequenties en eenmalige financiële gevolgen. Daarom wil het college de gemeenteraad betrekken bij haar definitieve besluitvorming en de overeenkomst eventueel pas beëindigen nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen over dit besluit mee te geven aan het college (conform artikel 169, lid 4 van de gemeentewet). Hiervoor zal in april 2023 een afzonderlijk voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Financiële stand van zaken

Mocht de verplaatsing naar het Abdissenbos niet doorgaan dan komen de voorbereidingskosten (totaal ca. € 7 ton, het is nog onbekend hoeveel voor Zoetermeer) ten laste van de gemeente en de VRH. Dit zal dan ten laste van het jaarrekeningresultaat worden gebracht. Om die reden staat het stoplicht voor het beheersaspect geld nu op rood.

Risico's

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

4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR



Jan

Apr

Q2
VO gereed

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-9-2021

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
In de 2e helft van het jaar is gewerkt aan het afstemmen van het concept Voorlopig Ontwerp op de Uitwerkingsplannen van de eigenaren. Daarnaast vinden ontwerpoptimalisaties plaats aan het concept Voorlopig Ontwerp naar aanleiding van toetsingen door het gemeentelijk projectteam en de Klankbordgroep Openbare Ruimte.

De commissie Bezwaarschriften heeft advies gegeven over de ingediende bezwaren op de verleende kapvergunning. Op basis van dat advies is de kapvergunning definitief. Inmiddels is er beroep ingesteld welke de komende periode bij de rechtbank zal dienen.



Wat willen we bereiken
Het Voorlopig Ontwerp zal begin 2023 worden opgeleverd en wordt gepresenteerd in de participatie-avond.

Er zal een onderzoek uitgevoerd worden waaruit moet blijken of het effectief en efficiënt is om het Definitief Ontwerp gefaseerd op te stellen. Dus gelijktijdig met de relevante bouwkavels van de eigenaren in plaats een Definitief Ontwerp voor de gehele openbare ruimte in één keer. Afhankelijk van de uitkomst zal gestart worden met Definitief Ontwerp van (een deel van) de openbare ruimte.

Het bestek voor het bouwrijpmaken van de Afrikaweg zal worden afgerond.

Financiële stand van zaken
De kosten blijven binnen het projectbudget.

Risico's

Risico:	Temporiseren van het definitief ontwerp van de openbare ruimte.
Gevolg:	Oplopende plankosten.
Beheersmaatregel:	Beperken van inzet van teamleden en externe partijen gedurende de periode waarin het ontwerpproces wordt getemporiseerd. Nagaan op welke wijze het ontwerpproces kan worden geoptimaliseerd.
Risico:	Ontwerp van de openbare ruimte sluit niet goed aan op de omliggende wijken omdat informatie over de bestaande situatie onvoldoende in beeld is.
Gevolg:	Verslechtering van de verstandhouding met omwonenden en herzien van het ontwerp met als gevolg hogere plankosten en mogelijk vertraging.
Beheersmaatregel:	Continueren van de inbreng van de Klankbordgroep Openbare Ruimte tijdens de verdere ontwerpuitwerking en vervolgen van de gesprekken met de VVE's/bewoners die direct aan de grenzen van het plangebied wonen

4.1.4 Entree, Stationsgebied

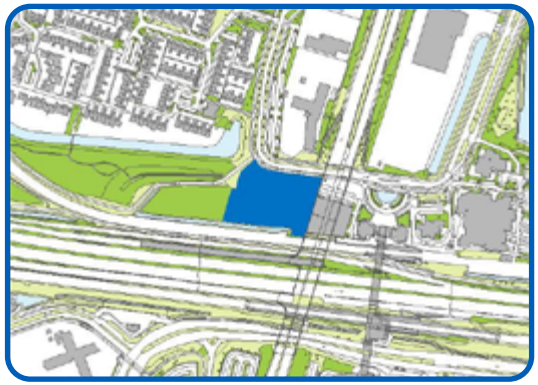


Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

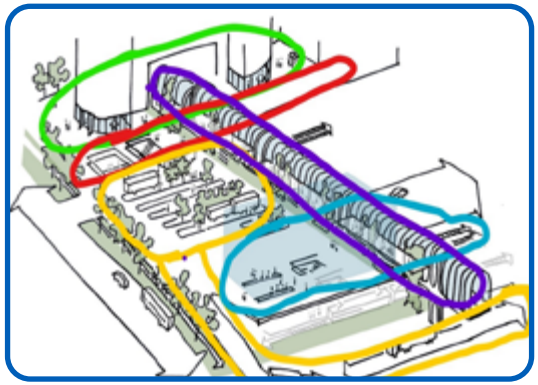
Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Realisatie van een opgewaardeerd station Zoetermeer met goede, aantrekkelijke en logische aansluitingen op de omgeving. Voor het gehele stationsgebied wordt een structuurontwerp opgesteld. Vooruitlopend daarop wordt aan de noordzijde een opwaardering van de Entree, een gebouwde fietsenstalling en een fietsbrug vanaf de Afrikaweg naar het station voorbereid en gerealiseerd.



Stand van Zaken
Het VO is afgerond. Omdat ook het bestemmingsplan vertraagt heeft dit geen gevolgen voor het kritieke pad. In december is met hoge urgentie het projectteam ingezet om de Nelson Mandelabrug veilig te stellen. Hierdoor is het stationsproject tijdelijk stilgelegd.

Met name voor het structuurontwerp, maar ook voor het plintgebouw is de context als gevolg van de ontwikkelingen rond de Nelson Mandelabrug wel gewijzigd. Deze informatie moet geactualiseerd worden. Voor het plintgebouw en de fietsbrug tussen de Afrikaweg en het plintgebouw is een voorlopig ontwerp opgeleverd. De status is op dit moment gewijzigd van groen naar geel, omdat naar aanleiding van de recente ontwikkelingen (Nelson Mandelabrug én verkrijgen subsidie voor fietsroute over de A12, verzoek tot versnellen stations ontwikkelingen) de scope, planning en benodigde financiële middelen herijkt moeten worden.



Wat willen we bereiken
Het VO van het plintgebouw en de fietsbrug is gereed. Naar verwachting kan het DO half 2023 gereed zijn. Het structuurontwerp zal parallel aan het DO worden uitgewerkt, maar krijgt als gevolg van actuele ontwikkelingen hogere urgentie.

Financiële stand van zaken
De voorbereidingskosten passen vooralsnog binnen budget. Als gevolg van langere doorlooptijden zullen de VTA kosten uiteindelijk waarschijnlijk wel boven budget uitkomen. Voor het plintgebouw is de prognose van de bouwkosten op dit moment ruim boven budget, hier wordt naar gekeken om deze kosten te verlagen. Als gevolg van het plots stilleggen van het project om de Nelson Mandelabrug veilig te stellen zullen naar verwachting meerkosten door de opdrachtnemers in rekening gebracht worden. Ook een herstart van het project zal naar verwachting extra inzet en middelen vergen.

Risico's

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

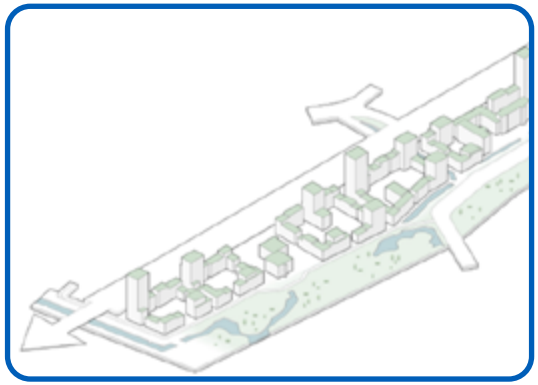
Risico:	Bouwkostenstijgingen: de markt is momenteel zeel volatiel.
Gevolg:	Budgetoverschrijdingen.
Beheersmaatregel:	Door na iedere ontwerpstap een marktanalyse te doen en de budgetten te vergelijken met de marktprijzen kan gestuurd worden op het binnen budget houden van het ontwerp. Wel kan dit bij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

Jan
Apr
Q2 Structuurontwerp gereed
Juli
Q3 DO plintgebouw en fietsbrug gereed
Okt
Jan
Apr
Juli

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







Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

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

Stand van Zaken
De gemeente en Breevast zijn in gesprek geweest over de projectaanpak en planning voor de ontwikkeling van de ca. 2.200 woningen aan de oostzijde van de Afrikaweg. Breevast heeft nu een plan van aanpak gemaakt voor het opstellen van het Uitwerkingsplan voor Oost 1 tot en met Oost 8. Het stedenbouwkundig/ architectenbureau MVSA zal voor Breevast dit Uitwerkingsplan gaan opstellen. Er heeft hiervoor een startgesprek plaatsgevonden tussen het ontwerpteam Breevast en gemeentelijk projectteam. De komende periode werken de partijen samen aan de onderdelen van het Uitwerkingsplan: het stedenbouwkundige plan, de uitwerking van het woonprogramma en niet-woonprogramma, de architectuur, het landschapsontwerp binnentuinen, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en fasering.

Door de vertraging in het opstellen van de projectaanpak zal het Uitwerkingsplan in mei 2023 worden opgeleverd in plaats van december 2022.

Wat willen we bereiken
- Opstellen concept Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8
- Afstemming van concept Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte op concept Uitwerkingsplan
- Participatie-avond over concept Uitwerkingsplan
- Aanbieden concept Uitwerkingsplan aan Q-team
- Opstellen definitief Uitwerkingsplan
- Aanbieden definitief Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8 aan Q-team

Financiële stand van zaken
Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien. De gerealiseerde kosten lopen vanwege de hierboven genoemde vertraging achter bij de planning. Het project blijft binnen budget.

Risico's
Risico:	De bestemmingsplanprocedure loopt vertraging op, waardoor later in het Uitwerkingsplan wijzigingen kunnen worden aangebracht.
Gevolg:	Uitwerkingsplan moet worden aangepast
Beheersmaatregel:	Zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp Bestemmingsplan worden ingebracht in de Projectgroep en worden beoordelen zodat er in het Uitwerkingsplan rekening mee kan worden gehouden.

Risico:	Het Ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is nog niet af waardoor aansluitproblemen kunnen ontstaan.
Gevolg:	Beide ontwerpen moeten achteraf aangepast/geoptimaliseerd worden
Beheersmaatregel:	Organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg tussen beide projectteams waar raakvlakken worden besproken en zonodig consensus over aan te houden uitgangspunten.

Jan
Apr
Q2 VO gereed
Juli
Q3 DO gereed
Okt
Jan
Apr
Juli

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





Jan

Apr

Q2
DO uitwerkingsplan gereed

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-1-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

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

De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn vastgelegd in het ontwerp-Bestemmingsplan (BP), het planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan en het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR) en de gebiedsbusinesscase (BuCa).

Stand van Zaken
In het afgelopen jaar is het project opgestart met de ontwikkelaars. Aan de ontwikkelaars is gevraagd om een gezamenlijk stedenbouwkundig uitwerkingsplan te maken. Hierdoor worden ze niet alleen geconfronteerd met hun eigen ambities en die van de gemeente, maar ook met die van elkaar.

Het concept bestemmingsplan en de zienswijzen die daarop zijn gekomen hebben invloed op de mogelijkheden die de ontwikkelaars hebben bij het ontwerp Uitwerkingsplan. Dit heeft tot gevolg dat vertraging is ontstaan bij de uitwerking van het UP. Desalniettemin is er in 2022 een eerste concept ontwerp uitwerkingsplan voorgelegd om ambtelijk te toetsen en met de ontwikkelaars te bespreken of de gekozen opzet past. In deze versie is gebleken dat ook vragen die spelen bij de uitwerking van het SOR in het concept UP terug kwamen. Dit heeft geresulteerd in een intensievere afstemming op het concept voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte.

Er wordt nu gewerkt aan een definitief concept.

Wat willen we bereiken
- Opstellen concept uitwerkingsplan West 1 t/m 4
- Afstemmen van concept voorlopig ontwerp Openbare Ruimte op concept UP West 1 tot en met 4
- Aanbieden concept Uitwerkingsplan aan Q-team
- Opstellen definitief Uitwerkingsplan
- Participatie-avond over definitief uitwerkingsplan
- Aanbieden definitief Uitwerkingsplan West 1 tot en met 4 aan Q-team

Financiële stand van zaken
De planning loopt vertraging op. Omdat deze vertraging voornamelijk wordt veroorzaakt door het niet gereed hebben van het uitwerkingsplan door de ontwikkelende partijen, is er sprake van een verschuiving van werkzaamheden aan de kant van de gemeente. Hierdoor is de verwachting dat de kosten binnen het initiële budget zullen blijven.

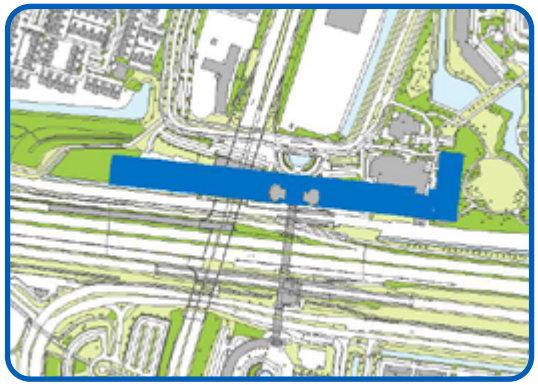
Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien.

Risico's

Risico:	De mogelijkheid bestaat dat de ontwikkelende partijen gezien de onzekerheden in de woningmarkt niet de noodzaak ervaren om het UP snel af te ronden.
Gevolg:	Een mogelijke vertraging is niet ondenkbaar.
Beheersmaatregel:	Er is voldoende tijd opgenomen in het ontwerp proces om eventuele extra tijd te kunnen besteden aan het ontwerpproces.
Risico:	De bestemmingsplanprocedure loopt vertraging op, waardoor later in het Uitwerkingsplan nog wijzigingen worden aangebracht.
Gevolg:	Uitwerkingsplan moet worden aangepast
Beheersmaatregel:	Zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp Bestemmingsplan worden ingebracht in de Projectgroep en worden beoordelen zodat er in het Uitwerkingsplan rekening mee kan worden gehouden.
Risico:	Het Ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is nog niet af waardoor aansluitproblemen kunnen ontstaan.
Gevolg:	Beide ontwerpen moeten achteraf aangepast/geoptimaliseerd worden
Beheersmaatregel:	Organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg tussen beide projectteams waar raakvlakken worden besproken en zo nodig consensus over aan te houden uitgangspunten.

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





Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Jan
Q1 Variantenstudie afronden
Apr
Q2 Start met VO uitwerkingsplan
Juli
Q3 Start met DO uitwerkingsplan
Okt
Q4 Uitwerkingsplan vastgesteld
Jan
Apr
Juli

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van Zaken

In september 2022 is in samenspraak met de ontwikkelaar van de kavels station 2c en 3 gestart met de inventarisatie van randvoorwaarden en uitgangspunten, signalering van mogelijke knelpunten en aandragen van oplossingsrichtingen voor het gebied Entreepoort. De gemeente heeft een stedenbouwkundig bureau ingehuurd om deze werkzaamheden uit te voeren. De resultaten zijn begin december 2022 gepresenteerd aan het Q-team. De uitgangspunten notitie is in december 2022 definitief gemaakt.

Het concept voorlopig ontwerp openbare ruimte is besproken met de ontwikkelaar van de kavels station 2c en 3, het bestaande hotel en zal verder afgestemd worden in het Uitwerkingsplan.

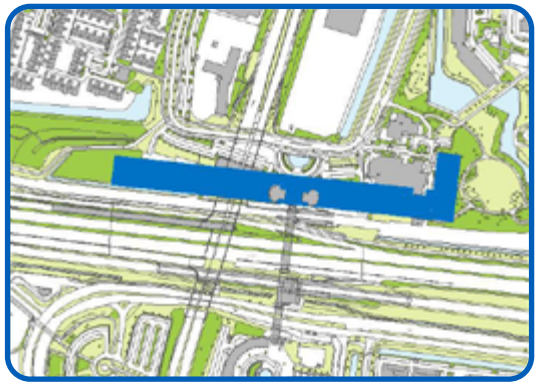
In november 2022 is de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van de kavels station 2c en 3 getekend.

Vanuit de ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan, voortschrijdend inzicht, de reactie van het Q-team en de benoemde punten in de uitgangspuntennotitie is gebleken dat het huidige ruimtelijk concept van het gebied Entreepoort onvoldoende kwaliteit heeft op aspecten als de inpassing van de bestaande bebouwing, bezonning van omliggende gebouwen, aansluiting op het groen en Entree Midden. Om tot een beter plan te komen zijn aanpassingen wenselijk voor de kavels Station 1 t/m3. Dit betreft in hoofdlijnen het naar beneden bijstellen van maximale bouwhoogtes en daarmee bouwvolumes en verdeling bouwmassa's.

De gemeente wil de planontwikkeling van kavels station 1 t/m 3 de komende tijd samen met de ontwikkelaar van kavels station 2 en 3 verder uitwerken. Hiertoe zullen er de komende tijd nadere gesprekken met de ontwikkelaar worden gevoerd om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. Dit vraagt meer tijd en inzet dan oorspronkelijk bedacht.

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





Wat willen we bereiken

Het komende half jaar Q1/Q2 2023 willen we het volgende bereiken:

- Opstellen concept Uitwerkingsplan Entreepoort (Station 1 t/m Station 3)
- Afstemming van concept Uitwerkingsplan Entreepoort met concept Voorlopig ontwerp Openbare Ruimte
- Bespreken concept Uitwerkingsplan met Q-team
- Participatie-avond over concept Uitwerkingsplan

Financiële stand van zaken

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

De gerealiseerde kosten zijn momenteel in lijn met de gebudgetteerde kosten.

Verwachting is wel dat het opstellen van het Uitwerkingsplan mogelijk langer gaat duren en meer inspanning vraagt dan oorspronkelijk bedacht.

Risico's

Risico:	Er wordt niet in gezamenlijkheid met de ontwikkelaar van kavels 2c en 3 een Uitwerkingsplan opgesteld voor Entreepoort
Gevolg:	De ontwikkelaar van de kavels 2c en 3 kan zich niet vinden in Uitwerkingsplan en ziet af van ontwikkeling kavels Station 2c en 3.
Beheersmaatregel:	Gezamenijke planontwikkeling van Entreepoort en nadere gesprekken met de ontwikkelaar van kavels station 2 en 3

Risico:	Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan met een relatie met Entreepoort kunnen niet goed beantwoord worden.
Gevolg:	Bestemmingsplan of deel ervan wordt nietig verklaard door Raad van State
Beheersmaatregel:	Planaanpassingen afwegen om zienswijzen goed te kunnen beantwoorden.

4.2 Binnenstad

Projectomschrijving

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

Dit wil het programma bereiken door:

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

Stand van Zaken

A Start met de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023

Op 31 januari 2022 is door de Raad budget toegekend voor de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023. Doel van de uitvoeringsstrategie is om de ambitie zoals deze in de Visie Binnenstad 2040 is vormgegeven om te zetten in een uitvoeringsprogramma en een (integrale) gebieds businesscase zodat de verandering ook in gang kan worden gezet.

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

Er is een programmering uitgewerkt waarop wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen ruimtelijk en programmatisch in de binnenstad een plek kunnen krijgen zowel in het bestaande of nog te realiseren vastgoed als in het openbaar gebied. De programmering geeft antwoorden op:

- Welke veranderingen moeten plaats vinden om het doel van een levendige en aantrekkelijke binnenstad te bereiken
- De vertaling van deze programmering naar de negen deelgebieden van de binnenstad

C Start van haalbaarheidsfase van twee van de drie deelgebieden vanuit de prioritering

Drie deelgebieden in het programma Binnenstad zijn geprioriteerd in de uitvoeringsstrategie om te starten met de haalbaarheidsfase. Twee deelgebieden zijn gestart en hebben een vastgestelde projectopdracht en zijn gestart met de uitwerking van de gebiedsvisie.

- deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage);
- deelgebied 5a Zuidflank/Nederlandlaan;
- In verband met de beschikbare capaciteit binnen de gemeente zal deelgebied 1, Denemarkenlaan e.o. starten begin 2023 met de haalbaarheidsfase.

D Afronding proef buurtvisie voor deelgebied 3 en 5A

Op 4 juli 2022 is het raadsbesluit Raadsvoorstel Startnotitie proef stedenbouwkundige buurtvisie vastgesteld. Het college heeft op 22 december 2021 besloten dat de proef stedenbouwkundige buurtvisie gedaan gaat worden bij twee deelgebieden in de Binnenstad, te weten:

- Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o. (inclusief stadshartpassage)
- Deelgebied 5a: Zuidflank / Nederlandlaan

In het afgelopen half jaar heeft er een intensief participatie traject plaatsgevonden waarbij met name in de maanden september t/m november 2022 verschillende sessies hebben plaatsgevonden. Dit wordt verwerkt in de nog aan te bieden gebiedsvisie van de beide deelgebieden.

E Uitgewerkte communicatiestrategie;

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

F Aanvraag subsidie Mobiliteitsfonds is gehonoreerd

Voor het programma Binnenstad is een bedrag van € 25,3 mln. (inclusief btw) opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (het MIRT). De extra middelen bieden een kans voor de gemeente om te komen tot een versnelling van het programma.

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

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

Resultaten op projecten niveau per 31 december 2022

1. Project deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving; haalbaarheidsfase uitwerking, uitvoering proef buurtvisie
2. Project deelgebied 5A Zuidflank/Nederlandlaan; haalbaarheidsfase uitwerking, uitvoering proef buurtvisie
3. Project Upgrade Stadshart : afsluiting project en overdracht beheer
4. Project Luxemburglaan 2-10: uitvoeringsfase, start sloop
5. Project Centraal Park: uitwerkingsfase, uitvoeringskrediet Raad
6. Project Delftsewallen: uitvoeringsfase, aanvraag vergunningenprocedure
7. Project Engelandlaan 140: uitvoeringsfase, voorbereiding terrein bouwrijp
8. Project Engelandlaan 270 : uitwerkingsfase, ondertekende anterieure overeenkomst
9. Project Cadenza II: uitvoeringsfase, bestemmingsplan procedure, voorbereiding terrein bouwrijp
10. Project Markt 10: haalbaarheidsfase, vastgestelde projectopdracht en voorbereidingskrediet Raad

H "Gat in de markt"

De gemeenteraad wil graag dat er op korte termijn een voorstel komt om het terrein van Markt 10 een tijdelijke invulling te geven en daarbij omwonenden te betrekken. Hiervoor is een motie ingediend door de gemeenteraad. De motie vraagt om een creatieve kortdurende route om te komen tot een plan voor de komende drie tot vijf jaar. Tijdens een participatiebijeenkomst “Buurtbakkie” en een veldwerkdag met studenten van de Haagse Hogeschool, zijn omwonenden en inwoners gevraagd naar hun behoeftes en ideeën. Daarnaast konden alle inwoners van Zoetermeer via het online platform Doe Mee en de social mediakanalen in december ook ideeën aandragen. In totaal zijn ruim 100 ideeën verzameld.

Vooruitblik:

In het eerste kwartaal van 2023 worden de ideeën verwerkt tot drie voorstellen. Daarbij wordt naast de betekenis voor de buurt, ondermeer gekeken naar overlast, financiële haalbaarheid en beheer. In maart word iedereen in Zoetermeer uitgenodigd om op het online platform Doe Mee een stem uit te brengen. Het idee met de meeste stemmen zal worden uitgevoerd.

Wat willen we bereiken

Programma niveau

- Raadsvoorstel vervolg uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2040
- Businesscase op programma niveau

Om expliciet aandacht te houden voor het geheel van de Binnenstad en een vervolg uitvoeringsstrategie naar de Raad te brengen, zal een uitgewerkte businesscase op programma niveau worden opgesteld. Voorts wordt het komende halfjaar aan het volgende gewerkt:

- Een planuitwerking voor de Binnenstad, bestaande uit:
  - een beeldkwaliteitsplan,
  - een uitwerkingsplan openbaar gebied,
  - een verkeerskundig ontwerp,
  - een nadere analyse WKO;
  - een parkeerbalans onderzoek
- Een integraal BLVC(bereikbaarheid/leefbaarheid/veiligheid en communicatie) plan voor de uitvoeringsprojecten van de Binnenstad
- Start van de haalbaarheidsfase van deelgebied 1
- Evaluatie proef buurtvisie voor deelgebied 3 en 5A;
- Een verdere uitwerking van de strategische communicatiestrategie;
- Gebiedsvisie voor de 2 geprioriteerde deelgebieden;
- Verdere prioritering programma Binnenstad
- Mobiliteitsstrategie voor de Binnenstad

Projecten niveau

1. Project Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.: een (deel)gebiedsvisie met raadsvoorstel ter besluitvorming
2. Project Deelgebied 5A Zuidflank: een (deel)gebiedsvisie met een raadsvoorstel ter besluitvorming
3. Project Luxemburglaan 2-10: start uitvoering
4. Project Centraal Park: afronding DO, start uitvoering
5. Project Delftsewallen: afronding van de juridisch-planologische procedures, start uitvoering
6. Project Engelandlaan 140: start uitvoering
7. Project Engelandlaan 270 : start uitvoering
8. Project Cadenza II: Overdracht grond, start uitvoering
9. Project Markt 10: uitwerking haalbaarheidsfase
10. Project Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.: start haalbaarheidsfase

Financiële stand van zaken

De Gemeenteraad heeft met raadsbesluit 0637766181, beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie Binnenstad 2022 en 2023, per 31 januari 2022 voor het overkoepelende programma en het opstarten van de haalbaarheidsfase van de drie geprioriteerde deelgebieden, € 1.599.000 voor 2022 en € 871.000 voor 2023 beschikbaar gesteld.

Programma overkoepelend

Voor het inhoudelijk programma is voor 2022 en 2023 een budget van € 1.543.000 beschikbaar gesteld (2022 € 926.000 en 2023 € 617.000). Dit resulteerde voor 2022 tot een budget van € 1.127.500 gebaseerd op het raadsvoorstel inclusief eenmalige bedragen van vanuit 2021 en jaarlijks begroot budget voor programmamanagement.

De doelen voor de tweede helft van het jaar 2022 van het gebiedsprogramma zijn binnen het totaal beschikbaar gestelde budget uitgevoerd. In het tweede kwartaal wordt de Raad geïnformeerd, wat betekent dat de daarvoor benodigde producten in het eerste kwartaal nagenoeg afgerond dienen te zijn. De inzet in de tweede helft van 2022 was daarom verder opgevoerd en hoger dan in de eerste helft van het jaar.

Geprioriteerde deelgebieden Binnenstad deelgebieden 1, 3 en 5A

Voor de deelgebieden 1, 3 en 5A is voor 2022 en 2023 een budget van € 1.342.000 beschikbaar gesteld (2022 € 949.000 en 2023 € 393.000). Deelprojecten 3 (Luxemburglaan e.o.) en 5A (Zuidflank Nederlandlaan) hebben de doelen voor 2022 binnen het jaarbudget afgerond.

Deelgebied 1 (Denemarkenlaan) is niet geprioriteerd door het college vanwege capaciteitsgebrek en zal pas in 2023 van start gaan. Dit betekent dat het gehele geraamde budget voor deelgebied 1 van € 340.000 zal doorschuiven naar 2023.

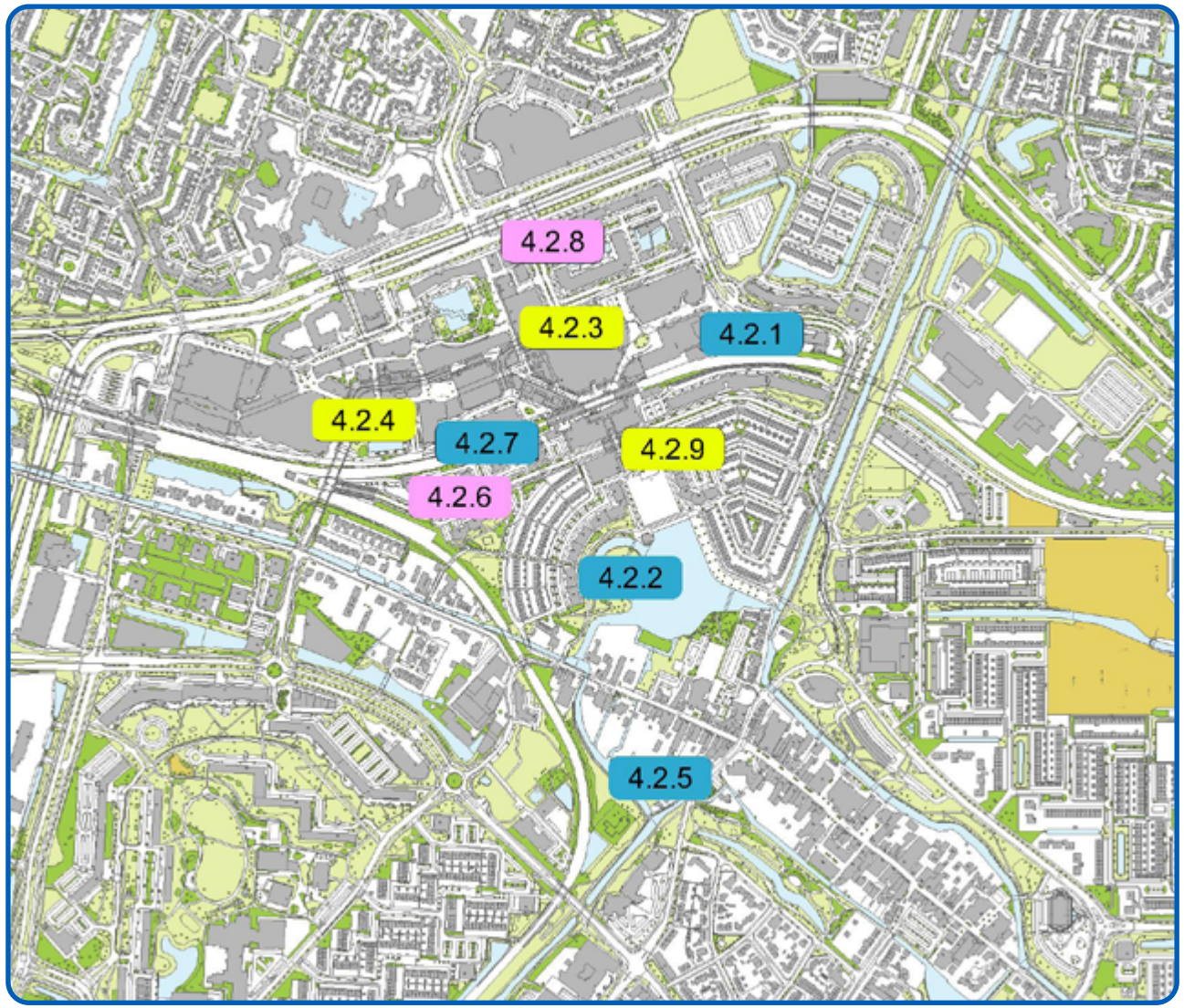
Risico's

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

De belangrijkste risico's voor het programma zijn:

Risico:	Draagvlak voor plannen binnenstad kan afnemen
Oorzaak:	Door de lange doorlooptijd van 18 jaar kunnen beleidswijzigingen, wijziging visie, latere ontwikkelingen of veranderingen in de andere gebiedsprogramma's en hierdoor een andere prioritering binnen de gemeente ontstaan. Het programma en de uitvoering van deelprojecten gaat tot hinder en veranderingen in de binnenstad leiden.
Gevolg:	Mogelijk nieuwe prioriteiten/ scope wijzigingen waardoor Visie Binnenstad 2040 niet tijdig kan worden uitgevoerd of vraagt om verandering/aanpassing. Dit kan gevolgen hebben voor de totale businesscase. Onrust en weerstand tegen veranderingen.
Beheersmaatregel:	Periodiek herijken van de opgave en scope, anticiperen op de wijziging(en) en alleen met goedkeuring van en met de consequenties erbij kunnen wijzigingen door de raad worden doorgevoerd. De raad blijft hierdoor betrokken bij de ontwikkelingen en keuzes in de Binnenstad. Zorgvuldig proces van communicatie en afstemming blijven managen en doorlopen met de omgeving en het bestuur.
Risico:	Investeringscapaciteit staat onder druk
Oorzaak:	Externe invloeden, markteffecten, woningbouw komt in de knel.
Gevolg:	Gemeente moet gemaakte kosten afboeken.
Beheersmaatregel:	Zorgen voor prioriteren, (her)faseren en flexibiliteit in bouwen: plannen aanpasbaar/adaptief maken.
Risico :	De start van meerdere projecten(6) in uitvoering in het jaar 2023 in de Binnenstad. Deze lopen parallel met andere uitvoeringsprojecten in de nabije omgeving.
Gevolg:	Dit vereist een integrale aanpak en coördinatie op programma niveau op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC).
Beheersing:	Een integraal afgestemd BLVC plan op programma niveau waarbij ook de komende ontwikkelingen in de Binnenstad en in de Stad Zoetermeer gemonitord worden om het plan waar nodig bij de stellen.

Projecten: gebied Binnenstad



4.2.1 Cadenza 2

4.2.2 Centraal park

4.2.3 Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.

4.2.4 Deelgebied 5a, Zuidflank Nederlandlaan eo.

4.2.5 Delftsewallen

4.2.6 Engelandlaan 140

4.2.7 Engelandlaan 270

4.2.8 Luxemburglaan 2-10

4.2.9 Markt 10

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.2.1 Cadenza 2







Jan
Q1
Bouwrijp maken

Apr
Q2
Aanpassing trafo Stedin

Q2
Start bouw

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status verbeterd doordat een aantal risico's is afgenomen of komen te vervallen. Dit heeft te maken met de hieronder staande punten en het verkregen inzicht in de kosten en dekking daarvan. Zie onder financiële stand van zaken.

- Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
- Het definitief ontwerp is opgestart en akkoord bevonden
- De aanvraag omgevingsvergunning is door de ontwikkelaar ingediend

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- De uitvoering van het bouwrijp maken.
- De uitvoering van de werkzaamheden aan de trafo door Stedin.
- De omgevingsvergunning gaat in werking.
- De bouw wordt gestart.

Financiële stand van zaken

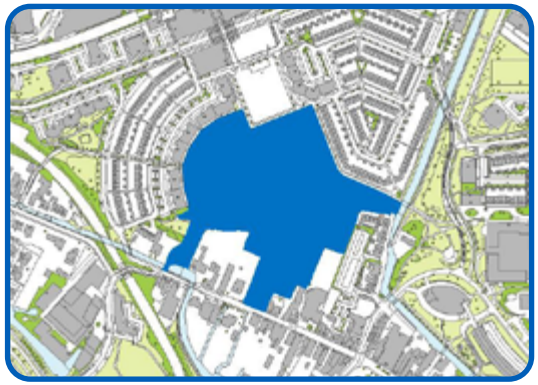
Door de huidige economische situatie ervaren we nu al een aanzienlijke stijging in kosten. Dit zien we o.a. terug in de kostenraming voor de aanpassing aan het trafo station van Stedin en het bouwrijp maken. Daarnaast zien we door de extra benodigde tijd voor het definitief ontwerp een stijging in de ambtelijke kosten. Het budget in de grondexploitatie is voor de totale kosten niet toereikend, maar bij de actualisering van het MPG in 2023 zal het benodigde extra budget in de grondexploitatie Cadenza 2 worden verwerkt.

Risico's

Risico:	Extra aanpassing aan trafo station Stedin zorgt voor hogere kosten dan geraamd.
Gevolg:	Stijging kosten door vertraging, aanpassing ontwerp en huidige economische situatie.
Beheersmaatregel:	Aanvullend benodigd budget wordt verwerkt bij de actualisering van het MPG 2023

4.2.2 Centraal park







Jan
Q1
Besluit raad: uitvoeringsbudget
Apr
Juli
Okt
Q3
Start bouw
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De gemeente heeft in samenwerking met buurtbewoners en ondernemers in het Dobbegebied in een reeks participatiebijeenkomsten de Visie centraal park opgesteld. Op 11 september 2017 is de Visie centraal park vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee werd besloten het Dobbegebied te ontwikkelen tot het centraal park van Zoetermeer. In 2018 is mede op basis van participatie een schetsontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het centraal park. De kaders voor de uitwerking van het ontwerp centraal park zijn vastgelegd in het Schetsontwerp Centraal Park, dat op 15 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met het op 14 juli 2020 afgegeven voorbereidingsbudget is het schetsontwerp centraal park uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp voor het gehele park en een definitief ontwerp van deelgebieden Dobbe-eiland (deelgebied 3) en Dobbeplas (deelgebied 4) passend binnen de Visie binnenstad Zoetermeer.

Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status verbeterd doordat een aantal risico's is afgenomen of komen te vervallen onder andere door participatie en de beschikbaarheid van budget voor de uitwerking en uitvoering. In het tweede halfjaar van 2022 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- Het organiseren van een informatiebijeenkomst;
- De deelgebieden Dobbe-eiland en Dobbeplas zijn uitgewerkt tot een definitief ontwerp;
- De overige deelgebieden zijn uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp;
- Er is een actuele kostenraming opgesteld, op basis van dit voorlopig en definitief ontwerp;
- Er is uitvoeringsbudget aangevraagd voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park.
- Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad de budgetten beschikbaar gesteld voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park.

Wat willen we bereiken

In het eerste halfjaar van 2023 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan;
- Het Afronden van een definitief ontwerp voor het totale centraal park;
- Het Opstarten van een vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten;
- Het organiseren van (een) informatiebijeenkomst(en);
- Het Voorbereiden van de uitvoeringswerkzaamheden. Naar verwachting start de uitvoeringsfase medio 2023.

Financiële stand van zaken

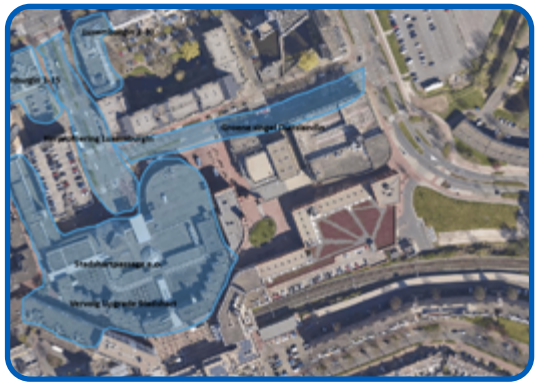
Als gevolg van indexatie, marktwerking, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de uitwerking en realisatie van het centraal park een investeringsbudget nodig van € 9,9 mln. Rekening houdend met een subsidie van € 1,9 mln. en kostenverhaal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

Risico's

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

4.2.3 Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.





Jan
- Q1 Concept gebiedsvisie en intentieovereenkomst Ping
- Q1 Ontwikkelstrategie en econom. haalbaarheidsstudie
- Q1 Definitief gebiedsvisie

Apr
- Q2 Besluitvorming college: - gebiedsvisie, -economische haalbaarheidsstudie, - ontwikkelstrategie, - en eindverslag participatie

Juli
- Q3 Besluitvorming raad: - gebiedsvisie, -economische haalbaarheidsstudie, - ontwikkelstrategie, - en eindverslag participatie

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Voor de Luxemburglaan 2-10 is een afzonderlijke rapportage gemaakt. Dit initiatief komt niet terug in deze rapportage.

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

Stand van Zaken

Dit is de eerste rapportage van Binnenstad, deelgebied 3. In de eerste- en tweede helft van 2022 is het volgende bereikt:
- De proef buurtvisie vond plaats van september tot en met december 2022.
- De intentieovereenkomst met initiatiefnemer en eigenaar van de Luxemburglaan 1-15 (vm. ABN AMRO) is gesloten.
- Er zijn oriënterende gesprekken gevoerd met nieuwe eigenaar Stadshartpassage over plannen en intentieovereenkomst.
- De werkzaamheden aan de deelgebiedsgebiedsvisie en de businesscase zijn gestart

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:
De deelgebiedsvisie, inclusief business case en ontwikkelstrategie wordt in het eerste kwartaal afgerond.
In het eerste kwartaal wordt een intentieovereenkomst met eigenaar Stadshartpassage gesloten.
In het tweede kwartaal vindt besluitvorming plaats over de deelgebiedsvisie, business case en ontwikkelstrategie.

Financiële stand van zaken

Voor 2022 was een totaal budget beschikbaar van € 350.000. Ruim de helft van dit bedrag is gebruikt. Bij het tweede tussenbericht 2022 is al aangegeven dat een deel van het budget voor 2022 naar 2023 wordt doorgeschoven. De geplande activiteiten in deelgebied 3 zijn binnen het budget uitgevoerd.

Risico's

Risico:	Te weinig kostenverhaal mogelijk
Gevolg:	Kosten gemeente nemen toe
Beheersmaatregel:	Publiekrechtelijk spoor (kostenverhaal omgevingswet)

Naast het projectspecifieke risico zijn er algemene risico's te benoemen.

4.2.4 Deelgebied 5a, Zuidflank Nederlandlaan eo.



Jan
Q1
Ontwikkelstrategie en econom. Haalbaarheidsstudie

Apr
Q2
Besluitvorming college:
- gebiedsvisie
- eindverslag,
- economische haalbaarheidsstudie
- en ontwikkelstrategie

Juli
Q3
Besluitvorming raad:
- gebiedsvisie,
- eindverslag,
- economische haalbaarheidsstudie
- en ontwikkelstrategie

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-7-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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



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

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

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

Stand van Zaken
Dit is de eerste rapportage van Binnenstad, deelgebied 5A. In de eerste- en tweede helft van 2022 is het volgende bereikt:
- Medio 2022 is de projectopdracht vastgesteld.
- De gemeente heeft vervolgens een intentieovereenkomst gesloten met Unibail Rodamco Westfield voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied 5A.
- Van september tot en met december 2022 heeft een de proef buurtvisie plaatsgevonden voor deelgebied 5A.
- De uitkomsten van de relevante onderzoeken, die vanuit het programma Binnenstad zijn opgesteld en welke relevant zijn voor de deelgebiedsvisie en het het haalbaarheidsonderzoek, zijn geanalyseerd.
- De werkzaamheden voor het opstellen van de businesscase en de ontwikkelstrategie zijn uitgevoerd.
- Er vonden gesprekken plaats met Unibail Rodamco Westfield (URW) over de ontwikkeling van het deelgebied.

Wat willen we bereiken
In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:
- In het tweede kwartaal van 2023 wordt de deelgebiedsvisie verder uitgewerkt, inclusief business case en ontwikkelstrategie.
- In het eerste en tweede kwartaal van 2023 vindt overleg met URW plaats over de (haalbaarheid van) de ontwikkeling van het deelgebied.
- In het tweede kwartaal van 2023 wordt de definitieve deelgebiedsvisie voor deelgebied 5A vastgesteld, inclusief business case en ontwikkelstrategie.
- In het tweede kwartaal van 2023 wordt de vervolgovereenkomst met URW voorbereid.

Financiële stand van zaken
Voor 2022 is een budget van € 260.000 verstrekt. Circa 75% van het budget is benut. Bij het tweede tussenbericht 2022 is al aangegeven dat een deel van het budget voor 2022 naar 2023 wordt doorgeschoven. De geplande activiteiten in deelgebied 5A zijn in 2022 binnen het budget uitgevoerd.

Risico's

Risico:	URW verkoopt haar vastgoed aan een andere partij.
Gevolg:	Vertraging (overnemen overeenkomst, nieuwe afspraken maken, onderhandelen met nieuwe partij)
Beheersmaatregel:	Besluitvorming over de afspraken via de stuurgroep borgen.

4.2.5 Delftsewallen







Jan
Q1
Aanvraag vergunning bouwactiviteiten
Apr
Juli
Okt
Q3
Start bouw
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In het tweede halfjaar van 2022 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan.
- Het uitwerken van een definitief ontwerp.

Wat willen we bereiken

In het eerste halfjaar van 2023 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

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

Financiële stand van zaken

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

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

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

Risico's

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

4.2.6 Engelandlaan 140







Jan
Q1
Bouwrijp maken
Apr
Q2
Start bouw
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
4-6-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:

- De Koopovereenkomst is begin juli ondertekend.
- De uitvoering van het project wordt voorbereid.

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- Start bouwrijp maken door de gemeente, begin 2023.
- Levering van de grond aan De Goede Woning in mei 2023.
- Start bouw eind mei 2023.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

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

4.2.7 Engelandlaan 270







Jan

Apr

- Q2 Vaststellen bestemmingsplan door Raad

- Q2 Start sloopwerkzaamheden

Juli

- Q3 Start Bouw

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
6-11-2018

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:

- Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpvergunning zijn ter visie gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen op het plan. Eind januari loopt deze termijn af. Vervolgens wordt het bestemmingsplan, inclusief eventuele zienswijzen en de daarbij behorende beantwoording, aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Wat willen we bereiken

In de komende periode worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- In het voorjaar van 2023 vindt naar verwachting besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan plaats.
- Bij een vastgesteld bestemmingsplan start de uitvoeringsfase en kunnen de sloop- en bouwfase worden voorbereid.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico:	Uitvoeringskosten passen niet binnen gereserveerd budget vanwege prijsstijgingen.
Gevolg:	Tekort op krediet voor de uitvoeringskosten.
Beheersing:	Meerkosten tijdig signaleren en zo nodig meenemen bij kredietaanvraag gemeenteraad.

4.2.8 Luxemburglaan 2-10

Jan

Apr

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Q1
Start bouw

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
4-6-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

In de voorgaande periode vonden de volgende activiteiten plaats:

- De grondtransactie is afgerond.
- Met het bouwrijp maken van de locatie (o.a. verleggingen nutsvoorzieningen) is de fysieke uitvoering van het project gestart.
- De sloop van het huidige kantoorpand is gaande. De bouwfase is in voorbereiding.

Wat willen we bereiken

In de komende periode wordt :

- De sloop van het huidige pand is afgerond.
- De nieuwbouw, zal starten in februari / maart 2023.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

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







4.2.9 Markt 10

Jan

Apr

- Q1 Participatie
- Q1/Q2 Ontwikkelen scenario's
- Q2 Toetsen scenario's

Juli

- Q3 Raadsbesluit Nota v. Uitgangspunten en grondexpl.

Okt

- Q4 Start voorbereiden aanbesteding

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-12-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

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



Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is het risicoprofiel en de status van het project verbeterd door een nieuwe projectstart in de tweede helft van 2022 en de volgende zaken:

- Op 11 oktober heeft het college ingestemd met de projectopdracht
- Op 6 december 2022 heeft de raad budget beschikbaar gesteld om opnieuw de haalbaarheidsfase van het project te doorlopen.

Wat willen we bereiken

Het project gaat in de eerste helft van 2023 de haalbaarheidsfase doorlopen. In deze fase wordt gekeken wat haalbaar is op deze locatie en op welke wijze dit gerealiseerd kan worden. Dit wordt gedaan door; opnieuw te kijken naar de kaders en uitgangspunten. Ook wordt het gesprek aangegaan met buurtbewoners, belanghebbende en raadsleden. Door middel van een marktconsultatie worden ook marktpartijen geraadpleegd. Daarnaast worden diverse onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd en de financiële kaders opnieuw geformuleerd. Rond de zomer van 2023 wordt een scenario tot realisatie en bijpassende financiële kaders voorgelegd aan de gemeenteraad.



Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 6 december 2022 ingestemd met een voorbereidingskrediet ten hoogte van 350.000,- voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase. Dit budget is bedoeld voor de ambtelijke inzet, en externe onderzoeken gedurende deze haalbaarheidsfase. Op dit moment is een deel van dit budget gebruikt en is er geen reden om de ramingen voor deze fase aan te passen.

De financiële aspecten voor de realisatie van het project worden benoemd in de grondexploitatie. Deze wordt herzien en rond de zomer van 2023 aan de raad voorgelegd.

Risico's

Risico:	Project beoogt teveel ambities te behalen.
Gevolg:	De haalbaarheid van het project komt onder druk te staan.
Beheersmaatregel:	Gedurende de haalbaarheidsfase worden de diverse ambities afgewogen. Er wordt gewaakt voor het scheppen van teveel verwachten en de doelen van het project worden continue afgestemd.

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. Dit gebeurt 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 ook terug in het door de gemeenteraad vastgestelde programmaplan 2019. Tussen de pijlers liggen sterke verbanden en vaak draagt een resultaat of doel bij aan meerdere pijlers.

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

Belangrijkste resultaten tweede half jaar 2022

Pijler Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek

- De Haagse Hogeschool heeft voor vijf jaar bijgetekend in Zoetermeer in de Dutch Innovation Factory.
- Er is een breder onderwijsaanbod in de Dutch Innovation Factory in 2022 aangeboden, naast het reguliere mbo-hbo-onderwijs zijn er ook om- en bijscholingstrajecten geweest voor IT-ers.
- De MKB Digiwerkplaats heeft een groot aantal mkb-bedrijven geholpen met hun digitaliseringsvraagstukken.
- Er studeren nu 570 studenten van De Haagse Hogeschool in Zoetermeer, 71 HBO-ICT studenten zijn in 2022 afgestudeerd.
- Tien Young Digitals hebben het certificaat ‘Online marketeer’ verkregen.
- 500 VO-leerlingen hebben kennis gemaakt met het HBO-ICT-onderwijs in Zoetermeer.
- De samenwerkingsovereenkomst WE-IT 2022-2024 is ondertekend, met als ambitie 3000 IT-ers erbij in Zuid-Holland.

Pijler Sterk economisch cluster

- In het Dutch Innovation Park groeit het aantal arbeidsplaatsen sterk en het groeit meer dan gemiddeld in Zoetermeer. In 2022 zijn er ongeveer 130 nieuwe arbeidsplaatsen bijgekomen (o.a. door vestiging van Kennisnet, Addverb, Fieldwork, Overload Worldwide, SDF (Kubo). Er gingen echter ook een paar bedrijven weg: o.a. Sqits, Bureau Vijftig/Grey Valley. Een verlies van ongeveer 15-20 arbeidsplaatsen. Alles bij elkaar opgeteld komen we op een toename van ongeveer 110 arbeidsplaatsen in het Park (dat is een groeipercentage van ongeveer 6,8%).
- Oplevering nieuwbouw voor Lamboo Medical en Siemens van 21.000m2.
- Bereiken van een langjarige overeenkomst van de beursgenoteerde Twentse Kabel holding in het Dutch Innovation Park
- Groei van de Dutch Innovation Community van 25%. De nieuwe leden zijn: I-partnerschap, FOX-IT, DPlus, Visuals West Consulting, We Process, Kennisnet, VanBerkel Professionals, Qiss-IT, Teleperformance, Working Spirit, Betabit, Rijkswaterstaat Smart Mobility, Axians, Wigo4IT en Breinstein.

Campus-wonen op of in nabijheid Park

- Onderzoek is in nauwe samenwerking met het team wonen opgesteld en uitgezet onder studerende jongeren in Zoetermeer.

Pijler Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

- Er is een pilot gestart met deelmobiliteit vanaf Station Oost en Lansingerland Zoetermeer naar het Dutch Innovation Park en vice versa. De HTM-deelfiets is ingezet als schakel in de steeds dunner wordende OV-keten naar het Dutch Innovation Park. Gedurende één jaar kunnen studenten en medewerkers gratis gebruik maken van de HTM-deelfiets.
- De haalbaarheidsstudies naar de herinrichting van de Bleiswijkseweg is uitgevoerd.
- De verkennende gesprekken voor het mogelijk in eigendom nemen van de openbare ruimte in het Dutch Innovation Park zijn opgestart.
- De actualisatie van de bewegwijzering naar het Dutch Innovation Park is in gang gezet.
- Oplevering van de binnentuin van de Dutch Tech Campus.
- (Online) zichtbaarheid is vergroot met een groei naar 1120 volgers op LinkedIn, een nieuwe website en diverse regionale events.

Vooruitblik 2023;

Het Dutch Innovation Park komt na een lage fase van opbouw in een volgende fase; het opschalen en duurzaam borgen van netwerkstructuren en duidelijke eigendomsstructuren.

- Invulling geven aan de uitvoeringsagenda onder de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zoetermeer, het mbo en hbo en de Centra voor Innovatief Vakmanschap (CIV's).
- mboRijnland verkent mogelijkheden tot huur nieuwe ruimte voor lokalen in de Dutch Innovation Factory.
- Aanhaken bij starters-ecosystemen in de regio en het (faciliteren van) het creëren van co-working spaces voor IT-starters.
- Meer Zoetermeerse mkb-bedrijven in verbinding brengen met de MKB Digiwerkplaats om hen te helpen met hun digitaliseringsopgave.
- Nadrukkelijker samenwerken met andere mbo-hbo-campussen in de regio.

- Afronding business driven onderzoek field-lab autonoom vervoer in het Dutch Innovation Park en opstarten subsidiemogelijkheid bij de MRDH.
- Vestiging en ingebruikname Lamboo Medical (65 medewerkers), herhuisvesting/ uitbreiding van Siemens Energy.
- Medio 2023 aanvang van de werkzaamheden en verduurzaming van het toekomstige pand van Twentse Kabel Holding.
- Om opschaling in om- en bijscholing in de regio voor elkaar te krijgen werken we steeds nauwer samen met regiopartners. Er is gezamenlijk een voorstel gemaakt voor een aanvraag van het groeifonds met WE-IT, IT-Campus Rotterdam, HSD en de Dutch Innovation Community, de community van het Dutch Innovation Park.
- Oplevering van de behoefteanalyse naar studentenhuisvesting in Zoetermeer voor zowel studenten die in Zoetermeer studeren als hier wonen.
- De haalbaarheidsfase van het project van de Werner von Siemensstraat wordt afgerond.
- Bestuurlijke besluitvorming over het project Bleiswijkseweg en mogelijk vervolg door middel van de uitwerkingsfase.
- De pilot HTM-deelfietsen loopt door met de partners HTM en MRDH als voor- en natransport OV-knooppunten Lansingerland -Zoetermeer en Zoetermeer-Oost. Evaluatie wordt opgestart.

Risicoanalyse

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

Financiën

De doelen van 2022 van het gebiedsprogramma zijn binnen het beschikbaar gestelde budget voor 2022 uitgevoerd. Met Raadsbesluit 0637770755 “Beschikbaar stellen budgetten voor het programma Dutch Innovation Park en impuls toegepast innoveren in Zoetermeer voor de jaren 2022 en 2023” is € 935.000 beschikbaar gesteld voor 2022. Dit bedrag is opgebouwd uit budget voor het reguliere gebiedsprogramma €205.000,- en specifieke impulsen €730.000.

Het reguliere programma Dutch Innovation Park is binnen de planning en het budget uitgevoerd. Ook de impulsen kwaliteit buitenruimte & acquisitie IT zijn volgens de planning en budget opgepakt.

Dutch Innovation Park 2022 Home - Dutch Innovation Park

4.4 Wijkverkenning / wijkontwikkeling Meerzicht

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

Belangrijkste resultaten tot en met 2021
Het college heeft in december 2018 de opdracht gegeven om een 1e wijkverkenning te houden in Meerzicht. In december 2019 is de analyse van bovengenoemde wijkverkenning Meerzicht aangeboden aan het college en de gemeenteraad. 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. In 2020 is een gebiedsmanager geworven. De gebiedsmanager 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.

Resultaten 2022
Wijkontwikkeling Meerzicht
De volgende strategische doelen zijn opgenomen in de wijkontwikkeling Meerzicht: Meerzicht sociaal economisch sterker, betere en meer passende toekomstbestendige woningen (incl. verduurzamingsopgave), een goede toekomstbestendige woonomgeving, en een veilige een leefbare wijk.
Het gebiedsprogramma voor de wijkontwikkeling is gemaakt met betrokken partners zoals woningcorporaties, ondernemers, welzijnsorganisaties en het onderwijs. In het gebiedsprogramma staat een strategie om de wijk op de benoemde aandachtsgebieden te verbeteren waaronder projecten die hieraan gaan bijdragen en de bijbehorende investeringsagenda. Het programmateam doet een voorstel hoe de bewoners betrokken worden bij het integrale gebiedsprogramma.
In het gebiedsprogramma is expliciet aandacht voor een integrale afweging omdat fysieke en sociale ingrepen met elkaar samenhangen en elkaar versterken. Het gebiedsprogramma kent twee projecten die aan te merken zijn als vliegwiel:

- Hart van Meerzicht
- Preventie in de praktijk

Hart van Meerzicht richt zich in eerste instantie op het fundament van Meerzicht; een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum met bijbehorende voorzieningen.
In het eerste half jaar van 2022 is met relevante stakeholders verkend welke mogelijkheden er zijn voor aanpassingen en verbeteringen in en rondom het winkelcentrum. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant waar alle stakeholders zich in kunnen vinden. Dit wordt vervolgd met een ontwikkelkader voor dit deelgebied en gaat mee in de onderbouwing van de totale investeringsagenda voor Meerzicht. Hierover vindt overleg plaats met direct betrokkenen zoals de VVE Meerzicht, de eigenaren van het winkelcentrum en de winkeliersvereniging.

Preventie in de praktijk, een van de voorstellen in het Sociaal Innovatiefonds waar de raad op 21 februari 2022 positief op heeft besloten, wordt uitgewerkt in een projectplan voor Meerzicht. In 2023 start de implementatie.

In december 2022 heeft de raad unaniem ingestemd met het raadsvoorstel ten behoeve van de wijkontwikkeling Meerzicht.

Woningcorporatie De Goede Woning heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van enkele laagbouwwoningen en een appartementen complex aan het Oostergo en Westergo.

Vooruitblik

In 2023 start de uitvoering van de wijkontwikkeling Meerzicht:
Voor het Hart van Meerzicht maken we in overleg met de stakeholders een ontwikkelkader waaraan plannen van eigenaren getoetst kunnen worden zodat die plannen bijdragen aan een toekomstbestendige wijk.
Met de start van het project ‘Preventie in de praktijk’ geven we een impuls aan de sociale aanpak in de wijk. Momenteel wordt een projectplan uitgewerkt en zullen snel de activiteiten in de wijk starten. Dit project is er op gericht vanuit preventie en vroegsignalering bij te dragen aan het versterken van bestaanszekerheid en het verminderen van kansenongelijkheid.
Met een stevige samenhangende aanpak vanuit een wijkgericht interventieteam die over de grenzen van de verschillende domeinen heen gaat, werken we aan een vitale wijk waar wijkbewoners, liefst schuldenzorg vrij een positieve gezondheid ervaren.
Het gesprek met bewoners over kansen en kwaliteiten van de wijk begint met een zogenaamde aftrapbijeenkomst.
We zetten hard in op een lobby voor extra financiële armslag met name voor de verduurzaming van de woningen en appartementen.
We werken toe naar zichtbare resultaten op korte termijn.

Risicoanalyse

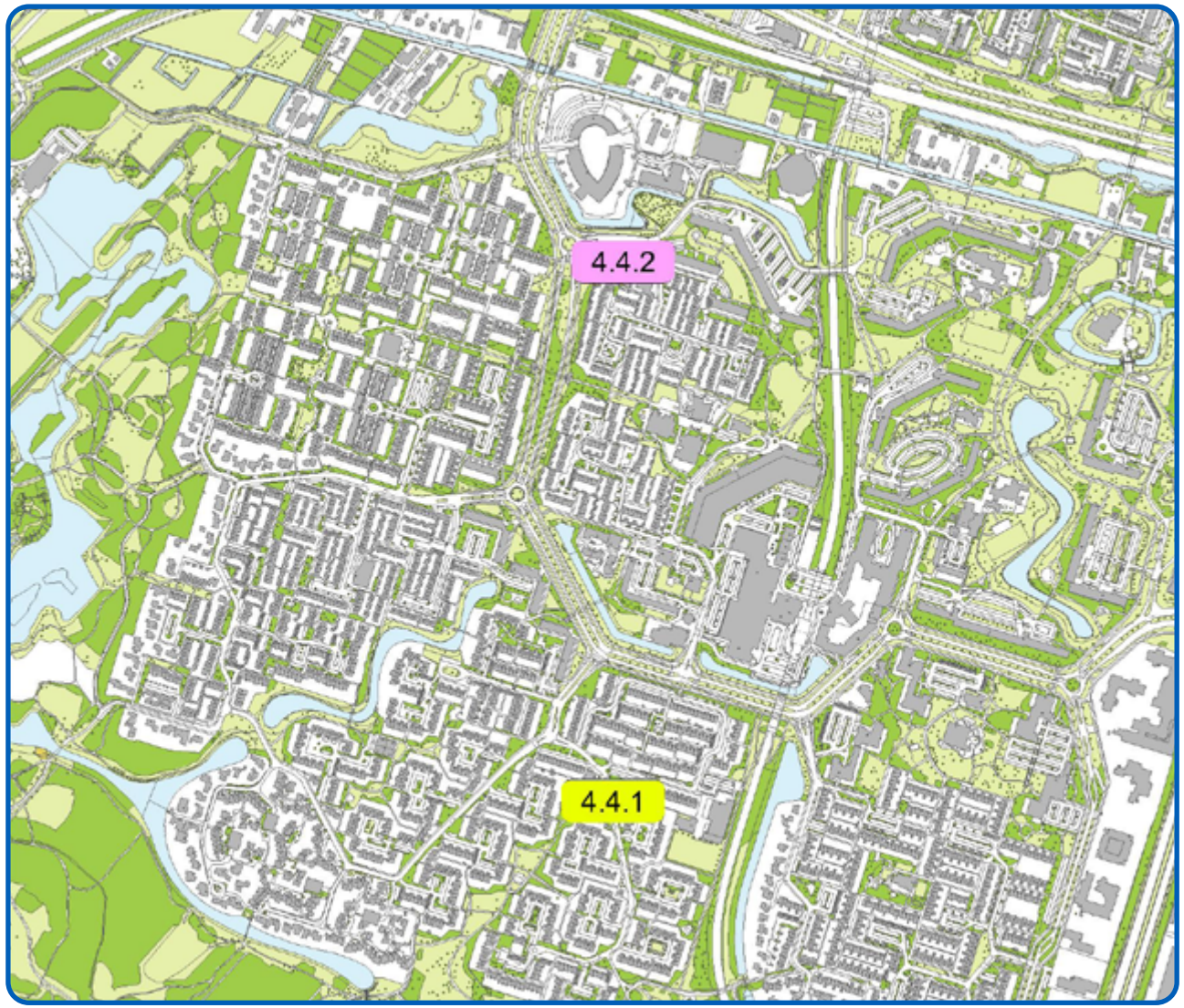
1 Voor de komende 20 jaar is er mogelijk te weinig budget. De ambities zijn groter dan het beschikbare budget. Het kan zijn dat niet voor alle investeringen (fysiek en sociaal) voldoende budget wordt toegekend.
Beheersmaatregel: Zoeken naar andere financieringsbronnen (subsidies) en prioriteren binnen het programma en tussen de verschillende programma's en projecten van de gemeente, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

2 De huidige ontwikkelingen op de woning- en energiemarkt kunnen er voor zorgen dat plannen niet van de grond komen of onhaalbaar worden. Dit geldt met name voor de investeringen die VVE’s moeten doen om hun woningen te verduurzamen.
Beheersmaatregel: Meer prioritering aanbrengen en erg gericht aan de slag gaan en extra professionele ondersteuningen bieden aan VVE’s.

3 De wijkverkenning vond in 2019 plaats. Het gesprek met bewoners kan binnenkort gestart worden, maar het heeft lang geduurd. Dit kan er toe bijdragen dat bewoners en ondernemers kritisch zullen zijn ten aanzien van de wijkontwikkeling.
Beheersmaatregel: communicatie en participatiestrategie zullen heel zorgvuldig en goed afgestemd met partners opgestart moeten worden.

4 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.

Projecten: gebied Meerzicht



4.4.1 Oostergo

4.4.2 Zalkerbos 1

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

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.4.1 Oostergo







Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
01/10/2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving
Woningbouwvereniging De Goede Woning (DGW) wil 16 in technisch slechte staat verkerende appartementen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn gesitueerd aan Oostergo 2-16 en 37 -51. Volgens DGW zijn ze woontechnisch en bouwtechnisch verouderd en hebben ze geen toekomstwaarde. DGW wil op deze locatie ca. 26 woningen terugbouwen in appartementengebouwen met drie bouwlagen.

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

Aan het voornemen tot sloop heeft de gemeente al goedkeuring verleend. De appartementengebouwen zijn benoemd tot actiegebied; de huurders zijn uitgeplaatst en de woningen zijn in tijdelijke verhuur.

Voor de aanpassing in de openbare ruimte heeft DGW geen financiële middelen gereserveerd. Ook stadsbeheer heeft geen middelen vanuit het reguliere onderhoudsbudget.

Er zal een planvoorstel moeten worden ingediend dat moet worden goedgekeurd op haalbaarheid en kwaliteit.

De toetsing van het nieuwbouwinitiatief behelst de beoordeling van:
- Relatie met het Pleintjesplan
- Economische uitvoerbaarheid
- Planologische uitvoerbaarheid
- Inpassing van extra hoogte en volume in de omgeving
- Kwaliteit van de overgangen openbaar-privé
- Kwaliteit openbare ruimte en openbaar groen
- Parkeeroplossingen. Het (extra) parkeren dat mogelijk voortkomt uit het extra woningaantal kan niet worden opgelost op de locatie. In het openbaar gebied zal gekeken moeten worden of die mogelijkheid er is en op welke wijze die ingepast kan worden.
- Situering woningentrees

Stand van Zaken
Het project is in Oktober de haalbaarheidsfase in gegaan. Er is begonnen aan het PUK, schetsontwerp openbare ruimte en de eerste gesprekken met De Goede Woning en haar architect hebben plaatsgevonden.

Wat willen we bereiken
- Toets plan DGW bij Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Participatie
- Concept Inrichtingsplan
- Concept PUK

Financiële stand van zaken
De gemaakte kosten vallen binnen budget, gezien het project net van start gegaan is.

Risico's

Risico:	Geen budget voor de herinrichting van de openbare ruimte.
Beheersmaatregel:	Duidelijkheid verkrijgen voordat de anterieure overeenkomst wordt gesloten.
Risico:	Geen volledige dekking op de plankosten, plankosten vallen hoger uit en zorgen voor een groter tekort dan geraamd.
Beheersmaatregel:	Bijhouden van urenraming, en hier ook op sturen.

Jan
- Q1 Opstellen VO stedenbouwkundig plan

Apr
- Q2 AOK
- Q2 Opstellen DO + opstellen VO inrichtingsplan

Juli

Okt
- Q4 Besluitvorming PUK AOK

Jan
- Q1 Indienen Kruimel Activiteit Bouw

Apr

Juli

4.4.2 Zalkerbos 1

Jan

Apr

Q2
Start sloop

Juli

Q3
Start bouw

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
8-1-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie aan het Zalkerbos 1 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De ontwikkeling van 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 is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen en de realisatie van het project mogelijk te maken.

Stand van Zaken

De uitvoering is nog niet gestart omdat de verkoop van de woningen stagneert. Een verzoek tot wijziging van het plan van 46 naar 54 woningen binnen hetzelfde gebouw wordt begin 2023 beoordeeld door het projectteam. Achterliggende reden voor deze wijziging is dat een deel van de woningen te groot (en daarmee te duur) blijken voor de verkoop. Met deze wijziging komen er een aantal kleinere woningen bij ten opzichte van het vergunde plan.

Indien deze wijziging voor de gemeente akkoord is zal er een wijziging op de omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer.

Wat willen we bereiken

Het wijzigen van de omgevingsvergunning door de initiatiefnemer en vervolgens het starten van de uitvoering van het project, met de sloop van de huidige garage. Daarna kan de nieuwbouw van de appartementen starten.

Financiële stand van zaken

De plankosten worden gedekt door exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en de grondopbrengst van een stukje te verkopen grond. Er zijn meer plankosten gemaakt dan voorzien. Deze kosten kunnen niet verhaald worden op de ontwikkelaar en dienen gedekt te worden vanuit het resultaat grondzaken 2022. Als gevolg van de wijziging van het plan worden op de korte termijn afspraken gemaakt over de nog te verhalen kosten.

Risico's

Risico:	Het lukt de initiatiefnemer niet om het plan te wijzigen binnen de contouren van de verleende omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en een langer proces van planbegeleiding.
Beheersmaatregel:	Aanvullende afspraken maken over de planbegeleiding, waaronder extra kosten.







4.5 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer

Ambitie/doelstelling

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

Belangrijkste resultaten

- ZoRo: Op basis van de conclusies uit de regionale verkenning (2021) is door de gemeente Zoetermeer een voorstel gedaan voor een vervolg. Na een akkoord daarop van de medeopdrachtgevers 1 is gestart met nader onderzoek (zie ook onder “vooruitblik”).
- LeiZo: In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) 2022 is akkoord gegeven voor de start van een regionale verkenning naar een betere busverbinding tussen gemeente Leiden en Zoetermeer. De verkenning is in 2022 gestart. De provincie Zuid Holland is opdrachtgever voor de verkenning en de gemeente Zoetermeer, naast andere partijen, participant (zie ook onder “vooruitblik”).
- Koningscorridor: De vervoerwaardestudie en de MKBA voor het doortrekken van de Koningscorridor naar de gemeente Zoetermeer laten een negatieve MKBA score zien. Stappen in het doortrekken van de Koningscorridor zijn voorlopig niet aan de orde (zie ook onder “vooruitblik”).
- De gemeenten Zoetermeer en andere organisaties, waaronder de gemeenten Lansingerland en Den Haag werken waar mogelijk samen en steunen elkaar in de ambities.
- Krakeling : De mogelijkheden voor optimalisatie van de Krakeling zijn inzichtelijk gemaakt.
- De resultaten die voor station Zoetermeer zijn behaald zijn terug te vinden onder paragraaf 4.2 Entree.

Stand van zaken / vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk:

- ZoRo: Mogelijkheden voor onder andere fasering en financiering worden onderzocht. De resultaten van het onderzoek en een voorstel voor het vervolg worden in het BO MIRT van november voorgelegd. Ook worden er lobbyactiviteiten uitgevoerd.
- LeiZo: De resultaten van de verkenning en de te nemen vervolgstappen worden in het BO MIRT van november voorgelegd.
- Koningscorridor: Het doortrekken van de Koningscorridor is op basis van de onderzoeksresultaten voorlopig niet aan de orde. Er vinden daarom voorlopig geen activiteiten plaats.
- De gemeenten Zoetermeer en andere partijen blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- Krakeling: Voor het optimaliseren van de Krakeling wordt de samenwerking opgezocht met partijen, waaronder de HTM, opgezocht.
- Zie paragraaf 4.2 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

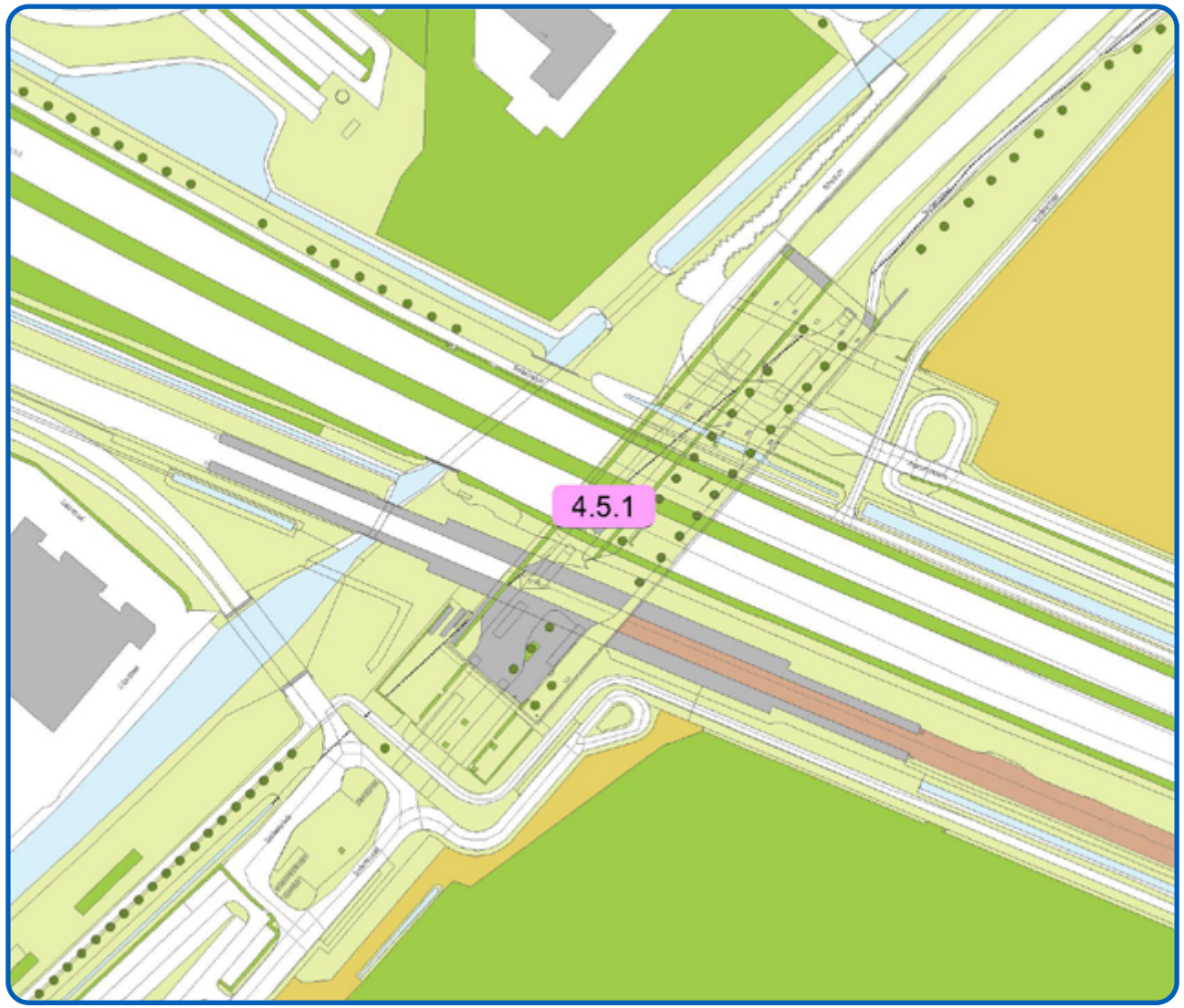
Risicoanalyse

1. 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.
2. 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;
3. De voorbereidingstermijn is lang. Nu is er draagvlak, maar het binnenhalen van resultaten en het behouden van draagvlak heeft een lange adem nodig en vraagt om blijvende inzet.
4. 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

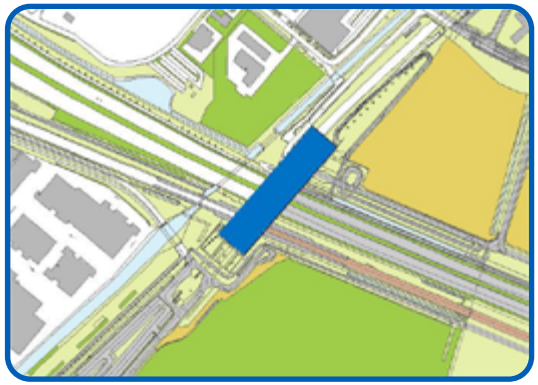


4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer







Jan
Q1
Zitting rechtzaak
Apr
Juli
Q3
Verwachting uitspraak rechtbank
Okt
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Gemeenschappelijke regeling

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Realisatie station met omliggende infra.

Stand van Zaken
- Financiële afhandeling, dagvaarding ontvangen.
- Restpunten uitvoering gereed.
- Overdracht aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland gereed, behoudens restpunten aannemer voor ProRail (dossier aanleveren).

Wat willen we bereiken
- Afronden van het project. Hierbij wordt geprobeerd tot een minnelijke financiële afronding te komen (in Q1 vind overleg onder leiding van de rechter plaats), anders gaat een volledige juridische procedure doorlopen worden.

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

Risico's

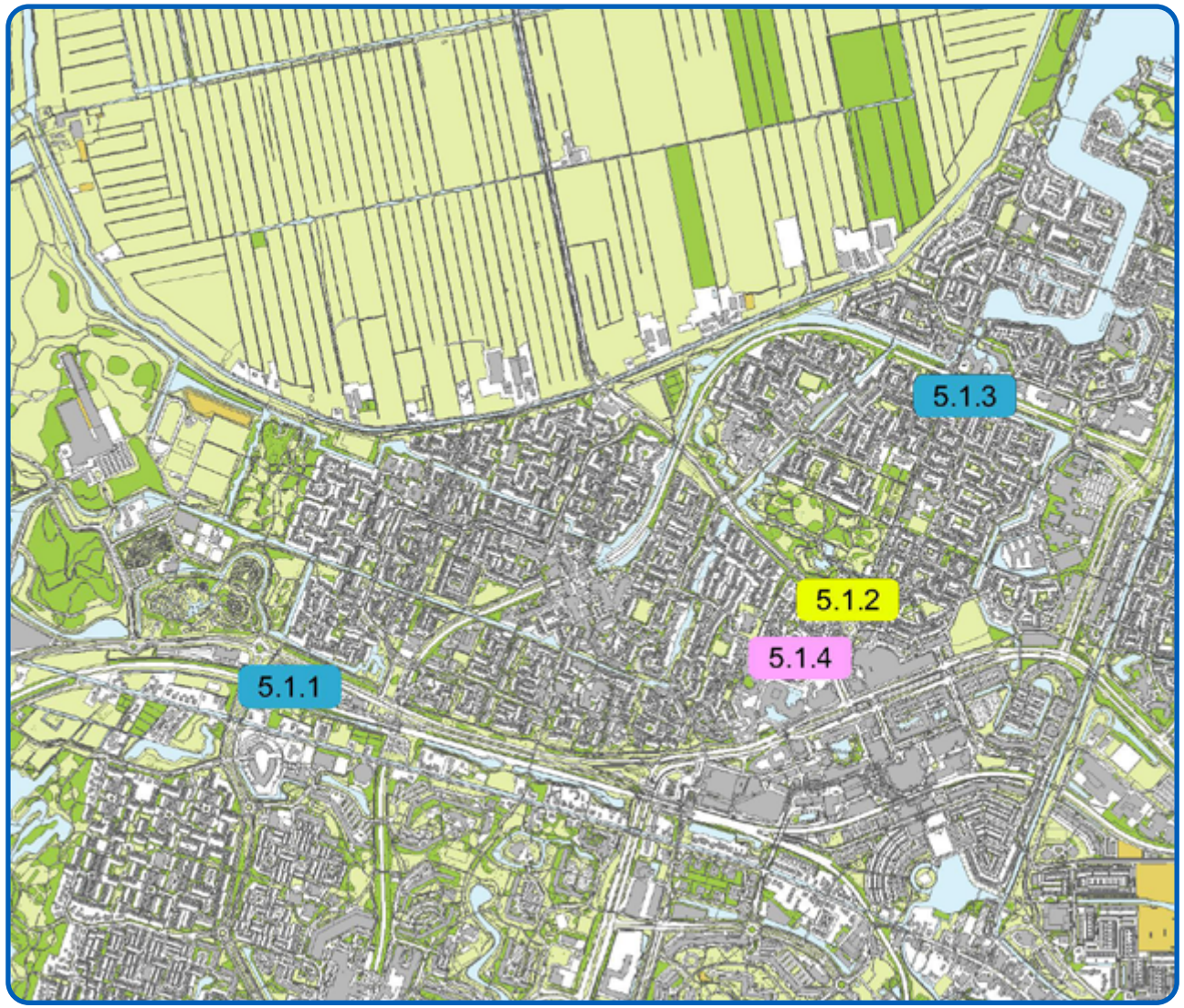
Risico:	Uitloop doordat niet tot financiele afgronding gekomen wordt en een juridische procedure doorlopen moet worden.
Beheersmaatregel:	Met juridische adviseurs wordt gepoogd tot minnelijke schikking te komen. Wanneer dit niet lukt, zal er een rechtszaak komen.

4.6 Overzicht financiën Schaalsprong

	Overzicht kosten Schaalsprong over 2022			
		Begroting	**Prognose 2022 2e Tussenbericht**	**Werkelijke kosten per 31/12/22**
a.	**Programma's**			
a1	Entree stationsomgeving	€ 40.000	€ 40.000	€ 15.796
b.	**Overige projecten**			
b1	Woningbouwprogrammering/bestemmingsplannen	€ 483.000	€ 368.000	€ 152.345
b2	Nieuwe initiatieven	€ 210.000	€ 110.000	€ 114.414
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	€ 589.000	€ 439.000	€ 334.620
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	€ 170.000	€ 170.000	€ 114.929
c.	**Wijkaanpak**			
c1	Kwaliteitsimpuls Meerzicht	€ 453.000	€ 453.000	€ 400.201
d.	**Regie en investering in de markt**			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang/investeringsagenda	€ 814.000	€ 539.000	€ 397.975
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	€ 494.000	€ 94.000	€ 78.355
	Totaal	€ 3.253.000	€ 2.213.000	€ 1.608.635

5. Projecten

5.1 Gebied Buytenwegh – de Leyens



5.1.1 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep

5.1.3 WC De Leyens / Sartrezijde

5.1.4 Hildebrandhove - Pierre Kemphove

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.1.1 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

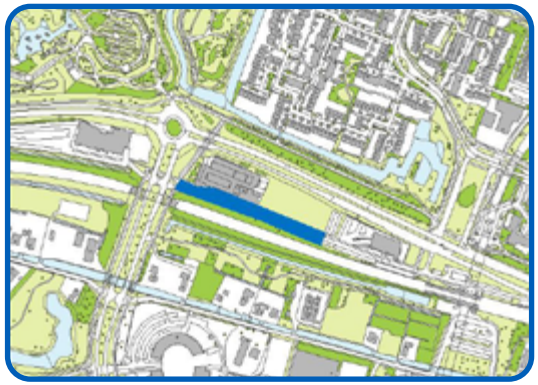
Q1
Afsluiten project

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
31-8-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase







Projectomschrijving

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 gemengd inclusief bestemmingswijziging in bestemmingsplan Voorweg.

Stand van Zaken

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is de middenkavel aangewezen als ontwikkel locatie voor de nieuwe Boerderij. Wanneer de kavel wordt gebruikt voor de plannen voor de Boerderij wijzigen de inhoudelijke kaders van het project met mogelijk financiële gevolgen voor de bijbehorende grondexploitatie. Dit wordt meegenomen bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in het voorjaar van 2023 en daarmee wordt in Q1 2023 het project afgesloten.

Wat willen we bereiken

- In beeld brengen consequenties coalitieakkoord/uitbreiding Poppodium Boerderij voor het inhoudelijk en financieel kader van het project Amerikaweg
- (Financieel) afsluiten van het project in Q1 2023.

Financiële stand van zaken

Wanneer de kavel wordt gebruikt voor de plannen voor de Boerderij wijzigen de inhoudelijke kaders van het project met mogelijk financiële gevolgen voor de bijbehorende grondexploitatie. Dit wordt meegenomen bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in het voorjaar van 2023 en daarmee wordt in Q1 2023 het project afgesloten.

Risico's

Risico:	In coalitieakkoord is kavel genoemd als uitbreidingslocatie voor naastgelegen poppodium. Dan geen commerciële grondprijs, maar interne levering.
Gevolg:	Kavel gaat over naar VGB voor prijs maatschappelijk in plaats van commercieel.
Beheersmaatregel:	Accepteren. Daarmee is kavel bestemd en kan de grondexploitatie afgesloten worden voor minder dan het geprognotiseerde tekort.

5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep

Jan

Apr

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Q1
Vaststellen randvoorwaarden

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
20-9-2021

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

- Concept randvoorwaarden opgesteld
- Advies klankbordgroep ontvangen
- Reactie op advies klankbordgroep gegeven en toegelicht aan de klankbordgroep

Wat willen we bereiken

- Concept randvoorwaarden ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbieden
- Besluit over vervolg of afronding project

Nb. De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar over de huisvesting van ontheemden in De Sniep. Dit heeft verder geen invloed op de planning voor de woningbouwontwikkeling.

Financiële stand van zaken

Het budget van het project is licht overschreden. Dit heeft onder meer te maken met de afhandeling van een WOO-verzoek in 2022 en de vertraagde besluitvorming van de randvoorwaarden. Doordat het project niet per 31 december 2022 kon worden afgerond, ontstaat hierdoor een verdere vertraging in de planning en een stijging in de ambtelijke kosten. Dit zal tot eind project leiden tot een hogere overschrijding die niet kan worden verhaald op de ontwikkelaar. Op dit moment wordt er gekeken hoe dit tekort kan worden gedekt. Om deze redenen staat het stoplicht op geel.

Risico's

Risico:	Er is extra onderzoek nodig naar de rotonde Zwaardslootseweg/Aïdaschouw. Dit moet door het project worden geregeld.
Gevolg:	Deze extra kosten kunnen niet op ontwikkelaar worden verhaald. Daarnaast veroorzaakt dit ook een extra doorlooptijd voor het project.
Beheersmaatregel:	Met de lijnafdeling afstemmen over het uit te voeren onderzoek en de mogelijke aanpassingen.







5.1.3 WC De Leyens / Sartrezijde







Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Jan

Apr

- Q1 / Q2 Schetsontwerp definitief maken
- Q1 / Q2 Starten met de werk-voorbereiding
- incl. de benodigde (kap)vergunning aanvragen
- Q1/Q2 Het uitvoeren van het participatieplan
- Q1/Q2 Aanbesteding

Juli

Okt

- Q4 Start uitvoering

Jan

Apr

Juli

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

<u>Sartrezijde</u>

- Het voorlopig schetsontwerp is gemaakt. In dit ontwerp is er rekening gehouden met de opstelplaatsen voor vrachtwagens ten behoeve van het laden en lossen bij de AH en Lidl.
- De opstelplaatsen op het schetsontwerp hebben wij met de AH en Lidl doorgesproken.
- Participatieplan is opgesteld.
- Op 15 november 2022 is er een Quickscan in het kader van flora en Fauna uitgevoerd. Tijdens de inspectie van het werkgebied zijn er geen beschermende soorten aangetroffen vanuit de natuurbeschermingswet. De werkzaamheden kunnen zonder ontheffing worden uitgevoerd.

Wat willen we bereiken

<u>Sartrezijde</u>

- Het uitvoeren van het participatieplan
- Het schetsontwerp definitief maken
- Starten met de werkvoorbereiding incl. de benodigde (kap)vergunning aanvragen

Financiële stand van zaken

Geen veranderingen

Risico's

Risico: Diverse bewoners zullen bezwaar maken tegen het verwijderen van de bomen.

5.1.4 Hildebrandhove - Pierre Kemphove







Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject
30-6-2020

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Een aantrekkelijke, veilige en toekomstbestendige leefomgeving van de Hildebrandhove en Pierre Kemphove, door het integraal uitvoeren van het geprogrammeerd groot en vervangend onderhoud. 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).

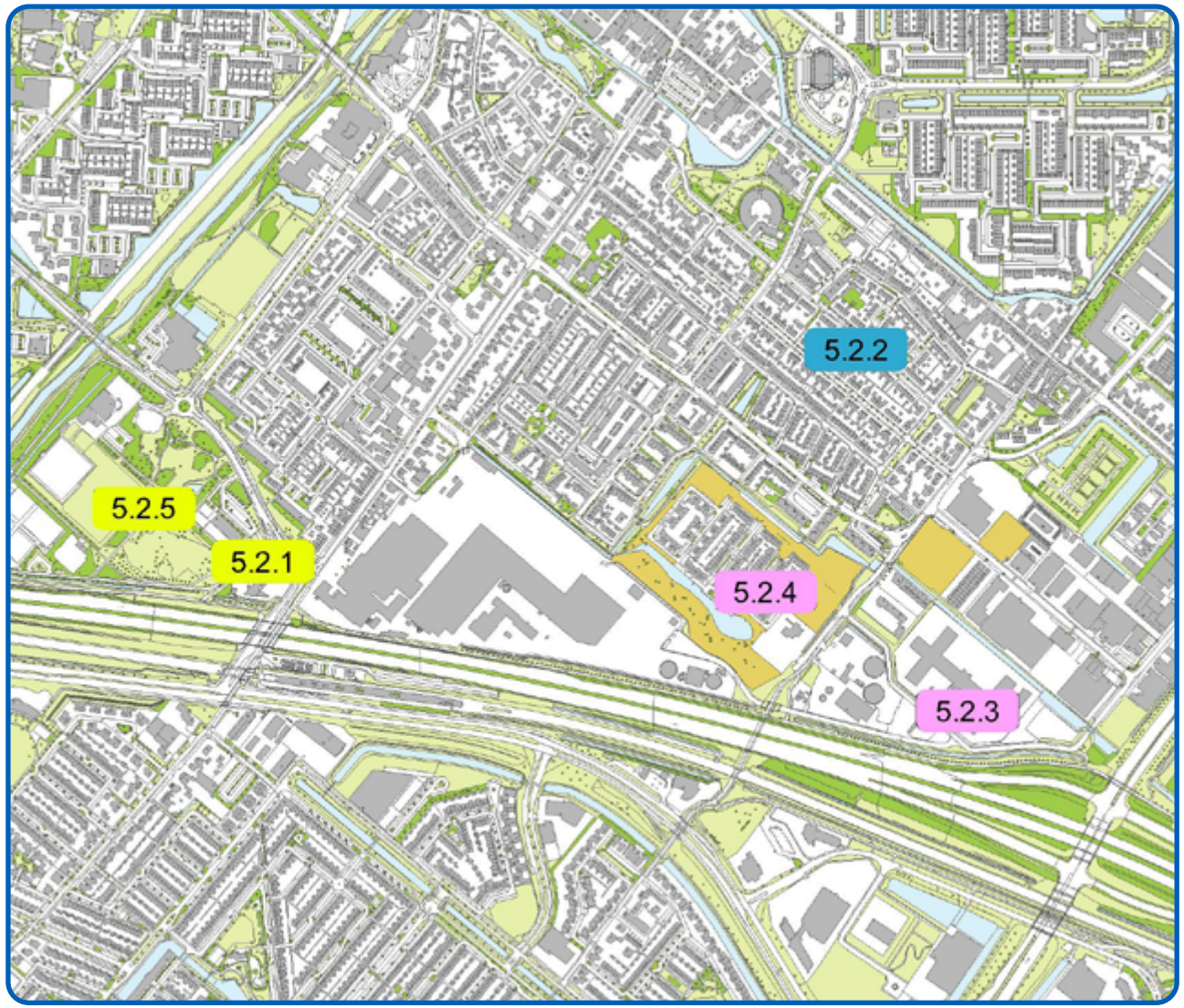
Stand van Zaken
- Groenvoorzieningen zijn afgerond en opgeleverd
- Het civiele werk is afgerond en opgeleverd

Wat willen we bereiken
n.v.t. Project is afgerond

Financiële stand van zaken
De voorbereidingskosten en het participatietraject vallen binnen het beschikbare VTA budget. Uitvoeringskosten hebben de aanbesteding overschreden (i.v.m. meerwerk en extra werk), maar zijn binnen het geraamde budget gebleven.

Risico's
n.v.t. project is afgerond

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 Vernèdepark visie

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.2.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark







Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

Q1/Q2
Maken en vastleggen procesafspraken ontwikkelaar

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-6-2019

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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. Die combinatie is niet meer aan de orde. Voor de sporthal is nu een andere locatie gevonden. Het plan omvat op dit moment ca. 300 appartementen (twee- en driekamer-appartementen) en ca. 400 parkeerplaatsen. De reden dat het stoplicht van dit project op geel staat is vanwege de situatie dat de gemeente en initiatiefnemer nog geen akkoord hebben over het vervolg van de planontwikkeling met de bijhorende consequenties zoals onder meer toegelicht bij de financiële stand van zaken.

Stand van zaken

- Er zijn gesprekken met de ontwikkelaar gevoerd over procesafspraken om te komen tot afronding van de Haalbaarheidsfase en de daarbijbehorende plankosten.
- Er heeft een eerste verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheid om één participatietraject te organiseren voor de inwoners over het project woningbouwontwikkeling Eerste Stationsstraat 185, het project visie Vernèdepark en het project herinrichting van de Eerste Stationsstraat. Aangezien het drie aparte projecten zijn, wordt daar seperaat over gerapporteerd.

Wat willen we bereiken

- Overeenkomen van procesafspraken voor het afronden van de Haalbaarheidsfase.
- Eén participatievoorstel voor het project Eerste Stationsstraat 185, project visie Vernèdepark en de herinrichting van de Eerste Stationsstraat.

Financiële stand van zaken

(peildatum 31 december 2022)
Er is een overschrijding op de afgesproken plankosten. Onderdeel van de nog te maken procesafspraken is een afspraak over de vergoeding van zowel de overschrijding als van de plankosten in het vervolgtraject. Parallel aan het maken van de nieuwe procesafspraken wordt beoogd de intentieovereenkomst, die inmiddels is verlopen, te verlengen tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. In deze verlenging worden de afspraken over het kostenverhaal vastgelegd.

Risico's

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







Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

- Q1 Afronden DO
- Q1 Kappen bomen (mits geen bezwaren)
- Q2 Aanbesteding

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

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

Als blijkt dat de bomen aangetast zijn door essentaksterfte dan 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.

Stand van Zaken
- Naar aanleiding van de laatste boom veiligheidsinspectie en de jarenlange monitoring van de bomen is er een definitieve lijst gemaakt voor alle bomen in het projectgebied.
- Het Voorlopig Ontwerp is op 6 en 8 december gepresenteerd aan de bewoners.
- Aansluitend aan deze avonden zijn de kapvergunningen aangevraagd. Gesplitst in vier delen: deel 1 de omgeving van de Molenstraat en de Molenstraat zelf is in drieën gedeeld, noord, midden en zuid. Dit om de voortgang zoveel mogelijk te kunnen behouden als er bezwaren binnenkomen.
- De ontwerpen staan nu op de website en de bewoners kunnen hierop nog reageren tot eind december.
- Vestia is aangeschreven over de 2 pleintjes, er is een globale raming gemaakt voor deze pleintjes. Vestia heeft inmiddels gereageerd en wil participeren in het project, de contactpersoon zal nog worden doorgegeven.
- Het vleermuisonderzoek loopt
- Glasvezel kpn en stedin hebben aangegeven toch werkzaamheden te hebben in dit gebied.

Wat willen we bereiken
- De nutsbedrijven komen met een planning van hun werkzaamheden.
- Het vleermuis onderzoekt loopt nog door.
- De opmerkingen van de bewoners, zullen in een rapport op de website worden gepubliceerd.
- De te kappen bomen zullen voor 15 maart gekapt worden, als alles volgens planning verloopt en er geen bezwaren binnenkomen. Als er wel bezwaren binnenkomen, dan kan het dit kapseizoen niet meer worden uitgevoerd en zullen alle werkzaamheden mee opschuiven tot na het volgende kapseizoen, oktober 2023.
- Het ingenieursbureau (BWZ) zal het Definitieve Ontwerp afronden in februari, afhankelijk van de opmerkingen van de bewoners.
- Na de toetsing van het DO zal het bestek worden gemaakt. Inclusief raming zal dit eind april gereed zijn.
- Aanbesteding in Q2.

Financiële stand van zaken
geen veranderingen

Risico's

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

5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia

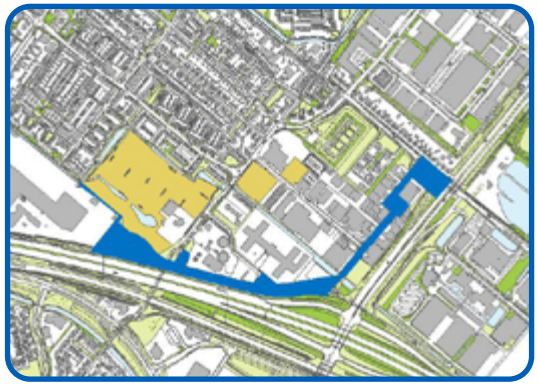


Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
1-1-2017

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Het initiatief hield in de ontsluiting van de locatie Nutricia voor af- en aanrijdend vrachtverkeer, langs de A12 en via bedrijventerrein Rokkehage planologisch mogelijk te maken en te realiseren.



Stand van Zaken
De weg is sinds 27 oktober 2021 in gebruik genomen. Het project kan worden afgerond nu in het najaar de laatste werkzaamheden aan de damwand bij de brug Rokkeveenseweg en de asfaltnaden van de fietspaden zijn uitgevoerd. Ook zijn de definitieve beschikkingen voor de subsidies van de MRDH ontvangen. De laatste activiteit die nog moet worden uitgevoerd betreft het plaatsen van een herdenkingsteken. Er is contact met de familie en een leverancier van het herdenkingsteken. Begin 2023 kan dit op de muur van de Pelgrimskerk worden geplaatst.

Het stoplicht staat op groen. Ten opzichte van de vorige rapportage zijn er geen significante afwijkingen bij de projectbeheersing. Dit is de laatste rapportage, omdat het project wordt afgesloten.

Wat willen we bereiken
- Herdenkingsteken plaatsen bij Pelgrimskerk
- Overdracht aan beheer.



Financiële stand van zaken
Op 15 juli 2021 is een overschrijding van € 467.000 gemeld. Eind 2021 is bij de waterstanden gemeld dat er nog een extra overschrijding is ontstaan van € 284.000, De totale overschrijding van € 751.000 is uiteindelijk toegenomen naar circa € 800.000, omdat de laatste werkzaamheden voor het project kon worden overgedragen door de stijging in de staalprijzen en de asfaltprijzen fors duurder zijn geworden. Ook is er extra groenonderhoud uitgevoerd omdat het uitvoeren van de restpunten meer tijd kostte.

Risico's
Er zijn geen risico's meer.

5.2.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage



Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-1-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
Vanaf 13 oktober 2021 is de bouw gestart. De uitvoering verloopt voorspoedig, eind december 2022 zijn de woningen opgeleverd.

De eindoplevering van het inrichtingsplan voor de buitenruimte staat gepland voor maart 2023.



Wat willen we bereiken
De oplevering van het inrichtingsplan en overdracht naar Stadsbeheer.

Afronden ontwerp en start uitvoering herinrichting Rokkeveenseweg.

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

Voor beide werkzaamheden is nog voldoende projectbudget aanwezig.



Risico's

Risico:	Het openbaar gebied is niet aangelegd volgens het inrichtingsplan.
Gevolg:	Stadsbeheer neemt het openbaar gebied niet over.
Beheersmaatregel:	Tussentijds monitoren en zorgen dat het openbaar gebied gereed is voor de overdracht naar Stadsbeheer.

- Jan
- Q1 Oplevering inrichtingsplan
- Apr
- Q1 Afronding ontwerp reconstructie Rokkeveenseweg
- Juli
- Okt
- Jan
- Q1 Afronding onderhoud
- Apr
- Juli

5.2.5 Vernèdepark visie



Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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



Stand van Zaken
De projectgroep werkt nu aan het participatievoorstel om de gebruikers en omwonenden op een goede manier te betrekken bij het participatieproces. Dit voorstel dient via het college door de gemeenteraad te worden vastgesteld. In dit participatievoorstel worden een aantal participatieprocessen betrokken, hierbij gaat het om de gebiedsvisie, de ontwikkeling van een woontoren aan de Eerste Stationsstraat 185 en de herinrichting van de Eerste Stationsstraat. In de oorspronkelijke planning bij de projectopdracht is niet voorzien in een participatievoorstel welke door de raad moet worden vastgesteld. Daarnaast is door herprioritering het project een jaar later opgestart. De verwachting is nu dat in het 3e kwartaal van 2023 de gebiedsvisie wordt vastgesteld.

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

Financiële stand van zaken
Voor het opstellen van de visie is het volgende budget beschikbaar

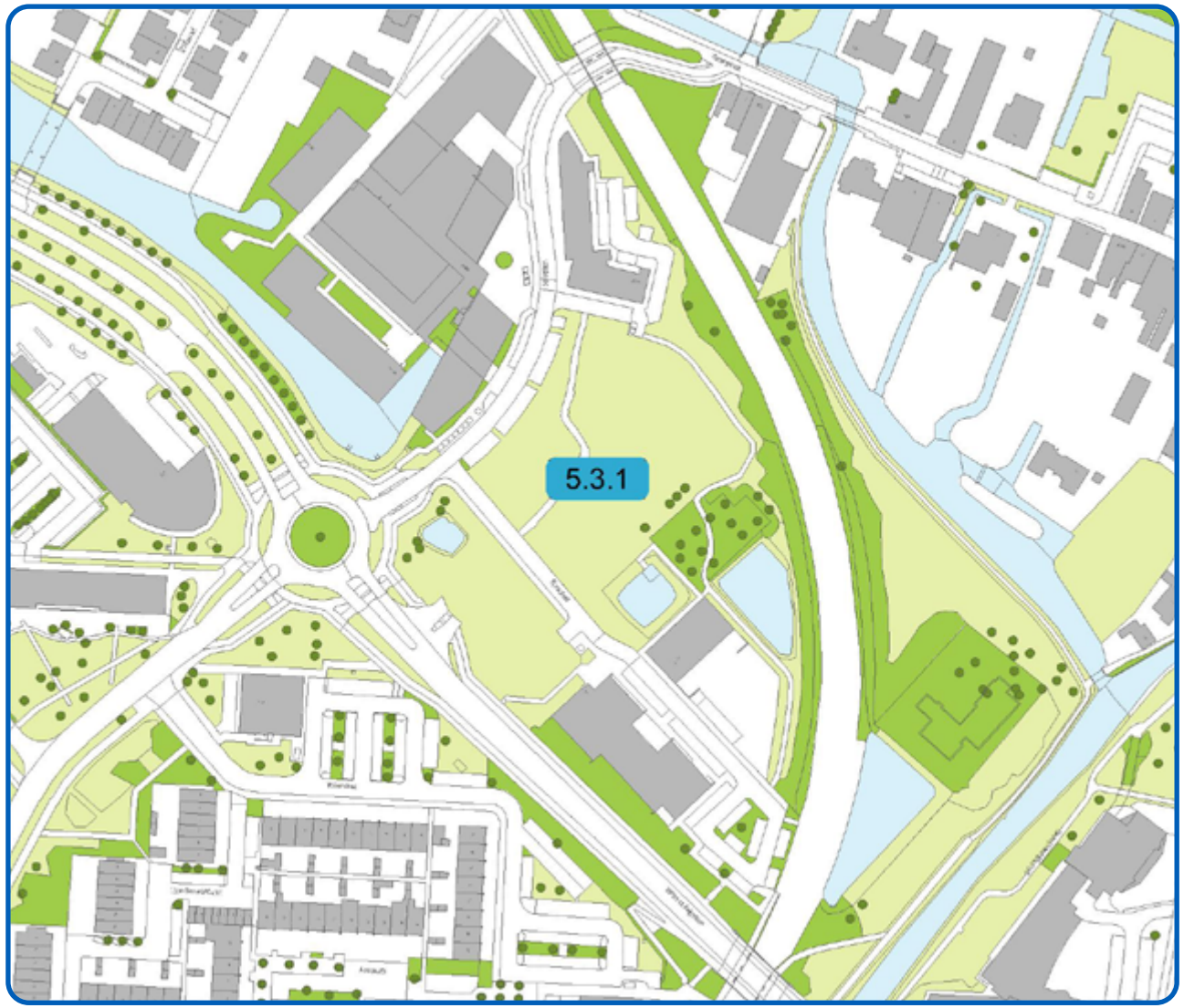
(dekking Rif voor 2021)

€100.000 (Programma 7, Vernèdepark/Paltelaan)

Risico's
Belangrijkste actuele risico's:
- Ambities/wensen uit de participatie conflicteren met een haalbare businesscase en planning.
- Risico diverse strijdige ruimteclaims.
- Door het neerleggen van de processturing en inhoudelijke uitwerking bij één stedenbouwkundig bureau bestaat het risico dat tegengestelde belangen vanuit stedenbouw worden benaderd of tot een impasse leiden. Hierop is vanuit de gemeente wel processturing nodig (naast de processturing mbt de bestuurlijke besluitvorming). Duidelijke afspraken moeten worden gemaakt hoe om te gaan met tegengestelde belangen en wie hierin beslissingsbevoegd is.
- De aanpak voor het opstellen van de visie is aangepast zodat deze past binnen het beschikbare budget. Er blijft echter wel een risico dat dit budget niet toereikend is.
- Afstemming tussen enerzijds het visietraject en anderzijds de actuele ontwikkelingen in de praktijk (kunnen mogelijk randvoorwaardelijk worden voor de visie)

Jan — Q1 Raadsvoorstel participatieproces
Apr — Q2 Opbrengst participatieproces
Juli — Q3 Uitwerking van twee stedenbouwkundige varianten
Okt — Q4 Keuze voorkeursvariant
Jan — Q1 Besluitvorming gebiedsvisie Vernedepark/Palthelaan
Apr — Q2 Besluitvorming uitvoerings-paragraaf gebiedsvisie
Juli

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)

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
15-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Jan

Q1
Participatie

Q1
DO gereed
Indienen omgevingsvergunning

Apr

Juli

Okt

Q4
Start realisatie woningen

Jan

Apr

Juli

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

Het project bevindt zich op dit moment in de uitwerkingsfase. Na het sluiten van de koop-realisatieovereenkomst met ontwikkelaar Synchroon in november 2021 zijn beide partijen gezamenlijk bezig om de plannen uit te werken en te komen tot een definitief ontwerp. Op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit is het plan begin 2021 gewijzigd om te komen tot een hogere kwaliteit buitenruimte en meer sociale veiligheid. Het afgelopen half jaar is het plan verder uitgewerkt, waarbij voornamelijk aspecten als parkeren, de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte nog aandacht vereisen. Het uitwerken van deze aspecten neemt meer tijd in beslag dan gedacht. Daarom is de status van een groen licht veranderd in een geel licht.

Wat willen we bereiken

In de eerste helft van 2023 willen we de uitwerkingsfase afronden door te komen tot een definitief ontwerp. Hiermee kan het project weer een vervolg krijgen en kan de status weer herstelt worden naar een groen ligt. Daarnaast zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd, informeren we de omgeving over de plannen en start vanuit de ontwikkelaar het verkoopproces. De gemeente Zoetermeer richt zich daarnaast op de ontwerpen voor de openbare ruimte en de voorbereidingen tot bouwrijp maken.

Financiële stand van zaken

Met de verkoop van de grond aan de Bijdorplaan aan ontwikkelaar Synchroon is de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan, waar dit project onderdeel van uit maakt, verbeterd en positief geworden. Gezien de kostenstijgingen voor bouwmaterialen houden we echter wel rekening met hogere kosten voor bouwrijp maken dan oorspronkelijk geraamd. De verwachting daarbij is dat de grondexploitatie positief zal blijven.

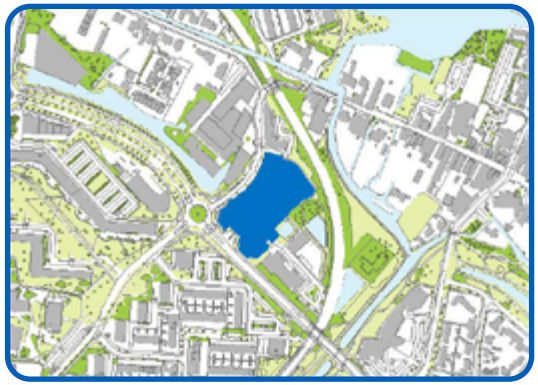
In de tweede helft van 2022 is aanvullende inzet gepleegd om te komen tot oplossingen voor enkele uitdagende aspecten van de planvorming. De verwachting daarbij was dat dit zou leidden tot hogere plankosten. De uiteindelijke plankosten zijn echter binnen het budget voor het jaar 2022 gebleven.

Risico's

Risico:	Te weinig ruimte om alle eisen, ambities en wensen in te passen in de openbare ruimte.
Gevolg:	Mogelijke minder ruimte voor parkeerplaatsen, openbaar groen of voorzieningen in de openbare ruimte.
Beheersing:	Ontwikkelaar en gemeente trekken samen op om te komen tot een zo ideaal mogelijke inrichting waarbij belangen zo goed mogelijk worden afgewogen.

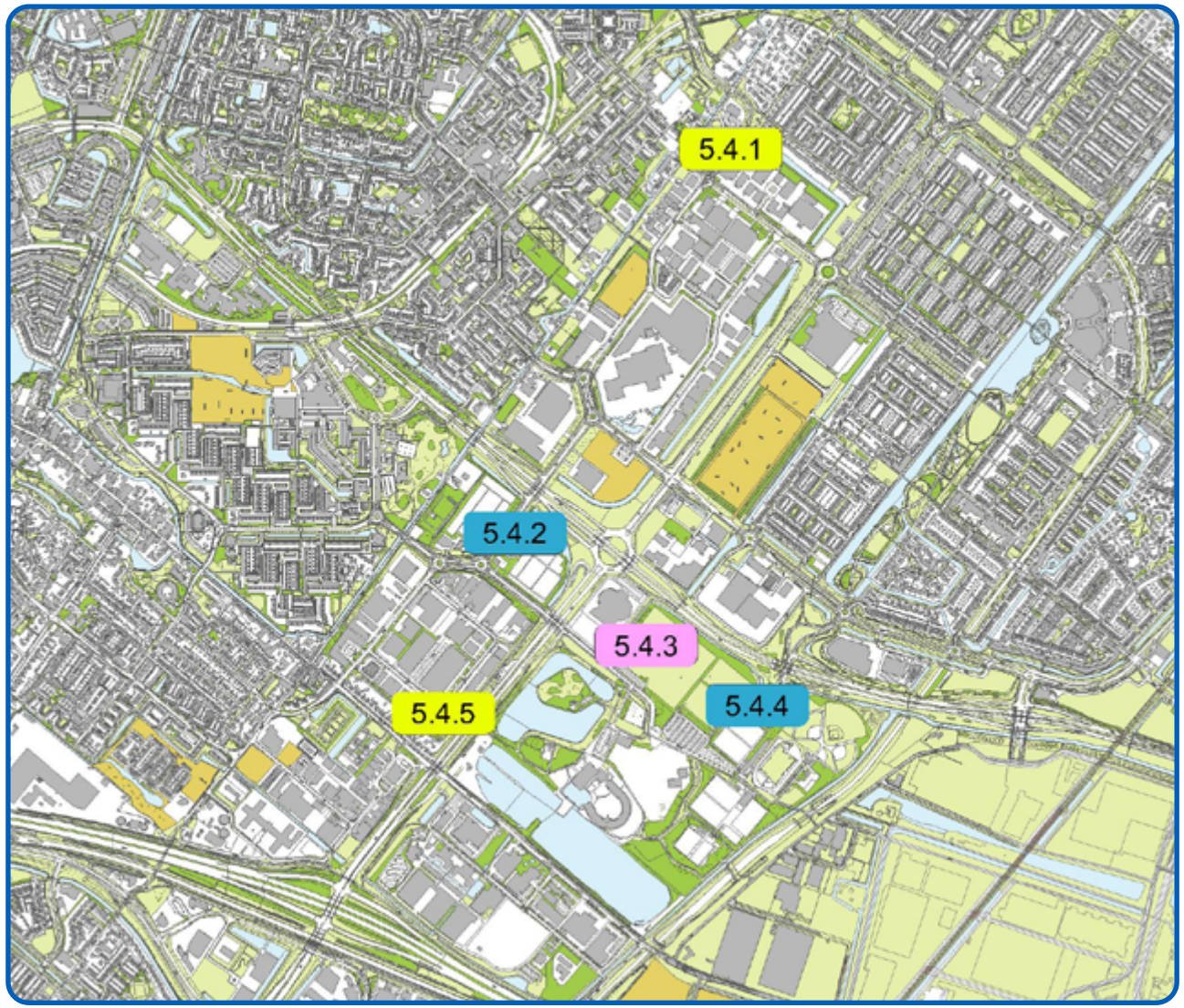
Risico:	Businesscase ontwikkelaar verslechterd
Gevolg:	Mogelijk niet meer rendabel om woningen te realiseren.
Beheersing:	Er wordt regelmatig overlegd met de ontwikkelaar om de kosten voor het realiseren waar mogelijk te beperken.







5.4 Gebied Kwadrant



5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin

5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark

5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad

5.4.4 Van Tuyllpark, Visie

5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin







Jan
- Q1 Participatie

Apr
- Q2 Start uitwerkingsfase
- - voorbereiden bestemmingsplanwijziging
- - opstellen koopovereenkomst

Juli

Okt

Jan
- 2024 Start ontwikkeling

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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

Stand van Zaken
In april 2022 is de initiatieffase afgerond en is dit project gestart met de haalbaarheidsfase. Stedin is gestart met het in beeld brengen van alle technische specificaties voor een concept indeling en de gemeente Zoetermeer toetst deze op de gestelde kaders.

Met de start van de haalbaarheidsfase zijn de beheersaspecten in beeld gebracht. Gedurende heel 2022 zijn er geen afwijkingen hierop, daarom staan alle lichten op groen.

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

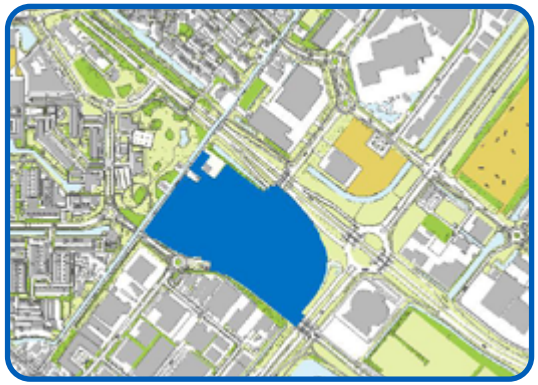
Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaald voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer er geen grondverkoop plaatsvindt behoud de gemeente het bedrag. Eind 2022 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase.

Risico's

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

5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

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

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

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

Stand van Zaken

In de VGR 2022-1 zijn drie doelstellingen geformuleerd voor het tweede halfjaar van 2022:

1. Toets definitief ontwerp (DO) stedenbouwkundig plan, voorlopig ontwerp (VO) inrichtingsplan en woningbouwprogramma
2. In procedure brengen ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan
3. Verlenen van de reserveringsovereenkomst en voorbereiden van de koopovereenkomst

ad. 1: het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan is in september 2022 in principe goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Medio oktober is het DO stedenbouwkundig plan het VO inrichtingsplan inclusief het woningbouwprogramma ter toetsing aan de gemeente voorgelegd. Aan de hand van de gemeentelijke opmerkingen en suggesties wordt vooral het VO Inrichtingsplan nog aangepast.

ad. 2 het ontwerp bestemmingsplan is in voorbereiding. Omdat een aantal noodzakelijke onderzoeken nog niet was afgerond, is het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure gebracht. De adviseur van de ontwikkelcombinatie heeft het afgelopen half jaar veel tijd moeten besteden aan overleg met het hoogheemraadschap over watercompensatie en waterberging. Als alle onderzoeken en adviezen compleet zijn (o.a. advisering over geluid, parkeren, financiële uitvoerbaarheid) dan is de verwachting dat het ontwerp bestemmingsplan medio 2023 ter inzage kan worden gelegd. Tegelijkertijd zal het beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd.

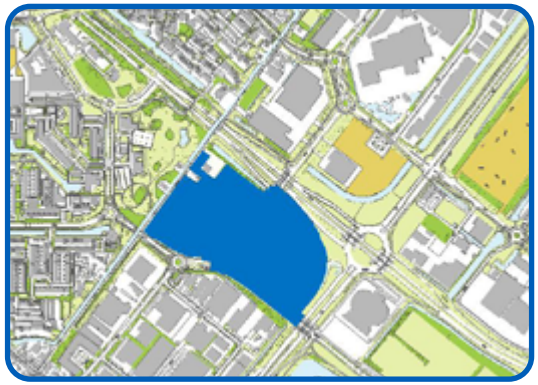
- Jan
  - Q1 Aanbieding tot koop door de ontwikkelcombinatie
- Apr
  - Q2 Ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage
  - Q2 Start DO IP
- Juli
  - Q3 Ondertekening koopovereenkomst
  - Q3 Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan raad
  - Q3/Q4 Omgevingsvergunning
- Okt
  - Q4 Start bouwrijp maken
- Jan
- Apr
  - Q2 Start bouw
- Juli

5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark



ad. 3 de gemeente en de ontwikkelcombinatie hebben de reserveringsovereenkomst verlengd tot uiterlijk 30 juni 2023. De voorbereidingen voor het opstellen van de taxatie en de koopovereenkomst zijn ingezet.

Het afgelopen half jaar hebben gesprekken plaatsgevonden met het bestuur van Stichting Villa Eigenwijze en de woningcorporatie De Goede Woning over de bouw van een huis met begeleiding en zorg voor jongvolwassen kinderen met een verstandelijke beperking en/of autisme.



Wat willen we bereiken

Voor het eerste half jaar van 2023 willen we het volgende bereiken:

- akkoord op het DO stedenbouwkundig plan, VO inrichtingsplan en woningbouwprogramma
- opstellen DO inrichtingsplan
- afronden noodzakelijke onderzoeken voor het in procedure brengen ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan
- het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan
- taxatie van de grondbieding van de ontwikkelcombinatie
- vaststellen koopovereenkomst
- herziening van de grondexploitatie
- Vaststellen van een overeenkomst met Villa Eigenwijze en Woningcorporatie De Goede Woning voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de bouw van een huis met begeleiding en zorg voor jongvolwassen kinderen met een verstandelijke beperking en/of autisme.



Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte kosten in 2022 vallen binnen de geplande kosten in 2022. De grondexploitatie zoals die eerder is vastgesteld laat een positief resultaat zien. Vanwege de oplopende bouwkosten en de dalende VON-prijzen wordt een lagere grondopbrengst verwacht dan oorspronkelijk was begroot. Hierover zal via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) worden gerapporteerd. Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden zal de grondexploitatie worden herzien.

Risico's

Risico: Partijen bereiken geen overeenstemming over de te sluiten koopovereenkomst. Gevolg: Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de koopovereenkomst (met daarin onder andere de grondprijs) treedt er vertraging op in de ontwikkeling. Beheersmaatregel: Bewaken afspraken over proces en planning. Regelmatig overleg met de ontwikkelcombinatie over dit punt.

Risico: Oplopende bouwkosten en dalende VON-prijzen. Gevolg: Lagere grondopbrengst waardoor de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt. Beheersmaatregel: Markt monitoren en in overleg met de ontwikkelaar blijven en het in beeld brengen van een mogelijke aanpassing in het programma of de kwaliteit van het plan.

Risico: Omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen kan, conform het gemeentelijk bomenbeleid, pas worden verleend als de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden. Gevolg: vertraging van de bouwactiviteiten van minimaal een half jaar. Beheersmaatregel: gemotiveerd afwijken van het bomenbeleid of het bomenbeleid aanpassen.

5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad



Jan
- Q1 Bouwvoorbereiding buitenterrein

Apr
- Q2 Uitvoering buitenterrein

Juli
- Q3 Aanvaarding Werk
- Q3 Nazorg
- Q3 Oplevering buitenterrein

Okt
- Q4 Nazorg buitenterrein

Jan

Apr

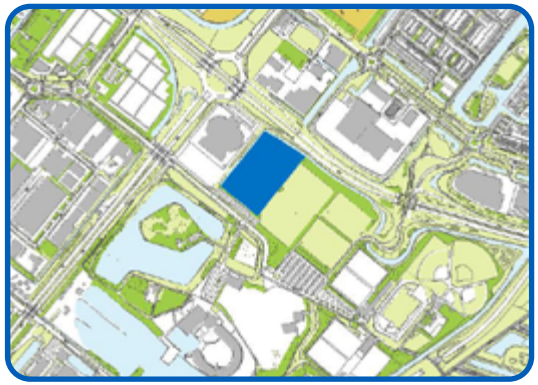
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-11-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

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



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

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

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

Om deze redenen staat het stoplicht op rood.



Wat willen we bereiken
- Afronden onderzoek en onderhandeling met de aannemer inzake de prijsstijgingen
- Aanvraag aanvullend investeringskrediet naar aanleiding van de prijsstijgingen
- Afronden uitvoeringsgereed ontwerp gebouw
- Uitwerken definitief ontwerp naar uitvoeringsgereed ontwerp buitenterrein en openbaar gebied
- Start realisatie buitenterrein en openbaar gebied

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

Risico's

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

5.4.4 Van Tuyllpark, Visie



Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Jan

Apr

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

- Q1 Vaststellen voorkeursvariant
- Q2 Start opstellen visiedocument
- Q3 Vaststellen visiedocument
- Q3 Start opstellen uitvoeringsagenda
- Q4 Vaststellen uitvoeringsagenda

Projectomschrijving

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

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

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

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



Stand van Zaken

Het eerste deel van de participatie is conform het vastgestelde participatieplan uitgevoerd. Er is een inloopbijeenkomst voor omwonenden en gebruikers van het gebied georganiseerd. Daarnaast is een enquête uitgezet door middel van een steekproef onder de inwoners van Zoetermeer. Ook is met een aantal stakeholders (gebruikers Van Tuyllpark, Silverdome, Natuurvereniging en Rijks Vastgoedbedrijf) nadere gesprekken gevoerd. Tenslotte zijn er ook inloopmomenten georganiseerd op de drie bedrijventerreinen voor de eigenaren en huurders van deze terreinen. Met al deze participatiemomenten zijn de eisen en wensen van alle stakeholders geïnventariseerd.

Op basis van de opbrengsten van de participatie is gestart met het uitwerken van 2 modellen voor de mogelijke toekomstvisie voor het gebied.

Wat willen we bereiken

De twee modellen worden verder uitgewerkt. Deze worden door de gemeentelijke kernteam en klankbordgroep beoordeeld. Ook worden de modellen in een tweede participatieronde aan de gebruikers van het Van Tuyllpark, de eigenaren en huurders van de bedrijventerreinen, de overige betrokken stakeholders en de inwoners van Zoetermeer voorgelegd. De wijze waarop dit gedaan wordt, wordt nog nader uitgewerkt.

Op basis van de gemeentelijke beoordeling en de resultaten van de 2e participatieronde wordt een voorkeursmodel uitgewerkt. Dit wordt vastgelegd in een visiedocument.

Voor de zomer van 2023 wordt het visiedocument aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

Financiële stand van zaken

Eind 2022 resteert € 195.599 van het beschikbare budget van € 260.574.

Risico's

Risico:	De aanpak voor het opstellen van de visie is aangepast zodat deze past binnen het beschikbare budget. Er blijft echter wel een risico dat dit budget niet toereikend is.
Gevolg:	Overschrijding van het beschikbare budget.
Beheersmaatregel:	Strak financiën monitoren, indien overschrijding dreigt keuze maken welke zaken niet te doen of extra budget beschikbaar stellen.
Risico:	De opgestelde planning is, als gevolg van de wens zo snel mogelijk een visie te hebben voor het gebied, zo strak mogelijk opgesteld. Risico is dat in de praktijk deze planning toch niet haalbaar blijkt.
Gevolg:	De visie wordt later vastgesteld dan gepland, ook het vaststellen van het uitvoeringsplan schuift daardoor op.
Beheersmaatregel:	Strak sturen op de planning, indien zaken verschuiven dit binnen de planning op proberen te vangen door zaken parallel te plannen, nauwe afstemming met ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever.

5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin







Jan
- Q1 Participatie

Apr
- Q2 Start uitwerkingsfase
- - voorbereiden bestemmingsplanwijziging
- - opstellen koopovereenkomst

Juli

Okt

Jan
- 2024 Start ontwikkeling

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-4-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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

Stand van Zaken
In april 2022 is de initiatieffase afgerond en is dit project gestart met de haalbaarheidsfase. Stedin is gestart met het in beeld brengen van alle technische specificaties voor een concept indeling en de gemeente Zoetermeer toetst deze op de gestelde kaders. Met de start van de haalbaarheidsfase zijn de beheersaspecten in beeld gebracht. Er was enige tijd sprake van vertraging op de project in verband met capaciteitsgebrek bij Stedin, maar inmiddels is hier geen sprake meer van en komt de status van de project op een groen licht.

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

Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaald voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend maar wanneer er geen grondverkoop plaats vind behoud de gemeente het bedrag. Eind eerste helft 2022 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase.

Risico's

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

5.5 Gebied Noordhove



5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-12-2021

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Jan

Q1
Aanvraag omgevingsvergunning

Q1
Start voorbereiden bouwrijp maken

Apr

Juli

Okt

Q4
Bouwrijp maken

Q4
Plaatsing woonunits

Jan

Apr

Juli

Projectomschrijving

Op 11 november 2019 heeft de raad motie 1911-35: flexwonen aangenomen. Daarmee verzoekt de raad het college te onderzoeken of er - al dan niet tijdelijke - locaties beschikbaar zijn in Zoetermeer die kansen bieden voor flexibele woonconcepten en zo ja, onder welke voorwaarden.



Er is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en het betreft een duidelijk afgebakend terrein. Bovendien wordt voorlopig geen definitieve invulling verwacht van dit terrein omdat dit afhankelijk is van een eventuele komst van de verlenging van de RandstadRail naar Leiden.

Dit project behelst een voor de gemeente nieuw project waarbij voor de locatie Ruimtebaan in een periode van 12 - 16 maanden de initiatief-, haalbaarheids- en uitwerkingsfase worden doorlopen. Tevens is aandacht voor de leereffecten binnen het project, zodat met de opgebouwde expertise ook volgende locaties voor tijdelijke woonconcepten ontwikkeld kunnen worden

Stand van Zaken

Naar aanleiding van motie 1911-35 “Flexwonen” is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties in Zoetermeer die kansen bieden voor het realiseren van flexibele woonconcepten. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen. Met woningcorporatie Vidomes is eind 2021 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het realiseren van 50-80 flexwoningen op de locatie te onderzoeken. Dit haalbaarheidsonderzoek heeft het afgelopen jaar plaatsgevonden, resulterend in ruimtelijke (Planuitwerkingskader) en financiële kaders voor de ontwikkeling.



Wat willen we bereiken

De ruimtelijke en financiële uitgangspunten voor het realiseren van 50-80 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan worden in Q3 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Indien de gemeenteraad besluit de uitgangspunten vast te stellen, dan zal de uitwerkingsfase aanvangen waarin de juridisch-planologische procedure wordt opgestart om de ontwikkeling mogelijk te maken.

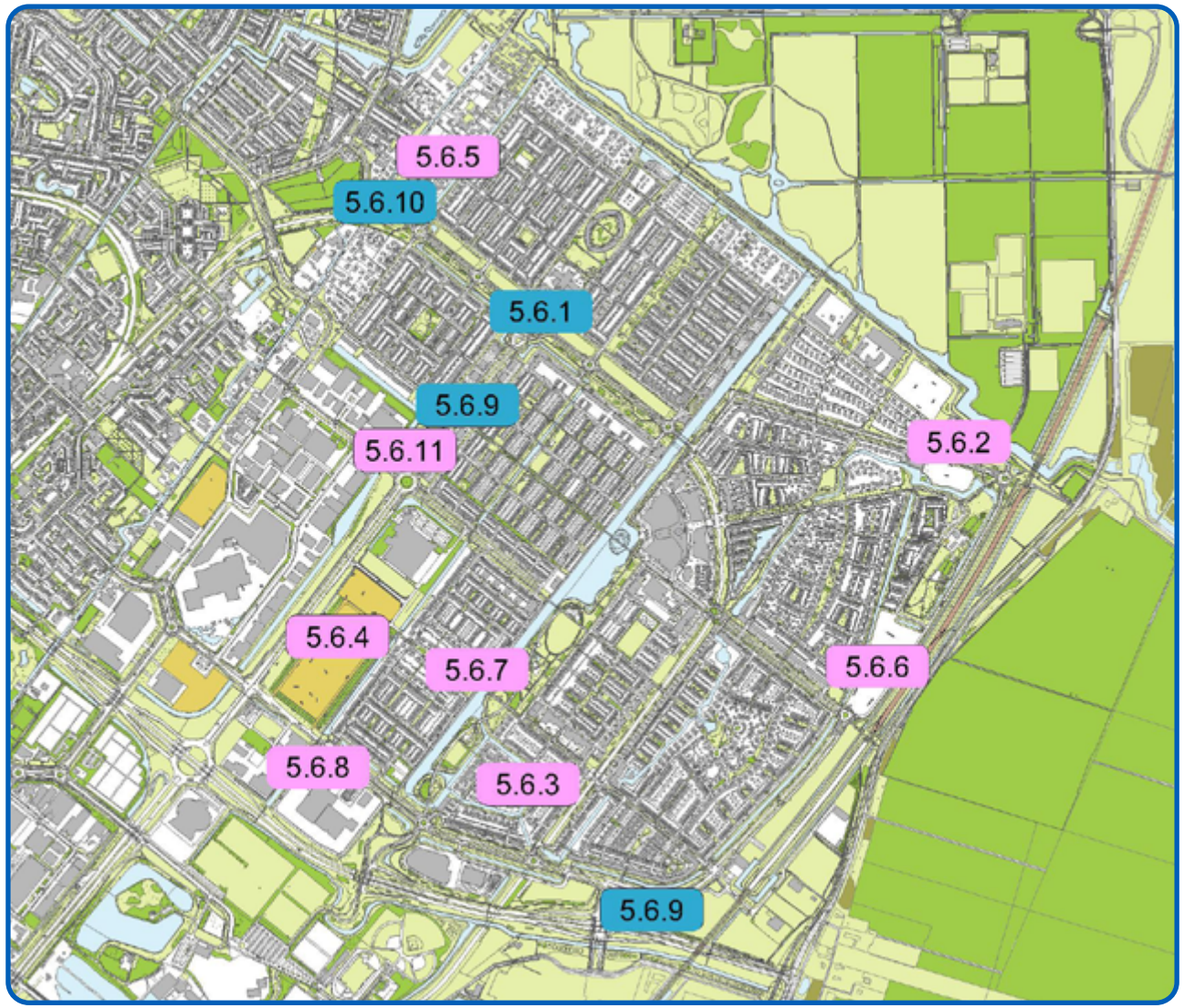
Financiële stand van zaken

Voor de haalbaarheidsfase is een budget beschikbaar gesteld van €100.000. Dit budget is niet overschreden.

Risico's

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

5.6 Gebied Oosterheem



5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

5.6.4 Dwarstocht

5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

5.6.6 Martin Luther Kinglaan

5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

5.6.8 Olof Palmelaan Moskee

5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

5.6.10 Sara Lydia Hoeve

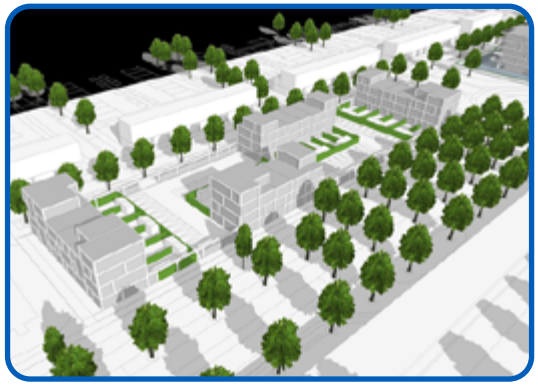
5.6.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatum
Feb-2019

Fase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Jan
Apr
Juli
Q3
Start bouw fase
Okt
Jan
Apr
Juli

Stand van Zaken

In december 2021 is het ontwerp bestemmingsplan met unanieme stemmen door de gemeenteraad vastgesteld en de omgevingsvergunning voor het bouwplan is door het college verleend.
Tegen de omgevingsvergunning zijn bezwaren binnengekomen door omwonenden. De behandeling van het beroep is door bovengemiddelde wachttijd bij de Raad van State pas in februari 2023 ingepland.
Het planproces is hierdoor meer dan een jaar vertraagd. Hierdoor is het stoplicht van groen naar geel gewijzigd.

Wat willen we bereiken

Bij een positief oordeel van de Raad van State, kan de verdere uitwerking van het project weer worden opgepakt. We voorzien dat in mei 2023 de verkoop zal starten, de bouwrijp werkzaamheden worden uitgevoerd. We voorzien in de tweede helft van 2023 dat met de ontwikkelaar een kooprealisatie overeenkomst wordt gesloten, waarna de grondoverdracht kan plaatsvinden.

Financiële stand van zaken

Er zijn iets meer plankosten dan geraamd gemaakt in 2022 door onderzoek of het plan door oplopende bouwkosten nog haalbaar is. De verwachting is dat de grondinkomsten vanaf 2023 gerealiseerd worden.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat door een verslechterde bouwmarkt, de ontwikkelaar moeilijker contracten kan afsluiten met een aannemer. Het gevolg kan vertraging geven van de start bouw,
We blijven in nauw contact met de ontwikkelaars en indien nodig informeren we de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.

5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
4-12-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

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

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



Stand van Zaken

Het project loopt conform planning.
Veld 2: De bouw van de 25 eengezinswoningen is gereed en opgeleverd, de bouw van de woontoren verloopt voorspoedig en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd.
Veld 1 en Veld 3: Bouwrijp maken veld 1 en veld 3 is gereed, de kooprealisatie overeenkomst van de 25 eengezinswoningen en toren 1 is ondertekend en de bouw van de twee torens is gestart.



Wat willen we bereiken

De bouw van de appartementen in veld 3 is van start gegaan. Met de bouw van de laatste toren en de voorspoedige bouw van de andere woningen en appartementen, zullen we vanaf 2023 weer nieuwe woningen opleveren.

Financiële stand van zaken

Er worden hogere opbrengsten gerealiseerd vanwege gestegen grondprijzen. Er zijn kosten voor bouwrijp en woonrijp maken gemaakt en voor plankosten, allen binnen de jaarschijf van de grondexploitatie.

Risico's

Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat de projectdoelen niet worden gehaald.

Jan
Q1 start opleveren Veld 1 deelproject
Apr
Juli
Okt
Q4 Oplevering Veld 1 gereed
Jan
Q1 Oplevering Veld 2 deelproject
Apr
Juli

5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Villawijk Parkeiland ligt aan de zuidzijde van de wijk Oosterheem. Er zijn op Parkeiland 54 kavels beschikbaar: 40 zijn bestemd voor particulieren die een eigen woning willen bouwen en 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.

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

Stand van Zaken
13 kavels ontwikkelaar
- De woningen zijn opgeleverd.

Definitieve inrichting Parkeiland
- De restpunten civiel, groen en verkeer zijn geinventariseerd en afgestemd met de omwonenden.
- Opdrachtverlening en start uitvoering civiele aannemer.

Juridisch traject Parkeiland
- De gemeente is naar aanleiding van het oordeel van het gerechtshof dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld in cassatie gegaan. Ondanks de cassatie streeft de gemeente ernaar om met de eisers een minnelijke overeenstemming te bereiken. Daarmee zou een langdurige voortzetting van deze slepende kwestie voorkomen kunnen worden.
- In tweede helft van 2022 hebben partijen een onafhankelijke deskundigencommissie samengesteld met de opdracht om de eventuele schade per kavelkoper te bepalen. Om tot een advies te komen heeft de commissie van beide partijen informatie gekregen en heeft er een opname plaatsgevonden. Het niet bindende deskundigenadvies wordt in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Op basis van dit advies kunnen partijen naar een vaststellingsovereenkomst toewerken om minnelijke overeenstemming te bereiken.

Wat willen we bereiken
Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2023?
- Definitieve inrichting van het Parkeiland.
- Afronding van het project.

Financiële stand van zaken
Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2022)
- In 2022 zijn voornamelijk plankosten gemaakt in verband met het in cassatie gaan als gevolg van het oordeel van het gerechtshof dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld. Om een slepende procedure te voorkomen streeft de gemeente er naar om minnelijke overeenstemming te bereiken. Er worden hierdoor meer plankosten verwacht dan voorzien. In verband met overdracht van het openbaar gebied aan Stadsbeheer zijn de restwerkzaamheden in beeld gebracht. Er worden meer kosten verwacht dan voorzien. De aanpassing van de kosten zal in de actualisatie van de MPG worden verwerkt.

Risico's

Risico:	Door cassatie sleept de procedure langer voort.
Gevolg:	Door in cassatie te gaan duurt de slepende procedure nog langer. Mogelijk kan er in de tussentijd minnelijke overeenstemming worden bereikt. Dit zal echter gepaard gaan met een mogelijke financiële compensatie voor de veronderstelde schade. Daartoe zullen onafhankelijke deskundigen een (niet bindende) oordeel over de omvang van deze compensatie geven.
Beheersmaatregel:	Doorgaan met de juridische procedure maar ondertussen ook proberen minnelijke overeenstemming te bereiken.

5.6.4 Dwarstocht







Jan

Q1
BRM gereed

Apr

Juli

Q3
Start WRM

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
28-11-2016

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

Gemeente is bezig met Bouwrijp maken (BRM). Het Woonrijp maken (WRM) wordt voorbereid. Een deel van het woonrijp maken wordt 50% door de ontwikkelaar betaald, o.a. omdat dit toekomstig privaat terrein betreft. De laatste gronden zijn in november geleverd aan de ontwikkelaar; hierbij zijn afspraken gemaakt over de nog te vergunnen 40 huurwoningen: uiterlijk mei 2023 dient de ontwikkelaar hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen, anders moet dit deel van de grond worden teruggeleverd aan de gemeente. Voor het beoogde paviljoen dient ook nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De ontwikkelaar is gestart met de bouw van de grondgebonden woningen.

De status gaat van groen naar geel vanwege de meerkosten Bouwrijp maken en de vele wisselingen in de projectorganisatie (verleden en toekomst), waardoor schakelverliezen zijn ontstaat. Tijdens het Bouwrijp maken hebben hoogteverschillen in het plan geleid tot fysieke problemen en meerkosten. Ook was het saneren van duizendknoop noodzakelijk. Tenslotte wordt door de verhoogde marktprijzen/onzekere markt het Woonrijp maken naar verwachting duurder dan was geraamd (bij het sluiten van de kooprealisatieovereenkomst). Een deel hiervan wordt door de ontwikkelaar voor 50% gefinancierd.

Wat willen we bereiken

De aannemer van de gemeente wil in februari 2023 het bouwrijp maken afronden. De gemeente wil begin februari een Nationale aanbesteding woonrijp starten (gunning beoogd in april 2023). Hierover worden in januari 2023 procesafspraken vastgelegd met de ontwikkelaar, omdat de ontwikkelaar een deel van het woonrijp maken voor 50% financiert.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten voor het bouw- en woonrijp maken worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte kosten bouwrijp maken van 2022 vallen hoger uit dan was voorzien, doch blijven binnen afgesproken exploitatiebijdrage, die nog toereikend is.

Risico's

Toelichting beheersing: De belangrijkste risico's en bijbehorende beheersmaatregelen worden in januari overgenomen in de te actualiseren grondexploitatie (via MPG):

Risico:	Ontwikkelaar ontwikkelt de sociale huurwoningen niet, bijvoorbeeld omdat hij de kosten te hoog vindt.
Beheersmaatregel:	In de KRO zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de sociale huurwoningen. De aanleg van deze woningen is echter nog niet aangevraagd; nu is bij levering fase 3 grond afgesproken dat dit uiterlijk binnen 6 mnd na levering is aangevraagd (11 mei 2023). Ook heeft gemeente aan de ontwikkelaar aangeboden om te helpen (bv. bemiddelen met woningbouwcoöperatie); hiervan wordt echter geen gebruik gemaakt. Indien er geen deal wordt bereikt met een corporatie over de sociale huurappartementen, zal dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.
Risico:	De kosten voor BRM e/o WRM vallen hoger uit dan geraamd, omdat de ontwikkelaar en onze te contracteren aannemer gelijktijdig moeten werken op hetzelfde terrein (elkaar in de weg kunnen zitten) e/o omdat capaciteit dan wel materiaal/materieel niet beschikbaar is e/o duurder is geworden (prijsstijgingen/ marktontwikkeling).
Beheersmaatregelen:	1) contract inrichten op "gunnen op waarde", dat flexibiliteit in de planning van de aannemer op voorhand wordt afgeprijsd, 2) hoeveelheden contract vooraf zo goed mogelijk inschatten 3) voorafgaand aan gunning een contractraming laten opstellen en (intern) procesafspraken maken over hoe om te gaan met afwijkingen (voor gunning) 4) inzet en kunde van teamleden zo goed mogelijk borgen

5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
In 2022 is de uitvoeringsfase van het project afgerond. In de tweede helft van 2022 zijn de laatste werkzaamheden afgerond aan de openbare ruimte, enkel het inplanten van enkele stukken openbaar groen resteert nog. Vanaf 1 januari 2023 zal de nazorgfase van het project starten.

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

Financiële stand van zaken
De uitgevoerde werkzaamheden in de uitvoeringsfase zijn binnen budget afgerond.

Risico's

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

5.6.6 Martin Luther Kinglaan

Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

Q1
Start oplevering eerste woningen

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase







Projectomschrijving

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

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

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

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

Stand van Zaken

Stand van zaken per 31 december 2022

- Ontwikkelaar/ aannemer is gestart met bouwwerkzaamheden in Q4 202;
- Uitvoering bouw conform de planning;
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken

Wat willen we bereiken in het 1ste halfjaar van 2023?

- Start woonrijp maken;
- Uitvoering bouw conform de planning.

Financiële stand van zaken

Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2022)

Op 18 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de kaderwijziging naar woningbouw en met de bijbehorende nieuwe deelgrondexploitatie. Deze deelgrondexploitatie maakt onderdeel uit van de totale grex Oosterheem.

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

In 2023 worden de gronden woonrijpgemaakt. De plankosten (begeleiding, voorbereiding en toezicht) blijven naar verwachting binnen de hiervoor opgenomen jaarschijf voor 2023.

Risico's

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

5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht



Jan
- Q1 Afronden uitvoering inrichting middengebied
- Q1 Afronding van de aanleg van het groen

Apr
- Q2 Oplevering middengebied
- Q2 Afronding project

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

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



Stand van Zaken
- Er is gestart met de aanleg van het groen (planten en bomen).
- Aanpassing van de speelplek in het middengebied.

Wat willen we bereiken
- Afronding van de aanleg van het groen.
- Afronden uitvoering inrichting middengebied.
- Oplevering middengebied.
- Afronding project.

Financiële stand van zaken
In Waterzicht hebben in 2022 vooral restwerkzaamheden plaatsgevonden onder andere het verwijderen van de bouwweg en het aanpassen van de speelplek. De kosten voor aanpassen van het groen komen in 2023. Deze kosten zullen bij de actualisatie van de MPG worden verwerkt.



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

5.6.8 Olof Palmelaan Moskee

Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

Q1
Bouw is gestart eind 2022

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase



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



Stand van Zaken
- Terrein bouwrijp gemaakt
- Grond is verkocht aan Stichting ICZ
- Bouw van de moskee door de Stichting ICZ is gestart. De eerste paal is geslagen op 7 december 2022 met een feestelijk moment.

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

Financiële stand van zaken
- De grondverkoop is afgerond en de grondopbrengst is ontvangen.
- De projectkosten worden gedekt uit de grondexploitatie Oosterheem. Rapportage over de stand van zaken van de grondexploitatie vindt plaats in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).



Risico's
De bouw van de moskee heeft een lange looptijd tot oplevering en ingebruikname.

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

5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase







Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

<u>Businesspark Oosterheem</u>

Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2:

- Dit perceel is verkocht en geleverd december 2022
- Omgevingsvergunning is verleend

<u>Oosterhage</u>

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

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	Opp. m2	Stand van zaken	Te verwachten levering
Huygenstraat Kavel 4	3.847	Omgevingsvergunning ingediend Dit perceel is verkocht en geleverd	dec-2022
Huygensstraat kavel 5 *Tankstation*	4.980	Vooroverleg afgerond. Omgevingsvergunning wordt voorbereidt	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	Parkeerterrein is aangelegd Omgevingsvergunning ingediend	Verkocht in 2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10 *A. 1400 m2* *B. 2000 m2* *C. 2000m2* *D. 2000m2* *E. 10850 m2*	18.541	Gedeeltelijk gereserveerd en haalbaarheid van de initiatieven wordt onderzocht A. Vooroverleg ingediend B. Vrij C. Vooroverleg ingediend D. Vooroverleg ingediend E. Omgevingsvergunning verleend en 2de fase ingediend. Perceel is geleverd	Vanaf 2022 A. 2e helft 2023 B. vrij C. 1e helft 2023 D. 1e helft 2023 E. dec-2022
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	Uitbreiding bestaand bedrijf Haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht	1e helft 2023
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. Wijze van de uitgifte moet nader worden bepaald.	ntb
Zernikestraat Kavel 16		Verdeeld in 3 kavels	
A. Voedingsindustrie	11.405	A. Het perceel is verkocht Bouw is gestart	A. 2e helft 2021
B. Koeriersbedrijf	7.154	B. Bouw is gereed Werkzaamheden woonrijpmaken	B. 1e helft 2022
C. Verhuisbedrijf	5.742	C. Omgevingsvergunning is ingediend Perceel is verkocht en geleverd	C. Geleverd okt-2022

5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan







Wat willen we bereiken

Businesspark Oosterheem

- bouwrijpmaken van de grond.

Oosterhage

- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen.
- Verkopen van gronden (ca 0,87 ha).
- Partijen interesseren voor resterende gronden.

Financiële stand van zaken

Businesspark Oosterheem

- Alle kavels zijn verkocht.

Oosterhage

Er zijn 5 kavels uitgegeven.. Er zijn daarnaast diverse percelen gereserveerd, soms met tussenkomst van een bedrijfsmakelaar, die in in 2023 tot grondverkopen kunnen leiden.

De plankosten zijn in 2022 binnen de geraamde kosten voor 2022 gebleven.

Risico's

Risico:	Bedrijven haken af en reserveringen vervallen. Bedrijven krijgen financiering niet rond.
Beheersmaatregel:	Geen directe maatregel. Bij afhaken kavel opnieuw in de markt zetten. Reserveringstermijn is bedoeld voor toetsen van de haalbaarheid van het plan, inclusief het verkrijgen van de financiering, bedrijven hierop wijzen.

5.6.10 Sara Lydia Hoeve



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2021

Projectfase
Uitwerkingsfase

Jan
- Q1 Sluiting inschrijvingen

- Q1 Afronding verkoopproces

Apr
- Q2 Mogelijkheid tot indienen omgevingsvergunningen

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

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



De gemeente heeft een kavel van 5610 m2 in eigendom. Dit kavel ligt al jaren braak vanwege een ontbonden koopovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar (Du Prie Bouw en Ontwikkeling) in 2016.

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

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

Stand van Zaken
Het afgelopen half jaar is de uitwerkingsfase van het project afgerond. Er is een verkavelingsplan gemaakt, een verkoopstrategie benoemd, een inrichtingsplan opgesteld en een update van de website gerealiseerd (www.kavelszoetermeer.nl). Hierna is in december 2022 gestart met het verkoopproces waarbij geïnteresseerde kopers zich kunnen melden via de website.



Wat willen we bereiken
In de eerste helft van 2023 willen we komen tot negen geïnteresseerde die een optie hebben genomen tot het kopen van één van de kavels. Eind januari zal de inschrijving hiertoe sluiten en zal er via een loting door de notaris negen gegadigden worden gekozen. Met deze gegadigden worden gesprekken gevoerd om te komen tot een optie op één van de kavels. De optie is geldig voor negen maanden, met een mogelijke verlenging van maximaal drie maanden. In deze periode moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden aangevraagd, anders vervalt de optie.

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

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

5.6.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

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



Stand van Zaken
De omgevingsvergunning is onherroepelijk, de bouw van het appartementen complex is in het vierde kwartaal 2021 gestart en loopt voorspoedig.

Wat willen we bereiken
De oplevering van de appartementen wordt in de eerste helft van 2023 voorzien. De appartementen zullen worden aangesloten op de buitenruimte en openbaar gebied. Aan het einde van het tweede kwartaal 2023 zal het project worden afgerond.

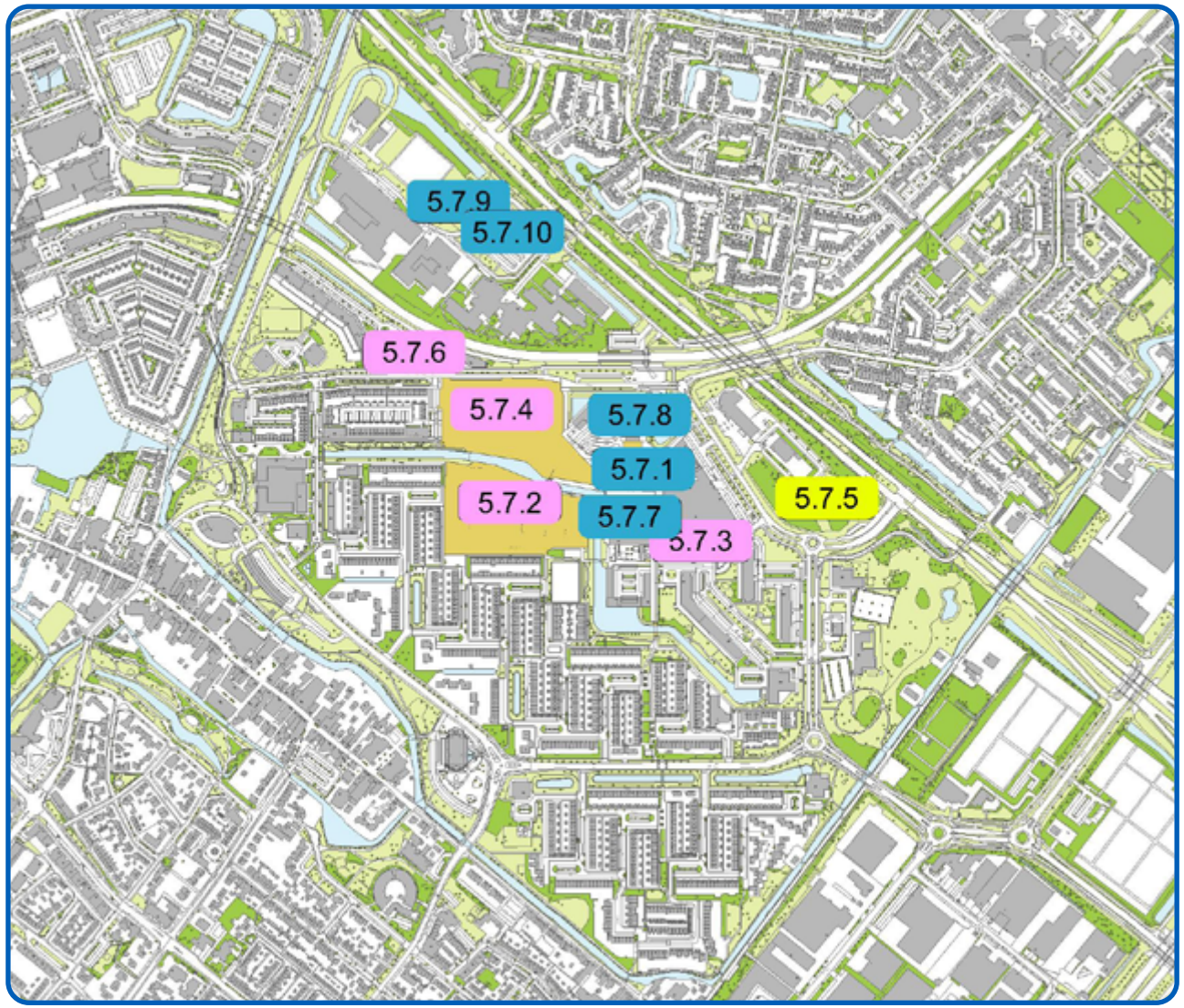


Financiële stand van zaken
Er zijn kosten voor bouwrijp maken gemaakt en voor plankosten, beiden binnen de jaarschijf van de grondexploitatie.

Risico's
Er worden geen risico's voorzien.

Jan
Apr
Q2
Oplevering woningen
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

5.7 Gebied Palenstein



5.7.1 Croesinckplein, Vlek D

5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

5.7.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C

5.7.5 Van Aalstlaan 24

5.7.6 Du Meelaan 578 – 582, 588

5.7.7 Rakkersveld 143, Castellum

5.7.8 Welkom 2 ,Croesinckplein 24

5.7.9 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

5.7.10 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.7.1 Croesinckplein, Vlek D







Jan
- Q1 Overdracht gronden corporatie naar gemeente
- Q1 Kabels en leidingen verleggen

Apr
- Q2 Bouwijp maken door gemeente

- Q2 Start bouw

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Voor Vlek D moest door de optimalisatie van vlek C & D een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden vanwege het overschrijden van het maximum aantal woningen. Hierover heeft de gemeenteraad in 2021 een besluit genomen.

Stand van Zaken

- Voor de appartementen zijn door de woningbouwcorporatie en de architect de bouwplannen besproken met het projectteam en de Stadsbouwmeester.
- Voor het binnengebied (Croesinckplein) en de directe omgeving is een definitief ontwerp inrichtingsplan (DO-IP) gemaakt.
- Er is onderzoek gedaan naar de diverse eigendomsgrenzen/verhoudingen en geldende afspraken met de diverse stakeholders (VvE bestaande woontoren en kantoorgebouw, woningbouwcorporatie en gemeente zelf), de gemeente is coördinator en zorgt voor de onderlinge afstemming.
- Op verzoek van de woningbouwcorporatie (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. Hiervoor is 9 december 2022 de overeenkomst tot wijziging ingebruikgeving parkeerterrein opgesteld en gereed gemaakt voor ondertekening.
- De sloopwerkzaamheden van het oude winkelcentrum zijn uitgevoerd en de grond is overgedragen aan de woningbouwcorporatie.
- Het coördinatie-overleg nutsvoorzieningen is onder leiding van de gemeente opgestart. De werkzaamheden zullen eind februari 2023 gereed zijn.
- Er is overeenstemming met de woningbouwcorporatie over de Realisatieovereenkomst (uitvoering bouwrijp maken) en de bijbehorende planning, de start bouw zal medio juni 2023 plaatsvinden.
- De stuurgroep Palenstein (gemeente en woningbouwcorporaties) heeft eind december een geactualiseerde planning vastgesteld.

5.7.1 Croesinckplein, Vlek D







Wat willen we bereiken

- Samen met de woningbouwcorporatie, de VvE van de bestaande woontoren en het kantoorgebouw en de aannemers de verduurzamingsplannen voor de appartementen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met de betrokken instanties (o.a. de nutspartijen).
- Overeenstemming krijgen met de nutsbedrijven over de uit te voeren werkzaamheden in verband met de aanleg van tijdelijke parkeerplaatsen.
- Een definitief ontwerp inrichtingsplan opstellen en laten toetsen door de diverse afdelingen inclusief een kostenraming.
- Formaliseren van afspraken met o.a. de VvE over de eigendomsgrenzen en beheer van het binnenterrein (Croesinckplein).
- Het nieuwe ontwerp van het Croesinckplein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen.
- Planontwikkeling, inclusief participatie, van het naastgelegen nieuwe centrale Plein Palenstein opstarten en laten aansluiten op het ontwerp Croesinckplein.

Financiële stand van zaken

Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Ondanks een beperkt gemeentelijk eigendom is er veel gemeentelijke coördinatie nodig. De versnipperde (bestaand en nieuw) eigendomssituatie, een complexe Realisatieovereenkomst, intensievere afstemming met het aanpalende project van de VvE wat buiten de scope valt en het algemene interne capaciteitstekort zorgen voor een veel hoger bedrag aan gemaakte plankosten in 2022 dan vooraf geraamd.

Ook voor 2023 en verder zullen nog plankosten gemaakt worden, vanwege de voornoemde redenen, maar ook omdat het binnenterrein gemeentelijk (openbaar) eigendom wordt, zullen naar verwachting de plankosten voor 2023 ook hoger zijn dan vooraf geraamd.

De uitvoeringskosten betreffen enkele kosten bouwrijp maken (uit te voeren begin 2023) en verder met name kosten woonrijp maken (te realiseren na de bouw van de woningen in 2024).

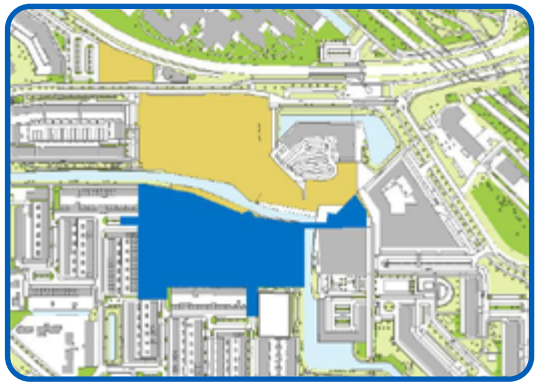
Na realisatie van de woningbouw in deelplan D zal het centrale Plein Palenstein worden uitgevoerd. Het ontwerp hiervoor leidt tot een fors hogere kostenpost dan eerder voorzien en wordt veroorzaakt doordat een groter gebied bij het plein behoort en door een hoger kwaliteitsniveau dan bij de oorspronkelijke raming was meegenomen.

Risico's

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

5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G







Jan
Q1 Start WRM
Apr
Juli
Q3 Woningen opgeleverd
Q3 Overdacht naar stadsbeheer
Okt
Q4 Project afgerond
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van Zaken

- Gestart met voorbereiding woonrijp maken van het openbaar gebied Vlek G
- Opdrachtverstrekking woonrijp maken Vlek G
- In december 2022 heeft een informatiemoment voor bestaande en nieuwe bewoners plaatsgevonden om hen te informeren over onder andere:
  - Inrichting van het openbaar gebied rondom de bouwvlek;
  - Planning;
  - Tijdelijke maatregelen.
- De stuurgroep Palenstein (gemeente en woningbouwcorporaties) heeft eind december een geactualiseerde planning vastgesteld.

Wat willen we bereiken

- Uitvoering woonrijp maken Vlek G;
- Definitieve inrichting van woonstraat langs het Sandrinapad.

Financiële stand van zaken

Vlek G is begin 2022 volledig bouwrijp gemaakt en opgeleverd aan de woningbouwcorporatie. Het woonrijp maken is in december 2022 aanbesteed en kan binnen de raming worden uitgevoerd. Dit vindt plaats in 2023 en hierin zijn ook de maatregelen aan het Sandrinapad opgenomen, zoals besloten in de raadsvergadering van december 2021. Conform de ROK (Realisatieovereenkomst) worden de kosten aan de parkeerhoven verrekend met de woningbouwcorporatie. Door voornamelijk het algemene interne capaciteitstekort is er sprake van een overschrijding op de plankosten voor 2022. De verwachting is wel dat de afronding van vlek G (2023 laatste woonrijp-werkzaamheden) binnen de raming van de plankosten kan plaatsvinden.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering van informatie en besluiten.
Risico:	Prijsstijgingen voor de werkzaamheden woonrijp maken.
Gevolg:	Civiel aannemer waarmee de raambestekken zijn afgesloten kan de werkzaamheden niet meer voor de contractueel afgesproken prijs leveren en vraagt om extra indexatie op de bedragen of voert de werkzaamheden niet meer uit.
Beheersmaatregel:	Contractuele afspraken maken over prijsstijgingen en indexering van de lopende raambestekken.

5.7.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I



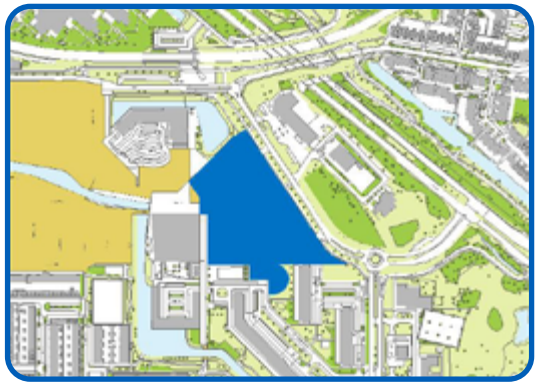
Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
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.



Stand van Zaken
Alle woningen zijn opgeleverd en de supermarkten en winkels zijn open.

Wat willen we bereiken
Overdracht openbaar gebied aan Stadsbeheer en afronding van dit deelproject.

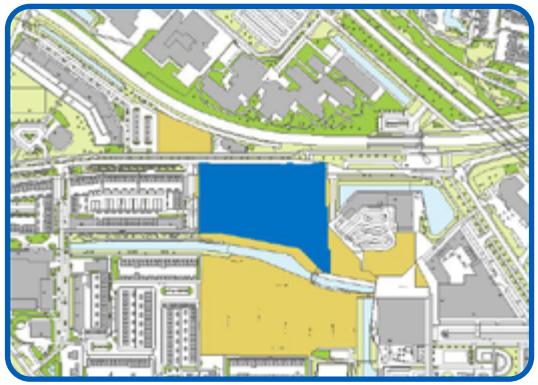
Financiële stand van zaken
Vlek E/I is volledig woonrijp gemaakt in 2022. Nadat de overdracht aan Stadsbeheer heeft plaatsgevonden, kan het project worden afgesloten.



Risico's
Geen - project is afgerond.

5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 is gestart met het bouwrijp maken, medio 2022 is gestart met de bouw van de woningen, de oplevering staat gepland voor eind 2023.
In overleg met de woningcorporatie Vidomes is het programma in 2020 geoptimaliseerd. Het nieuwe programma is nu 67 sociale huurappartementen en 53 rijwoningen in de vrije sector (koop).
Hiervoor zijn planologische en stedenbouwkundige aanpassingen uitgevoerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuw bestemmingsplanprocedure voor deelplan D, vanwege het overschrijden van het maximum aantal woningen.

Stand van Zaken

- Voor de bouw van de huurappartementen en de grondgebonden koopwoningen is de omgevingsvergunning verleend.
- Door onvolkomenheden bij het opleveren van de bouwrijpe grond, zoals controle van het verleggen van kabels en leidingen door de nutspartijen, was de bouw vertraagd. Met de nutsbedrijven, aannemer, en de woningcorporatie is intensief overlegd om de ontstane vertraging bij het omleggen van kabels en leidingen tot een minimum te beperken. De bouw is vervolgens opnieuw gestart.
- De stuurgroep Palenstein (gemeente en woningbouwcorporaties) heeft eind december een geactualiseerde planning vastgesteld.

Wat willen we bereiken

- Samen met de woningbouwcorporatie en de aannemer de planning en het (bouw)proces bewaken en vormgeven.
- De uitvoeringsfase voortzetten met extra aandacht op integrale afstemming tussen Projectmanager, Civieltechnisch projectleider, Bouwinspecteur en Toezichthouder bij toetsing en controle van de bouwwerkzaamheden van de aannemer.
- Afstemming met de uitvoering van deelplannen G en D.

Financiële stand van zaken

De grond is medio 2022 bouwrijp opgeleverd waarbij na overdracht nog extra kosten zijn gemaakt aan verwijdering van een kabel die onbedoeld nog in de grond aanwezig was. De woningbouwcorporatie heeft de gemeente in gebreke gesteld i.v.m. de ontstane vertraging. De hieruit volgende claim zal ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, wat zorgt dan voor een groter financieel nadeel op vlek C.

Het woonrijp maken van de om de bebouwing liggende openbare ruimte in vlek C zal naar verwachting eind 2023 starten. Er zullen mogelijk extra tijdelijke maatregelen nodig zijn om gelijktijdig deelgebied D te kunnen realiseren.

De in 2022 gemaakte plankosten zijn fors hoger uitgekomen dan in de jaarschijf 2022 geraamd. Dit is onder andere veroorzaakt door de problemen rond de oplevering van de bouwrijpe grond (kabel), wisselingen van projectmedewerkers en inzet van een extern ingenieursbureau.

Risico's

Risico:	Onvoldoende capaciteit en continuïteit binnen het projectteam en andere voor het project benodigde kennis en disciplines.
Gevolg:	Vertraging in het project i.v.m. kennisverlies / overdracht. Hogere plankosten door inzet inhuurmedewerkers, inzet externe bureaus, tijdelijke dubbele inzet functies t.b.v. overdracht werkzaamheden. Kennisverlies wat leidt tot hogere urenbesteding vervangende medewerker.
Beheersmaatregel:	Capaciteit vastleggen bij de afdelingen en tijdig signaleren wanneer er een functie vrij komt te vallen. Zorgen voor een goede overdracht en archivering informatie en besluiten.
Risico:	Prijsstijgingen voor de werkzaamheden woonrijp maken.
Gevolg:	Civiel aannemer waarmee de raambestekken zijn afgesloten kan de werkzaamheden niet meer voor de contractueel afgesproken prijs leveren en vraagt om extra indexatie op de bedragen of voert de werkzaamheden niet meer uit.
Beheersmaatregel:	Contractuele afspraken maken over prijsstijgingen en indexering van de lopende raambestekken.
Risico:	Extra tijdelijke maatregelen na oplevering nodig i.v.m. lopende (uitvoerings)werkzaamheden aangrenzend het plangebied.
Gevolg:	Onvoorziene kosten door inzet tijdelijke maatregelen.
Beheersmaatregel:	Mogelijke kosten meenemen in de raming en afspraken maken over wie de kosten voor de tijdelijke maatregelen draagt conform de SOK Palenstein.

Jan
Apr
Juli
Okt
Q4 Start woonrijp maken
Q4 Opleveren grondgebonden woningen
Jan
Q1 Oplevering appartementen
Apr
Q2 Start overdracht naar stadsbeheer
Juli

5.7.5 Van Aalstlaan 24







Jan

Apr
Q2
Start aanbesteding

Juli

Okt
Q4
Gunning

Jan

Apr
Q2
Koopovereenkomst ontw. sociale huurwoningen

Juli

Q1
Besluitvorming college en raad over GREX en PUK

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-5-2019

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

- Het participatietraject is georganiseerd in september 2022 met een informatiebijeenkomst en een reactietermijn op Doe Mee. Alle reacties zijn gebundeld en beantwoord in een Eindverslag Participatie. Dit is eind 2022 naar de raad gestuurd met een begeleidend raadsmemo.
- Het Planuitwerkingskader en de concept grondexploitatie zijn verder gebracht en op punten aangepast, onder andere op basis van de reacties uit het participatietraject. Beide documenten naderen de afronding.

Wat willen we bereiken

- Begin 2023 worden het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie aan college en raad aangeboden ter besluitvorming.
- Na deze besluitvorming kan de selectieprocedure starten. Naar verwachting zal dat in het voorjaar van 2023 zijn.

Financiële stand van zaken

Op basis van een indicatieve grondexploitatie kan geconcludeerd worden dat de gemaakte en nog te maken plankosten gedekt kunnen worden. De verwachting is dat in Q1 2023 de grondexploitatie kan worden aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Risico's

Risico:	De selectie van een ontwikkelende partij mislukt.
Gevolg:	De selectie moet opnieuw worden gedaan. Toename van plankosten en mogelijk een vermindering van ambities cq. inkomsten.
Beheersing:	Het houden van een marktconsultatie om feeling te krijgen bij de markt (uitgevoerd in april 2022). Een goede balans vinden in de uitvraag qua ambities en financiën.

5.7.6 Du Meelaan 578 – 582, 588







Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2020

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
- Uitvoering bouw conform de planning;
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken
- Voortzetten uitvoering bouw conform de planning;
- Eind juni 2023 start oplevering woningen en afronding project.

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

Risico's
Risico: Onvoldoende voortgang bij aannemer.
Beheersmaatregel: Reguliere overleggen tussen de gemeente en ontwikkelaar/ aannemer. Indien nodig escaleren.

Jan
Apr
Q2
Start oplevering
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

5.7.7 Rakkersveld 143, Castellum







Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
20-11-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In 2012 is de wijkvisie Palenstein door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie wordt beoogd een nieuwe wijkopzet voor Palenstein te creëren. In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia, de Green Deal Palenstein ondertekend met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040. Dit houdt in dat de gemeente zorg draagt voor het aardgasvrij maken van zijn eigen vastgoed.

Vanwege de geplande onderhoudsinvesteringen en omdat de VVE de verdwenen brug een investering zal doen, is het opportuun hierop in te spelen en Welkom2 & Castellum van het gasnet af te koppelen.

Stand van Zaken

Het project is op 19 april 2022 op On Hold gezet i.v.m. het (mogelijk) mislukken van de aanbesteding van de WKO Palenstein. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van het duurzaamheidsconcept voor het Castellum en de daarmee samenhangende planning. Het project is momenteel in afwachting van een hernieuwde aanbesteding voor de WKO Palenstein. De verwachting is dat de nieuwe aanbesteding voor de WKO uiterlijk Q4 2022 wordt opgestart en afgerond 2023. Hierdoor kan de uitvoering van het Castellum op zijn vroegst in 2023 starten.

Wat willen we bereiken

- Herstart van het project zodra de aanbesteding van de WKO Palenstein opnieuw is opgestart, onder gewijzigde uitgangspunten.
- Opstarten ontwerpuitwerking in samenwerking met de installateur

Financiële stand van zaken

De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 0637631254 d.d. 13 februari 2017 en 29 september ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 1.876.064,00. De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

Risico's

Risico:	Vertraging of mislukken van de hoofdopdracht voor het bouwen van de WKO, waaraan onze koppeling is relateert.
Gevolg:	Gebouw kan niet worden aangesloten.
Beheersmaatregel:	Afstemming met projectmanager Duurzaamheid en indien dit zich voordoet een aangepast installatieconcept uitwerken.

Risico:	Het ontwerp past niet binnen het toegekende budget door huidige marktontwikkelingen.
Gevolg:	Het ontwerp dient aangepast te worden wat mogelijk uitloop van planning tot gevolg heeft.
Beheersmaatregel:	In bouwteam gezamenlijk met de aannemer tot een passend ontwerp komen en eventueel alternatieven voordragen die passen binnen budget.

Jan
- Q1 Start ontwerp

Apr
- Q2 Offerteaanvraag uitvoerende partij
- Q2 Aanneem OVK getekend
- Q2 Bouwvoorbereiding

Juli
- Q3 Start uitvoering

Okt

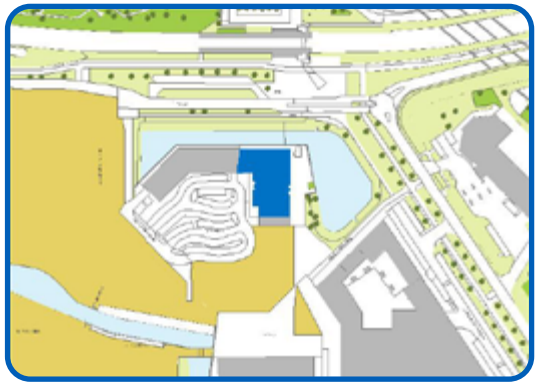
Jan
- Q1 Oplevering
- Q1 Nazorg

Apr

Juli

5.7.8 Welkom 2 ,Croesinckplein 24







Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
20-11-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In 2012 is de wijkvisie Palenstein door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie wordt beoogd een nieuwe wijkopzet voor Palenstein te creëren. In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia, de Green Deal Palenstein ondertekend met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040. Dit houdt in dat de gemeente zorg draagt voor het aardgasvrij maken van zijn eigen vastgoed.

Vanwege de geplande onderhoudsinvesteringen en omdat de VVE de verdwenen brug een investering zal doen, is het opportuun hierop in te spelen en Welkom2 & Castellum van het gasnet af te koppelen.

Stand van Zaken

Het project is op 19 april 2022 op On Hold gezet i.v.m. het mislukken van de aanbesteding van de WKO Palenstein. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van het duurzaamheidsconcept voor Welkom2 en de daarmee samenhangende planning. Het project is momenteel in afwachting van een hernieuwde aanbesteding voor de WKO Palenstein. De verwachting is dat de nieuwe aanbesteding voor de WKO uiterlijk Q1 2023 wordt opgestart. Hierdoor kan de uitvoering van Welkom2 op zijn vroegst in 2023 starten. Momenteel wordt onderzocht om een deel van het gereserveerde krediet in te zetten voor het Groot Onderhoud vooruitlopend op de verduurzaming.

Wat willen we bereiken

- Herstart van het project zodra de aanbesteding van de WKO Palenstein opnieuw is opgestart, onder gewijzigde uitgangspunten.
- (Mogelijk) uitvoeren van het Groot Onderhoud
- Opstarten ontwerpuitwerking in samenwerking met de installateur

Financiële stand van zaken

De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 0637631254 d.d. 13 februari 2017 en 29 september ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 1.876.064,00. De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

Risico's

Risico:	Vertraging of mislukken van de hoofdopdracht voor het bouwen van de WKO, waaraan onze koppeling is relateert.
Gevolg:	Gebouw kan niet worden aangesloten.
Beheersmaatregel:	Afstemming met projectmanager Duurzaamheid en indien dit zich voordoet een aangepast installatieconcept uitwerken.

Risico:	Het ontwerp past niet binnen het toegekende budget door huidige marktontwikkelingen.
Gevolg:	Het ontwerp dient aangepast te worden wat mogelijk uitloop van planning tot gevolg heeft.
Beheersmaatregel:	In bouwteam gezamenlijk met de aannemer tot een passend ontwerp komen en eventueel alternatieven voordragen die passen binnen budget.

Jan
- Q1 Start ontwerp

Apr
- Q2 Offerteaanvraag uitvoerende partij
- Q2 Aanneem OVK getekend
- Q2 Bouwvoorbereiding

Juli
- Q3 Start uitvoering

Okt

Jan
- Q1 Oplevering
- Q1 Nazorg

Apr

Juli

5.7.9 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

Stand van Zaken
In de afgelopen periode zijn de nieuwe inzichten die waren ontstaan ten aanzien van de bouwlocatie en de renovatie van de drie verouderde gymzalen verder uitgewerkt, gecheckt en doorgerekend (incl. een second opinion). Dit heeft geresulteerd in een een aangepast raadsvoorstel, waar de raad op 6 december 2022 unaniem mee heeft ingestemd.



Wat willen we bereiken
De raad heeft op 6 december ingestemd met de nieuwe uitgangspunten, zodat de ontwerpfase weer kan worden opgepakt. De eerste zes maanden van 2023 staan voornamelijk in het teken van de volgende drie belangrijke doelen:
- Ontwerpfase (Schetsontwerp - Voorlopig Ontwerp - Definitief Ontwerp)
- Bestemmingsplan wijziging
- Aanbesteding aannemer

Financiële stand van zaken
De raad heeft op 6 december 2022 ingestemd met het beschikbaar stellen van een aanvullend budget van € 6.619.594,-.

Door dit besluit is er een totaal projectbudget beschikbaar van € 22.494.723,- voor de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College.



Risico's

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

Risico:	Het bestemmingsplan wordt niet/ vertraagd gewijzigd.
Gevolg:	Vertraging en extra plankosten.
Beheersmaatregel:	Onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitvoeren. Een communicatiestrategie opstellen en uitvoeren om de omgeving (tijdig) mee te nemen in de planontwikkeling en bijbehorende bestemmingsplanwijziging.

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

Jan
- Q1 Herstart Schets ontwerp

Apr
- Q1 Start niet-openbare Europese aanbesteding
- Q2 Start Voorlopig ontwerp
- Q2 Concept bestemmingsplan ter inzage
- Q2 Start Definitief ontwerp

Juli

Okt
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan
- Q3 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q3 Start Technisch ontw. en Uitvoerings ontw. in bouwteam

Jan

Apr
- Q1 Bouw en realisatie

Juli

5.7.10 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal



Projecttype
Project

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Het realiseren van een nieuwe sporthal

Stand van Zaken
In de afgelopen periode zijn de nieuwe inzichten die waren ontstaan ten aanzien van de bouwlocatie en de renovatie van de drie verouderde gymzalen verder uitgewerkt, gecheckt en doorgerekend (incl. een second opinion). Dit heeft geresulteerd in een een aangepast raadsvoorstel, waar de gemeenteraad op 6 december 2022 unaniem mee heeft ingestemd.



Wat willen we bereiken
De raad heeft op 6 december ingestemd met de nieuwe uitgangspunten, zodat de ontwerpfase weer kan worden opgepakt. De eerste zes maanden van 2023 staan voornamelijk in het teken van de volgende drie belangrijke doelen:

- Ontwerpfase (Schetsontwerp - Voorlopig Ontwerp - Definitief Ontwerp)
- Bestemmingsplan wijziging
- Aanbesteding aannemer

Financiële stand van zaken
De raad heeft op 6 december 2022 ingestemd met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget van € 8.312.125,- voor de nieuwbouw van de sporthal.



Risico's

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

Risico: Het bestemmingsplan wordt niet/ vertraagd gewijzigd.
Gevolg: Vertraging en extra plankosten.
Beheersmaatregel: Onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitvoeren. Een communicatiestrategie opstellen en uitvoeren om de omgeving (tijdig) mee te nemen in de planontwikkeling en bijbehorende bestemmingsplanwijziging.

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

Jan
- Q1 Herstart Schets ontwerp

Apr
- Q1 Start niet-openbare Europese aanbesteding
- Q2 Start Voorlopig ontwerp
- Q2 Concept bestemmingsplan ter inzage
- Q2 Start Definitief ontwerp

Juli

Okt
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan
- Q3 Definitieve gunning aannemer bouwteam
- Q3 Start Technisch ontw. en Uitvoerings ontw. in bouwteam

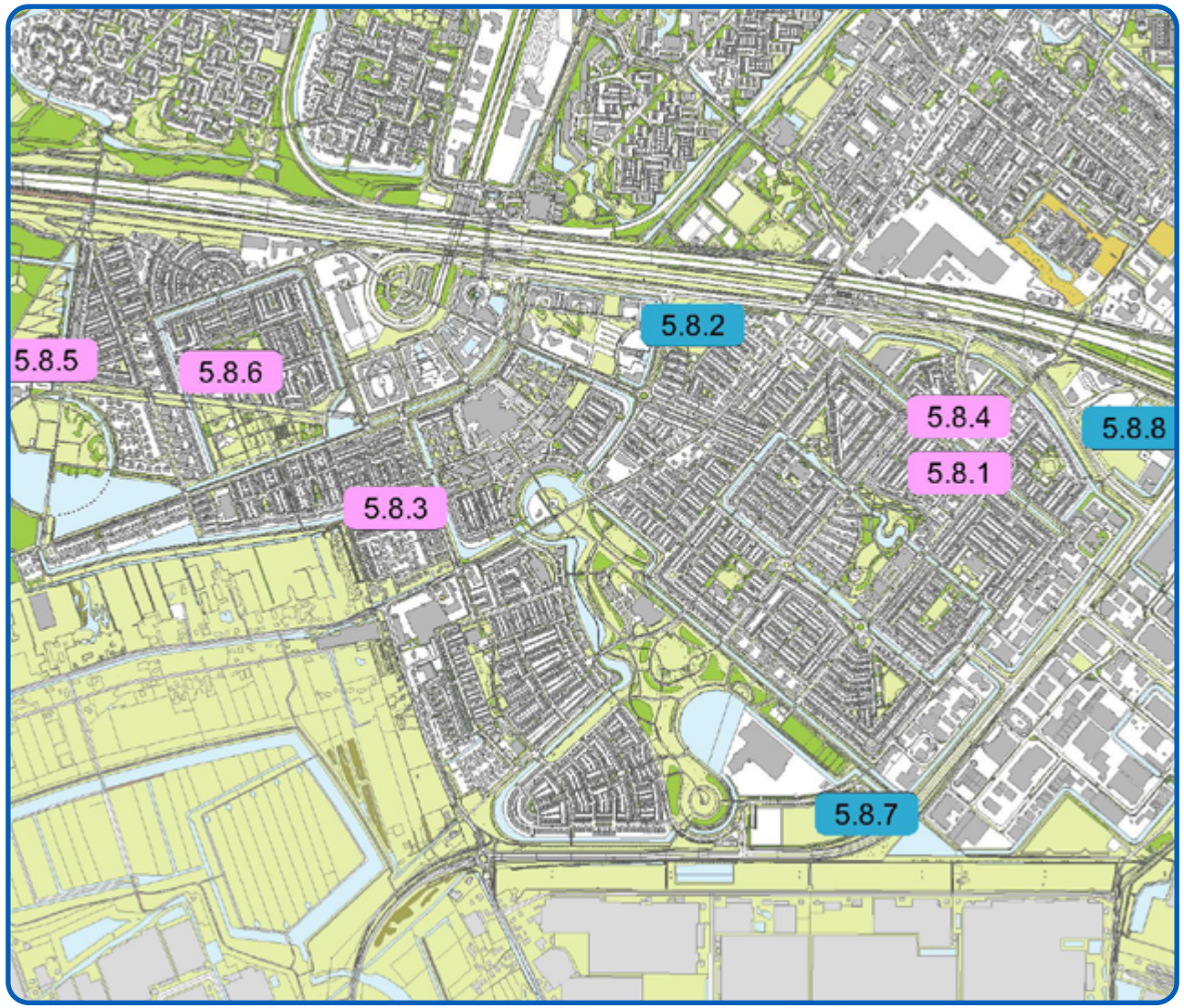
Jan

- Q1 Bouw en realisatie

Apr

Juli

5.8 Gebied Rokkeveen



5.8.1 Bladgroen

5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29

5.8.3 Katwijkerlaantracé

5.8.4 Kleurlaan

5.8.5 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

5.8.6 Plataanhout

5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

5.8.8 Zilverstraat Van der Valk

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.8.1 Bladgroen

Jan

Apr

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Q1
Oplevering woonrijp maken (straatwerk)

Q4
Aanleg beplanting

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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. De bouw is eind 2021 gestart.

Stand van Zaken

Na start bouw in december 2021 verloopt de uitvoering voorspoedig.

Wat willen we bereiken

Start voorbereiding woonrijp maken: oktober 2022.

- Oplevering woonrijp maken: straatwerk: Q1 2023, aanleg beplanting Q4 2023.
- Oplevering woningen: eind december 2022.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Voor dit project zijn geen project-specifieke risico’s benoembaar







5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29



Jan
- Q1 Besluitvorming over bestemmingsplan door raad

Apr
- Q1 Uitwerking bouwplan tot een Definitief Ontwerp

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-9-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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



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

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

Stand van Zaken

Het bestemmingsplan is, inclusief Nota van Beantwoording op de ingediende zienswijzen, voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Wat willen we bereiken

- Besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- Het ontwerp van het bouwplan wordt in geval van vaststelling van het bestemmingsplan vervolgens verder gebracht richting een definitief ontwerp, dat de gemeente toetst.



Financiële stand van zaken

Via de anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten grotendeels verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast heeft de gemeente een positieve grondopbrengst.

De begrotingswijziging voor de uitvoeringsfase is samen met het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Risico's

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

Risico:	Er wordt bezwaar en beroep aangetekend tegen de ontwikkeling bij het doorlopen van de verschillende juridisch-planologische procedures.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen.
Beheersing:	Zorgvuldig proces van beantwoording zienswijzen.

5.8.3 Katwijkerlaantracé



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
7-7-2020

Projectfase

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

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



Stand van Zaken
Medio december 2021 is de start bouw aangevangen.

Wat willen we bereiken
Afronding uitvoering woonrijp maken.

Oplevering woningen: Q1 2023, oplevering woonrijp maken: straatwerk: Q1 2023, aanleg beplanting Q4 2023.

Financiële stand van zaken
De werkzaamheden passen binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

Risico's
Voor dit project zijn geen project-specifieke risico’s benoembaar.
31-1-2023 09:58



Jan

Apr
- Q1 Oplevering woningen en woonrijp maken

Juli

Okt

Jan
- Q1 Afronding onderhoud

Apr

Juli

5.8.4 Kleurlaan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
8-1-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
In december 2021 is de start bouw aangevangen, de uitvoering verloopt voorspoedig.

Wat willen we bereiken
Start woonrijp maken in oktober 2022, afronding woonrijp maken: straatwerk Q1 2023, aanleg beplanting Q4 2023.

Financiële stand van zaken
Voor kosten woonrijp maken is nu beperkt projectbudget aanwezig.

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

Jan

Apr
- Q2 Oplevering woonrijp maken (straatwerk)
- Q2 Oplevering woningen

Juli

Okt
- Q4 Aanleg beplanting
- Q4 Afronding onderhoud

Jan

Apr

Juli







5.8.5 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw







Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Stadsboerderij De Balijhoeve aan Kurkhout 100 (het voormalig Floriadeterrein) wordt verbouwd om nog beter dienst te kunnen doen als sociaal ontmoetingspunt in de wijk. Daarnaast zal de kinderboerderij gebruikt gaan worden als bijeenkomstruimte en komt er een kleinschalige, maatschappelijk verantwoorde horecavoorziening. Aan de bestaande stal, achtergelegen op het terrein, komt een uitbreiding. Aan de stal vooraan het terrein komt een kleine overkapping.

Stand van Zaken
In de tweede helft van 2022 is er invulling gegeven aan de volgende projectactiviteiten:
- Bouwwerkzaamheden aan het hoofdgebouw en de stallen afgerond*
- Doorlopen nazorgfase.
- Buiten de scope van het project heeft de afdeling Stadsbeheer in de eerste heeft van 2022 verbeteringen aan het terrein doorgevoerd. In 2023 vervolgt Stadsbeheer haar werkzaamheden aan het terrein.

Wat willen we bereiken
In de eerste helft van 2023 wordt er invulling gegeven aan de volgende projectactiviteiten:
- Afsluiten nazorgfase.
- Formeel afsluiten project.

Financiële stand van zaken
De Raad heeft middels Raadsbesluit 2016-007191, d.d. 23 januari 2017, ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 1.600.000,-.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

Risico's
In deze fase van het project zijn er (nagenoeg) geen projectrisico's.

5.8.6 Plataanhout

Jan
Apr
Juli
Okt
Jan
Apr
Juli

Q1
Uitvoering werkzaamheden openbaar gebied

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
30-5-2016

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

- Er is opdracht gegeven voor de laatste werkzaamheden aan het openbaar gebied, deze worden naar verwachting in januari uitgevoerd.
- Het wooncomplex is inmiddels opgeleverd en wordt bewoond
- Het openbaar gebied is opgeleverd

Wat willen we bereiken

- De laatste werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken dienen afgerond te worden
- Afronding van het project

Financiële stand van zaken

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

Risico's

n.v.t.



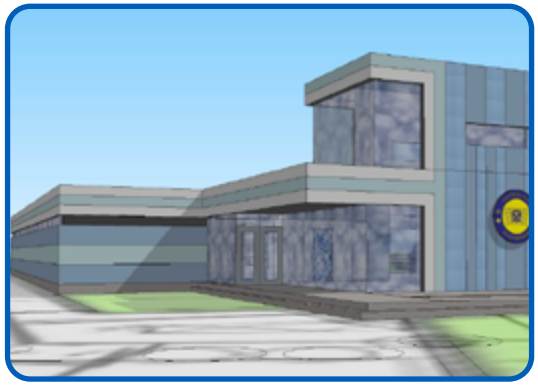




5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer







Jan
Q1 Ontheffingsaanvraag huismus
Apr
Q1 Start bouwvoorbereiding
Juli
Okt
Jan
Q4 Oplevering
Apr
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
1-1-2017

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

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

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

Omdat deze voorwaarden eerst afgehandeld moeten worden voordat het aanvullende krediet beschikbaar wordt gesteld, staat het stoplicht op geel.

Risico: De toewijzing van het aanvullende krediet is onder voorbehoud van de drie genoemde voorwaarden. Wanneer deze voorwaarden niet worden gerealiseerd, kan niet gestart worden met de bouw.
Tijd: De ontheffingsaanvraag t.b.v. de Wetnatuurbescherming is in behandeling genomen. Wij zijn in afwachting van de uitkomst van de aanvraag. De ontheffing is benodigd voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning Bouwen en dus voor de start van de bouw.

Wat willen we bereiken

- Afronden second opinion bouwkostenraming bouwteampartner
- Afronden Omgevingsvergunning Bouwen
- Indienen en afronden Ontheffingsaanvraag Flora- en Fauna
- Opstarten en afronden fase uitvoeringsgereed ontwerp (UO)
- Start bouwvoorbereidingsfase
- Start sloop en bouw was- en kleed accommodatie

Financiële stand van zaken

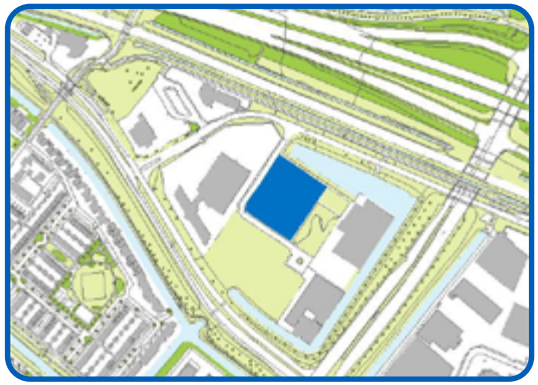
De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van € 1.013.000,-. Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvullend investeringsbudget 2022-085854 van € 730.000,-, onder voorbehoud van de drie genoemde voorwaarden.

Risico's

Risico:	Aanvullend krediet wordt niet toegekend. De genoemde voorwaarden in het raadsbesluit 2022-085854 worden niet afgerond.
Gevolg:	Budget niet wordt toegekend en dus is het beschikbare budget niet toereikend voor de realisatie van het project.
Beheersmaatregel:	Tijdig sturen op de drie voorwaarden en mogelijk uitwerken variant wanneer een van de voorwaarden niet gerealiseerd kan worden.
Risico:	Niet tijdig verkrijgen van de Omgevingsvergunning.
Gevolg:	Niet kunnen starten van de bouw
Beheersmaatregel:	Aanleveren van de juiste stukken en in direct contact blijven met de vergunningverlener
Risico:	Ontheffing flora- en fauna wordt niet tijdig (binnen 3 maanden) goedgekeurd
Gevolg:	De bouw kan niet starten wat als gevolg heeft dat de planning uitloopt.
Beheersmaatregel:	Een complete aanvraag indienen bij ODH met een juist activiteitenplan.

5.8.8 Zilverstraat Van der Valk







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Jan
Apr
Q2 Raad vaststelling BP
Juli
Q3 Start bouw
Okt
Jan
Apr
Juli

Stand van Zaken

Begin 2022 heeft de initiatiefnemer geconcludeerd dat het toenmalige ontwerp niet meer haalbaar is. De achterliggende redenen zijn de gestegen bouwprijzen en de onzekerheid in de huidige markt zoals Covid-19 en de oorlog in Oekraïne en Covid19. In een bestuurlijk overleg heeft initiatiefnemer aangegeven met een kleiner bouwplan verder te willen gaan. In het afgelopen half jaar is aan een aangepast ontwerp gewerkt. Dit ontwerp gaat uit van dezelfde principes, het aantal kamers blijft hetzelfde, alleen het gebouw is kleiner en iets lager.
De planning schuift hiermee in zijn totaliteit 9 maanden op. De nieuwe omgevingsvergunning is op 1 september 2022 ingediend.

Wat willen we bereiken

Wat willen we bereiken in het eerste halfjaar van 2023

- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
- Bouwrijp maken

Financiële stand van zaken

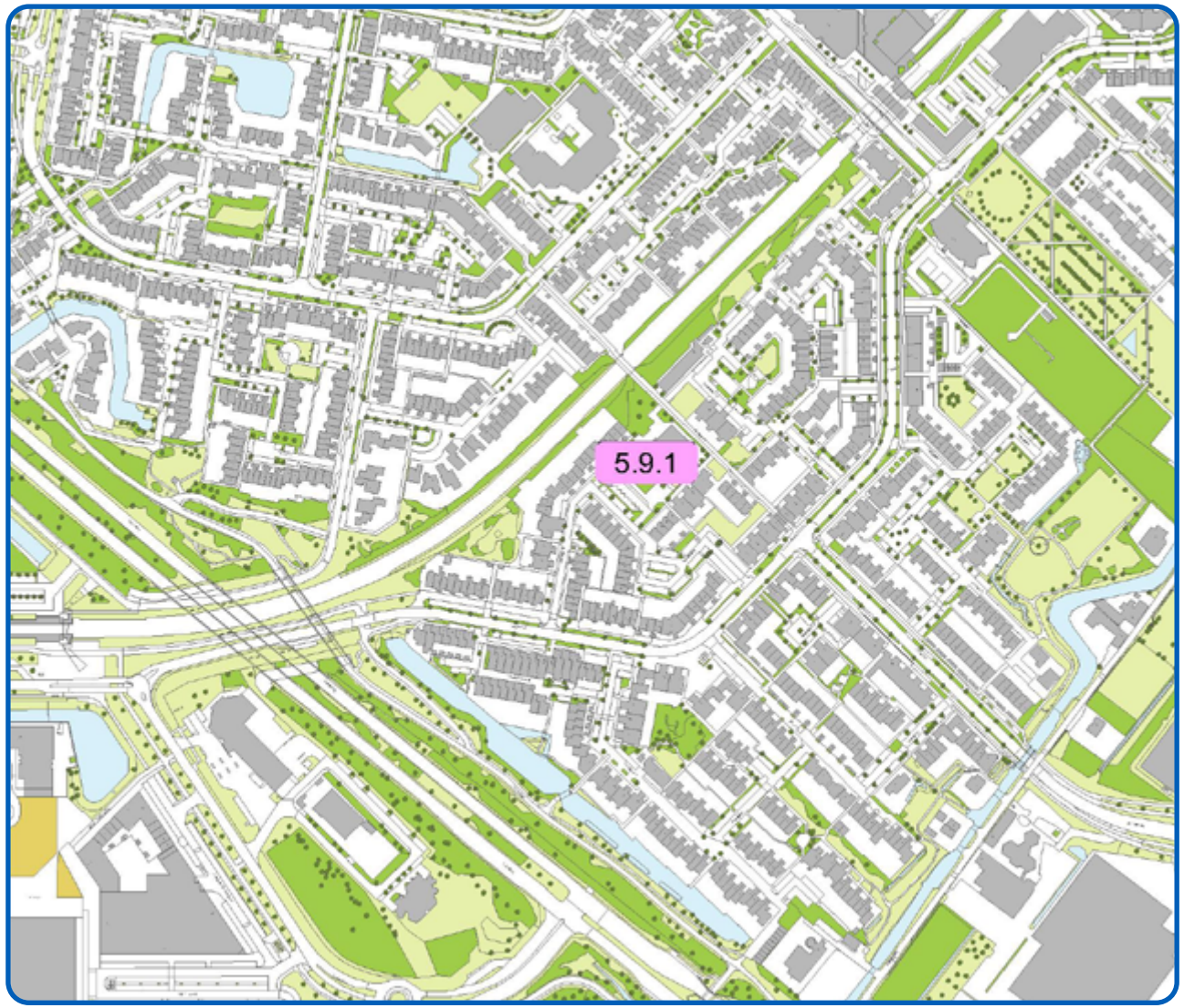
Bestuurlijk is met initiatiefnemer afgesproken dat het kleinere bouwplan geen gevolgen heeft voor de overeengekomen hoogte van de grondwaarde.

De vertraging heeft wel gevolgen voor de looptijd van de grondexploitatie. Deze moet met een jaar worden verlengd. Hierdoor zal er sprake zijn van een negatieve bijstelling van de plankostenraming. In de komende herziening (MPG23) zullen de financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt.

Risico's

Risico:	Bezwaren op het bestemmingsplan en omgevingsvergunning, waaruit mogelijk vertraging ontstaat.
Beheersmaatregel:	Indien er beroep komt, de procedures zo kort mogelijk houden.
Risico:	Initiatiefnemer wil mogelijk weer wijzigingen doorvoeren.
Gevolg:	Gemeente moet opnieuw toetsen en overleg voeren, hierdoor komt er meer vertraging en hogere ambtelijke kosten
Beheersmaatregel:	Afspraken bewaken over proces en planning. Ramingen actualiseren en periodiek monitoren zodat urenoverschrijding beperkt blijft.

5.9 Gebied Seghwaert



5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC

Jan

Apr

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Q1
(Financieel) afsluiten project

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
1-12-2016

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Realisatie IKC Meester Verwers, nazorgfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 16 mei 2016.

Stand van Zaken
Het project is opgeleverd in 2022 en zal in 2023 worden afgesloten met een budgetoverschrijding door de prijsstijgingen en hogere kosten voor toezicht en administratie als gevolg van de langere doorlooptijd van het project. De overschrijding is gemeld in het tweede tussenbericht 2022, welke akkoord is bevonden door de gemeenteraad. Hierdoor staat op het stoplicht op groen. De verwachting is dat dit de laatste voortgangsrapportage voor dit project is. Het project wordt afgesloten in Q1 2023.

Wat willen we bereiken
Het (financieel) afsluiten van het project in Q1 2023.

Financiële stand van zaken
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 aanvullende financiële middelen zijn via het tweede tussenbericht 2022 gemeld.

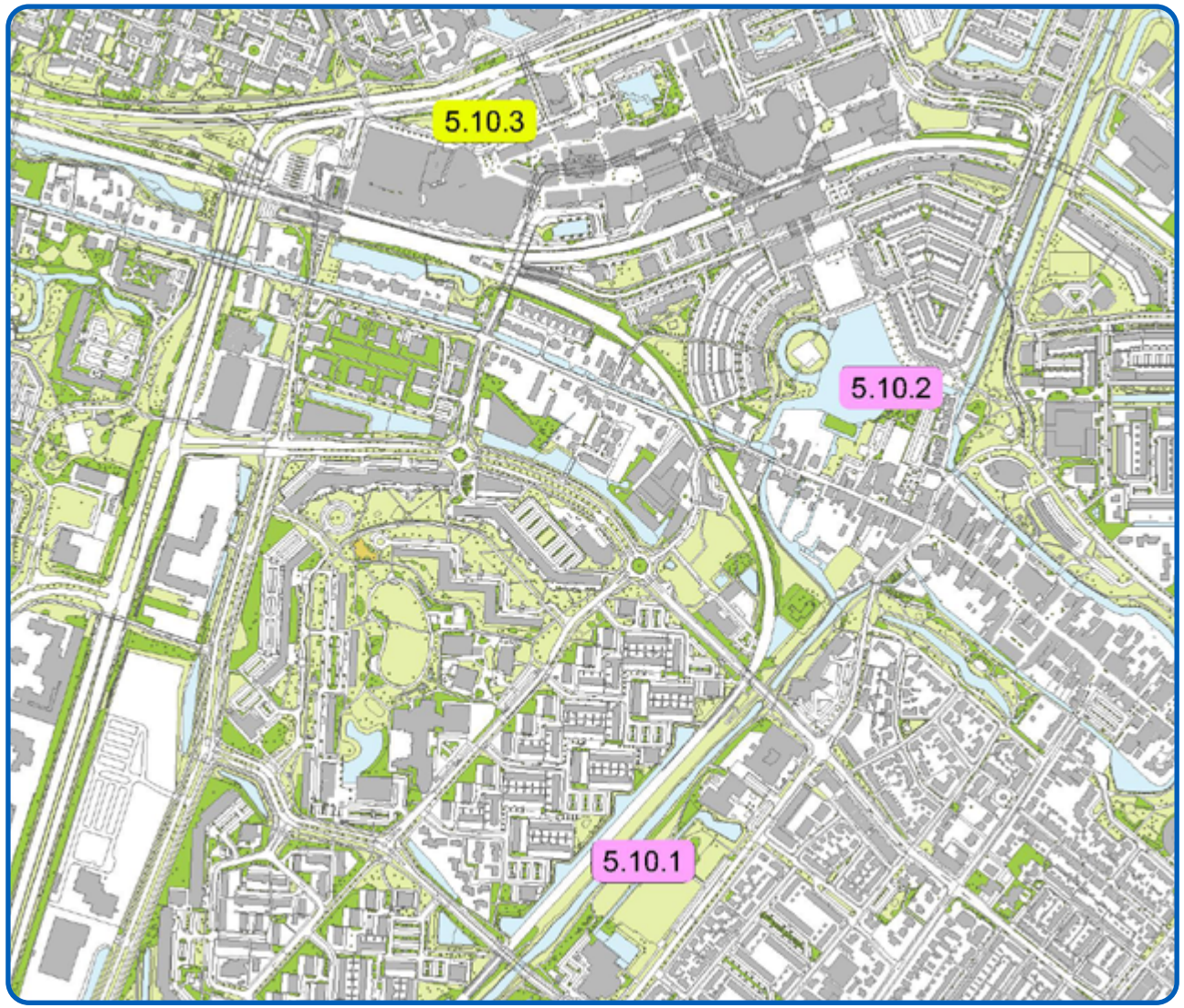
Risico's
Geen risico's. Het project wordt in Q1 2023 (financieel) afgesloten.







5.10 Overige gebieden



5.10.1 Ons Blauwe Goud

5.10.2 Vervangen 20 houten bruggen

5.10.3 Politie Herhuisvesting

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.10.1 Ons Blauwe Goud



Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

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

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

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

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

De eerste fase van circa 3 km is eind 2022 aangelegd en ingericht conform de planning. Inmiddels zijn de werkzaamheden in het Westerpark en bij de Zonneberg afgerond. De beplanting en begroeiing worden na de winter gerealiseerd. Vermeldenswaard is dat voor de aanleg van de natuurvriendelijke oevers de gemeente eind 2022 een Rijksbijdrage (166 K) ontving

7. Moerasparels
De volgende moerasparels zijn uitgevoerd
1. Ruigte moeras (2021) en
2. Floatlands (drijvende eilanden) Broekwegwetering (2022); De Floatlands worden gemonitord op het drijfvermogen.

8. Communicatie en bewustwording
- Projectgebonden communicatie (nieuwsbrieven, publicaties en bewonersparticipatie) loopt conform afspraken.
- Rijnland heeft de voorbereidingen voor de overige onderdelen, getroffen. Daarbij waren vooral de participatie en de voorbereiding van de realisatie van de (open) watergangen in het Westerpark en Bossenpark intensief en zichtbaar. Samen met Zoetermeer zijn in 2021 en 22 voor de omwonenden een meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd.

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)
- Rijnland verwerkt de feedback van de particpatieronde eind 2022 in een definitief ontwerp. Dit ontwerp komt samen met het definitieve beplantingsplan in een projectplan voor de aanleg van de watergangen. Het is voor omwonenden of belangenvertegenwoordigers mogelijk om een zienswijze in te dienen op dit projectplan. Rijnland informeert hierover als het zover is.
- Rijnland is daarnaast gestart met de aanvraag van de benodigde vergunningen voor de aanleg van de watergangen bij de gemeente Zoetermeer. Ook hiervoor is binnenkort inspraak mogelijk bij de gemeente.
- De planning is dat de uitvoering van het werk in het eerste kwartaal van 2024 start

Wat willen we bereiken
In beheer nemen en beplanten en inzaaien van de natuurvriendelijke oevers fase 1. We bereiden de aanleg van de tweede fase van de natuurvriendelijke oevers voor, zodat deze in tweede helft 2023 gerealiseerd kunnen worden. Het informeren van de (betrokken) inwoners over het Project Ons Blauwe Goud en het vergroten van waterbewustzijn van inwoners Zoetermeer.

Financiële stand van zaken
Geen veranderingen

Risico's
Draagvlak omgeving Bossenpark en Westerpark.
Hoge kosten baggeren Broekwegwetering.

Jan
Q2 Inzaaien Westerpark en Zonneberg (natuurvriendelijke
Apr
Juli
Okt
Q4 Start uitvoering deel 1 natuurvriendelijke oevers
Jan
Q1 Start realisatie watergangen Bossenpark
Apr
Juli

5.10.2 Vervangen 20 houten bruggen



Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject
2-11-2020

Projectfase
Nazorgfase

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

Stand van Zaken
Conform opdracht zijn er 20 houten bruggen vervangen voor beton bruggen in het kader van onderhoud.

Wat willen we bereiken
Niet van toepassing, het project is afgerond.

Financiële stand van zaken
De uitgevoerde werken vallen binnen het beschikbaar budget.

Risico's

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





5.10.3 Politie Herhuisvesting



Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
11-5-2021

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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

Stand van Zaken
De gemeente heeft het locatie-onderzoek voor de herhuisvesting van de politie voltooid en de politie heeft van twee potentiële locaties (1. Amerikaweg en 2. verbouwing huidige locatie) een businesscase gemaakt. Op basis van deze businesscases heeft de politie besloten om af te zien van herhuisvesting en om het huidige districtsbureau aan het Burgemeester Wegstapelplein te gaan renoveren/verduurzamen. Het college is hierover per brief geïnformeerd en de gemeenteraad via een raadsmemo.

Het besluit van de politie om niet te verhuizen betekent dat het college het project "herhuisvesting politie" heeft afgesloten.
Het project wordt in de volgende VGR (2023-1) niet meer meegenomen.

Wat willen we bereiken
Niet van toepassing, het project is afgesloten.

Financiële stand van zaken
Het budget voor het locatie-onderzoek van € 22.500,- is met circa 5% overschreden.

Risico's
Niet van toepassing, het project is afgesloten.

5.11 Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond

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

Projectnaam	Toelichting
NIEUWE PROJECTEN	
Vernedepark, visie	Project stond op on hold door prioritering en is begin juli'22 opgestart
Binnenstad, deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	Projectopdracht is in juli'22 vastgesteld
Binnenstad, deelgebied 5a, Zuidflank Nederlandlaan eo.	Projectopdracht is in juli'22 vastgesteld
Entree, middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	Projectopdracht is in juli'22 vastgesteld
Oostergo	Projectopdracht is in oktober'22 vastgesteld
Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	Project is een afsplitsing van project Van Doornenplantsoen, nieuwe MOTION college. De raad heeft in december de nieuwe kaders vastgesteld.
AFGEROND	
Upgrade Stadshart	Décharge aangevraagd in Q4 2022
Stadhuis ARBO oplossingen	Décharge aangevraagd in Q4 2022
Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal	Décharge aangevraagd in Q1 2023
Buytenparklaan 6, Voormalig turnhal	Décharge aangevraagd in Q1 2023
Vlamingstraat 1-3, Franx Terra art	Décharge aangevraagd in Q1 2023
ON HOLD	
Bleizo-West	Er is gewerkt aan de lobby bij Provincie en bij BZK om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft dit niet geleid tot aanpassing van het omgevingsbeleid door de Provincie. Vandaar dat dit project voorlopig op on hold staat
Velddreef	Project Velddreef staat op on hold, omdat de projectopdracht door de opdrachtgevers bij het project wordt herzien.

6. Colofon

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

Productie:
afdeling Projectenbureau

Afbeeldingen:
foto’s Gemeente Zoetermeer

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

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