Rapportage Ruimtelijk Fysiek
2e half jaar 2020



Februari 2021

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

1.	**Inleiding en algemene beschouwing**	
1.1	Doelstellingen	6
1.2	Algemene beschouwing 2e helft 2020	6
1.3	Toezeggingen	12
2.	**Leeswijzer**	
3.	**Woningbouwmonitor**	
3.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	17
3.2	Opzet Woningbouwmonitor	17
3.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	17
3.4	Prijssegmenten en woningtypen	18
3.5	Projectfasen	19
3.6	Conclusie	19
4.	**Programma's**	
4.1	Woningbouwprogramma (incl. initiatieven en woningbouwprojecten)	20
4.2	**Entree**	22
	Projecten: gebied Entree	25
4.2.1	Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova	26
4.2.2	Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne	27
4.3	**Binnenstad**	28
	Projecten: gebied Binnenstad	
4.3.1	Cadenza 2	31
4.3.2	Centraal park	32
4.3.3	Delftsewallen	33
4.3.4	Dorpsstraat, horecaplein	34
4.3.5	Engelandlaan 140	35
4.3.6	Engelandlaan 270	36
4.3.7	Europaweg 81	37
4.3.8	Luxemburglaan 2-10	38
4.3.9	Markt 10	39
4.3.10	Upgrade Stadshart	40

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

4.4	**Dutch Innovation Park**	
4.5	**Wijkverkenning Meerzicht**	
	Projecten: gebied Meerzicht	44
4.5.1	Overwater 1-3, IKC	45
4.5.2	Panamapad brug	46
4.5.3	Toverberg	47
4.5.4	Zalkerbos 1	48
4.6	**Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer**	
4.6	Projecten: Bereikbaarheid en OV	51
4.6.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	52
4.7	**Investeringsagenda**	
4.8	**Schaalsprong en financiën**	
4.8.1	Team Regie, Voorbereiding en Samenhang	54
4.8.2.	Overzicht financiën Schaalsprong	55
5.	**Projecten**	
5.1	Overzicht projecten	57
5.2	Overzicht stoplichten per project	58
5.3	Algemene stand van zaken per project	62
5.4	**Gebied Buytenwegh – de Leyens**	76
5.4.1	Amerikaweg 135 Gymworld	77
5.4.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	78
5.4.3	Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal	79
5.4.4	WC De Leyens / Sartrezijde	80
5.4.5	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	81

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.5	**Gebied Dorp**	82
5.5.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	83
5.5.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat	84
5.5.3	Ontsluitingsweg Nutricia	85
5.5.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	86
5.5.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	87
5.5.6	Wilhelminapark	88
5.6	**Gebied Driemanspolder**	89
5.6.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	90
5.7	**Gebied Kwadrant**	91
5.7.1	Kwadrant B + F / Edisonpark	92
5.7.2	Van Tuyllpark, Zwembad	93
5.8	**Gebied Oosterheem**	94
5.8.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	95
5.8.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	96
5.8.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	97
5.8.4	Dwarstocht	98
5.8.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	99
5.8.6	Martin Luther Kinglaan	100
5.8.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	101
5.8.8	Olof Palmelaan Moskee	102
5.8.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	103
5.8.10	Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem	105
5.9	**Gebied Palenstein**	106
5.9.1	Croesinckplein, Vlek D	107
5.9.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	108
5.9.3	Van Duvenvoordepad, Vlek 13	109
5.9.4	Florens van Brederodelaan, Vlek B	110
5.9.5	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	111
5.9.6	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	112
5.9.7	Van Aalstlaan 24	113
5.9.8	Du Meelaan 578 – 582, 588	114

Inhoudsopgave rapportage Ruimtelijk Fysiek

5.10	**Gebied Rokkeveen**	115
5.10.1	Berkelseweg 13-15	116
5.10.2	Bladgroen	117
5.10.3	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	118
5.10.4	Katwijkerlaantracé	119
5.10.5	Kleurlaan	120
5.10.6	Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw	121
5.10.7	Plataanhout	122
5.10.8	Reigersblauw Woningbouw	123
5.10.9	Saturnusgeel	124
5.10.10	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	125
5.10.11	Zilverstraat Van der Valk	126
5.11	**Gebied Seghwaert**	127
5.11.1	Akkerdreef	128
5.11.2	Moerbeigaarde 58, IKC	129
5.11.3	Velddreef 322-328, IKC	130
5.12	**Overige gebieden**	131
5.12.1	Vervangen 20 houten bruggen	132
5.12.2	Realisatie zonnepanelen	133
5.13	**Lijst met projecten die zijn vervallen / on hold / afgerond**	134
6.	**Colofon**	135

1. Inleiding en algemene beschouwing

Voor u ligt de Rapportage Ruimtelijk Fysiek over de tweede helft van 2020 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 en onderdelen van de Schaalsprong, de projecten in het ruimtelijk fysieke domein en de voortgang van de woningbouw(ambities).

1.2 Algemene beschouwing 2e helft 2020

Voortgang woningbouw

In het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda is de ambitie gesteld om in de komende jaren tenminste 10.000 woningen toe te voegen bij een bouwproductie van 700 woningen per jaar. Dit is een zeer ambitieuze opgave. In de afgelopen jaren is de productie tussen de 300 en 500 woningen per jaar geweest. In 2020 zijn 329 woningen opgeleverd.

Na een aantal jaren van opstarten staan we aan de vooravond van deze grote bouwgolf. Voor dit jaar is de verwachting dat veel projecten in onderhavige rapportage in start bouw gaan. In 2021 wordt voor ruim 1.000 woningen start bouw voorzien. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Nutrihage, Martin Luther Kinglaan en Willem Dreeslaan.

Daarnaast wordt voor dit jaar nog eens voor 900 woningen verleende vergunningen/vastgestelde bestemmingsplannen verwacht, waarvan de verwachting is dat deze projecten volgend jaar start bouw aanvangen. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Dwarstocht, T-Strook en Luxemburglaan 2-10.

Bovenstaande ontwikkelingen leidt tot een piek in het aantal te realiseren woningen in 2023.

Hoewel dit gunstige ontwikkelingen zijn, biedt dit nog geen uitkomst voor woningzoekenden op de hele korte termijn. Voor dit jaar en volgend jaar is de prognose voor het aantal te realiseren woningen flink naar beneden bijgesteld. Voor deze jaren is in de vorige prognose rekening gehouden met een flink aantal woningen uit faciliterende projecten. Bij deze projecten is het grondeigendom gelegen in particuliere handen en heeft de gemeente een faciliterende rol in de begeleiding van het plan. Van dit soort projecten is het de uitdaging om accurate prognoses te maken, omdat de gemeente hierbij sterk afhankelijk is van de inspanningen van de grondeigenaar.

Na decennia te hebben gebouwd op uitleglocaties in eigendom van de gemeente, vindt nu een verschuiving plaats naar het realiseren van de woningbouwopgave op versnipperd/particulier grondeigendom. Dit vraagt om een andere aanpak vanuit de gemeente en om andere manieren van samenwerken met grondeigenaren en professionele vastgoedpartijen. Het Stadsbouwakkoord zal als stimulans werken om verder vorm te geven aan samenwerking met marktpartijen bij (complexe) gebiedsontwikkelingen.

Daarnaast leert de praktijk van de afgelopen jaren dat het snel groeien van de projectenportefeuille gepaard is gegaan met enkele groeipijnen. Om in 2018 vanuit stilstand op te starten is een intensief traject geweest. Bijvoorbeeld als het gaat om het opschalen van de ambtelijke capaciteit om tegemoet te kunnen komen aan het groeiende aantal projecten, evenals het verder professionaliseren van het projectmatig werken. Het college is ervan overtuigd dat het projectmatig werken ervoor zorgt dat we beter 'in control' zijn, en door meer structuur aan te brengen in de werkzaamheden de organisatie effectiever kan werken waardoor resultaten eerder in zicht komen.

Ook is er een effect van de coronacrisis te zien op de voortgang van de woningbouw. Hoewel er nog geen signalen zijn dat investeerders zich terugtrekken uit de Zoetermeerse projecten (er zijn geen projecten afgevallen), is er wel een effect ten aanzien van de gevolgen van de coronacrisis op de werkdruk. Dit geldt in het bijzonder voor collega's die het werk tijdelijk combineren met thuisonderwijs.

Voor 2021 hebben de gewijzigde prognoses vooral te maken met twee grote bouwprojecten (Terra Nova en studentenwoningen Bleiswijkseweg). Bij Terra Nova (Entree, Boerhaavelaan 1-7) heeft het verschuiven van de aanvang van de bouw te maken met de wens om de transformatie een integraal onderdeel te laten zijn van de rest van de plannen voor De Entree. Het bereiken van deze integraliteit heeft extra tijd gevraagd.

Voor Dutch Innovation Park is de reden dat de initiatiefnemer van het plan om woningen te realiseren te maken heeft met het al dan niet verlengen van de huurovereenkomst met De Haagse Hogeschool. Hier is tot op heden nog geen duidelijkheid over met als gevolg dat de initiatiefnemer haar investeringsbesluit naar achteren heeft geschoven.

Ook voor 2022 zien we een forse bijstelling naar beneden in het aantal geprognotiseerde woningen. De reden voor het wijzigen van deze prognose is voor een groot gedeelte gelegen in de wijziging van de verwachte oplevering voor een aantal locaties, waaronder een aantal locaties uit de Versnellingsagenda. Om diverse redenen schuift de planning naar achter (langere onderhandelingsprocessen met projectontwikkelaar, geluidsissues, discussie over de kwaliteit van het plan etc.). Ten aanzien van deze zaken is de gemeente mede afhankelijk van de bereidheid van de projectontwikkelaar om dit op te lossen. In de praktijk blijkt dit vaak langer te duren dan waar van tevoren rekening mee is gehouden.

Voortgang Schaalsprongprogramma's en financiën

In voorliggende rapportage hebben de Schaalsprongprogramma's de voortgang van het tweede halfjaar van 2020 inzichtelijk gemaakt, inclusief een doorkijk voor (de eerste helft van) 2021. In grote lijnen laat deze rapportage zien dat er bij de programma's hard wordt doorgewerkt om de ambities van de Schaalsprong waar te maken.

In het afgelopen halfjaar is daarnaast steeds meer de verbinding gezocht tussen de Schaalsprong(programma's) en Zoetermeer 2040. Dit heeft ertoe geleid dat de werkzaamheden die overkoepelend voor de Schaalsprong gedaan werden, nu worden opgepakt vanuit Zoetermeer 2040. Hiermee wordt geborgd dat de ambities van de Schaalsprong en Schaalsprongprogramma's steeds meer vanuit de strategie en opgaven van Zoetermeer 2040 worden bekeken.

Hoofdstuk 4.8.2 maakt via een tabel de financiële stand van zaken van de Schaalsprongprogramma's zichtbaar over het jaar 2020. De vorige rapportage gaf de prognose van een onderbesteding van ongeveer € 1 miljoen. Uit de gegevens over 2020 blijkt dat de onderbesteding nog iets groter was dan verwacht, namelijk ongeveer € 1,7 miljoen. Deze onderbesteding zit vooral in het woningbouwprogramma en de wijkverkenningen.

Voortgang ruimtelijk fysieke projecten

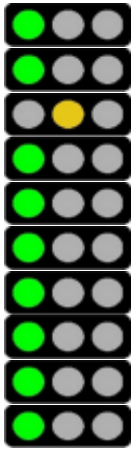
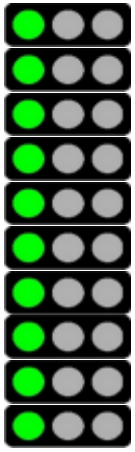
Momenteel zijn er 65 ruimtelijk fysieke projecten actief verdeeld over 13 gebieden. In onderstaand overzicht is te zien in welk gebied elk project valt, in welke fase de projecten zich bevinden en is er door middel van een 'stoplicht' aangegeven wat de algemene stand van zaken van een project is.

Er staan 60 stoplichten op 'groen' en 5 op 'geel'. Een groen stoplicht betekent dat een project 'op koers' loopt binnen de informatie zoals de raad die heeft. Er is geen afwijking te melden. Indien de raad bijvoorbeeld eerder is geïnformeerd dat de planning van een project is aangepast en het project loopt nu in de nieuwe planning op schema dan is het stoplicht 'groen'. Met andere woorden, voor de projecten die groen zijn geldt dat er geen afwijking te melden is richting de raad ten opzichte van de informatie die de raad al heeft. Dit wil niet zeggen dat het project 'perfect' loopt. Het kan zijn dat een project vertraging heeft of er een risico is opgetreden, maar de raad daarvan al op de hoogte is gesteld. In die gevallen is het stoplicht groen.

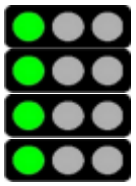
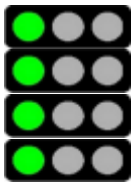
4.2 Gebied: Entree

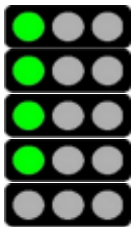
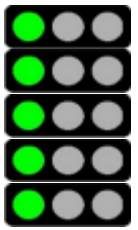
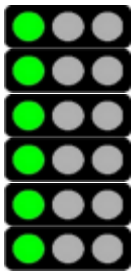
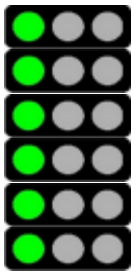
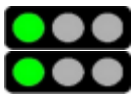
		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
4.2.1	Boerhaavelaan 1-7, Terrra Nova	HB		HB	
4.2.2	Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne	UW		UW	

4.3 Gebied: Binnenstad

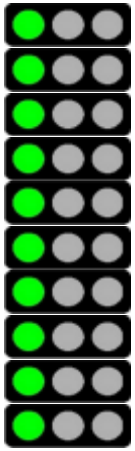
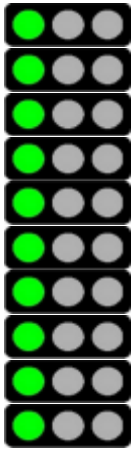
4.3.1	Cadenza 2	UW		UW	
4.3.2	Centraal park	UW		UW	
4.3.3	Delftsewallen	HB		UW	
4.3.4	Dorpsstraat, horecaplein	UV		UV	
4.3.5	Engelandlaan 140	HB		HB	
4.3.6	Engelandlaan 270	HB		HB	
4.3.7	Europaweg 81	UV		UV	
4.3.8	Luxemburglaan 2-10	HB		HB	
4.3.9	Markt 10	HB		UW	
4.3.10	Upgrade Stadshart	UW		UW	

4.5 Gebied: Meerzicht

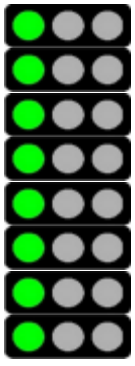
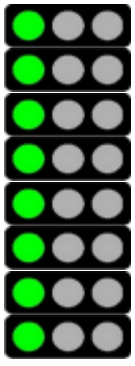
4.5.1	Overwater 1-3, IKC	UV		UV	
4.5.2	Panamapad brug	UV		UV	
4.5.3	Toverberg	UV		UV	
4.5.4	Zalkerbos 1	UW		UW	

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
4.6 Gebied: Bereikbaarheid en OV					
4.6.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	UV		UV	
5.4 Gebied: Buytenwegh – de Leyens					
5.4.1	Amerikaweg 135 Gymworld	UV		UV	
5.4.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	UV		UV	
5.4.3	Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal	UV		UV	
5.4.4	WC-De Leyens/Sartrezijde	UW		UW	
5.4.5	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	nvt		HB	
5.5 Gebied: Dorp					
5.5.1	Eerste stationstraat / Vernèdepark	HB		HB	
5.5.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat-5 mei straat	HB		HB	
5.5.3	Ontsluitingsweg Nutricia	UW		UV	
5.5.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	UW		UV	
5.5.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	UV		UV	
5.5.6	Wilhelminapark	HB		HB	
5.6 Gebied: Driemanspolder					
5.6.1	Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	UW		UW	
5.7 Gebied: Kwadrant					
5.7.1	Kwadrant B + F / Edisonpark	UW		UW	
5.7.2	Van Tuyllpark, Zwembad	UW		UW	

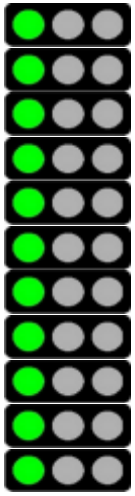
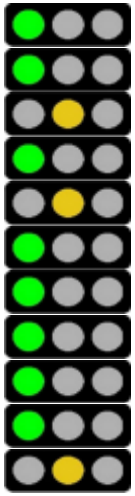
5.8 Gebied: Oosterheem

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
5.8.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	HB		HB	
5.8.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UW		UW	
5.8.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	UW		UV	
5.8.4	Dwarstocht	HB		UW	
5.8.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	UV		UV	
5.8.6	Martin Luther Kinglaan	HB		UV	
5.8.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	UV		UV	
5.8.8	Olof Palmelaan Moskee	UW		UW	
5.8.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW		UW	
5.8.10	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	HB		UW	

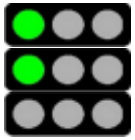
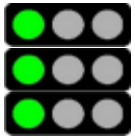
5.9 Gebied: Palenstein

5.9.1	Croesinckplein, Vlek D	UW		UW	
5.9.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UW		UW	
5.9.3	Van Duvenvoordepad, Vlek 13	UV		UV	
5.9.4	Florens van Brederodelaan, Vlek B	UV		UV	
5.9.5	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	UV		UV	
5.9.6	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	UW		UW	
5.9.7	Van Aalstlaan 24	HB		HB	
5.9.8	Du Meelaan 578-582, 588	UW		UW	

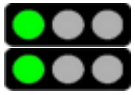
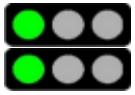
5.10 Gebied: Rokkeveen

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
5.10.1	Berkelseweg 13-15	UW		UV	
5.10.2	Bladgroen	HB		HB	
5.10.3	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	HB		HB	
5.10.4	Katwijkerlaantracé	UV		UV	
5.10.5	Kleurlaan	HB		HB	
5.10.6	Kurkhout / Balijhoeve	UW		UW	
5.10.7	Plataanhout	UV		UV	
5.10.8	Reigersblauw Woningbouw	UV		UV	
5.10.9	Saturnusgeel Jongerenwoningen	UV		UV	
5.10.10	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW		UW	
5.10.11	Zilverstraat Van der Valk	UW		UW	

5.11 Gebied: Seghwaert

5.11.1	Akkerdreef	UV		UV	
5.11.2	Moerbeigaarde 58, IKC	UW		UV	
5.11.3	Velddreef, IKC	nvt		UW	

5.12 Gebied: Overige gebieden

5.12.1	Vervangen 20 houten bruggen	UV		UV	
5.12.2	Realisatie zonnepanelen	UW		UV	

1.3 Toezeggingen

Tijdens de behandeling van de Rapportage Ruimtelijk Fysiek 1e helft 2020 op 23 november 2020 zijn twee toezeggingen gedaan.

Toezegging 375:
Wethouder Paalvast zegt toe in de volgende rapportage ruimtelijk fysiek een tijdlijn op te nemen met beslismomenten en samenspraakmomenten.

In voorliggende rapportage is per project een tijdlijn opgenomen met beslismomenten en samenspraakmoment voor het komende half jaar. Voorgesteld wordt om toezegging 375 als afgedaan te beschouwen.

Toezegging 376:
Wethouder Paalvast zegt toe de volgende rapportage ruimtelijk fysiek volledig digitaal aan te bieden.

De deadline voor deze toezegging is 1 juli 2021. Momenteel wordt er een projectmanagementtool aangeschaft waar ook de voortgang van projecten vastgelegd kan worden. Deze tool wordt naar verwachting in juli 2021 in gebruik genomen. Het is niet mogelijk om de rapportage over de 1e helft 2021 al te laten genereren door de projectmanagementtool. Pas als de rapportage over de 2e helft 2021 gemaakt gaat worden kan dit volledig digitaal via de projectmanagementtool gegenereerd worden. Dit betekent dat de rapportage die verschijnt in april 2021, die gaat over de 2e helft 2021, volledig digitaal aangeboden kan worden.

Voorgesteld wordt toezegging 376 te verdagen naar 1 mei 2021.

Met betrekking tot de versnellingsagenda zijn er twee toezeggingen gedaan.

Toezegging 34 (was 788)
Naar aanleiding van de versnellingsagenda woningbouw worden bij ieder concreet bouwplan de consequenties voor de bewoners die in de hoogbouwvisie staan (windhinder, bezonning, uitzicht, privacy, zichtlijnen, e.d.) teruggekoppeld aan de raad.

Bij de start van een planologische procedure waarbij de raad uiteindelijk de wijziging van een bestemmingsplan vaststelt, wordt de raad vooraf, bij het voorontwerp bestemmingsplan, door middel van een memo geïnformeerd.

In dit memo wordt de raad gevraagd om aandachtspunten voor het voorontwerpbestemmingsplan.

In de praktijk zien we dat door ontwikkelaars vaak wordt gekozen voor een planologische procedure, waarbij zowel het bestemmingsplan wordt gewijzigd, als de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend (de zogeheten coördinatie procedure).

Dat betekent dat de procedure van de omgevingsvergunning én het bestemmingsplan tegelijkertijd worden doorlopen.

Alle tekeningen en onderzoeken van het bouwplan zijn beschikbaar ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan en hierover kunnen dan ook technische vragen worden gesteld.

In de afgelopen maanden zijn zo de gecoördineerde procedures voor enkele versnellingslocaties ingediend (Engelandlaan 270, Luxemburglaan 2-10 en Zalkerbos 1) en hierover zijn memo's voorgelegd aan de raad.

Er zijn ook technische vragen gesteld over de tekeningen en onderzoeken behorend bij de omgevingsvergunning.

Dus de consequenties voor de bewoners van ieder bouwplan zijn beschikbaar ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan dat kenbaar wordt gemaakt aan de raad.

Wij verzoeken u toezegging 34 (was 788) als afgedaan te beschouwen.

Toezegging 150
Wethouder Paalvast zegt toe dat, zoals afgesproken is in de versnellingsagenda, er voor alle locaties een bestemmingsplanwijziging en een bouwplan naar de raad komt.
In het verlengde van de vorige toezegging wordt voor elke locatie binnen de Versnellingsagenda een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld.

Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan wordt de raad hierover via een memo geïnformeerd en kan ze op het bouwplan reageren via het meegeven van aandachtspunten. Een bestemmingsplanwijziging van alle versnellingslocaties komt dan ook naar de raad en de raad neemt hierover een besluit.

In het geval geen bestemmingsplan wordt aangepast zal de uitgebreide WABO-procedure gevolgd worden. In dat geval kan het college alleen medewerking verlenen als de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Zodoende is de gemeenteraad ook in dat geval betrokken bij de vergunningverlening.

Wij verzoeken u toezegging 150 als afgedaan te beschouwen.

2. Leeswijzer

Rapportageperiode
De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 juli tot en met 31 december 2020.

Scope rapportage
Deze rapportage bevat de woningbouwmonitor, de voortgang van de Schaalsprongprogramma's en de voortgang van de projecten uit de voormalige VGR.

Schaalsprong
Eind november 2017 heeft de raad "Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven" vastgesteld. Het college heeft vervolgens veel aandacht geschonken aan de urgentie om Zoetermeer verder te laten groeien in kwantiteit én in kwaliteit: een groei met 10.000 woningen, met een zoektocht naar 16.000 woningen en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande wijken. Deze groeistrategie staat bekend onder de naam ' de Schaalsprong'.

De Schaalsprong bestaat uit zowel gebiedsgerichte als stadsbrede programma's, die in samenhang met elkaar worden opgepakt. De gebiedsgerichte programma's omvatten de Entree, de Binnenstad, de Kwaliteitsimpuls: wijkverkenning Meerzicht en het Dutch Innovation Park. De stadsbrede programma's zijn de Woningbouw- en Versnellingsagenda en Bereikbaarheid en OV. Daarnaast is voor de realisatie en borging van de financiering van investeringen ook een programma voor een investeringsagenda opgezet. Al deze programma's worden ondersteund door een integraal team van beleidsadviseurs.

Rapportage programma's Schaalsprong
De rapportage van elk programma van de Schaalsprong gebeurt volgens de onderstaande opzet:
- Ambitie / Doelstelling
- Belangrijkste Resultaten / Mijlpalen
- Stand van zaken en vooruitblik
- Financieel overzicht
- Risicoanalyse
- Tijdlijn

Ruimtelijk fysieke projecten (voormalig VGR)
Deze rapportage geeft naast de voortgang van de Schaalsprongprogramma's ook een overzicht van de stand van zaken van de ruimtelijke fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer. Het gaat om projecten met een ruimtelijk en fysiek karakter, waarbij vaak sprake is van de ontwikkeling van onroerend goed en/of veranderingen in de openbare ruimte.

Een deel van de ruimtelijk fysieke projecten zorgt voor de realisatie van woningbouw. De raad heeft op 13 februari 2017 de Zoetermeerse Bouwagenda vastgesteld waarbij de belangrijkste ambitie is om in de komende 10-15 jaar circa 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Vervolgens is de woningbouwprogrammering vastgesteld op 11 september 2017 waarin deze opgave verder is geconcretiseerd en de opdracht is gegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het nieuwbouwprogramma uit te breiden tot 16.000 woningen. Ter uitwerking van het raadsbesluit over het Woningbouwprogramma en ter versnelling van de woningbouwproductie in Zoetermeer is de versnellingsagenda woningbouw vastgesteld op 8 oktober 2018. Via voorliggende rapportage wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwmonitor en de stand van zaken van onder meer de woningbouwprojecten.

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

Voor het verwezenlijken van haar ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen maakt de gemeente gebruik van het middel 'grondbeleid'. Grondbeleid, en ook de projecten die in dit kader worden gestart, zijn dus geen doel op zich, maar een middel, volgend op deze ruimtelijke doelstellingen. In structuurvisies, beleidsnota's, en bestemmingsplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast, met vragen als: "Welke verdere verstedelijking staat de gemeente in de komende jaren voor? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente?" Zie ook de herziene 'Handreiking grondbeleid voor raadsleden' (november 2018).

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

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

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

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

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

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

Leeswijzer projecten

Per gebied wordt de stand van zaken van de projecten, die geografisch binnen dat gebied vallen, weergegeven. Zoals ook al aangegeven in de inleiding, is het zo dat deze rapportage zo is ingericht dat projecten uit de voormalige VGR gekoppeld zijn aan de programma's van de Schaalsprong. 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 2020. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende halfjaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 31 december 2020 beschreven en wordt het grootste risico van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

Verkeerslichten

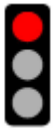
Om de voortgang ten aanzien van de projectopdracht inzichtelijk te maken, is per project een projectverkeerslicht toegevoegd. Het verkeerslicht geeft beheersing van het project ten aanzien van de projectopdracht en de afspraken met de raad aan. Het verkeerslicht is een indicatie om de stand van zaken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



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht

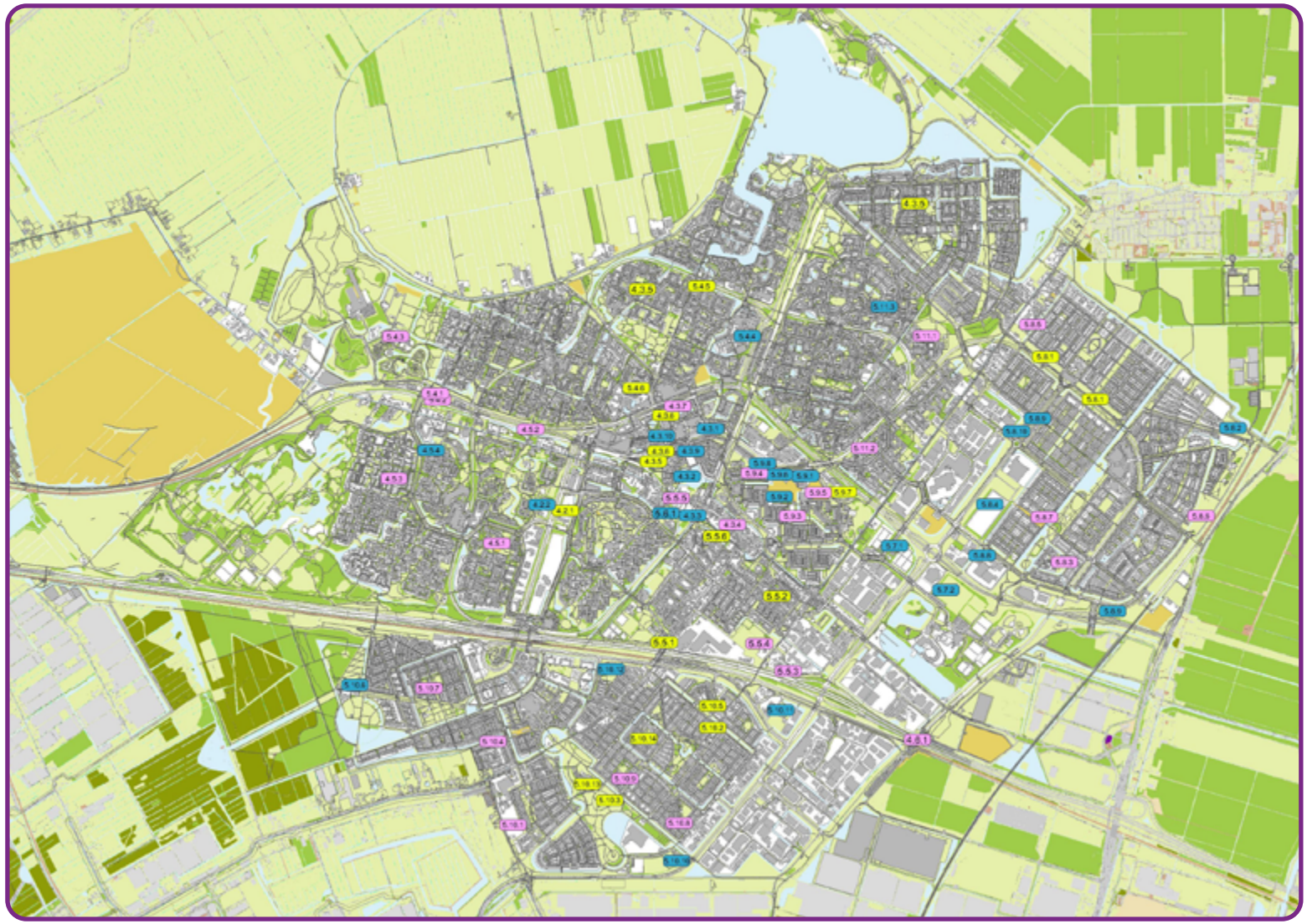


Aandacht nodig.
Bij te sturen binnen krediet en projectopdracht



Directe bijsturing noodzakelijk
Bijsturing noodzakelijk

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 24 februari 2021.

3.2 Opzet Woningbouwmonitor

De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke segmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda. In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden. De input betreft projecten waarvoor een projectopdracht is vastgesteld. De plannen waarvoor geen projectopdracht is vastgesteld (bijvoorbeeld gedeeltes van Entree) zijn niet meegenomen in de planning.

De woningbouwmonitor wordt gevoed met gegevens van het projectenbureau en met gegevens van het team omgevingsvergunningen. Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor de projecten uit de omgevingsvergunningen is dat niet altijd het geval. Daarom staat in de analyse van de woningbouwmonitor ook een klein aandeel van de woningen als ‘onbekend’ aangemerkt. Hierdoor kan het ook zijn dat de totalen van de categorieën niet op elkaar aansluiten. Er wordt doorlopend gewerkt aan verbetering van de woningbouwmonitor en de verfijning van de input en output.

3.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

In het Woningbouwprogramma is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 700 nieuwe woningen te bouwen. Op afbeelding 1 is te zien hoe de geplande woningbouwproductie de komende jaren eruit zal zien.

In 2020 zijn 329 woningen gerealiseerd. Er zijn in 2020 meer woningen opgeleverd dan gepland. In totaal staan 5.534 te bouwen woningen op de planning in de jaren 2021-2027.

Voor 2021 staan nu 212 woningen in de planning. Dat is fors lager dan in de planningen stond ten tijde van de vorige rapportage. Het verwachte aantal voor 2021 was toen 1.216. Deze verandering heeft grotendeels zijn oorzaak in het verschuiven van de aanvang van de bouw bij twee relatief grote bouwprojecten: transformatie van Terra Nova en de woningbouw op het Dutch Innovation Park.

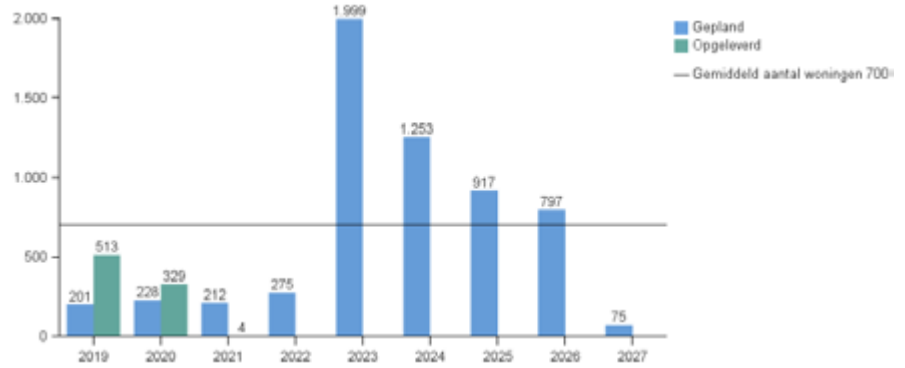
Bij Terra Nova (Entree, Boerhaavelaan 1-7) heeft het verschuiven van de aanvang van de bouw te maken met de wens om de transformatie een integraal onderdeel te laten zijn van de rest van de plannen voor Entree. Het bereiken van deze integraliteit heeft extra tijd gevraagd. Inmiddels hebben gemeenten en 5 van de 6 grondeigenaren eind 2020 op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de kader en contractuele afspraken. Deze worden nu uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Het Ruimtelijk Kader van de ontwikkeling zal worden voorgelegd aan de raad. Als de uitgangspunten zijn vastgelegd, kan de ontwerpuitwerking van Terra Nova plaatsvinden en kan de omgevingsvergunning voor de transformatie worden aangevraagd. De verwachting is dat de transformatie in 2021 kan starten en dat in 2023 de woningen worden opgeleverd.

Voor Dutch Innovation Park is de reden dat de initiatiefnemer van het plan om woningen te realiseren te maken heeft met het al dan niet verlengen van de huurovereenkomst met De Haagse Hogeschool. Hier is tot op heden nog geen duidelijkheid over met als gevolg dat de initiatiefnemer haar investeringsbesluit naar achteren heeft geschoven

Ook voor 2022 zien we een forse bijstelling naar beneden in het aantal geprognotiseerde woningen. Voor dit jaar voorzagen we in de vorige rapportage 899 woningen. De reden voor het wijzigen van deze prognose is voor een groot gedeelte gelegen in de wijziging van de verwachte oplevering voor een aantal locaties van de Versnellingsagenda. Om diverse redenen schuift de prognose naar achter (langere onderhandelingsprocessen met projectontwikkelaar, geluidsissues, kwaliteit van het plan etc.)

Verder is er nog een aantal andere projecten, dat om diverse redenen zijn vertraagd. Het kan zijn dat het aantal woningen in de woningbouwmonitor voor 2022 nog iets zal groeien, doordat nu nog onbekende initiatieven zich aandienen. Daarnaast is er sprake van een aantal projecten die op de grens 2022 en 2023 worden gerealiseerd. In de volgende rapportage wordt expliciet of er eventuele meevallers zijn in de planning.

Voor 2023 wordt een grote piek qua opleveringen verwacht. Dit is o.a. te zien aan het aantal woningen waarvan dit jaar start bouw is voorzien. In 2021 wordt voor ruim 1.000 woningen start bouw voorzien. Daarnaast wordt voor dit jaar nog eens voor 900 woningen verleende vergunningen/vastgestelde bestemmingsplannen verwacht, waarvan de verwachting is dat deze volgend jaar start bouw aanvangen.



Afbeelding 1. Opgeleverde versus geplande woningen (per jaar)

3.4 Prijssegmenten en woningtypen

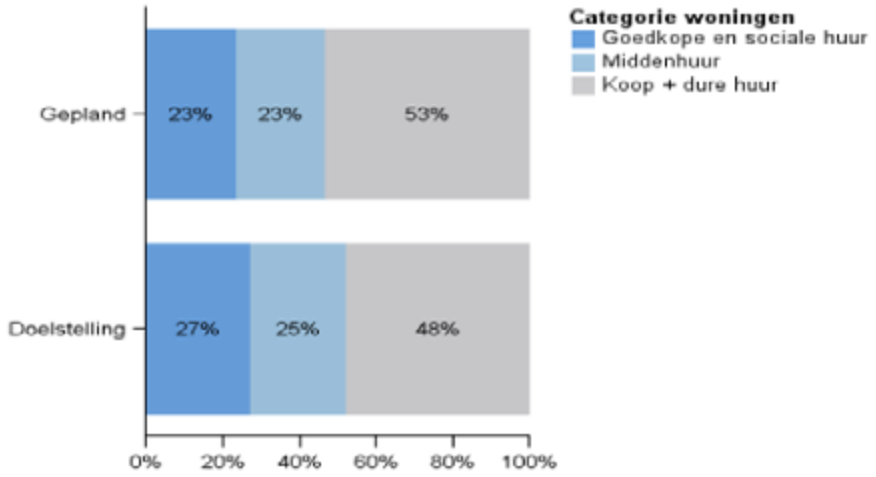
In de Versnellingsagenda is besloten de nieuwbouw te verdelen over de volgende segmenten: 27% goedkope huur (corporaties en marktpartijen), 25% middenhuur en 48% koop.
In 2019 en 2020 zijn samen 842 woningen opgeleverd. Dit is af te lezen uit de tabel. Van deze woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Daarover zijn geen directe gegevens beschikbaar in de BAG of via de vergunningen, maar op basis van kennis van de projecten in de organisatie is een inschatting gemaakt. Daaruit komt het volgende beeld naar voren: 38% van deze woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 15% uit middenhuurwoningen en 41% uit koop- en dure huurwoningen.

	Realisatie 2019		Realisatie 2020		Totaal 2019-2020		Streefwaarde Woonvisie	Totaal '19-'27 incl planning
Prijsklassen	aantal	%	aantal	%	aantal	%	%	%
Goedkope en sociale huur	113	22%	205	62%	318	38%	27%	23%
Middenhuur	117	23%	6	2%	123	15%	25%	21%
Koop en dure huur	255	50%	94	29%	349	41%	48%	53%
Onbekend	27	5%	24	7%	51	6%	-	3%
Totaal	513	100%	329	100%	842	100%	100%	100%

De realisatie van koop en dure huurwoningen loopt tot nu toe redelijk goed in lijn met de doelstelling. Procentueel loopt de realisatie van middenhuurwoningen wat achter bij de doelstelling en loopt de realisatie van goedkope en sociale huurwoningen wat op de doelstelling voor.

Als we kijken naar alle nog te bouwen woningen in de woningbouwmonitor, waarvan de prijssegmenten bekend zijn, dan komt naar voren dat voor de periode 2021-2027 het aandeel goedkope huur (23%) wat aan de lage kant is en het aandeel middenhuur ook (23%). Dit is in staafdiagrammen weergegeven in afbeelding 2.

In de vorige rapportage stonden deze percentages (voor de periode 2020-2027) op 30% respectievelijk 22%. Doordat in 2029 en 2020 relatief veel sociale woningen zijn opgeleverd, valt de planning voor de te bouwen woningen in vergelijking met de streefpercentages uit de woonvisie wat ongunstig uit. Maar als we de gerealiseerde aantallen van 2019 en 2020 ook bij de vergelijking betrekken, dan zien we dat het totaal beeld gunstiger is: 23% voor sociale en goedkope huur; 21% voor middenhuur, 53% voor dure huur plus koop en 3% nog onbekend.



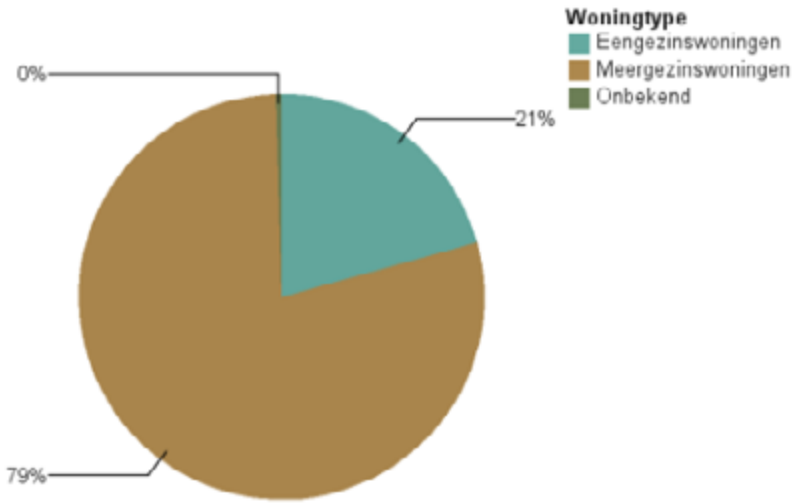
Afbeelding 2. Categorie woning: doelstelling versus gepland (alle jaren). Deze verdeling betreft de woningen waarvan de prijssegmenten bekend zijn (5.450 van de in totaal 5.534 geplande woningen).

In afbeelding 3 is te zien hoe het woningbouwprogramma de komende jaren cijfermatig over de verschillende segmenten is verdeeld. De verdeling geldt voor de bouwprojecten, waarvan het woningbouwprogramma bekend is (5.450 woningen).

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Goedkope en sociale huur	104	91	580	355	140			1.270
Koop + dure huur	108	170	910	609	467	576	75	2.915
Middenhuur		14	430	289	310	221		1.264
Totaal	212	275	1.920	1.253	917	797	75	5.449

Afbeelding 3. Categorie woning: gepland (per jaar in cijfers). Deze verdeling betreft de woningen waarvan de prijssegmenten bekend zijn (5.450 van de in totaal 5.534 geplande woningen).

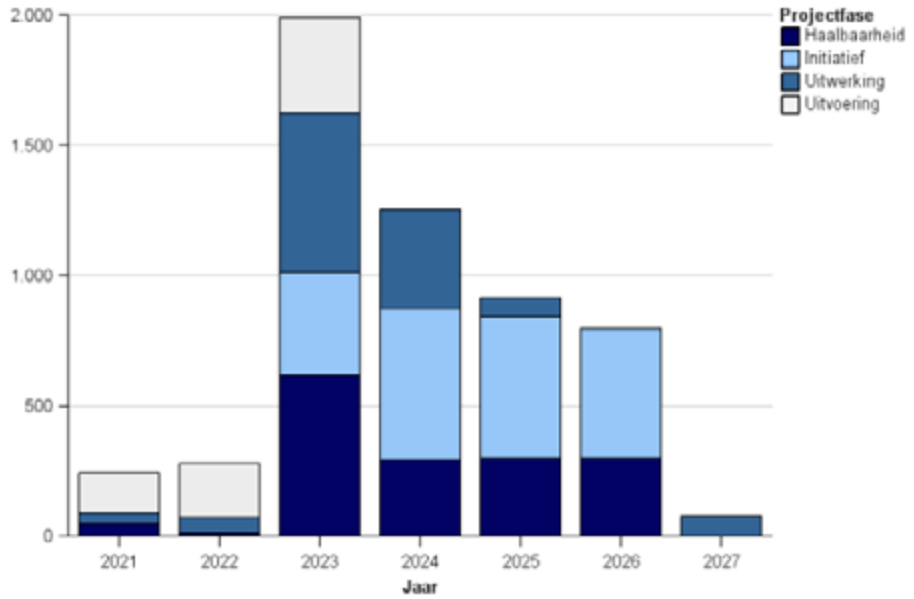
Van de geplande nieuwbouw bestaat 79% uit meergezinswoningen (appartementen) en 21% uit eengezinswoningen. Deze verdeling is ongeveer gelijk aan de verdeling in de tweede rapportage uit 2020. De verdeling was toen 76% meergezinswoningen, 18% eengezinswoningen en 5% onbekend. In afbeelding 4 is de nieuwe verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram.



Afbeelding 4. Onderverdeling alle geplande woningen naar type (eengezins/meergezins)

3.5 Projectfasen

In afbeelding 5 is te zien in welke fasen de bouwprojecten zich bevinden, uitgedrukt in aantallen woningen. Het grootste gedeelte van de woningen bevindt zich nog in de initiatief- en haalbaarheidsfasen. Hoe verder een project in de fasering zit, hoe zekerder het is dat de woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 5. Fasering Projecten (per jaar)

3.6 Conclusie

Rond 2018 is de ambitie gesteld om de komende jaren naar een forse bouwproductie te gaan. Na een aantal jaren van opstarten staan we aan de vooravond van deze grote bouwgolf. Voor dit jaar is de verwachting dat veel projecten in start bouw gaan. In 2021 wordt voor ruim 1.000 woningen start bouw voorzien. Daarnaast wordt voor dit jaar nog eens voor 900 woningen verleende vergunningen/vastgestelde bestemmingsplannen verwacht, waarvan de verwachting is dat deze volgend jaar start bouw aanvangen.

Hoewel dit gunstige signalen zijn biedt dit nog geen soelaas voor dit jaar en 2022. Voor deze jaren is de verwachting qua aantallen woningen fors naar beneden bijgesteld. De reden daarvoor is grotendeels gelegen in de gewijzigde prognoses van oplevering van een aantal grote bouwprojecten gelegen in Entree, Dutch Innovation Park en Versnellingsagenda.

De verdeling qua prijssegmenten over 2019-2027 sluit redelijk aan bij de doelstellingen uit de Versnellingsagenda. De geplande woningen bestaan voor 4/5 uit appartementen en voor ongeveer 1/5 uit eengezinswoningen.

4. Programma's

4.1 Woningbouwprogramma (incl. initiatieven en woningbouwprojecten)

Ambitie/doelstelling

Het Woningbouwprogramma (vastgesteld op 11 september 2017) heeft tot doel in de periode tot 2030 in Zoetermeer 10.000 nieuwe woningen te realiseren met een zoekopdracht naar 16.000 woningen. Deze nieuwe woningen worden met name gebouwd voor jongeren, empty nesters en middeninkomens.

Om het ambitieuze woningbouwprogramma van de Schaalsprong te realiseren is vanuit het Schaalsprongbudget een woningbouwregisseur aangesteld, die tot taak heeft de besluitvorming over nieuwe woningbouwlocaties te versnellen en daarbij de juiste differentiatie naar woningtypes te bewaken. Als hulpmiddel is hiervoor een woningbouwmonitor ontwikkeld.

Speciale aandacht is nodig voor het tekort aan zorgwoningen. Het is de ambitie om dit samen met de corporaties en marktpartijen op te lossen. Een belangrijke doelstelling uit de programmabegroting is immers het bevorderen van passende woonruimte voor iedere Zoetermeerder.

In oktober 2018 is de Versnellingsagenda Woningbouw vastgesteld. Daarmee zijn 14 extra woningbouwlocaties aangeduid, met de daarbij behorende uitgangspunten voor de ontwikkeling zoals parkeernormen, bebouwingshoogte, doelgroepen en samenspraak.

Belangrijkste resultaten

In deze rapportage wordt ook de Woningbouwmonitor aan de raad aangeboden. De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Daarnaast geeft het inzicht in welke segmenten de nieuwbouw wordt verwacht, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda. Onderhavige woningbouwmonitor heeft de peildata 3 juli jl.

Uit de monitor komt naar voren dat voor 2021 en 2022 de doelstelling van 700 nieuwe woningen per jaar naar verwachting wordt behaald (zie het hoofdstuk woningbouwmonitor). De piek voor 2023 is iets hoger dan in de vorige prognose. Dit heeft te maken met een aangepaste planning van de oplevermomenten van enkele woningbouwprojecten.

Vanwege de coronacrisis treedt er meer onzekerheid op bij het prognosticeren van de woningbouw dan normaal. Op dit moment is nog niet goed in te schatten wat de exacte gevolgen zijn voor de woningmarkt. Bij de volgende versie van de Woningbouwmonitor wordt meegenomen wat de eventuele impact van corona op de woningbouwprojecten is.

Zoekopgave 6.000 woningen

Bij de behandeling van de vorige rapportage Schaalsprong is de zoekopgave naar extra 6.000 woningen aan de orde gekomen. Het college is van mening dat om meerdere redenen het opportuun is om de zoekopgave op te starten. Deze zoekopgave wordt bezien vanuit lopende ambities en projecten, als ook vanuit de achtergrond van Zoetermeer 2040.

Versnellingsagenda

Een multidisciplinair team pakt de realisatie van deze locaties op. In de afgelopen periode zijn voor de versnellingslocaties de volgende resultaten behaald. In de desbetreffende gebiedsparagrafen wordt dieper ingegaan op de voortgang van de locaties.

Locatie	Fase project	Belangrijkste resultaten Jan. t/m juni 2020	Belangrijkste resultaten Juli t/m dec. 2020
Zalkerbos 1	Uitwerkingsfase	-	Vaststellen anterieure overeenkomst Consultering raad
Engelandlaan 270	Uitwerkingsfase	Planuitwerkingskader vastgesteld	Vaststellen anterieure overeenkomst Consultering raad
Luxemburg-laan 2	Uitwerkingsfase	-	Vaststellen anterieure overeenkomst Consultering raad
Engelandlaan (grasveld)	Haalbaarheids-fase	Reserveringsovereenkomst vastgesteld	Indiening gecoördineerde aanvraag Consultering raad
Eleanor Roosevelt-laan 3-25	Haalbaarheids-fase	Planuitwerkingskader vastgesteld Intentieovereenkomst vastgesteld Samenspraakvoorstel vastgesteld	Vaststellen anterieure overeenkomst
Frankrijklaan	Haalbaarheids-fase	-	Selectie ontwikkelaar
Van Aalstlaan	Initiatieffase	-	Vaststellen planuitwerkingskader Vaststellen aanbestedingsstukken
Luxemburg-laan 1	Initiatieffase	-	Vaststellen planuitwerkingskader
Belgiëlaan	Initiatieffase	-	Vaststellen projectopdracht
Denemarken-laan	Initiatieffase	-	Vaststellen projectopdracht
Nederland-laan	Initiatieffase	-	Vaststellen projectopdracht
Kop Bredewater	-	-	-
Brusselstraat	-	-	-
Kwadrant A	-	-	-

Risicoanalyse

De gemeentelijke organisatie mist de capaciteit om de benodigde begeleiding, advisering en toetsing te leveren om de woningbouwproductie te kunnen realiseren. Het toenemende aantal woningbouwinitiatieven zorgt ervoor dat meer van de gemeentelijke organisatie wordt gevraagd. Daarnaast staat de beschikbaarheid van mensen en de benodigde competenties onder druk.

Beheersmaatregel: Prioriteren op nieuwe initiatieven. Versterken organisatie met behulp van opleiding binnenstedelijke ontwikkeling.

4.2 Entree

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

Belangrijkste resultaten

Middengebied
Opgave Planuitwerking
- In de tweede helft van 2020 zijn diverse plannen verder uitgewerkt. Bij de planuitwerking zijn experts van de gemeente en gespecialiseerde bureaus betrokken.
- Plan voor duurzame gebiedsontwikkeling (in samenwerking met APPM): bevat een uitwerking van het Masterplan De Entree op de opgaven en maatregelen voor een duurzame gebiedsontwikkeling: de vlakken mobiliteit, klimaat en energie. De studie naar duurzame gebiedsontwikkeling is gedeeld met de grondeigenaren in het gebied. Een samenvatting van de studie is gepresenteerd aan de gemeenteraad en zijn er breed aandachtspunten opgehaald. Deze studie is een belangrijke basis geweest voor het Beeldkwaliteitsplan, het Structuurontwerp en het Planuitwerkingskader.
- Beeldkwaliteitsplan middengebied Entree (in samenwerking met BURA): bevat een stedenbouwkundige analyse van het Masterplan, de principes die voor Entree gelden en de richtlijnen voor de beeldkwaliteit gebouwde omgeving. In dit plan worden de spelregels voor de grondeigenaren uiteengezet. De grondeigenaren zijn betrokken bij het opstellen van het plan.
- Structuurontwerp Openbare Ruimte middengebied Entree (in samenwerking met LOLA): bevat het ruimtelijke ontwerp van de buitenruimte waarmee van Entree een gezonde wijk, gebaseerd op het klimaat, biodiversiteit en gezondheid wordt gemaakt. De spelregels voor de inrichting van het openbaar gebied worden hierin uiteengezet.
- Door middel van intensieve samenwerking tussen gemeente en de drie bureaus zijn is er naast het Beeldkwaliteitsplan en het Structuurontwerp Openbare Ruimte ook het Planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. Het PUK Entree beschrijft de doelen en de maatregelen die gebruikt worden voor de kavelontwikkeling van het middengebied Entree. Tijdens het proces zijn de eigenaren in het gebied meegenomen en hebben hun feedback kunnen geven om zorg te dragen dat er een realistisch en haalbaar plan gerealiseerd wordt. Het PUK zal, net als het Structuurontwerp, gebiedsbusinesscase en het Beeldkwaliteitsplan, worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling en de basis zijn voor het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan.

Het Beeldkwaliteitsplan,het Structuurontwerp en het Planuitwerkinskader zijn samen het Ruimtelijk kader Entree. Het Concept Ruimtelijk kader is begin 2020 aan diverse stakeholders, zoals een bewonersvertegenwoordiging van Driemanspolder en Meerzicht, de gemeenteraad, de stadsbouwmeester, de Commissie ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheidsraad gepresenteerd. Er zijn aandachtspunten opgehaald. In het tweede helft van 2020 is de haalbaarheid getoetst bij de grondeigenaren.

Opgave MER en bestemmingsplan
In de tweede helft van 2020 zijn de zienswijzen uit de terinzagelegging Startdocument verwerkt. Het concept startdocument is hiermee aangepast en gevormd tot een eindconcept startdocument. Na het startdocument heeft het team gewerkt aan de verschillende onderzoeken voor de milieueffectenrapportage en is er gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De eerste basis hiervoor, de plankaart, is opgesteld. Het concept MER-onderzoeken is eind 2020 naar de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) gegaan voor toetsing. Naar aanleiding van de reacties het startdocument is er besloten extra onderzoek uit te voeren naar de beide kopgebieden (Centrum West en Rokkeveen). In eerste instantie is aangegeven dat de stukken in oktober 2020 de besluitvorming in zouden gaan, echter is dit uitgesteld vanwege de uitbreiding van de scope in de onderzoeken.

Opgave Gebiedsmarketing
Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders bekend te maken, maar ook voor de investeerders, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt vanuit de opgave Gebiedsmarketing. Gemeente Zoetermeer neemt hierbij de leiding in samenwerking met de grondeigenaren.

In de tweede helft van 2020 is een website gelanceerd speciaal om alle ontwikkelingen van Entree te publiceren www.entreezoetermeer.nl. Er is tevens een animatiefilm gemaakt om de omgeving mee te nemen in wat men ongeveer kan verwachten als eindbeeld van de gebiedsontwikkeling. Er zijn in het afgelopen half jaar verschillende nieuwsbrieven verstuurd met informatie over de ontwikkeling van Entree. Ook op social media is het team actief geweest. Zo is er op linkedin een reeks aan verhalen gepubliceerd over de samenwerking met verschillende partners en zijn er op facebook en twitter allerlei weetjes over Entree gepost.

Tevens is er een klankbordgroep opgericht waarin buurtvertegenwoordigers minimaal 1x in de drie maanden worden bijgepraat over de ontwikkelingen en waar vragen vanuit de omliggende wijken worden beantwoord.

Opgave Exploitatie en overeenkomsten

Om Entree mogelijk te maken, is het van belang om de financiering goed te regelen. Om de financiering goed in kaart te brengen, zijn er een aantal producten opgesteld.
In 2020 is bureau Fakton gevraagd om een gebiedsbusinesscase op te stellen. De gebiedsbusinesscase wordt gebruikt voor het bepalen van de bijdrage van de grondeigenaren binnen het middengebied die willen ontwikkelen. Dit wordt uiteindelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomsten. Met 5 van 6 grondeigenaren is in 2020 gekomen tot een afspraak op hoofdlijnen van de financiële bijdrage en akkoord op het ruimtelijk kader. Waar het niet tot een anterieure overeenkomst komt zal een exploitatieplan worden ingezet om het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling te borgen. Het exploitatieplan is een onderdeel van het publieke wettelijke traject en volgt het proces van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft het bureau Fakton dit jaar een aanvraag voor subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls (Wbi) begeleid bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In de tweede helft van 2020 bleek dat de aanvraag in de eerste tranche niet succesvol is geweest. In reactie hierop is ingeschreven op de tweede tranche. In het eerste kwartaal 2021 wordt duidelijk of deze subsidie wordt toegekend.

Ook is onderzoek gedaan naar de kosten in de businesscase, die niet toerekenbaar zijn aan het middengebied en is naar dekking gezocht in de gemeentelijke reservepositie, resultaat structurele middelen, dekking grex van de gemeentelijke gronden in het middengebied en eventuele activering van investering met maatschappelijk nut (met daarbij behorende afschrijvingslasten/ kapitaallasten). In het eerste kwartaal 2021 wordt deze gebiedsbusinesscase aangeboden aan de gemeenteraad.

Stationsgebied

In de tweede helft van 2020 is op basis van de haalbaarheidsstudie een visie voor het stationsgebied opgesteld. Met deze visie is er een subsidie aangevraagd om de noordelijke entree (incl. fietsenstalling en fietsroute) op te waarderen. Deze subsidie hebben het Rijk en MRDH aan dit project toegewezen.

Daarnaast is het project aangemeld bij het programma Mobiliteit en verstedelijking (MoVe) van de regio Rotterdam Den Haag. Dit programma monitort de verschillende projecten op het gebied van mobiliteit en verstedelijking. Zij zorgen voor de integraliteit tussen de projecten in verschillende steden in de regio.

Stand van zaken/ vooruitblik

Vorig jaar zijn de opgaveteams geïntroduceerd. Elke team was verantwoordelijk voor een onderdeel binnen Entree. Deze waren zo opgesteld om te werken aan specifieke producten. Dit jaar zal er gewerkt worden aan nieuwe producten. Daarom zijn de teams opnieuw ingedeeld. De volgende teams zullen dit jaar met Entree aan de slag gaan: team programmabeheersing, team communicatie en gebiedsmarketing, ontwikkelteam civiel, ontwikkelteam grondeigenaren, ontwikkelteam station en daarnaast zullen diverse projecten worden opgestart. Verder zal er een overkoepelend gebiedsteam zijn. Hierin bevindt zich van elk team één persoon en de programmamanager Entree.

Eind 2020 zijn de concept MER en onderzoeken naar de Omgevingsdienst Den Haag (ODH) gegaan ter beoordeling. In 2021 gaat het proces voor deze stukken verder. Na het verwerken van de reacties van de ODH zullen de Ontwerp stukken ter vaststelling worden aangeboden aan het college van B&W, waarna naar verwachting deze in het tweede kwartaal ter inzage liggen.

Naast het ontwerp bestemmingsplan zal ook het publiekrechtelijke exploitatieplan ter vaststelling worden aangeboden, als niet met iedere partij een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Daarnaast wordt in 2021 ook meer duidelijkheid gekregen over toewijzing tranche 2 van de Wbi.

In het tweede kwartaal zal de gebiedsbusinesscase ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Zoetermeer. Uit de gebiedsbusinesscase Entree komt de begrotingswijziging Entree.

Met het Beeldkwaliteitsplan, Structuurontwerp Openbare Ruimte en PUK heeft de gemeente kaders opgesteld voor Entree. Om deze kaders te bewaken, zal er worden voorgesteld om een Q-Team aan te stellen.

In 2021 zal de afronding van de anterieure overeenkomsten met de eigenaren plaatsvinden. Naar verwachting zal dit plaatsvinden in het tweede kwartaal.
Om alle geïnteresseerden ook dit jaar weer goed op de hoogte te houden, zal Entree verschillende communicatiekanalen benutten. Zo zal de website het hele jaar door up-to-date blijven, zullen er elke maand leuke posts worden geplaatst op social media en zullen er circa acht nieuwsbrieven verschijnen met de laatste informatie. De website van Entree zal verder bijgehouden worden met verschillend beeldmateriaal.

In overleg met de grondeigenaren en de situatie rond COVID-19 zal het informatiepunt in gebruik worden genomen. Het informatiepunt zal informatie geven over de gebiedsontwikkeling Entree. Verder zal het team weer fysieke bewonersbijeenkomsten kunnen organiseren. Tot die tijd worden bijeenkomsten met buurtvertegenwoordigers in een digitale online omgeving georganiseerd.

Na vaststelling Ruimtelijk kader door de gemeenteraad wordt er een voorlopig ontwerp van de buitenruimte gemaakt. Dit betreft een uitwerking van het Structuurontwerp, en zal in goed overleg met de grondeigenaren en omgeving tot stand komen. Tevens wordt hier gekeken naar de fasering van de buitenruimte en de infra binnen Entree, dit heeft een directe relatie met de bouwplannen van de grondeigenaren.

Ter voorbereiding op de bouw van de eerste woningen (verwacht in 2022) wordt een start gemaakt met bouwrijpmaken. Naast de Afrikaweg zal voorbelasting worden aangebracht waar later de bouwwegen voor de ontsluiting van de kavels op worden aangelegd.

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

In het tweede kwartaal van 2021 wordt de visie Station Zoetermeer ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de raad akkoord is met de visie, zal het ontwikkelteam verder gaan met de uitwerking van de plannen. In het begin van het 2021 wordt er een structuurontwerp opgesteld voor het gehele station.

Risico's

1. Lagere exploitatiebijdrage eigenaren: er worden minder vierkante meters programma gerealiseerd dan waar de Gebiedsbusinesscase vanuit gaat. In de contracten met de grondeigenaren is geen bouwplicht af te dwingen. Hierdoor worden minder kosten verhaald en dit heeft een negatief effect op de gebiedsbusinesscase. Beheersmaatregel: In de contracten met de eigenaren is er een bodem gelegd in het minimumaantal vierkante meters t.b.v. de berekening van het kostenverhaal. Dit is geen bouwplicht. Daarnaast wordt hiervoor een risicoreservering en weerstandscapaciteit in de gebiedsbusinesscase opgenomen.

2. Door vertragingen van bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren kunnen de gemeentelijke plankosten binnen de gebiedsbusinesscase te laag blijken te zijn. Hierdoor wordt de doorlooptijd langer, terwijl de plankosten van gemeente doorlopen. Beheersmaatregel: Management op bestemmingsplan en fasering bouwplannen. Risicoreservering meenemen in plankosten in de gebiedsbusinesscase.

3. Hogere kosten openbare ruimte; kostenraming definitieve inrichtingsplan is hoger dan raming bij Structuurontwerp. In het Structuurontwerp is nog geen materialisering aangegeven. Hierdoor is er gerekend met kengetallen. Andere uitkomst dan verwacht. Beheersmaatregel: Uitgangspunten kostenraming volledig omschrijven en vastleggen in contracten uitvoerder. Risicoreservering en weerstandscapaciteit meegenomen in gebiedsbusinesscase (post onvoorzien).

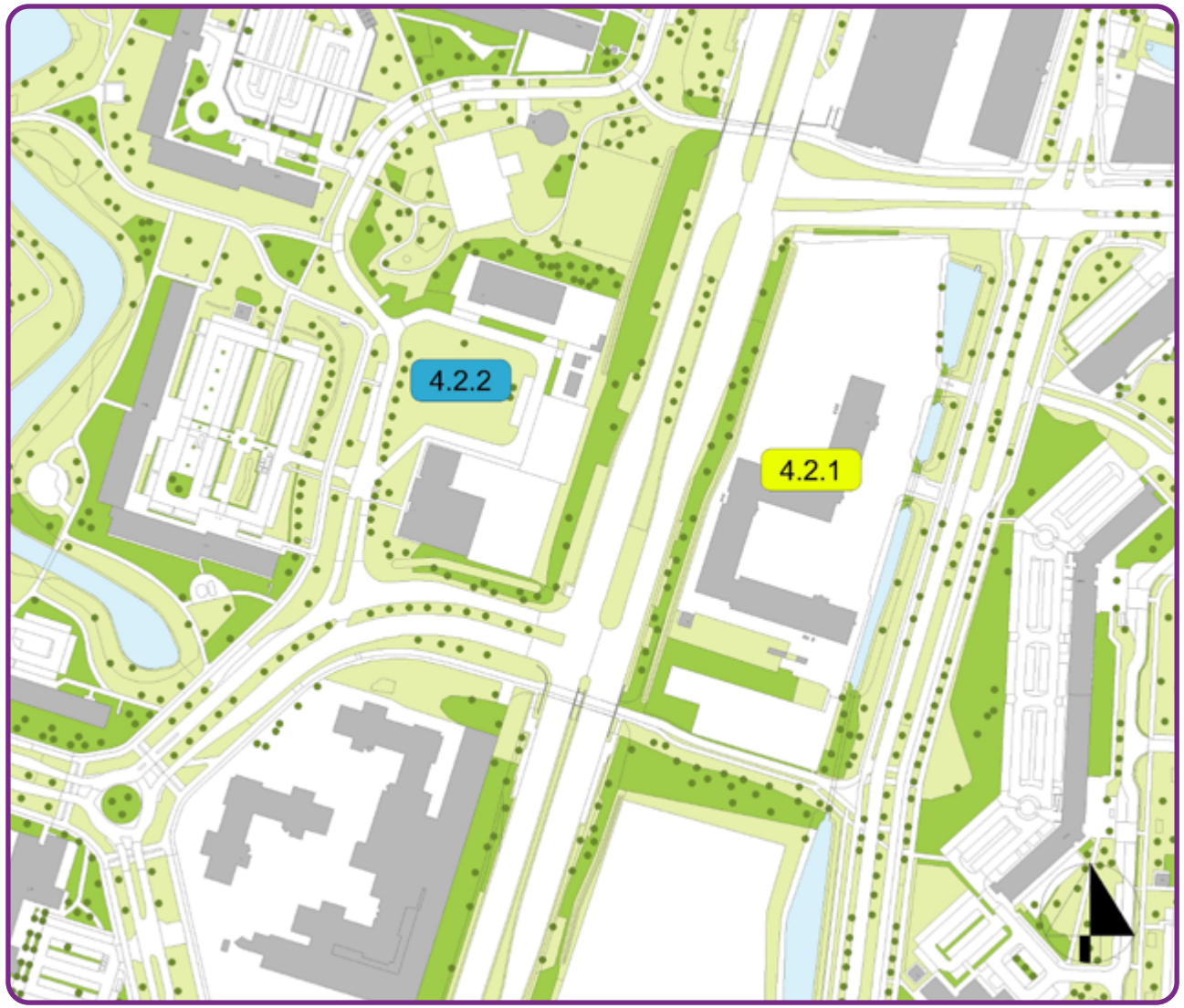
4. Raad stelt het Ruimtelijk kader (Structuurontwerp openbare ruimte, Planuitwerkingskader) niet vast conform voorstel. Gemeenteraad heeft gewijzigd inzicht in uitgangspunten Masterplan De Entree. Hierdoor kunnen de anterieure overeenkomst niet gesloten worden en is de gebiedsontwikkeling Entree niet haalbaar. Beheersmaatregel: Vastgestelde ambities uit Masterplan De Entree overnemen in PUK en bij gemeenteraad goed de relatie uitleggen tussen ruimtelijk kader en financiële haalbaarheid gebiedsontwikkeling.

5. Na het vaststellen van de PUK door de gemeenteraad worden de beleidskaders in de loop der jaren alsnog gewijzigd. Hierdoor kunnen afspraken richting grondeigenaren niet nagekomen worden. Beheersmaatregel: binnen de omgevingsvisie moet het programma Entree geborgd worden.

Financieel
Entree Zoetermeer:
Begroting 2020: € 2.082.000
Werkelijke kosten 2020: € 1.899.000

Entree stationsomgeving:
Begroting: € 270.000
Werkelijke kosten 2020: € 185.000

Projecten: gebied Entree



4.2.1 Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova

4.2.2 Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne

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

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.2.1 Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova







jan

feb

mrt

Q1
Ondertekening AOK

apr

Q1
Aanvraag omgevings-vergunning wijziging bestemming (kruimel)

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Breevast heeft een schetsontwerp afgerond
- Onderzoeken ten behoeve van planologische procedure zijn uitgevoerd

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

- Aanvulling op bestaande anterieure overeenkomst (GROK 2013) in de vorm van een Allonge en ondertekening door Breevast en gemeente.
- Indiening aanvraag Omgevingsvergunning wijziging bestemming door Breevast en behandeling door VVH
- Indiening aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen door Breevast
- Participatie tijdens procedures omgevingsvergunningen verzorgd. Participatie tijdens ontwerpuitwerking (niveau's informeren en meedenken) ondersteund.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De kosten betreffen de planbegeleiding van het initiatief (faciliterend grondbeleid). Door middel van een aanvulling op de anterieure overeenkomst (Allonge) worden de plankosten verhaald.

6. Risico's

Risico:	De ontwikkeling van Terra Nova loopt vertraging op door uitblijven overeenkomst (allonge) Breevast – gemeente.
Gevolg:	Vertraging.
Beheersmaatregel:	De onderhandelingen m.b.t. de overeenkomsten vinden al plaats en zijn strak ingepland. Voor nu is voorzien in maar/april een allonge te hebben, op dat moment zijn de kaders voor Terra Nova vastgelegd.

Risico:	Ten aanzien van geluid is mogelijk de procedure hogere grenswaarde aan de orde. Indien deze procedure nodig is, zal deze openstaan voor zienswijze en beroep.
Gevolg:	Vertraging.
Beheersmaatregel:	Breevast stelt een onderbouwing op die goed afgestemd is met onze geluidsadviseurs.

4.2.2 Abdissenbos-Nieuwbouw Brandweerkazerne







jan
feb
mrt
Q1 Afronding definitieve selectie architect
apr
mei
Q2 Participatietraject inwoners
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Architect en adviseurs aanbesteed
- Ontwerp verkeerssituatie uitgewerkt
- Programma van Eisen uitgewerkt
- Plannen en voorbereiden van de 1e Participatiebijeenkomst

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

- Uitwerken ontwerp brandweerkazerne
- Voorbereiden werkzaamheden verkeerssituatie
- 1e Participatiebijeenkomst

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De Raad heeft op 18 mei 2020 ingestemd met een investeringsbudget € 8.715.000, - incl. BTW.
De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Financiële tegenvaller door aanbestedingsresultaat
Gevolg:	Hogere kosten dan het afgesproken bedrag in de samenwerkingsovereenkomst
Beheersmaatregel:	Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als de VRH en is dit risico geborgd in het raadsvoorstel en in de samenwerkingsovereenkomst tussen de VRH en de gemeente Zoetermeer.

Risico:	Beroep/bezwaar op vergunningaanvraag – activiteit bouwen
Gevolg:	Uitloop van de planning
Beheersmaatregel:	Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als de VRH en is dit risico geborgd in het raadsvoorstel en in de samenwerkingsovereenkomst tussen de VRH en de gemeente Zoetermeer.

Risico:	De ontwikkeling en bestemmingsplan procedure van het Entreegebied kan mogelijk effect hebben op de realisatie van de nieuwe Brandweerkazerne
Gevolg:	Mogelijke ontwerpwijzigingen en uitloop van de planning
Beheersmaatregel:	Nauwe afstemming en samenwerking met het Entreegebied en afhankelijk van de omstandigheden indien mogelijk zelfstandige vervolgstappen voor de bestemming brandweerkazerne.

4.3 Binnenstad

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

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

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

Vanuit het programma zal niet alleen worden ingezet op kwantiteit, maar vooral ook op kwaliteit. Er wordt gewerkt aan een visie ten behoeve van het opstellen en vaststellen van kwalitatieve kaders voor nieuwe initiatieven en voor de inrichting van de openbare ruimte. De visie vertaalt de ambitie van de gemeente om de binnenstad (Stadshart, Woonhart, Centraal Park en Dorpstraat) te versterken door programma toe te voegen en de kwaliteit van de openbare ruimte en van bebouwing te verhogen.

Belangrijkste resultaten, stand van zaken en vooruitblik
Op 14 juli 2020 heeft het college een akkoord gegeven op de Visie Binnenstad en op 28 september 2020 is de visie vastgesteld door de raad. De visie vertaalt de ambitie van de gemeente om de binnenstad (Stadshart, Woonhart, Centraal Park en Dorpstraat) te versterken door programma toe te voegen en de kwaliteit van de openbare ruimte en van bebouwing te verhogen. De visie laat zien waar ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen de komende jaren mogelijk zijn, waarbij vanzelfsprekend ook de eerdere locaties, zoals bijvoorbeeld de versnellingslocaties worden opgenomen. Ook worden er uitspraken gedaan over hoogte, groen (daken), water etc. Tevens is een schaduwnorm voor de binnenstad toegevoegd.

Belangrijkste resultaten
- Instemming raad over de Visie Binnenstad 2040;
- Delftsewallen: besluitvorming projectopdracht, besluitvorming koop- en anterieure overeenkomst, besluitvorming planuitwerkingskader (Q3 2020);
- Markt 10 e.o.: raadsvoorstel businesscase Markt 10 vastgesteld, voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, selectiefase aanbesteding afgerond (Q4 2020);
- Upgrade stadshart: start uitvoering herinrichting openbaar gebied bij Warande, getekende allonge luifel HEMA, onherroepelijke kapvergunning, aanleg fietsstraat Brusselstraat (Q3 2020)
- Cadenza II: selectiefase afgerond, gunningsfase opgestart (Q4 2020);
- Centraal Park: raadsvoorstel Uitwerking Centraal Park vastgesteld, budget realisatie gereserveerd in perspectiefnota, aanbesteding landschapsarchitect gestart;
- Denemarkenlaan: in gesprek met politie inzake locatieonderzoek
- Dorpsstraat: uitvoering horecaplein is afgerond
- Engelandlaan 140: samenspraak afgerond, planuitwerkingskader vastgesteld
- Engelandlaan 270: samenspraak afgerond, planuitwerkingskader vastgesteld, anterieure overeenkomst nagenoeg afgerond
- Europaweg 81: omgevingsvergunning verleend, omgeving geïnformeerd, oplevering woningen heeft plaatsgevonden, inrichting openbaar gebied gereed en overgedragen aan SB, project afgesloten
- Luxemburglaan 2: concept anterieure overeenkomst gereed.

Stand van zaken/vooruitblik

- Opstellen van een strategische uitvoeringsagenda op basis van de visie Binnenstad 2040
- Delftsewallen: start procedure omgevingsvergunning
- Markt 10 e.o.: start gunningsfase inclusief definitieve gunning, reflectie met de gemeenteraad
- Upgrade stadshart: herinrichting plein Spazio, herinrichting promenade en het Rond
- Cadenza 2: gunning en ondertekening koopovereenkomst, participatiebijeenkomst, publicatie ontwerpbestemmingsplan, start voorbereiding bouwrijpmaken
- Centraal Park: gunning opdracht landschapsarchitect, start uitwerking schetsontwerp;
- Denemarkenlaan: opstellen projectopdracht
- Dorpsstraat: horecaplein overdragen aan stadsbeheer
- Engelandlaan 140: vaststellen van een grondexploitatie, opstellen van een verkoopovereenkomst, start bestemmingsplanprocedure
- Engelandlaan 270: afsluiten anterieure overeenkomst en publicatie ontwerpbestemmingsplan
- Luxemburglaan 2: afsluiten anterieure overeenkomst en publicatie ontwerpbestemmingsplan
- Stadshartpassage: besluitvorming projectopdracht en intentieovereenkomst;

Risicoanalyse

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

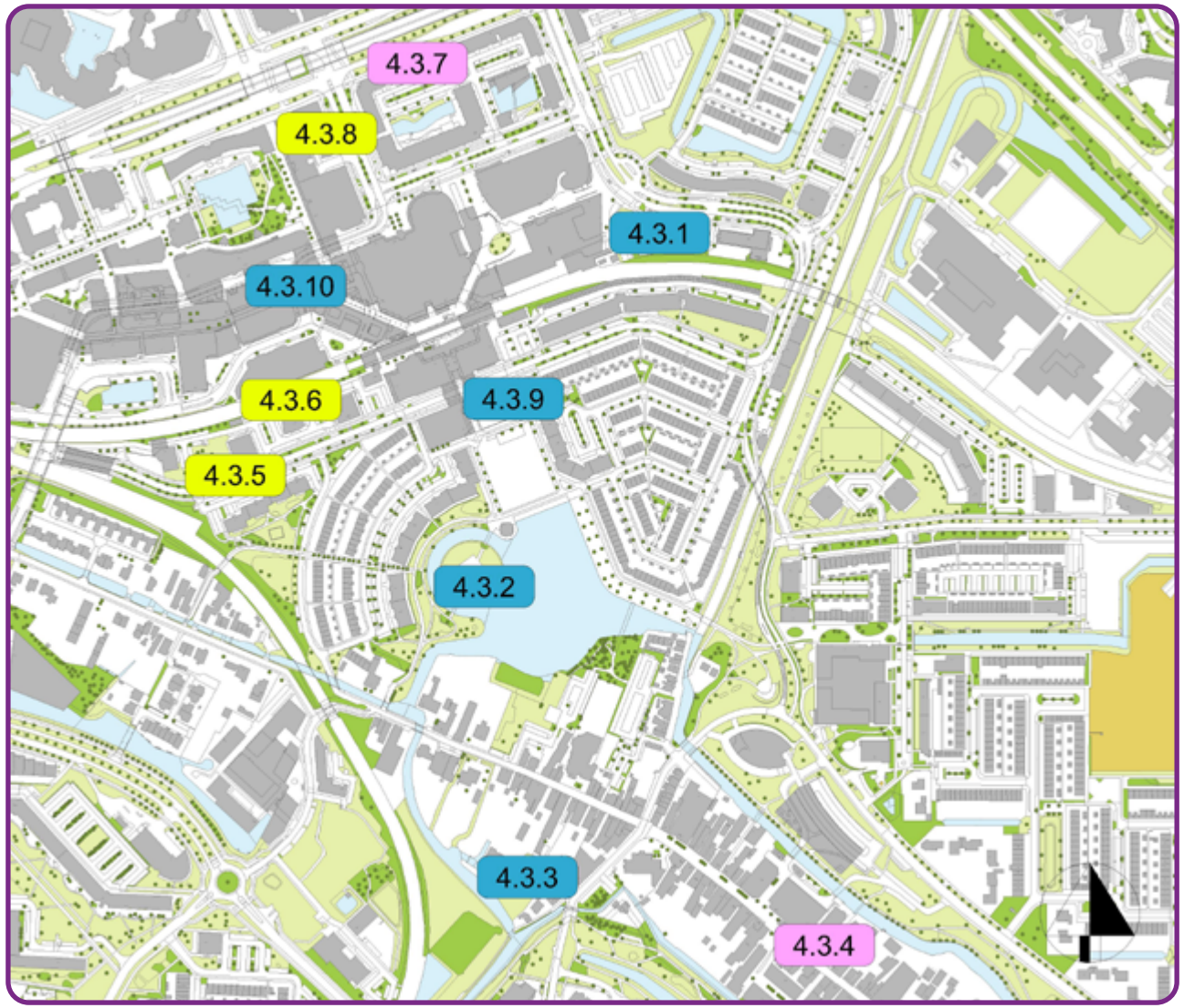
2. Onvoldoende sturing op kwaliteit, waardoor de gewenste verblijfskwaliteit niet wordt gerealiseerd.
   Beheersmaatregelen: Instellen van een kwaliteitsteam dat de samenhang en kwaliteit van de verschillende projecten in de binnenstad stimuleert en bewaakt

3. Onvoldoende belangstelling van marktpartijen voor de uit te geven locatie.
   Beheersmaatregel: in de aanbesteding de marktconformiteit steeds in het oog houden.

4. Veel belangstelling van marktpartijen met betrekking tot de uitvoering van de visie waardoor projecten tegelijk in uitvoering zijn met als gevolg veel overlast.
   Beheersmaatregel: projectplanning op programmaniveau afstemmen

5. Weinig sociaal-maatschappelijk draagvlak met als gevolg lange procedurele doorlooptijden door bezwaarmakers
   Beheersmaatregel: Belanghebbenden (bewoners/ondernemers) in een zo vroeg stadium betrekken bij de planontwikkeling. Aandacht voor omgevingsmanagement.

Projecten: gebied Binnenstad



4.3.1 Cadenza 2

4.3.2 Centraal park

4.3.3 Delftsewallen

4.3.4 Dorpsstraat, horecaplein

4.3.5 Engelandlaan 140

4.3.6 Engelandlaan 270

4.3.7 Europaweg 81

4.3.8 Luxemburglaan 2-10

4.3.9 Markt 10

4.3.10 Upgrade Stadshart

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.3.1 Cadenza 2







jan
feb
Gunning aanbesteding
mrt
apr
mei
Participatie inwoners
jun
Publicatie Ontwerp bestemmingsplan
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Cadenza 2, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

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

In de Raadsvergadering van 13 februari 2017 heeft de Raad via een amendement aangegeven dat Cadenza 2 voortvarend ontwikkeld dient te worden. Hierbij moet het College streven naar een minimaal budgetneutrale ontwikkeling met een mix van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen. In maart 2018 heeft de Raad uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Verkoopprocedure selectiefase afgerond
- Verkoopprocedure gunningsfase is gestart

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Gunning en ondertekenen koopovereenkomst
- Participatiebijeenkomst
- Start bestemmingsplanprocedure
- Start voorbereidingen voor het bouwrijp maken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Cadenza 2 betreft een grondexploitatie. De grondexploitatie is een financiële vertaling van de kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met het tot ontwikkeling brengen van de locatie conform de uitgangspunten van de raad. Er wordt een positief effect verwacht op de grondexploitatie omdat de verwachte grondopbrengsten hoger liggen dan in de vastgestelde grondexploitatie.

6. Risico's (o.b.v. risicosessie november 2020)

Risico: Bestemmingsplanprocedure kan nog niet worden gestart, omdat de ontwikkelaar nog geen uitgewerkt bouwplan gereed heeft dat gebruikt kan worden voor het invullen van het bestemmingsplan en een eventuele coördinatieprocedure.
Beheersmaatregel: Duidelijke afspraken maken over de planning en over wat we van de initiatiefnemer verwachten. Regelmatige afstemming helpt om de planning te bewaken en ervoor te zorgen dat we de juiste input krijgen.

Risico: Vertraging in het project en hoge ambtelijke kosten doordat er meer bezwaren dan verwacht worden ingediend tegen de omgevingsvergunning/het bestemmingsplan.
Beheersmaatregel: De omgeving goed en zorgvuldig blijven informeren bij belangrijke mijlpalen. De wettelijke procedures doorlopen.

4.3.2 Centraal park

jan
feb
mrt — Gunning Landschaps-architect voor opstellen VO
apr
mei
jun — Uitwerking plan Buurtvaart
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Centraal Park, uitwerkingsfase, investeringsproject, 11 september 2017.

2. Omschrijving project

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Het raadsvoorstel Uitwerking Centraal park is op 21 september 2020 vastgesteld door de raad;
- Voor de realisatie van het Centraal Park staat het budget € 6,05 mln. gereserveerd in de Perspectiefnota;
- Aanbesteding landschapsarchitect t.b.v. uitwerking schetsontwerp is gestart.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Gunning van de opdracht aan landschapsarchitect t.b.v. uitwerking schetsontwerp;
- Start uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp;
- Uitwerking plan voor de aanleg looppad langs de buurtvaart in samenhang met de opening van het nieuwe onderkomen van Terra Arts in de Dorpsstraat (oude Kwik fit).

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

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

6. Risico's

Risico: Spanning tussen ambities en beschikbaar budget.
Beheersmaatregel: Uitwerking en raming gelijk op laten lopen en ambitie afstemmen op beschikbare budget.







4.3.3 Delftsewallen



jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2
Aanvraag omgevingsvergunning door ontwikkelaar

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Besluitvorming over de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst.
- Besluitvorming over de projectopdracht uitwerking door het College.
- Besluitvorming over de planuitwerkingskader (PUK)
- Omdat t.o.v. de laatste voortgangsrapportage nieuwe afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaar m.b.t. de planning staat het stoplicht weer op groen i.p.v. oranje.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Start procedure omgevingsvergunning

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delfsewallen. De locatie is in het verleden overgenomen van de provincie. Voor de sanering heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld.
De grondexploitatie is verliesgevend door de hoge aankoopkosten en de ingrijpende sanering.
Er is sprake van een verliesgevend saldo van circa € 2,6 miljoen op eindwaarde.
Bij de aanstaande actualisatie (MPG 2021) zal een verbeterd resultaat kunnen worden gepresenteerd. Dit wordt veroorzaakt door het laten vrijvallen van een reservering voor eventueel aanvullende sanering en een positieve bijstelling van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. In de koopovereenkomst is bepaald dat de gronden in de huidige staat overgaan naar de ontwikkelaar. Daarbij is deze ook verantwoordelijk voor de inrichting van het toekomstig entreegebied van het woningbouwplan. Naar verwachting bedraagt de verbetering circa € 0,4 miljoen op eindwaarde.
In 2020 zijn de plankosten vooral besteed aan de onderhandelingen over de grondprijs. De gemaakte plankosten voor 2020 passen binnen de totaalraming voor plankosten binnen de grondexploitatie.

6. Risico's

Risico: Een financiële overschrijding als gevolg van een onverwachte afwijking van de verwachte werkzaamheden waardoor een hogere ambtelijke inzet noodzakelijk blijkt (plankosten). Afwijking wordt veroorzaakt doordat de ontwikkelaar door mogelijke bezwaren tegen de bouw, niet volgens de afspraak de grond kan afnemen in 2021.

Beheersmaatregel: Dit risico wordt beheerst door een goede begeleiding en toelichting van de te nemen planologische maatregel. Indien de grond toch niet in 2021 kan worden geleverd zal de grondexploitatie met een jaar worden verlengd.







4.3.4 Dorpsstraat, horecaplein

jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2
Overdracht stadsbeheer

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Horecaplein Dorpsstraat, uitvoeringsfase, investeringsproject SO, 28 januari 2019.

2. Omschrijving project
Eind 2016 is er in een regulier overleg Dorpsstraat gesproken over de verbetering van het horecaplein aan de Dorpsstraat. Begin 2017 heeft de gemeente met de ondernemers van het plein gesproken. De conclusie van de ondernemers was dat het plein rommelig oogt, de ondernemers stellen voor om het plein op te knappen.

3. Stand van zaken per 30 december 2020
Uitvoering is gereed. Het heringerichte plein is eind maart opgeleverd.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
- Afronding laatste puntjes n.a.v. schouw Toegankelijkheidsraad
- Overdracht aan stadsbeheer

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2020)
De dekking van het budget is afkomstig uit het restantbudget Dorpsstraat en de inzet van de resterende ISV3-gelden. (Zie Raadsbesluit 0637328080).

6. Risico's
Niet van toepassing







4.3.5 Engelandlaan 140

jan

feb

Start bestemmings-plan procedure

mrt

Vaststelling GREX

apr

Ondertekening verkoop-overeenkomst

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

De locatie Engelandlaan (140) grasveld is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van de gemeente en betreft het grasveld tussen de appartementencomplexen City House en Dutch Port aan de Engelandlaan.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Projectopdracht is vastgesteld in mei 2019;
- Samenspraakbijeenkomst is gehouden op 10 juli 2019;
- Planuitwerkingskader is vastgesteld in oktober 2019;
- Reserverings-/intentieovereenkomst is vastgesteld in mei 2020.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Het opstellen van een grondexploitatie;
- Het opstellen van een verkoopovereenkomst.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De boekwaarde bestaat uit gerealiseerde planontwikkelingskosten en de betaalde reserveringsvergoeding voor de grond.

6. Risico's:

Risico: Hogere kosten bouw- en woonrijpmaken als gevolg van binnenstedelijke locatie.
Beheersmaatregel: 20% onvoorzien meegenomen in de raming.







4.3.6 Engelandlaan 270

jan

feb

mrt — Ondertekening Anterieure overeenkomst

apr

mei — Publicatie Ontwerp bestemmingsplan

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Engelandlaan 270, haalbaarheidsfase, faciliterend grondbeleid, 6 november 2018.

2. Omschrijving project:
Deze locatie is één van de vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw.
De initiatiefnemer wenst het bestaande kantorencomplex te slopen en nieuwbouwwoningen te realiseren.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
- Intentieovereenkomst afgesloten;
- Tweemaal intentieovereenkomst verlengd;
- Planuitwerkingskader vastgesteld.
- Samenspraak afgerond.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
- Vaststellen anterieure overeenkomst;
- Doorlopen gecoördineerde procedure.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
In de Perspectiefnota is een krediet opgenomen voor de kosten van de plotverschuiving.
Over de plankosten, de kosten van het bouw- en woonrijp maken worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

6. Risico's
Niet van toepassing







4.3.7 Europaweg 81







1. Naam project, fase en projecttype
Europaweg 81 – Uitvoeringsfase – Faciliterend grondbeleid, februari 2019

2. Omschrijving project
Het initiatief omvat het transformeren van een bestaand kantoorgebouw naar 111 studio's.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
- Omgevingsvergunning verleend;
- Omgeving geïnformeerd;
- Oplevering van de woningen heeft plaats gevonden
- Inrichting openbaar gebied is gereed
- Openbaar gebied is overgedragen aan SB
- Project afgesloten

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
N.V.T. het project is afgesloten

5. Financiële stand van zaken, (peildatum 31 december 2020)
Uitgangspunt is volledig kostenverhaal (middels anterieure overeenkomst) op de initiatiefnemer, waarmee het project voor de gemeente in principe kostenneutraal kan worden uitgevoerd.

6. Risico's
N.V.T. project afgesloten

4.3.8 Luxemburglaan 2-10

jan

feb

mrt

Q1
Ondertekening
Anterieure
overeenkomst

apr

mei

Q2
Publicatie
Ontwerp
bestemmingsplan

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

De locatie is in eigendom van een ontwikkelaar en betreft een particulier initiatief.
De gemeente heeft een faciliterende rol en begeleidt de gecoördineerde procedure voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
De mogelijke aanpassingen aan het openbaar gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden meegenomen in de anterieure overeenkomst.
De locatie Luxemburglaan 2-10 is één van de veertien vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Projectopdracht vastgesteld;
- Intentieovereenkomst vastgesteld;
- Participatiebijeenkomst gehouden;
- Samenspraakverslag vastgesteld.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Opstellen anterieure overeenkomst;
- Start gecoördineerde procedure.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Plankosten uitwerkings- en uitvoeringsfase vergoed conform anterieure overeenkomst.

6. Risico's

Niet van toepassing







4.3.9 Markt 10

jan

Informerende raadsmemo en start inschrijvingsfase aanbesteding

feb

mrt

apr

mei

jun

Voorlopige gunning

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het Stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 niet meer nodig voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De locatie Markt 10 wordt gezien als een van de locaties waar een deel van de woningbouwopgave voor de binnenstad gerealiseerd kan worden. Vanwege de prominente en strategische ligging wordt gedacht aan een aansprekend gebouw met een combinatie van woningen en voorzieningen die aanvullend zijn aan Stadshart en Dorpsstraat.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- **Op 29 januari 2018 heeft de Raad het raadsvoorstel Herontwikkeling Markt 10 vastgesteld;**
- **Op 15 juli 2019 heeft de raad het raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving (inclusief parkeergarage) en schetsontwerp Centraal Park vastgesteld;**
- **Op 13 juli 2020 heeft de raad het raadsvoorstel Businesscase Markt 10 vastgesteld;**
- **Door de genomen besluiten van het raadsvoorstel Businesscase Markt 10 is budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving.**
- **Vanaf begin september 2020 is gestart met het opstellen van de contract- en aanbestedingsdocumenten van Markt 10. De aanbesteding dient te resulteren in de gunning van de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park;**
- **Eind 2020 is n.a.v. amenedement 2007-A een eerste stand van zaken raadsmemo opgesteld;**
- **Er is in een technisch overleg een businesscase van de parkeergarage met de raad besproken (toezegging 159 n.a.v. raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Markt 10 e.o.). De toezegging is in juli 2020 afgedaan met het raadsvoorstel Businesscase Markt 10;**
- **Middels een Koop- en Realisatieoverkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt wordt de opdracht op de markt gezet. Inclusief de optie voor het uitvoeren van de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij (toezegging 327 n.a.v. raadsvoorstel Businesscase Markt 10) en de optie voor ondergrondse fietsenstalling;**
- **Voorontwerp bestemminsplan is opgesteld;**
- **Selectiefase aanbesteding is afgrond.**

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- **Afronding opstellen contractstukken: Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt;**
- **Start gunningsfase aanbesteding inclusief definitieve gunning;**
- **Reflectie met raad, wethouder en projectgroep Markt 10;**
- **Raad informeren conform groot en complex project over stand van zaken. In januari 2021 en Juli 2021 zal de raad middels een memo geïnformeerd worden over de stand van zaken.**

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Op basis van het beschikbare budget, de gemaakte kosten en de geprognosticeerde kosten, is er momenteel sprake van een overschrijding op het budget parkeergarage en openbare ruimte Markt. Door de complexiteit van het project zijn de gemaakte kosten hoger dan verwacht. De opgestelde bouwkostenramingen zijn opgesteld vanuit een bedrijfseconomische oogpunt. Over het algemeen zijn dat meer conservatieve ramingen en is de marktwerking niet meegenomen. De verwachting is dat de biedingen van de markt lager zullen zijn dan de begrote bouwkosten, waarmee de tekorten worden opgelost binnen de investeringsgelden.

Op 13 juli 2020 is door de Raad de grondexploitatie van Markt 10 e.o. vastgesteld. Momenteel wordt er binnen de grondexploitatie gebleven, behoudens de plankosten. In de MPG worden de actuale stand van zaken en de verschillenanalyse weergegeven die naar verwachting in de 2e kwartaal wordt aangeboden ter besluitvorming aan de raad. De verwachting is een potentiele hogere grondwaarde dan vastgesteld. De extra geprognosticeerde kosten wordt ruimschoots gedekt door de hogere grondopbrengsten.

6. Risico's

Risico:	Grondprijs valt lager uit dan verwacht.
Beheersmaatregel:	Richt prijs grondwaarde opnemen in tender.
Risico:	De ambitie om een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren wordt niet gehaald.
Beheersmaatregel:	Kwaliteit met aanbestedings-en contractvorm,contractbeheersmanagement en en inzet Q-team borgen.
Risico:	Parkeergarage niet waterdicht.
Beheersmaatregel:	Kwaliteit met aanbestedings- en contactvorm en contractbeheersmanagement borgen. O.a. d.m.v. risicogestuurd uitvoeren van toetsen.







4.3.10 Upgrade Stadshart

jan *

Herinrichting plein Spazio

feb

Herinrichting Promenade en het Rond

mrt

apr

mei

jun

Besluit over WQS

jul

* Project bevindt zich officieel nog in de uitwerkingsfase

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

Upgrade Stadshart, uitwerkingsfase, investeringsproject, 14 december 2015

2. Omschrijving project

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

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- 09-2020: start uitvoering herinrichting openbaar gebied bij Warande
- 10-2020: getekende allonge luifel Hema
- 11-2020: aanbestedingen waterelement Promenadeplein en bladeren Spazio
- 11-2020: onherroepelijke kapvergunning
- 11-2020: aanleg fietsstraat Brusselstraat

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

- 01-2021: Herinrichting plein Spazio, met bijzondere inrichtingselementen, zoals de bladobjecten
- 02-2021: raadsmemo over de stand van zaken
- 02-2021: Herinrichting Promenade en het Rond
- 06-2021: Besluit over WQS

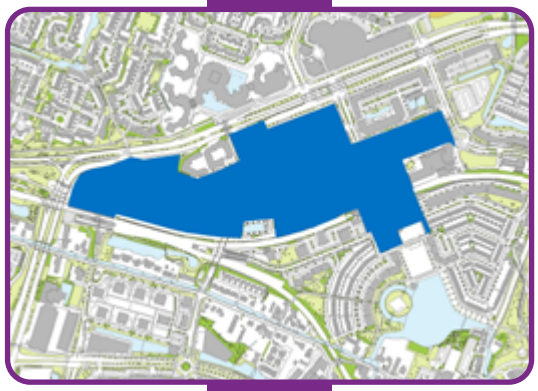
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Alle aanbestedingen hebben plaatsgevonden. De financiën zijn geactualiseerd. Er zijn nog risico's in de uitvoeringsfase waarvoor een risicobuffer noodzakelijk is. De kosten en opbrengsten blijven binnen het door de raad afgegeven budget.

6. Risico's

Risico:	Coronamaatregelen vertragen werkzaamheden.
Gevolg:	Einddatum wordt niet gehaald, meerwerk aannemer.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de beslissers.
Risico:	Te late leveringen bestratingsmaterialen, bladeren Spazio en waterelement Promenadeplein.
Gevolg:	Vertraging in het werk, meerkosten.
Beheersmaatregel:	Geregeld afstemmen met de leveranciers, materialen eventueel opslaan in depot.
Risico:	Boetebeding uit anterieure overeenkomst.
Gevolg:	Bij te late oplevering wordt een boete opgelegd.
Beheersmaatregel:	Flexibele planning in aanbesteing uitgevraagd, boete als sanctie voor de aannemer.







4.4 Dutch Innovation Park

Ambitie/doelstelling

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

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

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

Belangrijkste resultaten

- Lectoraat Data Science van De Haagse Hogeschool is van start gegaan, met focus op health innovation met als standplaats Zoetermeer
- Het Dutch Innovation Park is ingebed in het netwerk van de 10 regionale MRDH campussen waar mboRijnland, de Haagse Hogeschool en ruim 70 IT-bedrijven samenwerken. Daarnaast is het park aangesloten bij de human capital agenda.
- Vanuit de samenwerking met de Haagse Hogeschool is gewerkt aan een optimale verbinding tussen IT-onderwijs en een sterkte IT-sector in Zoetermeer, door: bijdrage aan onderwijsinnovatie van de HHS, inrichting van matchingsysteem tussen vraagstukken van bedrijven en maatschappelijke partners en het beroepsonderwijs en de realisatie van innovatieve leeromgevingen.
- Vergunning verleend voor modernisering bestaande bebouwing en binnenterrein voor (deel) Dutch Tech Campus, mede voor herhuisvesting van Siemens; deels in uitvoering.
- Vergunning verleend aan Ping Properties (5.000m2) voor nieuwbouw Topcon – bouwwerkzaamheden gestart.
- Vergunning verleend voor nieuwbouw aan de Werner von Siemensstraat (18.000m2), start bouwwerkzaamheden gepland voor Q2 2021.
- Ondersteuning van mkb'ers bij digitaliseringsvraagstukken (regionale mkb-digiwerkplaats)
- Maatschappelijke kosten-baten analyse laat positief resultaat zien.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in lijn met visie.

Stand van zaken/vooruitblik:

- Uitbreiding samenwerking met De Haagse Hogeschool naar een breder partnership in nieuwe, bredere samenwerkingsvorm.
- Faciliteren bij het organiseren van een samenwerkingsvorm voor de grondeigenaren (bijvoorbeeld via een BIZ).
- Begeleiding bouwplannen/bouwproces voor de (ver)nieuwbouw aan Werner von Siemensstraat
- 'Open maken' openbare ruimte Werner von Siemensstraat voor het vergroten van campus uitstraling. Vanwege parkeersystematiek doorgeschoven naar komend tijdvak.
- Herziening bestemmingsplan in lijn met de visie Dutch Innovation Park
- In opdracht van Triple Helix gesprekstafel een ontwikkelde strategie ten aanzien (place)branding en marketing om de herkenbaarheid als innovatieve hotspot van Dutch Innovation Park te versterken.

De raad krijgt te zijner tijd voor de belangrijkste stappen in het ontwikkelingsproces besluiten voorgelegd.

In 2021 volgt een voorstel tot besluit voor (partiële) herziening van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van verdere ontwikkeling van het campusgebied.

Risicoanalyse

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

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

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

4.5 Wijkverkenning Meerzicht

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

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

Stand van zaken/vooruitblik

Kwaliteitsimpuls Meerzicht
De uitkomsten van de ‘pilot’ Wijkverkenning Meerzicht wijzen uit dat in Meerzicht een aanzienlijke sociale en fysieke verbeteropgave ligt. De wijk - met name het hoogbouwgedeelte - bevindt zich in een neerwaartse spiraal. Dit heeft te maken met een samenspel van sociale, fysieke en economische factoren. Naast een sociale aanpak vraagt het keren van het tij in Meerzicht, nadrukkelijk ook om fysieke verbeteringen die verder gaan dan alleen een ‘likje verf’. Kansen om tot fysieke verbeteringen in het hoogbouwdeel te komen zijn op dit moment de verduurzamingsopgave van de woningcorporaties (koppelkansen) en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte (o.a. van de grote groene parkruimte). De volgende aandachtsgebieden zijn opgenomen in de programmaopdracht kwaliteitsimpuls Meerzicht: Meerzicht sociaal sterker, passend wonen (incl. de energietransitie), beter gebruik van de openbare ruimte en het groen en een aantrekkelijk winkelcentrum en -gebied.

De verdere uitwerking van de aandachtsgebieden moet met de betrokken partners verder uitgewerkt worden in een programmastructuur met een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven en uiteindelijk resulterend in een integraal gebiedsplan en investeringsagenda. Er zal door het programmateam een voorstel worden opgesteld hoe de bewoners betrokken worden bij het opstellen van het integraal gebiedsplan. Gedacht wordt aan het inrichten van een bewonersplatform. Voor deze bijeenkomsten zullen de raadsleden ook een uitnodiging ontvangen, zodat zij direct betrokken zijn bij het gebiedsplan.

In de tweede helft van 2020 is een programmamanager gevonden voor Meerzicht en in januari 2021 is deze functionaris gestart. De programmamanager heeft als opdracht meegekregen om in 2021 te komen tot een integraal gebiedsplan. Hiervoor zal de programmamanager een programmateam inrichten maar ook vormgeven aan bewonersbetrokkenheid.
Het is duidelijk dat in Meerzicht er afwegingen gemaakt moeten worden tussen korte termijn, middellange en lange termijn inspanningen, zodat de neerwaartse spiraal zich niet verder doorzet en er wordt toegewerkt naar een aantrekkelijke wijk op lange termijn. Er wordt al langere periode gesproken over aanpak van de wijk. Doordat er een langere aanlooptijd is, is er bij partners en bewoners ongeduld merkbaar.

Door de coronacrisis is er minimaal contact met bewoners mogelijk. Juist daar waar de nadruk ligt op sociaal maatschappelijke opgaven bemoeilijkt deze crisis het contact. Voor de zomer 2021 gaan we, zover mogelijk, met diverse belangengroepen en bewoners in gesprek over de opgaven in het gebiedsplan.

Risicoanalyse

1. Als gevolg van de benodigde ambtelijke capaciteit om de maatregelen in het kader van ombuigen en vernieuwen, overige Schaalsprongprojecten en andere opdrachten uit te voeren kan wellicht niet voldoende ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt voor de het integrale gebiedsplan en het programmateam.

   Beheersmaatregel: In het kader van projectmatig werken een brede afweging maken voor de inzet van capaciteit.

2. Het kan zijn dat niet voor alle investeringen (fysiek en sociaal) voldoende budget wordt toegekend.

   Beheersmaatregel: Zoeken naar andere financieringsbronnen (subsidies) en prioriteren binnen het programma en tussen de verschillende programma's en projecten van de gemeente.

3. Fysieke trajecten kunnen de boventoon gaan voeren, waardoor het sociale aspect en de gevolgen onderbelicht raken;

   Beheersmaatregel: bewaking door de gebiedsmanager en de projectleiders en afstemming over de te formuleren projecten.

4. Door het lang aanhouden van de contactbeperkende maatregelen zullen de participatiemomenten anders zijn (wellicht hybride/digitale vorm) met als gevolg dat het lastiger om groepen en bewoners goed te betrekken bij het gebiedsplan.

   Beheersmaatregel: extra aandacht voor communicatie en informatie

Projecten: gebied Meerzicht



4.5.1 Overwater 1-3, IKC

4.5.2 Panamapad brug

4.5.3 Toverberg

4.5.4 Zalkerbos 1

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

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.5.1 Overwater 1-3, IKC







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Realisatie IKC Overwater, uitwerkingsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 23 mei 2016.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2021
Het project zit in de nazorgfase. In deze fase wordt het project formeel beeindigd.

4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021?
Het project formeel beeindigen.

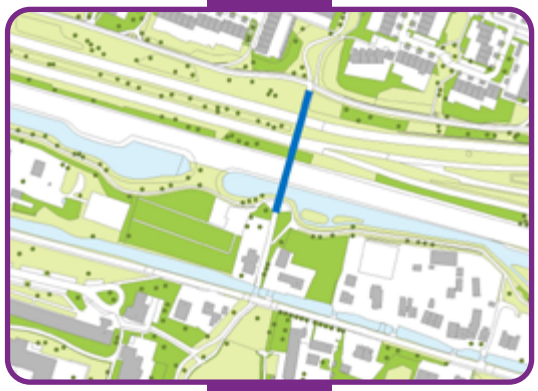
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De Raad heeft middels de Raadsbesluiten 2015-008100 d.d. 23 mei 2016 en 0637195063 d.d. 8 oktober 2018 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 4.849.975,00.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's
In deze fase van het project zijn er geen risico's.

4.5.2 Panamapad brug







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Brug Panamapad, uitvoeringsfase, herinrichtingsproject SB, februari 2019.

2. Omschrijving project

Vervanging van de brugdekconstructie, waarbij de dekdelen onder aan voorgespannen liggers zijn gehangen, door een nieuwe constructie waarbij de onderbouw (steunpunten) gehandhaafd blijft.

3. Stand van zaken per 30 december 2020

De brug Panamapad is gereed.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

Niet van toepassing

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De werkzaamheden zijn geheel afgerond.
Aanbesteding heeft plaatsgevonden en de aanneemsom is conform de begrote onderhoudsbudgettering. Wel zijn er meerkosten als gevolg van bereikbaarheid hulpdiensten en aangetroffen extra asbest in de constructie. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt aan de onderbouw(steunpunten) en toepassing van kathodische bescherming. Deze extra kosten zijn gedekt binnen de beschikbare budgetten van SB.

6. Risico's

Risico:	Uitloop van planning.
Gevolg:	Mogelijk raakvlak andere werkzaamheden
Beheersmaatregel:	Nauwlettende sturing op planning en procesdoorlooptijden. En stakeholders goed meenemen in het proces zoals HTM irt werkzaamheden boven het spoor.
Risico:	Onvolledige of slechte communicatie.
Gevolg:	Onduidelijkheid bij onze klanten in- en extern.
Beheersmaatregel:	I.o.m. communicatiedeskundige informeren van omgeving en gebruikers via bekende informatiekanalen.
Risico:	Kwaliteit eindproducten.
Gevolg:	Van invloed op levensduur constructie.
Beheersmaatregel:	Goede toetsing plannen en kwaliteitstoezicht tijdens uitvoering en extra werkzaamheden aan onderbouw contructie.

4.5.3 Toverberg

jan

feb

mrt

apr

Q1/Q2
WRM/ inrichten openbaar gebied

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Toverberg, uitvoeringsfase, woningbouw, Q1 2019.

2. Omschrijving project

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Omgevingsvergunning is verleend.
- De grondexpoitatie is vastgesteld en de grond is bouwrijp geleverd aan de ontwikkelaar.
- Bouw in uitvoering

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Oplevering woningen (eerder dan gepland, waarschijnlijk Q1 2021 ipv Q3 2021)
- Inrichten openbaar gebied

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Toverberg is een grondexploitatie met een geprognosticeerd positief eindresultaat van € 72.000,-

6. Risico's

Risico: Vertraging in de uitvoering van civiel technische werken.

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







4.5.4 Zalkerbos 1

jan
feb
mrt
apr
mei — Publicatie Ontwerp bestemmingsplan
jun
jul

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

2. Omschrijving project
De locatie aan het Zalkerbos 1 is één van de veertien vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.
De ontwikkeling van de woningen op het terrein van een voormalige autodealer en vormt een particulier initiatief.
De gemeente heeft een faciliterende rol.
Een stukje grond in eigendom van de gemeente wordt tegen een marktconforme prijs verkocht aan de ontwikkelaar.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
Participatiebijeenkomst gehouden;
Aanvraag gecoördineerde omgevingsvergunning is ingediend.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Opstellen anterieure overeenkomst;
Doorlopen gecoördineerde omgevingsvergunningaanvraag.

5. Financiële stand van zaken, (peildatum 31 december 2020)
Plankosten worden vergoed conform de anterieure overeenkomst en er wordt een stukje grond verkocht aan de ontwikkelaar.

6. Risico's
Niet van toepassing







4.6 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer

Ambitie / doelstelling

De beoogde 10.000 woningen met een zoektocht naar 16.000 woningen tot 2030 in Zoetermeer moeten ook bereikbaar zijn, zonder het wegennet zwaarder te belasten. Investeringen in het openbaar vervoer zijn daarvoor van groot belang. Als nu niet ingezet wordt op een Schaalsprong OV zal het realiseren van alle gewenste woningen leiden tot aanzienlijke verkeersoverlast en een verminderde bereikbaarheid van Zoetermeer. Hierdoor neemt de aantrekkelijkheid van Zoetermeer om te wonen en te werken af.

Daarom worden plannen gemaakt, waarbij de gemeente Zoetermeer beter wordt aangesloten op het regionale OV-netwerk en de groei van het aantal reizigers kan worden opgevangen. Zoetermeer kan alleen een Schaalsprong OV realiseren met de verschillende partners. Door als gemeente Zoetermeer initiatief te nemen in een aantal strategische ontwikkelingen en na te denken over een financieringsstrategie, kan de Schaalsprong OV in Zoetermeer versneld vorm worden gegeven. Daarbij is het belangrijkste doel om de verbinding richting Den Haag op hetzelfde niveau te houden en indien mogelijk te versterken en om de verbinding richting Rotterdam en Leiden te verbeteren.

Belangrijkste resultaten

- In 2020 is een ontwikkelstrategie voor de verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam (ZoRo) gemaakt. Varianten voor de verbinding zijn nader uitgewerkt en afgewogen. In de tweede helft van 2020 is de ontwikkelstrategie opgeleverd. Ook is in het Bestuurlijk Overleg Meerjaren Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) besloten dat er een vervolg op de ontwikkelstrategie komt. In 2021 vindt een verdere uitwerking plaats. De gemeente Zoetermeer trekt de uitwerking en werkt samen met de medeopdrachtgevers Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), gemeente Lansingerland en Ontwikkelprogramma OV regio Rotterdam (samenwerking tussen gemeente Rotterdam, MRDH en RET). Vervoerders HTM, RET, gemeente Rotterdam en de Provincie Zuid – Holland spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming. (zie ook onder “vooruitblik”).
- ZoRo is onderdeel van de propositie van de Zuidelijke Randstad voor het Groeifonds geworden. Hier is door de gemeente voor gelobbyd en inzet gepleegd. Projecten die onderdeel van de propositie maken kans op een financiële bijdrage uit het Groeifonds van het Rijk.
- In 2020 is gestart met het opstellen van een perspectief voor de lange termijn van de openbaar vervoerverbinding Zoetermeer – Leiden (lijn 400). De gemeente Zoetermeer is medeopdrachtgever (naast de hoofdopdrachtgever Provincie Zuid-Holland en medeopdrachtgevers gemeente Leiden, MRDH, gemeente Leidschendam – Voorburg en Regio Holland Rijnland).
- In 2020 zijn werkzaamheden uitgevoerd om knelpunten op de route van lijn 400, waardoor de bus vertraging oploopt, op te lossen. Zo zijn in het centrum van Leiden maatregelen genomen.
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer voeren gesprekken over mobiliteit. Het doel hiervan is om inzichtelijk te krijgen of en hoe op dat gebied samengewerkt kan worden. Beide gemeenten willen de groei van het aantal inwoners opvangen met meer fiets- en openbaar vervoergebruik, gecombineerd met het versterken van de agglomeratiekracht in de regio. Daarnaast steunen de gemeenten elkaar in de ambities.
- Er is een goede samenwerking met de gemeente Lansingerland. Deze samenwerking is met name gericht op de ambitie voor ZoRo.
- De resultaten die voor station Zoetermeer zijn behaald zijn terug te vinden onder paragraaf 4.2 Entree.

Stand van zaken / vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk:

- Verder uitwerken van de ontwikkelstrategie ZoRo in samenwerking met (regio)partners in 2021. Hierbij worden ook de effecten van corona op korte en lange termijn meegewogen. In de tweede helft van 2021 is de uitwerking gereed en worden de resultaten en de te nemen vervolgstappen in het BO MIRT van november voorgelegd.
- In de eerste helft van 2021 wordt meer duidelijkheid over de proposities voor het Groeifonds verwacht.
- Eind dit jaar ligt er een ontwikkelperspectief en -strategie voor het gebied Bleizo West. Dit wordt meegenomen in het onderzoek naar het eerder verraillen van het ZoRo-tracé. In de strategie staat dit nu gepland staat voor 2035.
- In de eerste helft van 2021 wordt naar verwachting het lange termijn perspectief voor de OV-verbinding Leiden Zoetermeer (lijn 400) opgeleverd. In de tweede helft van 2021
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- De goede samenwerking met de gemeente Lansingerland wordt voortgezet.
- In 2020 is gestart met het inzichtelijk maken van mogelijkheden voor optimalisatie van RandstadRail 3 (de Krakeling). In 2021 wordt hiermee doorgegaan.
- 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.

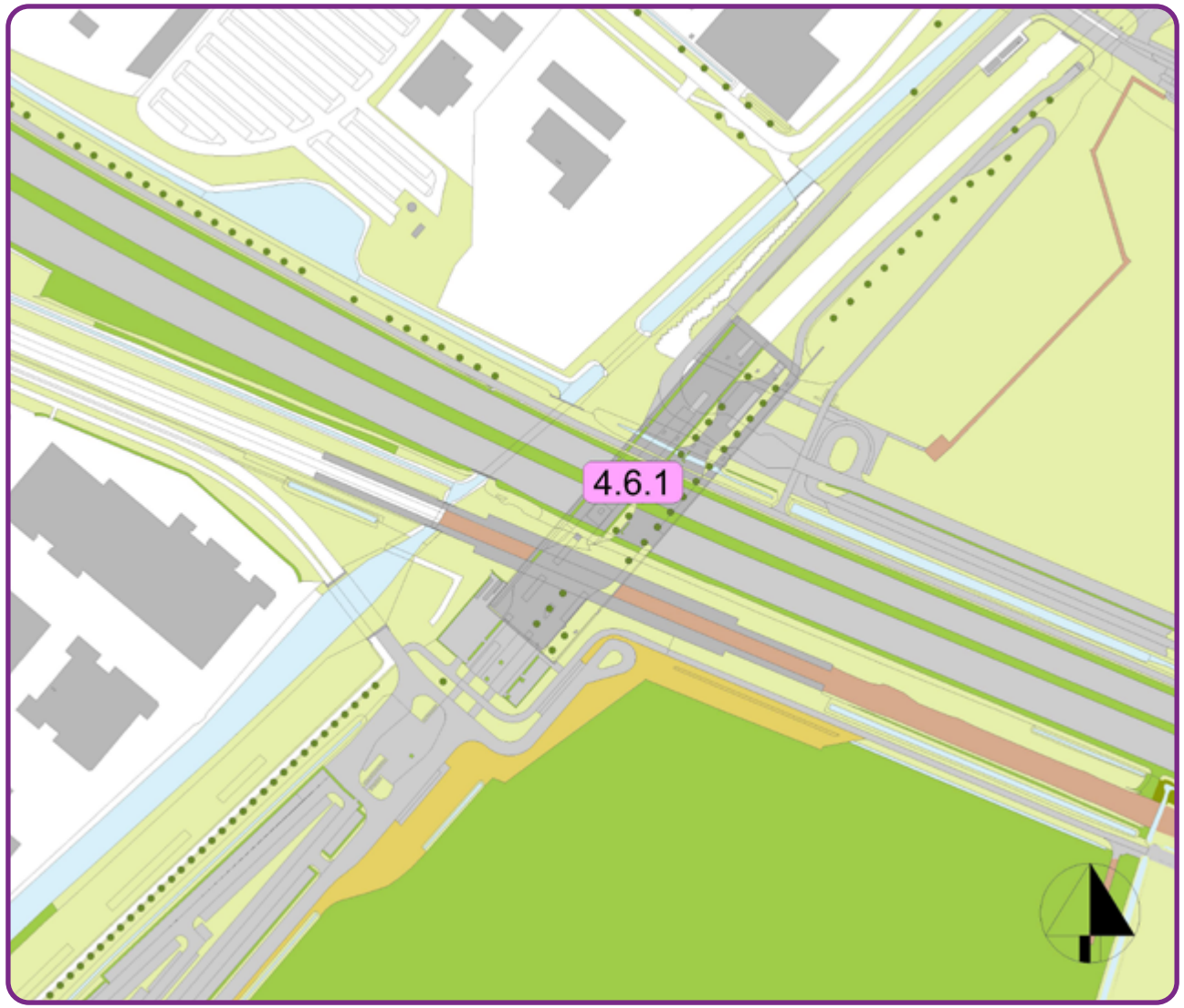
   Beheersmaatregel: De eerste resultaten van strategische communicatie om de Zoetermeerse belangen te borgen hiervan zijn zichtbaar. Voorgesteld wordt om deze lijn te continueren. De gemeente Zoetermeer blijft zich onverminderd inzetten om de belangen van Zoetermeer en de bijdrage door bovengenoemde projecten aan de regionale bereikbaarheid hoog op de agenda te houden. Er kan all 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 veel draagvlak, maar het binnenhalen van resultaten heeft een lange adem nodig.

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.

4.6 Projecten: Bereikbaarheid en OV



4.6.1 Station Lansingerland-Zoetermeer

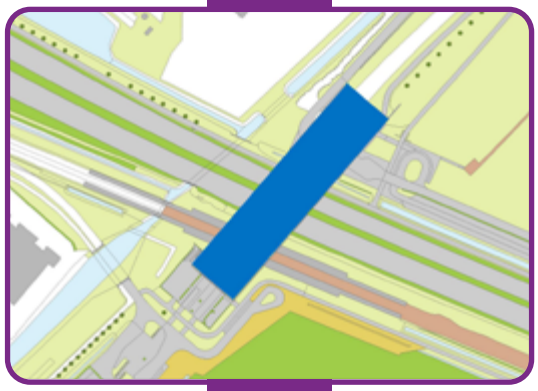
Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

4.6.1 Station Lansingerland-Zoetermeer







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Vervoersknoop Bleizo – Station Lansingerland-Zoetermeer, uitvoeringsfase.

2. Omschrijving project

Realisatie station met omliggende infra.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

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

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

- Advies over de wijze waarop we tot financiële afronding kunnen komen
- Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed
- Uitvoering wind- en geluidsmaatregelen gereed.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Prognose overschot, deze wordt ingezet voor de wind- en geluidsmaatregelen, Er ligt een betreden claim van de aannemer, die als risicoreservering opgenomen is. Een eventueel overschot zal worden ingezet als bijdrage voor realisatie van de fietshelling aan de zuidzijde.

6. Risico's

Risico:	Opstelling Vobi in het kader van de meerwerken (discussie financiële afhandeling)
Beheersmaatregel:	Er wordt advies gevraagd over de wijze waarop we de discussie het beste kunnen afhandelen.
Risico:	Nieuwe eisen en wensen bij de overdracht
Beheersmaatregel:	beheerders vroegtijdig betrekken bij het werk en de overdracht.
Risico:	Revisie wordt niet compleet geleverd door de aannemer
Beheersmaatregel:	Bankgarantie vasthouden en mogelijk met eigen middelen revisie afronden.

4.7 Investeringsagenda

Procesbeschrijving
Voor de Schaalsprong wordt de Investeringsagenda 2020-2030 ontwikkeld om de woningbouw en de gebiedsontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief te kunnen realiseren (van buitenruimte tot sociale en andere voorzieningen). Doel van de investeringsagenda 2020-2030 is ten behoeve van de besluiten van directie, college en raad inzicht te geven in de totale investeringen voor de realisatie van de doelstellingen van de gebiedsgerichte programma's van de Schaalsprong. Hierbij zal de samenhang tussen publieke en private investeringen in die gebieden inzichtelijk worden. Het gaat om de gebiedsontwikkelingen Binnenstad, Entreegebied en het Dutch Innovation Park en de Wijkverkenning Meerzicht.

De investeringsagenda is dynamisch en zal regelmatig worden bijgesteld aan de hand van de externe ontwikkelingen. Voor de daadwerkelijke dekking en activering van elke concrete investering zal op voorstel van het college een apart besluit moeten worden genomen door de gemeenteraad.

Belangrijkste resultaten
In de vorige rapportage stond dat in het tweede halfjaar van 2020 de koppeling tussen de investeringsagenda en Zoetermeer 2040 verder zou worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking bleek dat er een grote overlap is tussen de informatie die is opgehaald voor de investeringsagenda en de opgaven die gaan voortkomen uit de Omgevingsvisie.

Voor de investeringsagenda is inhoudelijk veel kennis opgehaald over wat de grote opgaven zijn voor de Schaalsprongprogramma's en wat hier (financieel) voor nodig is. Daarnaast heeft de investeringsagenda binnen de organisatie ook het bewustzijn gecreëerd dat deze opgaven alleen integraal, met verschillende (vak)afdelingen behaald kunnen worden.

Dit heeft grote waarde voor het traject van Zoetermeer 2040 en geeft een vliegende start bij de vertaling van de Omgevingsvisie naar opgaven en programma's. Deze kennis zal daar dan vanzelfsprekend ook benut worden. Het huidige proces rond Zoetermeer 2040 (en het belang ervan) leidt er echter wel toe dat het in de ogen van het college nu niet opportuun is om met een separate investeringsagenda te komen voor de Schaalsprong. Gekozen is om de kennis van de grote opgaven van de Schaalsprongprogramma's en wat hier financieel voor nodig is te gebruiken als input voor Zoetermeer 2040.

Zoals benoemd zal de kennis die de investeringsagenda heeft opgeleverd niet verloren gaan. Echter een separate uitwerking van een investeringsagenda binnen de Schaalsprong zal niet meer worden uitgevoerd. Dit betekent dat in het vervolg deze paragraaf niet meer terugkomt in deze rapportage, maar terug zal komen in het traject van Zoetermeer 2040.

4.8 Schaalsprong en financiën

4.8.1 Team Regie, Voorbereiding en Samenhang

Ambitie/doelstelling

Ondersteuning van directie, college en de verschillende programma's om uitvoering te geven aan het raadsbesluit Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven d.d. 27 november 2017. Uitgangspunt daarbij is de groei in het aantal woningen in de stad hand in hand te laten gaan met groei in de kwaliteit van de stad.

Een team van adviseurs zorgt voor waarborging op het niveau van het totaal voor de integrale afstemming tussen de programma's, monitoring en beheersing, verantwoording en begroting en betrokkenheid van het bestuur en de gemeenteraad. Dit sluit aan bij leerervaringen vanuit de evaluatie van de HOM. Zo wordt in het eindrapport procesevaluatie Holland Outlet Mall gesteld dat er verbeteringen moeten worden doorgevoerd in het samenspel tussen raad, college en externe partijen door onder meer vanaf de start strak te sturen op projectmatig werken en het inrichten van risicobeheersing.

Belangrijkste resultaten

- Dagelijkse coördinatie samenhang en voortgang Schaalsprongprogramma's ter ondersteuning van directie en college.
- Gesprekken gevoerd over de verbinding tussen de Schaalsprong en Zoetermeer 2040.
- Lunch belegd met kennis - lunchlezingen in het kader van de Schaalsprong:
    - Reimar von Meding (Koöperatieve Architecten Werkplaats) over het rapport 'Ruimte Zat in de Stad', een onderzoek naar de mogelijkheden van het verlichten van de woningnood in de bestaande stad. In deze lunchlezing ging de spreker ook in op de mogelijkheden voor Zoetermeer. Deze vond plaats op 17 september 2020.
    - Rutger Oolbekkink en Marcel van Eck (Atelier Rijksbouwmeester) over de wedstrijd 'Panorama Lokaal'. Zij spraken over het aanpakken van de stadsranden, het vormen van (integrale) lokale coalities en hun werk op het gebied van woon-zorgcombinaties.
      Deze vond plaats op 19 november 2020.
- Samenvoeging Schaalsprongrapportage met rapportage ruimtelijk fysiek. De eerste nieuwe rapportage is op 30 november 2020 besproken in de raad.
- Op 22 september 2020 is een extra dag van de Basisopleiding Binnenstedelijk Ontwikkelen georganiseerd voor (nieuwe) medewerkers van de gemeente Zoetermeer.

Stand van zaken en vooruitblik

In de vorige rapportage stond over de lunchlezingen benoemd dat in nieuwe lunchlezingen gekeken zou worden of een bredere groep mensen uitgenodigd kon worden. Bij de lunchlezingen in de tweede helft van 2020 zijn steeds meer medewerkers van woningcorporaties aanwezig geweest. Dit heeft mooie discussies en onderlinge kennisdeling opgeleverd.

In de tweede helft van 2020 is steeds meer de verbinding gezocht tussen Zoetermeer 2040 en de Schaalsprong(programma's). Dit heeft ertoe geleid dat de adviseurs van dit team over zijn gegaan in het kernteam dat zich bezighoudt met Zoetermeer 2040.

De werkzaamheden die overkoepelend in het kader van de Schaalsprong gedaan werden, zullen vanaf nu opgepakt worden vanuit Zoetermeer 2040 (de Omgevingsvisie). Hiermee zal de samenhang en de kracht van de programma's - gezamenlijk en individueel - niet verloren gaan. De werkzaamheden zullen in het vervolg ingevuld en uitgevoerd gaan worden in de dynamiek en ontwikkeling van Zoetermeer 2040.

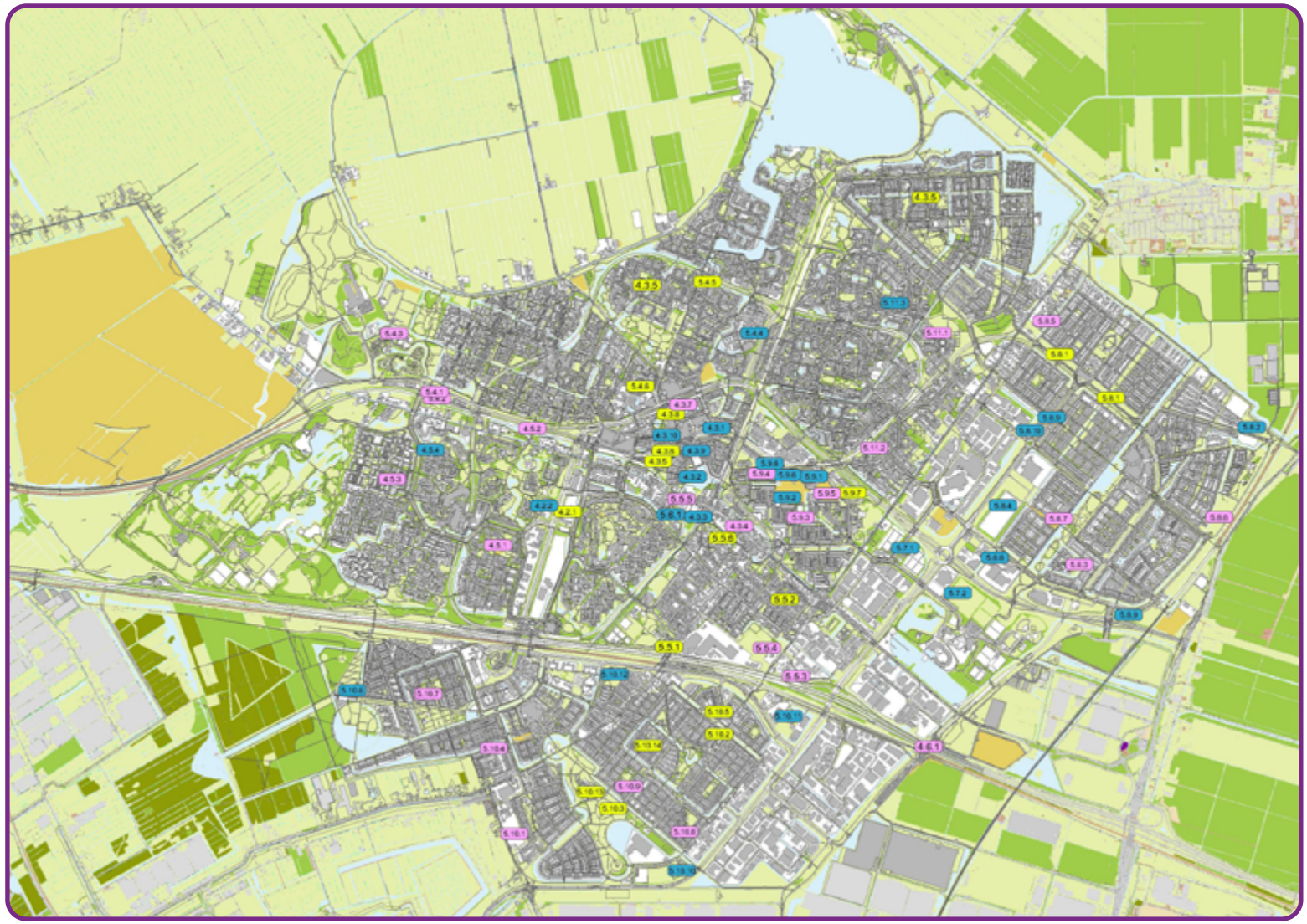
Het betekent dat de Schaalsprong – en Schaalsprongprogramma's - vanuit een ander licht worden bekeken, namelijk vanuit de strategie en opgaven van Zoetermeer 2040 (de Omgevingsvisie). Dit houdt in dat de werkzaamheden van het team Regie, Voorbereiding en Samenhang, plus de daarbij behorende doelstellingen, niet meer in Schaalsprongverband worden uitgevoerd en dat de verantwoording, deze paragraaf, in het vervolg niet meer terug zal keren in deze rapportage.

4.8.2. Overzicht financiën Schaalsprong

	Overzicht kosten Schaalsprong over 2020			
		Begroting	**Werkelijke kosten per 31/12/20**	**Prognose 1e VGR *(01/01/21 t/m 30/06/21)***
a.	**Programma's**			
a1	Entree Zoetermeer	2.082.000	1.899.000	2.082.000
	Entree stationsomgeving	270.000	185.000	270.000
a2	Binnenstad	335.000	365.000	385.000
	- programmasturing			
	- Gebiedsontwikkeling Binnenstad vervolg eigen kosten/ samenspraak etc.			
a3	Dip kernteam en overig	464.000	445.000	464.000
a3	Dip, versterking hoger onderwijs* **liep tot 30/6/2020*	46.000	46.000	46.000
b.	**Overige projecten**			
b1	Woningbouwprogrammering/bestemming splannen	220.000	182.000	220.000
b2	Nieuwe initiatieven	250.000	0	0
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	648.000	89.000	98.000
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	226.000	141.000	226.000
c	**Wijkaanpak**			
c1	Wijkverkenningen	330.000	55.000	150.000
d	**Regie en investering in de markt**			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang/investeringsagenda	570.000	377.000	470.000
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	120.000	73.000	100.000

5. Projecten

5.1 Overzicht projecten

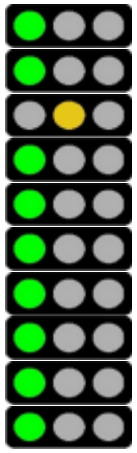
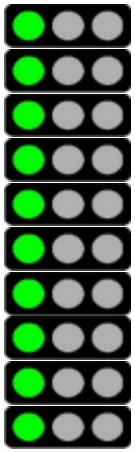
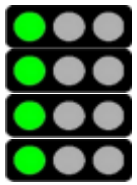
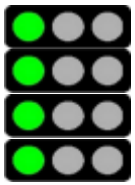


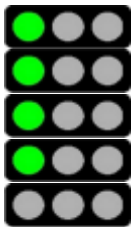
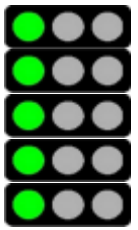
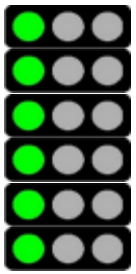
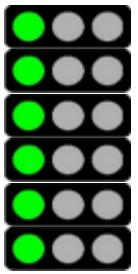
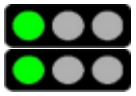
Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

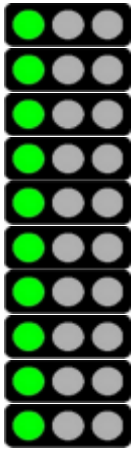
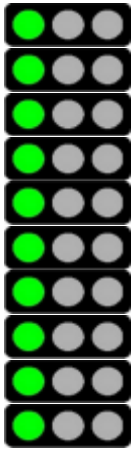
Uitvoeringsfase

5.2 Overzicht stoplichten per project

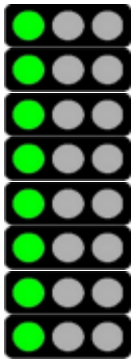
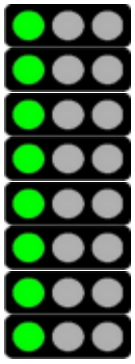
		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
4.2 Gebied: Entree					
4.2.1	Boerhaavelaan 1-7, Terrra Nova	HB		HB	
4.2.2	Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne	UW		UW	
4.3 Gebied: Binnenstad					
4.3.1	Cadenza 2	UW		UW	
4.3.2	Centraal park	UW		UW	
4.3.3	Delftsewallen	HB		UW	
4.3.4	Dorpsstraat, horecaplein	UV		UV	
4.3.5	Engelandlaan 140	HB		HB	
4.3.6	Engelandlaan 270	HB		HB	
4.3.7	Europaweg 81	UV		UV	
4.3.8	Luxemburglaan 2-10	HB		HB	
4.3.9	Markt 10	HB		UW	
4.3.10	Upgrade Stadshart	UW		UW	
4.5 Gebied: Meerzicht					
4.5.1	Overwater 1-3, IKC	UV		UV	
4.5.2	Panamapad brug	UV		UV	
4.5.3	Toverberg	UV		UV	
4.5.4	Zalkerbos 1	UW		UW	

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
4.6 Gebied: Bereikbaarheid en OV					
4.6.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	UV		UV	
5.4 Gebied: Buytenwegh – de Leyens					
5.4.1	Amerikaweg 135 Gymworld	UV		UV	
5.4.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	UV		UV	
5.4.3	Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal	UV		UV	
5.4.4	WC-De Leyens/Sartrezijde	UW		UW	
5.4.5	Hildebrandhove - Pierre Kemphove	nvt		HB	
5.5 Gebied: Dorp					
5.5.1	Eerste stationstraat / Vernèdepark	HB		HB	
5.5.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat-5 mei straat	HB		HB	
5.5.3	Ontsluitingsweg Nutricia	UW		UV	
5.5.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	UW		UV	
5.5.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	UV		UV	
5.5.6	Wilhelminapark	HB		HB	
5.6 Gebied: Driemanspolder					
5.6.1	Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	UW		UW	
5.7 Gebied: Kwadrant					
5.7.1	Kwadrant B + F / Edisonpark	UW		UW	
5.7.2	Van Tuyllpark, Zwembad	UW		UW	

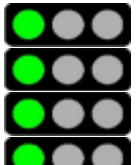
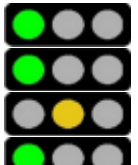
5.8 Gebied: Oosterheem

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
5.8.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	HB		HB	
5.8.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UW		UW	
5.8.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	UW		UV	
5.8.4	Dwarstocht	HB		UW	
5.8.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	UV		UV	
5.8.6	Martin Luther Kinglaan	HB		UV	
5.8.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	UV		UV	
5.8.8	Olof Palmelaan Moskee	UW		UW	
5.8.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW		UW	
5.8.10	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	HB		UW	

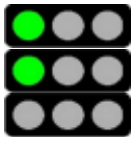
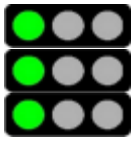
5.9 Gebied: Palenstein

5.9.1	Croesinckplein, Vlek D	UW		UW	
5.9.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UW		UW	
5.9.3	Van Duvenvoordepad, Vlek 13	UV		UV	
5.9.4	Florens van Brederodelaan, Vlek B	UV		UV	
5.9.5	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	UV		UV	
5.9.6	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	UW		UW	
5.9.7	Van Aalstlaan 24	HB		HB	
5.9.8	Du Meelaan 578-582, 588	UW		UW	

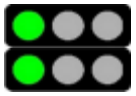
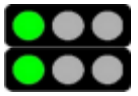
5.10 Gebied: Rokkeveen

		Stand vorige periode		Stand huidige periode	
		fase	stoplicht	fase	stoplicht
5.10.1	Berkelseweg 13-15	UW		UV	
5.10.2	Bladgroen	HB		HB	
5.10.3	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	HB		HB	
5.10.4	Katwijkerlaantracé	UV		UV	
5.10.5	Kleurlaan	HB		HB	
5.10.6	Kurkhout / Balijhoeve	UW		UW	
5.10.7	Plataanhout	UV		UV	
5.10.8	Reigersblauw Woningbouw	UV		UV	
5.10.9	Saturnusgeel Jongerenwoningen	UV		UV	
5.10.10	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW		UW	
5.10.11	Zilverstraat Van der Valk	UW		UW	

5.11 Gebied: Seghwaert

5.11.1	Akkerdreef	UV		UV	
5.11.2	Moerbeigaarde 58, IKC	UW		UV	
5.11.3	Velddreef, IKC	nvt		UW	

5.12 Gebied: Overige gebieden

5.12.1	Vervangen 20 houten bruggen	UV		UV	
5.12.2	Realisatie zonnepanelen	UW		UV	

5.3 Algemene stand van zaken per project

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
4.2.1	Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova	- Een nieuwe/geüpdate totaal overeenkomt waar Terra Nova onderdeel van is, zodat de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. - Het samenspraaktraject voor Terra Nova en de start van het bestemmingsplantraject.	- Breevast heeft een schetsontwerp afgerond - Onderzoeken ten behoeve van planologische procedure zijn uitgevoerd	- Aanvulling op bestaande anterieure overeenkomst (GROK 2013) in de vorm van een Allonge en ondertekening door Breevast en gemeente. - Indiening aanvraag Omgevingsvergunning wijziging bestemming door Breevast en behandeling door VVH - Indiening aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen door Breevast - Participatie tijdens procedures omgevingsvergunningen verzorgd. Participatie tijdens ontwerpuitwerking (niveau's informeren en meedenken) ondersteund.
4.2.2	Abdissenbos Nieuwbouw Brandweerkazerne	- Aanbesteding architect en adviseurs - Uitwerking verkeerssituatie - Uitwerken ontwerp - Plannen en voorbereiden van de 1e samenspraakbijeenkomst	-Architect en adviseurs aanbesteed -Ontwerp verkeerssituatie uitgewerkt -Programma van Eisen uitgewerkt -Plannen en voorbereiden van de 1e Participatiebijeenkomst	-Uitwerken ontwerp brandweerkazerne -Voorbereiden werkzaamheden verkeerssituatie -1e Participatiebijeenkomst
4.3.1	Cadenza 2	- Afronding verkoopprocedure selectiefase - Start verkoopprocedure gunningsfase - Gunning en ondertekenen koopovereenkomst	- Verkoopprocedure selectiefase afgerond - Verkoopprocedure gunningsfase is gestart	- Gunning en ondertekenen koopovereenkomst - Participatiebijeenkomst - Start bestemmingsplanprocedure - Start voorbereidingen voor het bouwrijp maken
4.3.2	Centraal park	- De gemeenteraad ontvangt eind september 2020 een voorstel voor het vrijgeven van uitwerkingsbudget om te komen tot een VO voor het Centraal Park en voor twee deelgebieden tot een DO. - Na vrijgeven van dit budget zal de aanbesteding worden gestart om een bureau te werven voor het VO en DO. - Een plan van aanpak wordt opgesteld om het pad langs de buurtvaart aan te leggen in samenhang met de met de opening van het nieuwe onderkomen van Terra Arts in de Dorpsstraat (oude Kwik fit). Hiervoor is reeds budget beschikbaar vanuit ISV gelden.	- Het raadsvoorstel Uitwerking Centraal park is op 21 september 2020 vastgesteld door de raad; - Voor de realisatie van het Centraal Park staat het budget € 6,05 mln. gereserveerd in de Perspectiefnota; - Aanbesteding landschapsarchitect t.b.v. uitwerking schetsontwerp is gestart.	- Gunning van de opdracht aan landschapsarchitect t.b.v. uitwerking schetsontwerp; - Start uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp; - Uitwerking plan voor de aanleg looppad langs de buurtvaart in samenhang met de opening van het nieuwe onderkomen van Terra Arts in de Dorpsstraat (oude Kwik fit).
4.3.3	Delftsewallen	- Besluitvorming over de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst. - Besluitvorming over de projectopdracht uitwerking door het College. - Besluitvorming over de planuitwerkingskader (PUK)	- Besluitvorming over de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst. - Besluitvorming over de projectopdracht uitwerking door het College. - Besluitvorming over de planuitwerkingskader (PUK)	- Start procedure omgevingsvergunning
4.3.4	Dorpsstraat, horecaplein	- Overdracht aan stadsbeheer	- Uitvoering is gereed.	- Afronding laatste puntjes n.a.v. schouw Toegankelijkheidsraad - Overdracht aan stadsbeheer
4.3.5	Engelandlaan 140	- Het opstellen van een grondexploitatie. - Het opstellen van een verkoopovereenkomst.	- Projectopdracht is vastgesteld in mei 2019; - Samenspraakbijeenkomst is gehouden op 10 juli 2019; - Planuitwerkingskader is vastgesteld in oktober 2019; - Reserverings-/intentieovereenkomst is vastgesteld in mei 2020.	- Het opstellen van een grondexploitatie; - Het opstellen van een verkoopovereenkomst.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
4.3.6	Engelandlaan 270	- Anterieure overeenkomst sluiten.	- Projectopdracht vastgesteld; - Intentieovereenkomst vastgesteld; - Participatiebijeenkomst gehouden; - Samenspraakverslag vastgesteld.	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Start gecoördineerde procedure.
4.3.7	Europaweg 81	- Overdragen aan SB - Project afsluiten	- Openbaar gebied is overgedragen aan SB en project is afgesloten	- N.V.T. Project is afgesloten
4.3.8	Luxemburglaan 2-10	- Afsluiten anterieure overeenkomst en start gecoördineerde procedure.	- Projectopdracht vastgesteld; - Intentieovereenkomst vastgesteld; - Participatiebijeenkomst gehouden; - Samenspraakverslag vastgesteld.	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Start gecoördineerde procedure.
4.3.9	Markt 10	- Besluitvorming businesscase parkeergarage en grondexploitatie Markt 10 e.o. door de Raad - Voorbereiding aanbesteding afronden - Start aanbesteding woontorens, ondergrondse parkeergarage en herinrichting Markt.	- Op 13 juli 2020 heeft de raad het raadsvoorstel Businesscase Markt 10 vastgesteld; - Door de genomen besluiten van het raadsvoorstel Businesscase Markt 10 is budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving. - Vanaf begin september 2020 is gestart met het opstellen van de contract- en aanbestedingsdocumenten van Markt 10. De aanbesteding dient te resulteren in de gunning van de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park; - Eind 2020 is n.a.v. amenedement 2007-A een eerste stand van zaken raadsmemo opgesteld; - Er is in een technisch overleg een businesscase van de parkeergarage met de raad besproken (toezegging 159 n.a.v. raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Markt 10 e.o.). De toezegging is in juli 2020 afgedaan met het raadsvoorstel Businesscase Markt 10; - Middels een Koop- en Realisatieoverkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt wordt de opdracht op de markt gezet. Inclusief de optie voor het uitvoeren van de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij (toezegging 327 n.a.v. raadsvoorstel Businesscase Markt 10) en de optie voor ondergrondse fietsenstalling; - Voorontwerp bestemminsplan is opgesteld; - Selectiefase aanbesteding is afgrond.	- Afronding opstellen contractstukken: Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt; - Start gunningsfase aanbesteding inclusief definitieve gunning; - Reflectie met raad, wethouder en projectgroep Markt 10; - Raad informeren conform groot en complex project over stand van zaken. In januari 2021 en Juli 2021 zal de raad middels een memo geïnformeerd worden over de stand van zaken

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
4.3.10	Upgrade Stadshart	- Getekende allonge op anterieure overeenkomst. - Kapvergunning voor het verplaatsen en verplanten van in totaal 11 bomen. - Aanbestedingen waterelement Promenadeplein en bladeren Spazio afronden.	- 09-2020 start uitvoering herinrichting openbaar gebied bij Warande - 10-2020 getekende allonge luifel Hema - 11-2020 aanbesteding waterelement Promenadeplein en bladeren Spazio - 11-2020 onherroepelijke kapvergunning - 11-2020 aanleg fietsstraat Brusselstraat	- 01-2021 herinrichting plein Spazio - 02-2021 raadsmemo over stand van zaken - 02-2021 herinirichting Promenade en het Rond - 06-2021 besluit over Welcome Quality Services
4.5.1	Overwater 1-3, IKC	- De ingebruikname van het nieuwbouw IKC per 17 augustus 2020.	- De formele beeindiging van het project.	n.v.t.
4.5.2	Panamapad brug	- De uitvoering van de werkzaamheden om een goede voet-fietsbrug te realiseren.	- De brug is gereed	n.v.t.
4.5.3	Toverberg	- Uitvoering bouwwerkzaamheden - Voorbereiden wijzigingen openbaar gebied	- Bouw in uitvoering en wijzgingen in het openbaar gebied zijn voorbereid.	- Inrichten openbaar gebied en woningen opleveren
4.5.4	Zalkerbos 1	- In de tweede helft van 2020 wordt de gecoördineerde aanvraag voorgelegd aan de raad, daarna gaat deze ter visie.	- Participatiebijeenkomst gehouden; - Aanvraag gecoördineerde omgevingsvergunning is ingediend.	- Opstellen anterieure overeenkomst; - Doorlopen gecoördineerde omgevingsvergunningaanvraag.
4.6.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	- Afronden project - Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed - Uitvoering wind- en geluidsmaatregelen.	- Uitvoering wind- en geluidsmaatregelen gestart	- Advies over de wijze waarop we tot financiële afronding kunnen komen - Ontwerp fietshelling zuidzijde gereed - Uitvoering wind- en geluidsmaatregelen gereed.
5.4.1	Amerikaweg 135 Gymworld	- Oplevering van Gymworld - Inrichting van Gymworld - Oplevering Kunstobject - Overdracht aan beheer- en onderhoud - Nazorgfase - Afsluiten project	- Oplevering van Gymworld op 13 juli 2020. - Oplevering van het openbaar gebied - Inrichting van Gymworld - ITS certificaat Gymworld - Ingebruikname eind augustus 2020 - Overdracht aan beheer- en onderhoud - Nazorgfase	- Afronding nazorgfase - Plaatsing Kunstobject - Afsluiten project
5.4.2	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	- Oplevering openbaar gebied Amerikaweg. - Openbaar gebied overdragen aan Stadsbeheer na oplevering. - Verwijderen tijdelijke verkeerssituatie - Onderzoek mogelijkheden uitgifte middenkavel	- Herontwikkeling openbaar gebied Amerikaweg afgerond. - Bouwrijpe grond overgedragen aan Vastgoed bij oplevering gebouw.	- Openbaar gebied Amerikaweg opleveren aan Stadsbeheer. - Invulling geven aan mogelijkheden voor uitgifte van de vrije kavel
5.4.3	Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal	- Functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek - Afsluiting project	- De functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek zijn uitgewerkt in een ontwerp en er is door de uitvoerende partijen een offerte uitgebracht, binnen budget. - Uitvoering staat gepland in Q1 en Q2 2021. - In Q2 wordt het project afgesloten. Dit is hierbij dan ook de laatste voortgangsrapportage.	- Functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek - Afsluiting project

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.4.4	WC De Leyens/Sartrezijde	**Sartezijde** - Hoorzitting bezwaarmakers kap vergunning - Overeenstemming bereiken over het ontwerp - Met de Lidl in gesprek over onderstaande opties en het bijbehorende budget - Optie om het laden en lossen van de Lidl via de Gondelkade te laten verlopen. - Optie om het laden en lossen op hetzelfde parkeerterrein te houden. Alleen wel op een andere locatie waardoor het veiliger is. **Mullenstrook** - Vanaf september het online aanbieden van het 3D ontwerp via het participatieplatform Doe Mee - Bewonersbrief hierover versturen - Binnengekomen vragen beantwoorden - Overeenstemming over het ontwerp	**Sartrezijde** - Door het corona virus zijn de bezwaarmakers nog niet gehoord door de commissie. Wanneer dit plaats kan vinden is niet duidelijk. Door bovenstaande ligt het project Sartrezijde tijdelijk stil **Mullenstrook** Omdat er niet verder gegaan kan worden met de Sartrezijde is de Mullenstrook opgepakt: - Het 3D Ontwerp is gepubliceerd op DoeMee en bewoners konden hier op reageren. - De omwonenden zijn via een bewonersbrief geïnformeerd dat zij online het ontwerp konden zien. - De vragen zijn geinventariseerd en beantwoord door de gemeente. - Beantwoording is gepubliceerd op DoeMee en waar nodig wordt het ontwerp aangepast.	**Sartrezijde** - Afhankelijk wanneer de bezwaarmakers gehoord gaan worden en wat uit de hoorzitting komt. De bezwaarmakers willen de bomen behouden, wanneer dit besloten wordt zal het ontwerp mogelijk aangepast moeten worden. **Mullensstrook** - Kapaanvraag is aangevraagd - Ontwerp aanpassen waar nodig - Definitief ontwerp publiceren - Uitvoering kan opgestart worden.
5.4.5	Hildebrandhove – Pierre Kemphove	Nieuw project	- Vaststgestelde projectopdracht, inclusief procesvoorstel samenspraak - Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp gereed - Toets Ontwerp door Technisch Specialisten - 1e raming gemaakt - Maken van 3D film op basis van het Voorlopig Ontwerp - Inrichten van het particpatieplatform doemee.nl - Bewoners Hildebrandhove – Pierre Kemphove en AIVD informeren over particpatiemogelijkheden - Verzamelen van alle vragen van bewoners - Start maken met beantwoording van de vragen van bewoners - Overleg met bewoners over deel van het ontwerp waar verschillende standpunten over bestaan - Kapvergunning aangevraagd	- Definitieve beantwording vragen bewoners middels 2 kolommenstuk - 2e afspraak met nieuw voorstel deel ontwerp waar verschillende standpunten over bestaan - Definitief ontwerp maken, incl. beplantingsplan - Werkvoorbereiding - Aanbestedingstraject - Bomen kappen - Opdrachtverstrekking aannemer - Overdracht directievoering en toezicht - Startoverleg aannemer - Start uitvoering

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.5.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	- Opstellen SO bouwplan (door ontwikkelaar) - Verder uitwerken aspecten geluid en verkeer - Afronden haalbaarheidsonderzoek bouwplan - Afronden vervolg en anterieure overeenkomst - Samenspraak - PUK laten vaststellen door college	- Stedenbouwkundig structuurontwerp, opgesteld door ontwikkelaar ArthurArmstrong binnen de kaders van het kavelpaspoort en het concept PUK (beleidskaders en milieu-eisen) - Het plan voorziet in een woontoren van 90 m, twee lagere gebouwdelen en een parkeervoorziening in vier lagen (deels ondergronds) - Stedenbouwkundig structuurontwerp is meerdere malen met de CRK besproken; positieve bevinding over de opzet van de ontwikkeling en relatie met omgeving - Eerste toets op schaduwwerking is positief - Eerste akoestische haalbaarheid op hoofdlijnen aangetoond ivm ligging naast de A12, Paltelaan, spoor en Nutricia. Nadere uitwerking op woningniveau nodig, dit kan pas na eerste samenspraak met bewoners - Voorbereiding verlengen intentieovereenkomst en vaststellen bijbehorende plankosten - Voorbereiding participatie; participatievoorstel ivm Corona (onlinebijeenkomst en Doemee)	- Participatie - Verwerken resultaten participatie - Nader uitwerken bouwplan (door ontwikkelaar) - Verder uitwerken aspecten geluid en verkeer - Afronden haalbaarheidsonderzoek bouwplan - Afronden vervolg en anterieure overeenkomst - PUK laten vaststellen door college - Streven om een gebiedsvisie op Vernedepark en Paltelaan op te starten
5.5.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 meistraat	**Molenstraat** - In de zomer van 2020 zal door het externe bureau opnieuw een inspectie bomen gedaan worden. Inspectie is nodig om te bepalen of de essentaksterfte toegenomen is etc. Van de inspectie wordt opnieuw een rapportage opgesteld. Nadat de rapportage gereed is, wordt deze eerst intern besproken. Daarna zal dit met de klankbordgroep Molenstraat besproken worden zodat daarna de rapportage openbaar gesteld kan worden. **Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat** - In de zomer van 2020 zal het externe bureau opnieuw een inspectie uitvoeren. Inspectie is nodig om te bepalen of de essentaksterfte toegenomen is. Van de inspectie wordt opnieuw een rapportage opgesteld. Nadat de rapportage gereed is, wordt deze eerst intern besproken. Daarna zal de rapportage openbaar gesteld kan worden.	**Molenstraat** - Afgelopen periode zijn de bomen opnieuw geinspecteerd. Dit was nodig om te bepalen of de essentaksterfte toe was genomen. Van de inspectie is een nieuwe rapportage opgesteld. De rapportage is intern besproken en afgestemd. **Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat** - Afgelopen periode zijn de bomen opnieuw geinspecteerd. Dit was nodig om te bepalen of de essentaksterfte toe was genomen. Van de inspectie is een nieuwe rapportage opgesteld. De rapportage is intern besproken en afgestemd.	**Molenstraat** - De klankbordgroep wordt online geinformeerd over de huidige rapportage. - Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze (in overleg met de klankbordgroep) gesnoeid of gekapt. - Na overleg met de klankbordgroep wordt de rapportage vastgesteld en kan deze op de website gepubliceerd worden. - Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen. **Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat** - De vastgestelde rapportage zal gepubliceerd worden op de website. - Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze gesnoeid of gekapt. - Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen
5.5.3	Ontsluitingsweg Nutricia	- Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan, aanbesteding en gunning van het project, formaliseren van benodigde grondtransacties en het starten met de uitvoering.	- Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan, aanbesteding en gunning van het project, formaliseren van benodigde grondtransacties en het starten met de uitvoering.	- Oplevering

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.5.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	- Grondoverdracht aan ontwikkelaar. - Definitief inrichtingsplan openbare ruimte. - Afronding samenspraak met adviesgroep over openbaar gebied. - Start bouwrijp maken door ontwikkelaar.	- Grondoverdracht aan ontwikkelaar. - Definitief inrichtingsplan openbare ruimte. - Afronding samenspraak met adviesgroep over openbaar gebied. - Start bouwrijp maken door ontwikkelaar.	- 1e paal woningbpouw - Ontwerp aansluiting openbaar gebied noeuwbouw op Rokkeveenseweg
5.5.5	Vlamingstraat 1-3, Franx	- Aanleg nutsvoorzieningen - Nieuwbouw woonhuis en tussenbouw - Samenspraak	- De nieuwbouw en renovatie verlopen voorspoedig. Voor de nieuwbouw is het hoogste punt bereikt en in de grote hal is de afbouw van start gegaan. - De oplevering staat gepland in Q2 2021.	- Oplevering - Overdracht aan Beheer- en Onderhoud - Ingebruikname Q3 2021 - Nazorg - Afsluiten project
5.5.6	Wilhelminapark	- Beheerplan voor het Wilhelminapark is in samenspraak met de bewoners tot stand gekomen. En een gefaseerd uitvoeringsplan voor het groen.	- Vanwege Corona, heeft samenspraak online via het participatieplatform DoeMee plaats gevonden. -Er zijn diverse filmpjes gemaakt in het park. -Met een presentatie is uitgelegd wat het oorspronkelijke ontwerp van het park is, hoe het park er nu uitziet en de verschillen die er in de loop der tijd zijn ontstaan in onder andere de boomstructuur, het groen en de paden. -Met input van bewoners is er een concept beheervisie gemaakt, waar bewoners op kunnen reageren.	- Samenspraak is afgerond met de input van bewoners wordt de beheervisie definitief opgesteld en teruggekoppeld aan de bewoners. - Er komt een gefaseerd uitvoeringsplan voor het groen.
5.6.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)	- Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Het aankomende half jaar staat in het teken hiervan. - Daarnaast zal het pand aan de Brinkershof 17 te koop worden aangeboden via een makelaar.	- De gemeente en ontwikkelaar zijn tot op heden, ondanks een intensief traject, niet tot overeenstemming gekomen over een plan en grondprijs. Eerder heeft de gemeente de overeenkomst met de ontwikkelaar daarom ook beëindigd. De ontwikkelaar heeft aangegeven het hier niet mee eens te zijn en wilde juridische stappen ondernemen. Er zijn vervolgens drie gesprekken gevoerd om te bezien of er nog mogelijkheden waren voor een vervolgtraject met de ontwikkelaar om toch tot een ontwikkeling op de Van Leeuwenhoeklaan te komen en onze juridische positie te versterken. In verband met de welwillendheid van de ontwikkelaar en de juridische positie van de gemeente hebben de gemeente en ontwikkelaar een vervolg gegeven aan deze gesprekken. In Q3 en Q4 van 2020 zijn de uitgangspunten voor een taxatie besproken. Deze worden nu in een nieuwe overeenkomst vastgelegd, dit proces heeft langer geduurd dan initieel verwacht. Gezien de vertraging staat het stoplicht op geel. - De benodigde onderzoeken voor de verkoop van het monumentale pand aan de Brinkershof 17 zijn uitgezet en worden uitgevoerd	- Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Het aankomende half jaar staat in het teken hiervan. Of er zal een Koop Realisatie overeenkomst met de huidige ontwikkelaar gesloten worden of de locatie zal in het eerste half jaar van 2021 opnieuw in de markt gezet worden. - Daarnaast zal het pand aan de Brinkershof 17 te koop worden aangeboden via een makelaar. De benodigde onderzoeken hiervoor zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd. Eind Q1 zal het pand bij de makelaar te koop staan.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.7.1	Kwadrant B + F oude volkstuinencomplex	- Tekenen vervolgovereenkomst i.v.m. einde intentieovereenkomst - Vaststellen grex door gemeenteraad - B32Uitwerken stedenbouwkundig plan door ontwikkelcombinatie tot een voorlopig bouwplan en voorlopig inrichtingsplan (VO/DO) - Eerste concept ontwerpbestemmingsplan	- Advies over de ruimtelijke, financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan - Collegebesluit 15 juli 2020 vastleggen stedenbouwkundig plan als basis voor ontwikkeling - Actualisatie projectopdracht incl. risico-analyse - Verlenging intentieovereenkomst tot en met 1 november 2020 - In opvolging van de verlengde intentieovereenkomst: concept reserveringsovereenkomst ter ondertekening in januari/februari 2021	- Ondertekening van de reserveringsovereenkomst in Q1 2021 - Vaststellen grex door gemeenteraad - Uitwerken stedenbouwkundig plan door ontwikkelcombinatie tot een voorlopig bouwplan en voorlopig inrichtingsplan (VO/DO) - Eerste concept ontwerpbestemmingsplan
5.7.2	Van Tuyllpark, Zwembad	- Uitwerken ontwerp tot en met Definitief Ontwerp - Start 2e fase Europese Aanbesteding (gunning) voor aannemer Engineer & Build.	- Zoals eerder gemeld in het memo afronding definitief ontwerp is het definitief ontwerp van het nieuwe zwembad afgerond. Het ontwerptraject heeft meer tijd gevraagd dan aanvankelijk was aangenomen, omdat hiermee een goede invulling kon worden gegeven aan de wensen en eisen van toekomstige gebruikers. - Vervolgens is gestart met de aanbesteding voor de bouw van het zwembad. De aannemers hebben aangegeven in verband met een capacitietsproblemen, meer tijd nodig te hebben voor het uitbrengen van een aanbieding. Om te borgen dat er wel werd ingeschreven is extra tijd gegeven. De indieningsdatum wordt hiermee 8 januari 2021 en dat is ca 2 maanden later dan gepland. Over de definitieve gunning wordt de raad februari 2021 geinformeerd).	- In de eerste helft van 2021 wordt de aanbesteding van de bouw van het zwembad afgerond en zal de definitieve gunning van de aannemer plaatsvinden. - Vervolgens wordt gestart met de engineeringsfase, het traject rondom de bouwvergunning wordt afgerond en er wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.
5.8.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	Onderstaande mijlpunten zijn voor een groot deel afhankelijk van de projectontwikkelaar. - Afstemming en overeenstemming over de planning met projectontwikkelaar - Ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst - Collegebesluit koop- en realisatieovereenkomst - Afsluiting haalbaarheidsfase en start uitwerkingsfase - Start planologische procedure (wijziging bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning)	- Afstemming en overeenstemming over de planning met projectontwikkelaar -Ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst -Collegebesluit koop- en realisatieovereenkomst -Afsluiting haalbaarheidsfase -Start ruimtelijke procedure (gecoördineerd bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning eerste fase)	-Vaststellen uitwerkingsfase -Vaststellen voorontwerp bestemmingsplan door college -Vooroverleg en consultatie door de raad -Start opstellen ontwerpbesluit

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.8.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor 1-gezinswoningen in veld 3 en appartementengebouw 1 in veld 1. - Start reguliere procedure omgevingsvergunning (kruimelgeval) voor 1-gezinswoningen in veld 3 en appartementengebouw 1 in veld 1. - Opstellen KRO's 1-gezinswoningen in veld 3 en appartementengebouw 1 in veld 1. - Start verkoop 1-gezinswoningen in veld 3 en appartementengebouw 1 in veld 1. - Start bouw 1-gezinswoningen in veld 2. - Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor appartementengebouw in veld 2. - Opstellen KRO appartementengebouw in veld 2.	- Ondertekening KRO veld 2 1-gezinswoningen. - Start bouw van 1-gezinswoningen in veld 2. - Start van bouwplanontwikkeling voor de 1-gezinswoningen en de appartementen in de overige velden. - Indiening WABO aanvraag voor veld 3. - Start verkoop 1-gezinswoningen veld 3. - Opstellen KRO veld 3.	- Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Beoordelen WABO aanvraag 1-gezinswoningen en appartementengebouwen veld 1. - Opstellen KRO's 1-gezinswoningen en appartementengebouwen in veld 1. - Start verkoop appartementen gebouw 1 en 1-gezinswoningen veld 1. - Ondertekening KRO veld 3. - Bouwrijpmaken velden 1 en 3. - Start bouw 1-gezinswoningen veld 3. - Afronden technische bouwplantoetsen en inrichtingsplannen voor appartementengebouw in veld 2. - Beoordelen WABO aanvraag appartementen veld 2. - Opstellen KRO appartementengebouw in veld 2. - Start verkoop appartementen veld 2.
5.8.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	- Ontwikkelaar start opnieuw verkoopprocedure - Koop-realisatieovereenkomst ondertekenen - Start uitvoeringsfase - Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland;	13 BPD kavels: - Woningen zijn opnieuw in verkoopprocedure gebracht en verkocht - Koop-realisatieovereenkomst is getekend - Grond is verkocht en overgedragen - Start uitvoeringsfase	- Start bouw 13 woningen - Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland;
5.8.4	Dwarstocht	- Sluiten koopovereenkomst - Afhandelen koopoptie Etam. Collegebesluit toepassen coördinatieregeling en ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan en vergunningaanvragen - Raadsbesluit GREX - Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan en vergunningaanvragen - Vaststellen bestemmingsplan door de raad en verlenen vergunningen - Voorbereiden bouwrijp maken (aanbesteding werkzaamheden)	-Koopoptie Etam afgehandeld. -Collegebesluit genomen over toepassen coördinatieregeling en ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan en vergunningaanvragen -Raadsbesluit genomen over vaststelling GREX -Ontwerp bestemmingsplan en vergunningen ter inzage gelegd -Zienswijzen ontvangen en behandeld -Koopovereenkomst in concept gereed	-Vaststellen bestemmingsplan door de raad en verlenen vergunningen -Ter inzagelegging voor beroep bij de RvS -Sluiten koopovereenkomst -Voorbereiden en start bouwrijp maken

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.8.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaarts eweg Noord	- Overeenstemming met bewoners bereiken over definitieve inrichting Maasdamstraat en Hofwegenstraat. - Afsluiten doorgang naar Zegwaartseweg en openstellen bruggen naar de Hekendorpstraat. - Afronding van de technische voorbereiding van het WRM. - Aanbesteding woonrijpmaken.	- Alle 30 particuliere kavels zijn verkocht, - Technische inventarisatie van de huidige situatie is gereed. - Naar aanleiding van de 1e bewonersbrief 12 december 2019 die aan alle bewoners rondom de Hofwegenstraat en de Maasdamstraat is gestuurd zijn in de loop van 2020 de opmerkingen/wensen verzameld. - Deze opmerkingen zijn voor de Hofwegenstraat verwerkt op de inrichtingstekening. - In maart is er een aanvullend gesprek geweest met aantal vertegenwoordigers van de Maasdamstraat..De opmerkingen hieruit zijn op de nieuwe inrichtingstekening verwerkt. - Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van vergunde en gerealiseerde inritten in de straten. Daarbij zijn diverse verschillen geconstateerd en inzichtelijk gemaakt op de inrichtingstekeningen om de gevolgen te kunnen bespreken met de bewoners. - Toegangswegen vanaf Maasdamstraat en Hofwegenstraat naar de Zegwaartseweg zijn afgesloten en de bruggen naar de Hekendorpstraat zijn definitief geopend.	- Overeenstemming met bewoners bereiken over definitieve inrichting en de inritten Maasdamstraat en Hofwegenstraat. - Afronding van de technische voorbereiding van het WRM. - Aanbesteding woonrijpmaken. - Realisatie woonrijpmaken - Opstellen beplantingsplan en uitvoeren
5.8.6	Martin Luther Kinglaan	- Q3 Definitief inrichtingsplan openbare ruimte - Q4 Paddenschermen plaatsen - Q4 Start bouwrijp maken - Q4 Vaststellen bestemmingsplan en besluit hogere waarden geluid - Q4 Verlenen omgevingsvergunning	- 08-2020 vastgesteld inrichtingsplan openbare ruimte - 10-2020 collegebesluit hogere waarden geluid - 11-2020 raadsbesluit bestemmingsplan - 12-2020 aanbesteding bouwrijp maken - 12-2020 beroep aangetekend en voorlopige voorziening aangevraaagde door omwonenden	- Q1-2021 uitvoering bouwrijp maken - Q1-2021 behandeling voorlopige voorziening door Raad van State - Q1-2021 verkoop deel van de grond en start woningbouw (afhankelijk van uitspraak Raad van State op voorlopige voorziening) - Q2/3-2021 uitspraak Raad van State op beroep
5.8.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	- Uitvoering conform planning	- Uitvoering conform planning	- Uitvoering van de bouw conform planning - Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied
5.8.8	Olof Palmelaan Moskee	- Begeleiden beroepsprocedure Raad van State. - Projectopdracht voor de uitvoeringsfase opstellen. (afhankelijk van datum beslissing op beroep RvS) - Bouw- en woonrijp maken.	- Beroep ingediend tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit - In afwachting van inhoudelijke behandeling zaak door de Raad van State - Projectopdracht voor de uitvoeringsfase in concept gereed	- Afhandelen beroepsprocedure - Projectopdracht voor de uitvoeringsfase vaststellen - Voorbereiden en aanbesteden bouwrijp maken

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.8.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	Kavel 2b bedrijfsverzamelgebouw: - Start bouw Kavel 6a Albeca: - Omgevingsvergunning - Start voorbereidende bouwverkzaamheden - Overige kavels onder de aandacht brengen op de markt	Businesspark Oosterheem: Willem Dreeslaan, deel van kavel 6: - Realisatie van een kantoorgebouw - De bouw is gereed Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000m2 - Dit perceel is nog vrij Oosterhage: - Circa 13.000 m2 verkocht - Circa 18.000 m2 gereserveerd - Circa 20.000 m2 nog vrij	Businesspark Oosterheem - Reservering van het laatste resterende kavel Oosterhage: - Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen - Nieuwe reserveringen afsluiten (ca 33.000 m2) - Verkopen van gronden (ca 6.000 m2)
5.8.10	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	Onderstaande mijlpunten zijn voor een groot deel afhankelijk van de projectontwikkelaar. - Collegebesluit over de koopovereenkomst Ondertekening van de koopovereenkomst - Afronding van de haalbaarheidsfase. - Start uitwerkingsfase - Start uitgebreide Wabo procedure omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. - Toetsing aanvraag en opstellen van ontwerpbesluit. - Collegebesluit ontwerp vergunning - Raadsvoorstel met het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen	-Collegebesluit over de koopovereenkomst -Ondertekening van de koopovereenkomst -Afronding van de haalbaarheidsfase -Start uitwerkingsfase -Start uitgebreide Wabo procedure omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan -Toetsing aanvraag en opstellen van ontwerpbesluit	-Raadsvoorstel met het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen -Ter inzagelegging ontwerpbesluiten -College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad
5.9.1	Croesinckplein, Vlek D	- Starten van de samenspraak en communicatie naar de bewoners; - Starten van benodigde bestemmingsplan aanpassing; - Afspraken maken over eigendom situatie, parkeervoorzieningen en buitenruimte van het nieuwe binnenterrein met diverse stakeholders.	- Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C , D en G is afgerond. - Na de zomervakantie van 2020 gestart met de bestemmingsplan procedure en is het voorontwerp bestemmingsplan ‘2e herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ gepubliceerd. - Twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek D maakt daar onderdeel van uit.	Afronden van benodigde bestemmingsplan aanpassing; - Afspraken maken over eigendomsituatie, parkeervoorzieningen en buitenruimte voor heringerichte Croesinkplein met diverse stakeholders. - Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen

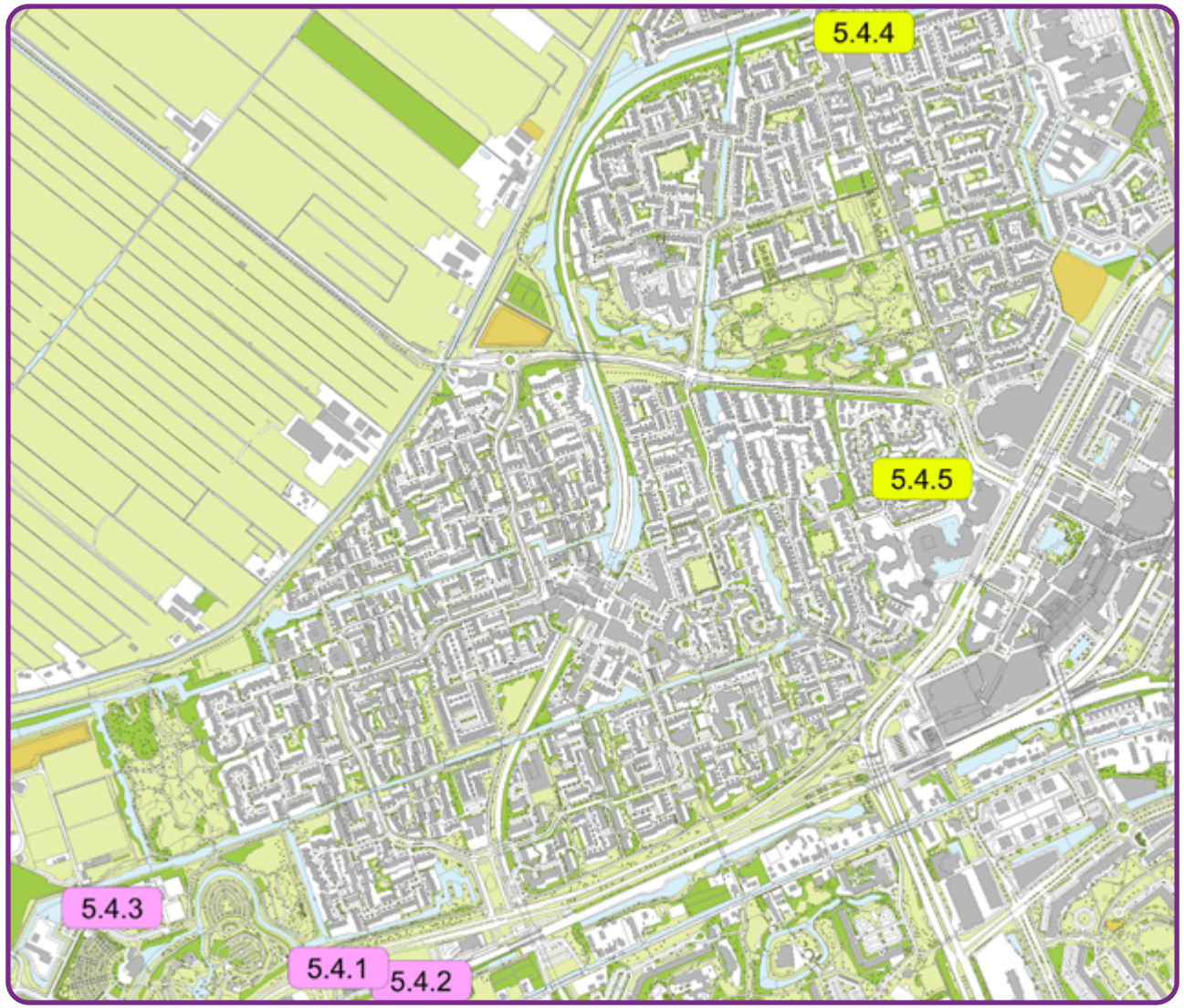
	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.9.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	- Starten en afronden van de samenspraak, communicatie naar de bewoners. - Voorbereiding en aanbesteding van een Bouwrijpmaken en Woonrijpmaken bestek. - Samen met de woningbouwcorporatie de bouwplan ontwikkeling opstarten.	- Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C, D en G is afgerond. - Naar aanleiding van de uitkomsten van het samenspraak (participatie) traject is een onafhankelijk adviesbureau een onderzoek gestart naar de gevolgen van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad. - Twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek G maakt daar onderdeel van uit. - Eind 2020 heeft de woningbouwcorporatie de sloop afgerond en een projectontwikkelaar / aannemer geselecteerd voor de uitwerking en realisatie van de woningen.	- De uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad toelichten aan de bewoners. - Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken. - De gemeente start met het BRM. - De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.
5.9.3	Van Duvenvoordepad, Vlek 13	- Nazorgperiode - Definitieve afronding project - Financiële afsluiting van het project. - Overdracht aan Stadsbeheer	- Alle woningen zijn opgeleverd en de gemeente is gereed met woonrijp maken van het openbaar gebied.	- Nazorgperiode - Definitieve afronding project - Deel GREX afsluiten via MPG - Financiële afsluiting van het project. - Overdracht aan Stadsbeheer
5.9.4	Florens van Brederodelaan, Vlek B	- Nazorgperiode voor o.a. de beplanting langs de singel - Definitieve afronding project - Financiële afsluiting van het project. - Overdracht aan Stadsbeheer	- In 2019 zijn alle woningen opgeleverd en is het woonrijpmaken afgerond. - Begin 2020 zijn na samenspraak met de omgeving de werkzaamheden in het openbaar gebied rondom de singel uitgevoerd inclusief de beplanting.	- Nazorgperiode voor o.a. de beplanting langs de singel - Definitieve afronding project - Deel GREX afsluiten via MPG - Financiële afsluiting van het project. - Overdracht aan Stadsbeheer
5.9.5	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	- Voorzetting van de bouwwerkzaamheden conform de vastgestelde planning. De initiatiefnemer wil begin 2021 starten met het gefaseerd opleveren van het bouwproject. - Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie. - Starten met de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijpmaken door de gemeente.	- Medio 2019 heeft de gemeente het terrein bouwrijp gemaakt en is eind 2019 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum. - Gedurende 2020 heeft de aannemer van de initiatiefnemer verder gebouwd.	- Voorzetting van de bouwwerkzaamheden conform de vastgestelde planning. De initiatiefnemer wil begin 2021 starten met het gefaseerd opleveren van het bouwproject. Tegelijkertijd maakt de gemeente het openbaar gebied rondom de woningen en het nieuwe winkelcentrum woonrijp. - Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie. - Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.9.6	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	- Starten van de samenspraak en communicatie naar de bewoners. - Voorbereiding en aanbesteding van een Bouwrijpmaken en Woonrijpmaken bestek. - Samen met de woningbouwcorporatie de bouwplan ontwikkeling opstarten.	- Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C , D en G is afgerond. - Eind 2020 heeft de woningbouwcorporatie een projectontwikkelaar / aannemer geselecteerd voor de uitwerking en realisatie van de woningen. - Onlangs zijn de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken gestart. Omdat ook een deel van de nieuwe singel gegraven moet worden en de oude singel gedempt moet worden is extra voorbereidingstijd noodzakelijk. - Twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek C maakt daar onderdeel van uit.	- Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken. - De gemeente start met het BRM. - De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.
5.9.7	Van Aalstlaan 24	- Via een aanbestedingsprocedure een projectontwikkelaar selecteren	- Projectopdracht is vastgesteld.	- Vaststellen grondexploitatie; - Vaststellen selectiedocumenten; - Selectieprocedure projectontwikkelaar.
5.9.8	Du Meelaan 578 – 582, 588	- Ontwerp omgevingsvergunning te inzage leggen: - Bibob-toetsing afronden: - Ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen; - Eventuele zienswijzen afhandelen.	- Start terinzagelegging periode van ontwerpbestemmingsplan; - Start terinzagelegging periode van ontwerpomgevingsvergunning; - Bibob-toetsing is afgerond, waardoor het traject voortgezet kan worden.	- Eventuele zienswijzen afhandelen; - Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad; - Vaststelling omgevingsvergunning door het college; - Start voorbereidende werkzaamheden uitvoering.
5.10.1	Berkelseweg 13-15	- Raadsbesluit over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte.	- De ontwikkelaar is (succesvol) gestart met de verkoop van de woningen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. - Naar verwachting worden de woningen eind 2021 opgeleverd.	- Raadsbesluit over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte.
5.10.2	Bladgroen	- Sluiten koopovereenkomst; - Besluit koopovereenkomst door het college; - Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad; - Samenspraak.	- Het bouwplan is breed getoetst op haalbaarheid; - Overeenstemming bereikt over grondprijs; - Besluit koopovereenkomst door het college; - Besluit grondexploitatie en woningbouwprogramma in concept gereed.	- Sluiten koopovereenkomst - Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad; - Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar; - Participatie op het niveau informeren over bouwrijp maken en start bouw - Kavel bouwrijp maken; - Start bouw door de ontwikkelaar.
5.10.3	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	- Het goedgekeurd planinitiatief door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. - Het organiseren van een samenspraakbijeenkomst. - Het vaststellen van een anterieure overeenkomst.	- Projectopdracht is vastgesteld in september 2019. - Planuitwerkingskader is vastgesteld in maart 2020. - Samenspraakvoorstel is vastgesteld in juni 2020. - Intentieovereenkomst is vastgesteld in juli 2020.	- Het verlengen van de intentieovereenkomst; - Het organiseren van een participatiebijeenkomst.

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.10.4	Katwijkerlaantracé	- In deelgebied B worden de bouwwerkzaamheden in Q4 2020 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B wordt vanaf Q4 woonrijp gemaakt. - Gedurende het 2e halfjaar 2020 onderzoekt de ontwikkelaar de mogelijkheden tot het realiseren van maximaal 17 levensloopbestendige appartementen. December 2020 wordt bij een haalbare ontwikkeling een definitieve koopovereenkomst afgesloten.	- De bouw van deelgebied B is in uitvoering. - Voor deelgebied C is voor de periode juli t/m december 2020 een reserveringsovereenkomst met een ontwikkelaar afgesloten.	- In deelgebied B worden de bouwwerkzaamheden in Q1 2021 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B wordt vanaf Q1 2021 woonrijp gemaakt. - Gedurende het 1e halfjaar 2021 wordt voor deelgebied C bij een haalbare ontwikkeling een definitieve koopovereenkomst afgesloten. - Vergunningaanvraag deelgebied C 1e halfjaar 2021. - Bouwrijpmaken deelgebied C: 1e halfjaar 2021 - Start bouw deelgebied C: Q3 2021
5.10.5	Kleurlaan	- Een collegevoorstel over de uitgangspunten en grondverkoop; - Een raadsbesluit grondexploitatie en uitgangspunten; - Koopovereenkomst met de ontwikkelaar;	- Het door de ontwikkelaar aangeleverde plan is door de gemeente getoetst aan verschillende beleidskaders. Het bouwplan is op hoofdlijnen akkoord. - De samenspraakbijeenkomst heeft in maart 2020 plaatsgevonden waar de bewoners gevraagd zijn mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Uit de samenspraakbijeenkomst zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Naar aanleiding hiervan wordt 1 parkeerplaats verwijderd en wordt de fietsoversteek voorzien van een rode coating. De parkeerplaatsen voldoen aan de normen zoals gesteld in de nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019.	- Uitgangspunten laten vaststellen door College: Q1-2021 - Koop- /realisatieovereenkomst: Q1-2021 - Grondexploitatie met uitgangspunten laten vaststellen door de Raad: eerste helft 2021 - Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw: eerste helft 2021 - Bouwrijp maken: tweede helft 2021 - Start bouw door ontwikkelaar tweede helft 2021
5.10.6	Kurkhout 100 / (ver)bouw Balij hoeve	- Aanpassing scope en bijbehorende ontwerpstukken; - Aanvraag omgevingsvergunning; - Start aanbesteding.	- Aanpassing van de scope en bijbehorende ontwerpstukken; - Aanvraag omgevingsvergunning; - Gunning aanbesteding bouwteam.	- Gunning aanbesteding realisatiefase. - Verkregen omgevingsvergunning. - Start bouw.
5.10.7	Plataanhout	- Overeenstemming bereiken over bereikbaarheid van het terrein - Overeenstemming bereiken over het inrichten van de bouwplaats - Doorlopende communicatie aan omwonenden - Kavel bouwrijp maken - Technisch overdracht van grond aan de ontwikkelaar - Definitieve verkoop en levering van de kavel	- Doorlopende communicatie aan omwonenden. - Voorbereidende werkzaamheden bouwrijp maken zijn gestart. - Overeenstemming bereikt over bereikbaarheid van het terrein. - Overeenstemming bereikt over het inrichten van de bouwplaats.	- Doorlopende communicatie aan omwonenden. - Januari 2021: kavel bouwrijp maken. - Technisch overdracht van grond aan de ontwikkelaar. - Definitieve verkoop en levering van de kavel. - Maart 2021: start bouw.
5.10.8	Reigersblauw Woningbouw	- Opleveren woningen - Inrichten openbaar gebied	- De woningen zijn opgeleverd. - Het straatwerk is opgeleverd.	- Aanbrengen groen. - Overdracht naar Stadsbeheer - Decharge project
5.10.9	Saturnusgeel	- Woningen opgeleverd - Inrichting openbare ruimte opgeleverd. - Grondexploitatie afgesloten - Openbaar gebied overdragen aan SB	- Afsluiten Grondexploitatie - Overdragen aan SB	N.V.T. project is afgesloten

	Projectnaam	Wat is in VGR 2020-1 beloofd te doen in de 2e helft 2020?	Wat is er bereikt op 31 december 2020?	Wat willen we bereiken in de 1e helft 2021?
5.10.10	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	- Het afronden van het Voorlopig Ontwerp van de WKA en het clubgebouw - Afronden Nationaal niet – openbare aanbesteding met voorselectie - Indexering krediet op basis van BDB-indexering	- Zoals eerder middels een memo gemeld, wordt het project later opgeleverd omdat de scope van het project is verbreed en gezamenlijk met de vereniging een plan wordt uitgewerkt voor het realiseren van een WKA in combinatie met een clubgebouw. - De afgelopen periode is dit plan verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (hierna VO). - Ook is de vereniging bezig geweest met het regelen van de financiering voor het clubgebouw. - Na besluitvorming stuurgroep wordt de fase definitief ontwerp (DO) opgestart. De verwachting is dat door de stijging van de bouwkosten (indexatie) meer budget nodig is voor de realisatie van het project. Hierover is de raad 12 maart 2019 middels een memo geïnformeerd.	- Het ontwerp wordt geraamd en waar nodig geoptimaliseerd. - Het afronden van het Definitief Ontwerp van de WKA en het clubgebouw - Afronden Nationaal niet – openbare aanbesteding met voorselectie
5.10.11	Zilverstraat Van der Valk	- Samenspraak met de omgeving over de komst van het hotel incl. casino - Voorontwerp bestemmingsplan - Overeenstemming over de vorm van de ontsluitingsweg	- Het tijdelijke casino is gebouwd en is geopend. - Participatie die eind 2020 zou plaatsvinden is verplaatst naar de eerste helft van 2021. - Van der Valk werkt aan de verdere uitwerking van het ontwerp voor de bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning. - Voor de realisatie dient er vanuit provinciaal beleid bedrijventerrein gecompenseerd te worden, hiervoor wordt in samenwerking met de provincie naar een oplossing gezocht.	- Samenspraak met de omgeving - Voorontwerp bestemmingsplan - Oplossing voor de compensatie van het bedrijventerrein Zilverstraat
5.11.1	Akkerdreef	- Grondverbetering zal in fase 3 toegepast worden. - In fase 3 wordt de onderbeplanting aangebracht. - Overige werkzaamheden zijn afgerond.	- Grondverbetering is toegepast; - Onderbeplanting is ingeboet; - Project is afgerond.	- Het project is afgerond.
5.11.2	Moerbeigaarde 58, IKC	- Doorlopen vergunningtraject activiteit bouwen; - Start uitvoeringsfase – inrichten bouwplaats/ begin grondwerk.	- Het project zit in de uitvoeringsfase. In deze fase wordt het nieuwbouw IKC gerealiseerd.	- Naar een afronding van de uitvoeringsfase toewerken. De oplevering staat gepland voor het 2e kwartaal van 2022.
5.11.3	Velddreef 322, IKC		- Het opstellen van een Plan van Aanpak en programma van Eisen voor de uitwerkingsfase	- Besluitvorming ten aanzien van de uitbreiding van het IKC met; wijkpunt, sport en JGZ. - De vaststelling van het programma van eisen en de samenwerkingsvorm. De selectie van een ontwerpteam en een eerste aanzet tot een schetsontwerp.
5.12.1	Vervangen 20 houten bruggen	- Aanvraag van de vergunningen voor de bruggen en proberen zoveel mogelijk in 2020 te plaatsen. - Aanleg van ten minste 8 bruggen van de 10 geprognotiseerde in 2020. Twee stuks van de 10 zijn afhankelijk van tijdige uitvoering omleggen kabels en leidingen Stedin.	- De vergunningen voor 5 bruggen uit programma 2020 zijn van Rijnland nog niet ontvangen. Van twee bruggen is er een gewijzigd ontwerp aangeboden.	- Het plaatsen van 9 bruggen uit 2020 en tweede helft 2020 de 5 uit programma 2021.
5.12.2	Realisatie zonnepanelen	- De plaatsing van zonnepanelen op de andere gemeentelijke sportaccommodatie (september 2019). - Besluitvorming ten aanzien van het uitvoeringsvoorstel voor verduurzaming van de overige accommodaties.	- Het project zit in de nazorgfase. In deze fase wordt het project formeel beeindigd.	- De formele beeindiging van het project.

5.4 Gebied Buytenwegh – de Leyens



5.4.1 Amerikaweg 135 Gymworld

5.4.2 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

5.4.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal

5.4.4 WC De Leyens / Sartrezijde

5.4.5 Hildebrandhove - Pierre Kemphove

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.4.1 Amerikaweg 135 Gymworld

jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q1
Afronding project

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Gymworld, uitvoeringsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 12 december 2017.

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

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

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

- Afronding nazorgfase
- Plaatsing Kunstobject
- Afsluiten project

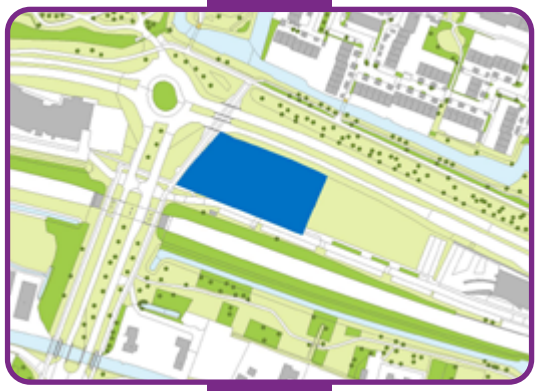
5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 juni 2020)

De Raad heeft op 29-01-2018 ingestemd met een investeringsbudget van € 14.799.310,-. Het project is ruim binnen budget afgrond.

6. Risico's

Alle risico's zijn afgehandeld, in de nazorgfase is nog budget om een aantal zaken af te handelen.







5.4.2 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

jan
feb
Q1
Overdracht
aan
stadsbeheer
mrt
apr
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

Het project omvat drie delen in het openbaar gebied:

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Herontwikkeling openbaar gebied Amerikaweg afgerond.
- Bouwrijpe grond overgedragen aan Vastgoed bij oplevering gebouw.

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

- Openbaar gebied Amerikaweg opleveren aan Stadsbeheer.
- Invulling geven aan mogelijkheden voor uitgifte van de vrije kavel

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

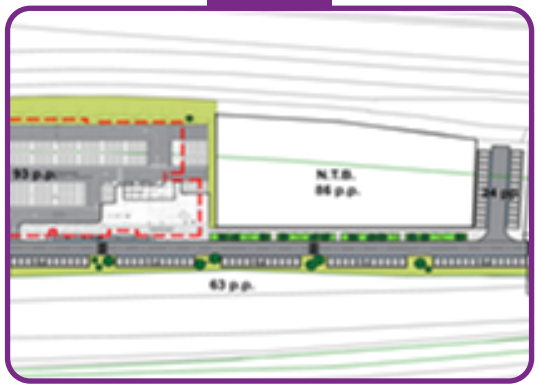
De Raad heeft op 28 november 2016 ingestemd met de grondexploitatie herontwikkeling van de Amerikaweg. De grondexploitatie voor de herontwikkeling Amerikaweg is herzien en wordt ter besluitvorming aangeboden als onderdeel van het MPG 2021

6. Risico's

Risico:	Mogelijk geen uitgifte van de vrije kavel in 2021 vanwege het herziene bestemmingsplan is een ruimer programma van toepassing
Gevolg:	Kavel blijft leeg en blijft voorlopig braakliggend terrein
Beheersmaatregel:	Strak sturen op traject van besluitvorming
Risico:	Vanuit het verleden mogelijk vervuilde grond
Gevolg:	Extra kosten vanwege de mogelijk sanering
Beheersmaatregel:	Ruimte in de planning voor tijdig onderzoek en mogelijke sanering







5.4.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal

jan

feb

Q1
Afronding project

mrt

apr

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Noord-Westerhal – Uitvoeringsfase – Investeringsproject Vastgoedbedrijf – 1 januari 2017.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
De functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek zijn uitgewerkt in een ontwerp en er is door de uitvoerende partijen een offerte uitgebracht, binnen budget. Uitvoering staat gepland in Q1 en Q2 2021. In Q2 wordt het project afgesloten. Dit is hierbij dan ook de laatste voortgangsrapportage.

4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021?
Functionele verbeteringen aan de verlichting en akoestiek
Afsluiting project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 2017-007070 van € 1.856.901,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

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







5.4.4 WC De Leyens / Sartrezijde







jan
feb
mrt
apr
mei
jun
Q2
Mullensstrook
DO
Publiceren
jul
Q3
Mullensstrook
Start uitvoering

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Winkelcentrum de Leyens – Mullenstrook en Sartrezijde – uitwerkingsfase – herinrichtingsproject Stadsbeheer met een gefaseerde uitvoering

2. Omschrijving project

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

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

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Sartrezijde

- Door het corona virus zijn de bezwaarmakers nog niet gehoord door de commissie. Wanneer dit plaats kan vinden is niet duidelijk.
- Door bovenstaande ligt het project Sartrezijde tijdelijk stil.
- Dat het project stil ligt heeft geen grote impact. De planning is aangepast door eerst de Mullenstrook aan te pakken.
- Er zijn geen onveilige situaties aan de Sartrezijde.

Mullenstrook

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

- Het 3D Ontwerp is gepubliceerd op DoeMee en bewoners konden hier op reageren.
- De omwonenden zijn via een bewonersbrief geïnformeerd dat zij online het ontwerp konden zien.
- De vragen zijn geinventariseerd en beantwoord door de gemeente.
- Beantwoording is gepubliceerd op DoeMee en waar nodig wordt het ontwerp aangepast.

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

Mullensstrook

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

Sartrezijde

- Afhankelijk wanneer de bezwaarmakers gehoord gaan worden en wat uit de hoorzitting komt. De bezwaarmakers willen de bomen behouden, wanneer dit besloten wordt zal het ontwerp mogelijk aangepast moeten worden.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Valt binnen het beschikbare budget.

6. Risico's

Risico:	Vertraging in het voorbereidingstraject en hoge ambtelijke kosten doordat het project een intensief communicatietraject / intensieve vorm van omgevingsmanagement vergt.
Gevolg:	Tijdige communicatie naar stakeholders en directe omgeving.
Beheersmaatregel:	Continue blijven monitoren.

Risico:	Vanwege het corona virus kunnen bezwaarmakers niet gehoord worden.
Gevolg:	Hierdoor komt het project stil te liggen.
Beheersing:	Informeren van de bewoners. Zodra hierover meer informatie is de bewoners op de hoogte brengen hiervan.

5.4.5 Hildebrandhove - Pierre Kemphove

jan

Afronden samenspraak

feb

Start DO

mrt

Werk-voorbereiding

Kappen bomen

apr

mei

Aanbesteding

jun

Q2
Start uitvoering

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Hildebrandhove – Pierre Kemphove, haalbaarheidsfase, herinrichtingsproject, 30 juni 2020.

2. Omschrijving project
Op verschillende disciplines is er groot onderhoud nodig aan de Hildebrandhove en Pierre Kemphove. Daarom wordt dit als een integraal project opgepakt. De disciplines zijn:
- elementenverharding en asfalt
Uit de inspecties is gebleken dat de kwaliteit niet voldoet aan de CROW norm en de elementenverharding van gevel tot gevel vervangen moet worden. Dit komt mede door de opdruk van de boomwortels die voor schade zorgen.
Het asfalt wordt vervangen door elementenverharding, aangezien dit een 30 km weg is en elementenverharding een snelheidsremmende werking heeft.
-bomen
De bomen zorgen voor extreme wortelopdruk met als gevolg een onveilige situatie. De bomen worden gekapt, waarbij een vervangingsplan wordt gemaakt met herplant.
-openbare verlichting
De verlichting voldoet niet overal aan de huidige technische richtlijnen en normen. Daarbij wordt gezorgd voor een beter lichtbeeld, bescherming voor de lichtmasten bij de parkeerplaatsen en de hoofdkabel wordt daar waar nodig vervangen.
-parkeerplaatsen
Daar waar mogelijk wordt uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, i.v.m. de hoge parkeerdruk.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
- Vastgestelde projectopdracht, inclusief procesvoorstel samenspraak
- Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp gereed
- Toets Ontwerp door Technisch Specialisten
- 1e raming gemaakt
- Maken van 3D film op basis van het Voorlopig Ontwerp
- Inrichten van het particpatieplatform doemee.nl
- Bewoners Hildebrandhove – Pierre Kemphove en AIVD informeren over participatiemogelijkheden
- Verzamelen van alle vragen van bewoners
- Start maken met beantwoording van de vragen van bewoners
- Overleg met bewoners over deel van het ontwerp waar verschillende standpunten over bestaan
- Kapvergunning aangevraagd

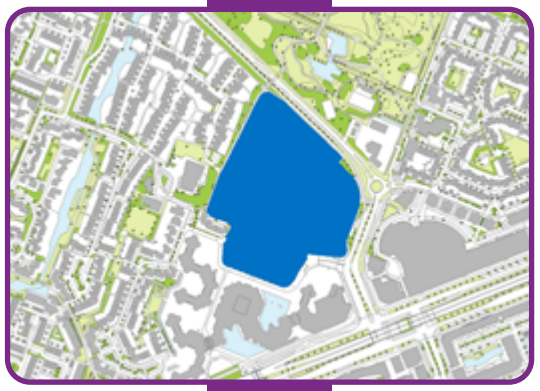
4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021?
- Definitieve beantwoording vragen bewoners middels 2 kolommenstuk
- 2e afspraak met nieuw voorstel deel ontwerp waar verschillende standpunten over bestaan
- Definitief ontwerp maken, incl. beplantingsplan
- Werkvoorbereiding
- Aanbestedingstraject
- Bomen kappen
- Opdrachtverstrekking aannemer
- Overdracht directievoering en toezicht
- Startoverleg aannemer
- Start uitvoering

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De voorbereidingskosten en het participatietraject vallen binnen het beschikbare VTA budget.

6. Risico's

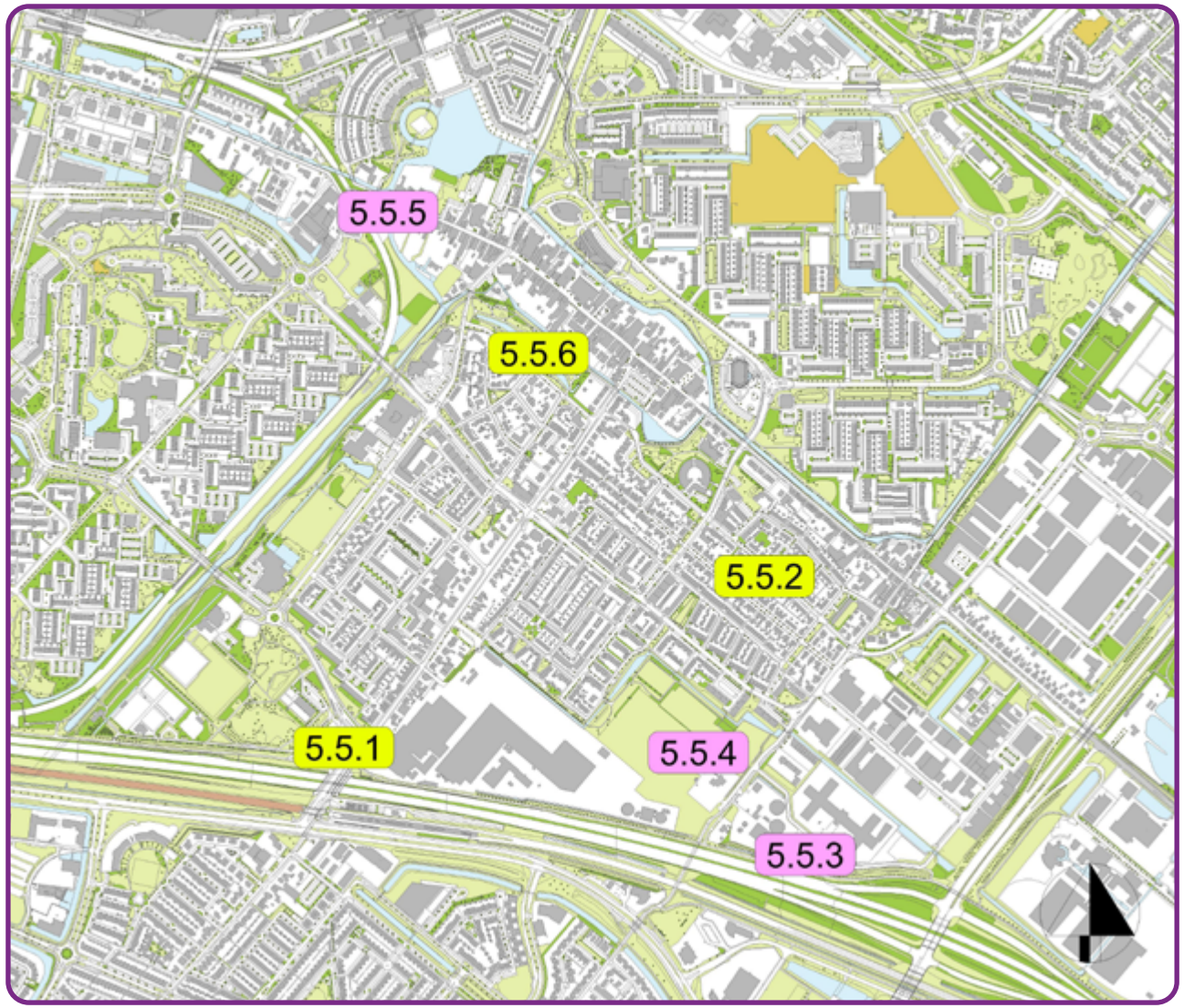
Risico:	vooraf vastgesteld budget niet toereikend.
Gevolg:	budgetoverschrijding
Beheersmaatregel:	op verschillende momenten vinden kostenramingen plaats, naar aanleiding waarvan de projectleider kan bijsturen.
Risico:	draagvlak bij de omwonenden voor het ontwerp ontbreekt.
Gevolg:	vertraging van het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







5.5 Gebied Dorp



5.5.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark

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

5.5.3 Ontsluitingsweg Nutricia

5.5.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage

5.5.5 Vlamingstraat 1-3, Franx

5.5.6 Wilhelminapark

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.5.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark

jan
feb
Q1
Participatie
omwonenden
mrt
apr
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Eerste Stationsstraat 185 - haalbaarheidsfase - faciliterend grondbeleid - juni 2019.

2. Omschrijving project
De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Eerste stationsstraat 185.

Medio 2018 heeft de ontwikkelaar dit pand aangekocht met als doel om de locatie te gaan herontwikkelen. In eerste instantie gingen de plannen uit van herontwikkeling naar woningbouw. Op verzoek van de afdeling Vastgoed is tevens verkend of een sporthal gerealiseerd kan worden. De sporthal zou de huidige sporthal aan de Driesprong vervangen (als gevolg van de realisatie van het geplande zwembad verdwijnt deze sporthal). Inmiddels is vastgesteld dat het aanbestedingstechnisch niet mogelijk is de realisatie van de sporthal door de ontwikkelaar uit te laten voeren. Voor de sporthal moet nu een andere locatie worden gevonden.
Het plan omvat nu ca. 300 appartementen (twee- en driekamerappartementen) en ca. 300 parkeerplaatsen.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
- Stedenbouwkundig structuurontwerp, opgesteld door ontwikkelaar ArthurArmstrong binnen de kaders van het kavelpaspoort en het concept PUK (beleidskaders en milieu-eisen)
- Het plan voorziet in een woontoren van 90 m, twee lagere gebouwdelen en een parkeervoorziening in vier lagen (deels ondergronds)
- Stedenbouwkundig structuurontwerp is meerdere malen met de CRK besproken; positieve bevinding over de opzet van de ontwikkeling en relatie met omgeving
- Eerste toets op schaduwwerking is positief
- Eerste akoestische haalbaarheid op hoofdlijnen aangetoond ivm ligging naast de A12, Paltelaan, spoor en Nutricia. Nadere uitwerking op woningniveau nodig, dit kan pas na eerste samenspraak met bewoners
- Voorbereiding verlengen intentieovereenkomst en vaststellen bijbehorende plankosten
- Voorbereiding participatie; participatievoorstel ivm Corona (onlinebijeenkomst en Doemee)

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
- Participatie
- Verwerken resultaten participatie
- Nader uitwerken bouwplan (door ontwikkelaar)
- Verder uitwerken aspecten geluid en verkeer
- Afronden haalbaarheidsonderzoek bouwplan
- Afronden vervolg en anterieure overeenkomst
- PUK laten vaststellen door college
- Streven om een gebiedsvisie op Vernedepark en Paltelaan op te starten

Vaststellen of gebiedsvisie/upgrading park vorm moet krijgen in een afzonderlijk project, of binnen de kaders van het onderhavige project. Dit in verband met de fysieke samenhang en de mogelijkheid een financiële bijdrage op de ontwikkelende partij te verhalen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De intentieovereenkomst heeft tot doel te komen tot een vastgesteld PUK, om een marktconforme grondprijs te bepalen voor de eventueel te verkopen grond en om de voorwaarden vast te leggen waaronder een anterieure overeenkomst wordt aangegaan. De initiatiefnemer betaalt hiervoor een vaste exploitatiebijdrage. Zowel de PUK als de anterieure overeenkomst zijn in concept gereed. Een marktconforme grondprijs kan pas worden bepaald als het programma bekend is en welk deel van het gemeentelijk eigendom het betreft. Hiervoor is een verdere uitwerking van het plan noodzakelijk.
Daar staat tegenover dat circa 50% van de plankosten al is gemaakt. Het is de verwachting dat de exploitatiebijdrage niet toereikend is voor de nog te maken kosten. Hiertoe wordt de intentieovereenkomst (nu reeds verlopen) verlengd tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst en wordt in deze verlenging ook het kostenverhaal vastgelegd.

6. Risico's

Risico:	Het plan kan mogelijk vertragen/niet doorgaan door een lange procedure, omdat er onvoldoende draagvlak is van stakeholders.
Beheersmaatregel:	er wordt een samenspraakvoorstel opgesteld met als niveau raadplegen. Belanghebbenden worden geïnformeerd over het initiatief en de voorgenomen uitgangspunten hiervoor van de gemeente.
Risico:	Het plan kan mogelijk vertragen/niet doorgaan omdat niet voldaan kan worden aan de wettelijke eisen/normen en het vastgestelde gemeentelijke hogere waarden beleid geluid (als gevolg van de ligging van de locatie binnen de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzone van het industrieterrein waarop NV Nutricia is gevestigd en de ligging in de geluidzone van de Rijksweg A12, diverse gemeentelijke wegen en de spoorlijn Den Haag - Gouda). De eerste globale geluidsonderzoeken hebben een positief resultaat uitgewezen, echter nadere uitwerking op woningniveau en de technische oplossingen ivm geluidsbelasting op de gevel moeten de haalbaarheid verder aantonen.
Beheersmaatregel	de ontwikkelaar dient extern advies te vragen over de haalbaarheid van het ontwerp i.r.t. de wettelijk vastgestelde milieueisen en het gemeentelijke hogere waarden beleid geluid. En de ontwikkelaar dient door middel van verdere planuitwerking aan te tonen dat het plan haalbaar is binnen de vastgestelde kaders.
Risico:	De kwaliteit van het plan kan als gevolg van de benodigde akoestische maatregelen en de technische en financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar onder druk komen te staan.
Beheersmaatregel:	De ontwikkeling wordt begeleid door het gemeentelijk projectteam en met name door de stedenbouwkundige en adviseur geluid. Er wordt nadrukkelijk ingezet op een kwalitatief hoogwaardig plan.
Risico:	De in de haalbaarheidsfase te maken gemeentelijke (onderzoeks)kosten zullen worden verhaald bij de ontwikkelaar middels een (verlening van de) intentieovereenkomst. Mogelijk overschrijden de gemeentelijke kosten de met de ontwikkelaar afgesproken bijdrage.
Beheersmaatregel:	Het niet verhaalde deel van de gemeentelijke kosten zal als onderdeel van de anterieure bijdrage alsnog worden verhaald.







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

jan
feb
Afstemming rapportage klankbordgroep
mrt
Informeren overige bewoners over rapportage
apr
mei
jun
Inspectie bomen
jul







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Molenstraat – Jan Hoornstraat – Cornelis van Eerdenstraat –
5-meistraat, haalbaarheidsfase, herinrichtingsproject SB, 5 februari 2019.

2. Omschrijving project

In de zomer van 2018 is tijdens een inspectieronde essentaksterfte in bovengenoemde straten geconstateerd. Na deze constatering is een bewoners-brief 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. Inmiddels is er een eerste rapportage opgesteld. 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 klank-bordgroep wordt betrokken bij het gehele proces.

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

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Molenstraat

- Afgelopen periode zijn de bomen opnieuw geinspecteerd. Dit was nodig om te bepalen of de essentaksterfte toe was genomen. Van de inspectie is een nieuwe rapportage opgesteld. De rapportage is intern besproken en afgestemd.

Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat

- Afgelopen periode zijn de bomen opnieuw geinspecteerd. Dit was nodig om te bepalen of de essentaksterfte toe was genomen. Van de inspectie is een nieuwe rapportage opgesteld. De rapportage is intern besproken en afgestemd.

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

Molenstraat

- De klankbordgroep wordt online geinformeerd over de huidige rapportage.
- Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze (in overleg met de klankbordgroep) gesnoeid of gekapt.
- Na overleg met de klankbordgroep wordt de rapportage vastgesteld en kan deze op de website gepubliceerd worden.
- Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen.

Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat

- De vastgestelde rapportage zal gepubliceerd worden op de website.
- Mocht uit de rapportage komen dat bomen de veiligheid in het gedrang brengen worden deze gesnoeid of gekapt.
- Om goed te kunnen bepalen wat de conditie van de bomen is, is het nodig om in de zomer van 2021 nog één keer een inspectie uit te voeren en zo duidelijk de ontwikkeling per boom in beeld te krijgen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Valt binnen het beschikbare budget.

6. Risico's

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

5.5.3 Ontsluitingsweg Nutricia

jan
Q1
Start bouw
feb
mrt
apr
mei
Q2
Oplevering
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Ontsluitingsweg Nutricia – Uitvoeringsfase – Investeringsproject – september 2017

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

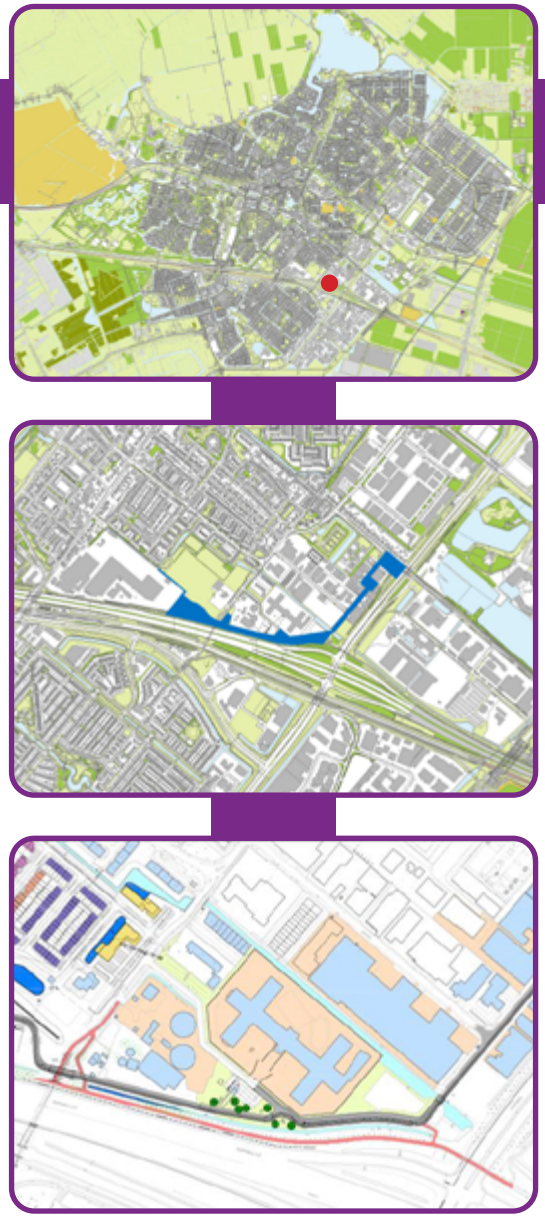
3. Stand van zaken per 31 december 2020
Het bestemmingsplan Ontsluitingsweg Nutricia is vastgesteld op 13 juli 2020 en inmiddels onherroepelijk.
De benodigde grondtransacties op basis van de samenwerkingsovereenkomst hebben plaatsgevonden.
Voor de grondtransactie met het Rijksvastgoedbedrijf is ambtelijke overeenstemming bereikt.
De participatie voor het groenplan Bleiswijkseweg is met goed gevolg afgerond.
De uitvoering is gestart.
De aanbestedingsprocedure van het project is gestart.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Afronding aanbestedingsprocedure en gunning van het project.
Uitvoering van het project.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De totale kosten worden geraamd op € 2.443.500. De bijdragen van derden zijn vastgelegd.

6. Risico's

Risico:	Tegenvallende aanbestedingsprijzen.
Gevolg:	Ontoereikend krediet
Beheersmaatregel:	Opstellen van een gedetailleerde actuele voorcalculatie voor het totale project.



5.5.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage







jan

feb

mrt

apr

Q2
1e paal
woningbouw

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- 08-2020: bestemmingsplan onherroepelijk
- 09-2020: grondverkoop aan Ten Brinke
- 09-2020: participatie inrichtingsplan openbare ruimte afgerond
- 11-2020: omgevingsvergunningen onherroepelijk
- 11-2020: start bouwrijp maken door Ten Brinke

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

- 1e paal woningbouw
- Ontwerp aansluiting openbaar gebied nieuwbouw op Rokkeveenseweg.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Tot nu toe is er bijgestuurd door optreden van externe factoren (overleg met provincie over werklocaties, zienswijze Nutricia, vertraging in besluitvorming door coronamaatregelen).
Nu de meeste mijlpalen behaald zijn, is een nauwkeuriger urenraming gemaakt tot het eind van het project. De urenraming past binnen het totaal van het krediet.

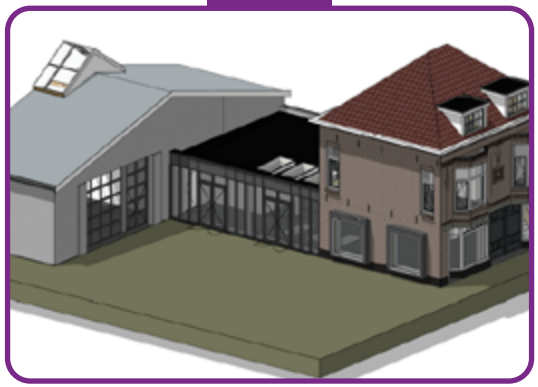
6. Risico's

Risico:	Het openbaar gebied wordt niet aangelegd volgens het inrichtingsplan.
Gevolg:	Stadsbeheer neemt het gebied niet over, tijdrovende overdracht, eventueel met juridische consequenties.
Beheersmaatregel:	Tussentijds monitoren en afstemmen met ontwikkelaar en beheer.
Risico:	Schade aan de geluidwal.
Gevolg:	Verzakking of afbrokkelen, schade aan de ontsluitingsweg.
Beheersmaatregel:	Controle door bouwinspecteur tijdens aanleg.
Risico:	Bouw geeft overlast voor de omgeving.
Gevolg:	Klachten van de omgeving.
Beheersmaatregel:	Periodiek afstemmen met de ontwikkelaar over het omgevingsmanagement.

5.5.5 Vlamingstraat 1-3, Franx







jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Oplevering

Ingebruikname

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

De nieuwbouw en renovatie verlopen voorspoedig. Voor de nieuwbouw is het hoogste punt bereikt en in de grote hal is de afbouw van start gegaan. De oplevering staat gepland in Q2 2021.

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

- Oplevering
- Overdracht aan Beheer- en Onderhoud
- Ingebruikname Q3 2021
- Nazorg
- Afsluiten project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

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

6. Risico's

Risico:	Het niet halen van de opleverdatum
Oorzaak:	Onvoorziene omstandigheden zoals corona-maatregelen
Gevolg:	Gevolgen voor huurcontracten, geplande programma en tentoonstellingen, de inkomstenvvan de huurders, kosten van de bouw.
Beheersmaatregel:	Op factoren buiten de aannemer en ons om zullen wij gezamenlijk maatregelen nemen wanneer deze zich voordoen.

5.5.6 Wilhelminapark

jan

feb

mrt

Q1
Definitieve beheervisie opstellen + terugkoppelen aan bewoners

apr

mei

jun

Q2
Uitvoeringsplan maken

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Wilhelminapark, haalbaarheidsfase, herinrichtingsproject SB, februari 2019

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Vanwege Corona, heeft samenspraak online via het participatieplatform DoeMee plaats gevonden. Er zijn diverse filmpjes gemaakt in het park. En met een presentatie is uitgelegd wat de oorspronkelijke ontwerp van het park is, hoe het park er nu uitziet en de verschillen die er in de loop der tijd zijn ontstaan in onder andere de boomstructuur, het groen en de paden. Met input van bewoners is er een concept beheervisie gemaakt, waar bewoners op kunnen reageren.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

De samenspraak is afgerond en met de input van bewoners wordt de beheervisie definitief opgesteld en teruggekoppeld aan de bewoners. Er komt een gefaseerd uitvoeringsplan voor het groen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Valt binnen het beschikbare VTA-budget.

6. Risico's

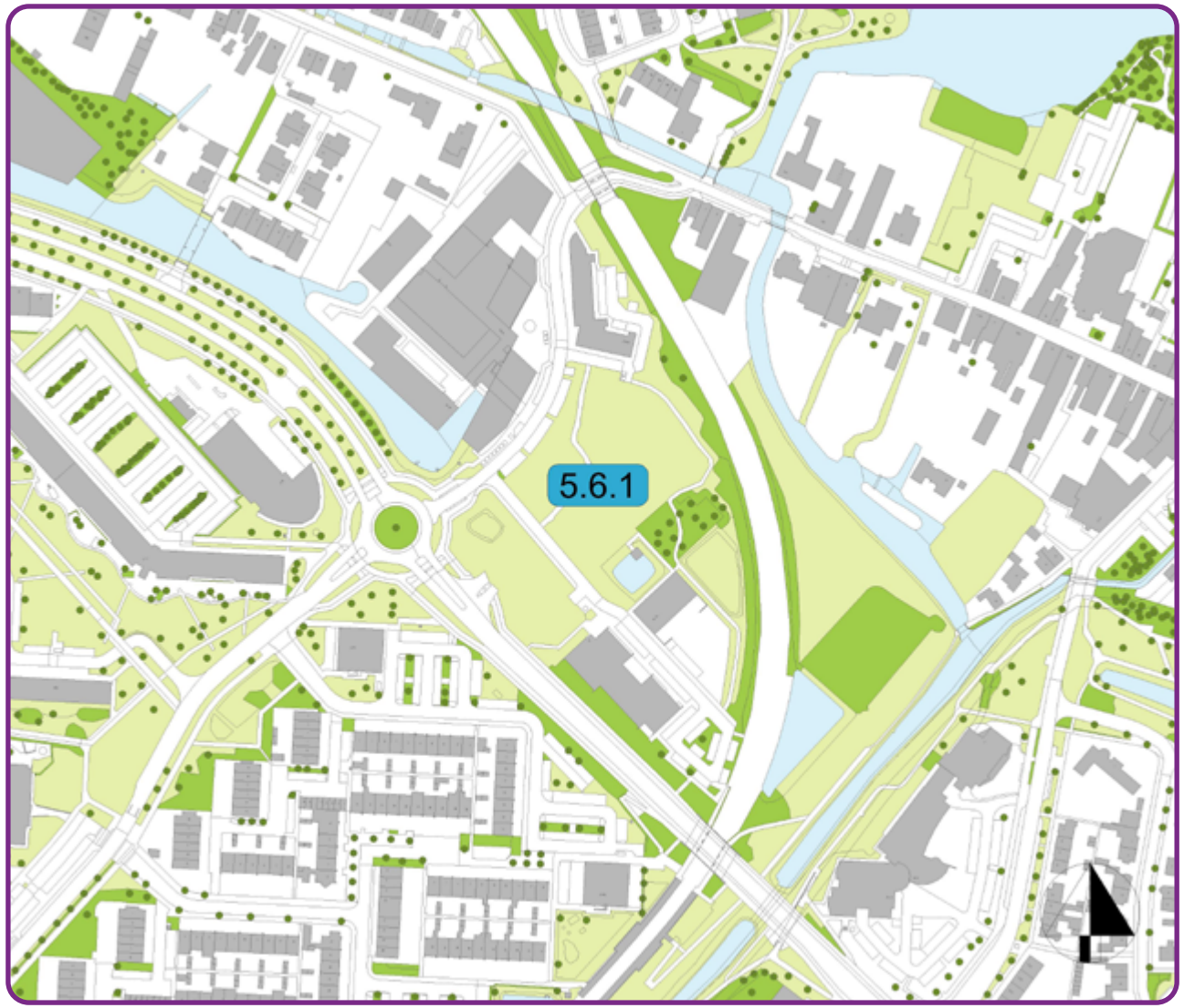
Risico:	Draagvlak bij de omwonenden voor de beheervisie ontbreekt.
Gevolg:	Vertraging van het project .
Beheersmaatregel:	Het op de juiste manier betrekken van de buurt en ze mee laten denken over groen versus parkeren.







5.6 Gebied Driemanspolder



5.6.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.6.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplaan (Oostelijk plan fase 2)







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder een eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang is de gezamenlijke ligging aan de Van Leeuwenhoeklaan en de gezamenlijke grondexploitatie. Per 31 december 2020 is het volgende deel van deze grondexploitatie nog actief:

- Het oostelijke plangebied waar ca 100 appartementen gerealiseerd kunnen worden.
- Binnen deze grondexploitatie, op het middengebied, is ook de woning aan de Brinkershof 17 opgenomen. Deze woning (monumentaal pand) zal seperaat verkocht worden.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

De gemeente en ontwikkelaar zijn tot op heden, ondanks een intensief traject, niet tot overeenstemming gekomen over een plan en grondprijs. Eerder heeft de gemeente de overeenkomst met de ontwikkelaar daarom ook beëindigd. De ontwikkelaar heeft aangegeven het hier niet mee eens te zijn en wilde juridische stappen ondernemen. Er zijn vervolgens drie gesprekken gevoerd om te bezien of er nog mogelijkheden waren voor een vervolgtraject met de ontwikkelaar om toch tot een ontwikkeling op de Van Leeuwenhoeklaan te komen en onze juridische positie te versterken. In verband met de welwillendheid van de ontwikkelaar en de juridische positie van de gemeente hebben de gemeente en ontwikkelaar een vervolg gegeven aan deze gesprekken. In Q3 en Q4 van 2020 zijn de uitgangspunten voor een taxatie besproken. Deze worden nu in een nieuwe overeenkomst vastgelegd, dit proces heeft langer geduurd dan initieel verwacht. Gezien de vertraging staat het stoplicht op geel.
De benodigde onderzoeken voor de verkoop van het monumentale pand aan de Brinkershof 17 zijn uitgezet en worden uitgevoerd.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

Het doel is deze locatie te verkopen, ofwel aan de huidige ontwikkelaar of door een nieuw uit te schrijven verkoopprocedure. Het aankomende half jaar staat in het teken hiervan. Of er zal een Koop Realisatie overeenkomst met de huidige ontwikkelaar gesloten worden of de locatie zal in het eerste half jaar van 2021 opnieuw in de markt gezet worden.
Daarnaast zal het pand aan de Brinkershof 17 te koop worden aangeboden via een makelaar. De benodigde onderzoeken hiervoor zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd. Eind Q1 zal het pand bij de makelaar te koop staan.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

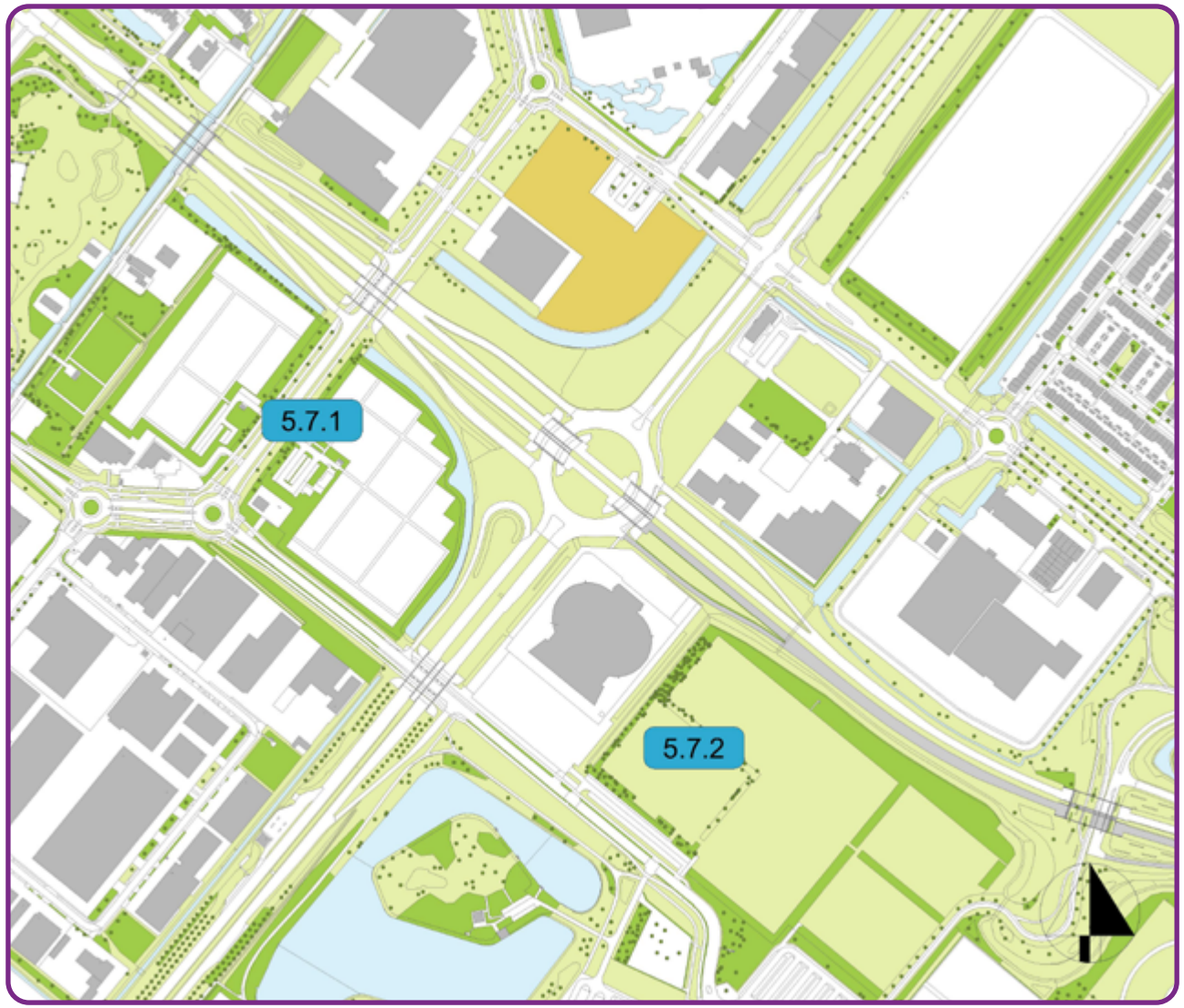
De verwachtte uitgaven en inkomsten zijn passend binnen de gestelde kaders van de grondexploitatie. Voor het vervolgtraject zijn wel extra plankosten geraamd en zal in de MPG worden voorgesteld de looptijd van de grondexploitatie te verlengen.

6. Risico's

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

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

5.7 Gebied Kwadrant



5.7.1 Kwadrant B + F / Edisonpark

5.7.2 Van Tuyllpark, Zwembad

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.7.1 Kwadrant B + F / Edisonpark







jan

Q1
Ondertekening Reserverings-overeenkomst

feb

mrt

apr

Q2
Vaststelling GREX

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Kwadrant B&F / Edisonpark, uitwerkingsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Advies over de ruimtelijke, financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan
- Collegebesluit 15 juli 2020 vastleggen stedenbouwkundig plan als basis voor ontwikkeling
- Actualisatie projectopdracht incl. risico-analyse
- Verlenging intentieovereenkomst tot en met 1 november 2020
- In opvolging van de verlengde intentieovereenkomst: concept reserveringsovereenkomst ter ondertekening in januari/februari 2021

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Ondertekening van de reserveringsovereenkomst in Q1 2021
- Vaststellen grex door gemeenteraad
- Uitwerken stedenbouwkundig plan door ontwikkelcombinatie tot een voorlopig bouwplan en voorlopig inrichtings-plan (VO/DO)
- Eerste concept ontwerpbestemmingsplan

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Van het totaal beschikbare budget van € 200.000,- resteert aan het eind van deze fase nog € 60.000,-. In het kader van de te sluiten reserveringsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke kosten voor de volgende fase van de ontwikkeling.
Door de gemeente wordt een grondexploitatie voor de ontwikkeling Kwadrant B&F / Edisonpark opgesteld. Het streven is deze in maart 2021 aan de raad aan te bieden.

6. Risico's

Risico:	Geen overeenstemming over de afspraken omtrent 'mandeligheid'.
Beheersmaatregel:	Aan de voorkant duidelijke afspraken maken met de ontwikkelcombinatie. Deze afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.
Risico:	Geen overeenstemming over de juridische en financiële verantwoordelijkheden.
Beheersmaatregel:	Aan de voorkant duidelijke afspraken maken met de ontwikkelcombinatie. Deze afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.
Risico:	Niet voldoen aan het hogere waarden beleid geluid en de daarin opgenomen aanvullende voorwaarden.
Beheersmaatregel:	Bewaken dat het ontwerp van de ontwikkelcombinatie past binnen het beleid van de gemeente Zoetermeer. Dit vastleggen en continu bewaken of er binnen de kaders wordt gebleven en welke aanpassingen eventueel nodig zijn. Indien nodig deze aanpassingen bestuurlijk laten bekrachtigen.

5.7.2 Van Tuyllpark, Zwembad







jan
feb
Afronding aanbesteding start verificatie
mrt
apr
Start engineerings-fase
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Zwembad Van Tuyllpark Zoetermeer, uitwerkingsfase,
investeringsproject vastgoed, 14 mei 2019.

2. Omschrijving project
Realisatie nieuwbouw zwembad in het Van Tuyllpark.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
Zoals eerder gemeld in het memo afronding definitief ontwerp is het definitief ontwerp van het nieuwe zwembad afgerond. Het ontwerptraject heeft meer tijd gevraagd dan aanvankelijk was aangenomen, omdat hiermee een goede invulling kon worden gegeven aan de wensen en eisen van toekomstige gebruikers.
Vervolgens is gestart met de aanbesteding voor de bouw van het zwembad. De aannemers hebben aangegeven in verband met een capacitietsproblemen, meer tijd nodig te hebben voor het uitbrengen van een aanbieding. Om te borgen dat er wel werd ingeschreven is extra tijd gegeven. De indieningsdatum wordt hiermee 8 januari 2021 en dat is ca 2 maanden later dan gepland. Over de definitieve gunning wordt de raad februari 2021 geinformeerd).

4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021?
In de eerste helft van 2021 wordt de aanbesteding van de bouw van het zwembad afgerond en zal de definitieve gunning van de aannemer plaatsvinden. Vervolgens wordt gestart met de engineeringsfase, het traject rondom de bouwvergunning wordt afgerond en er wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

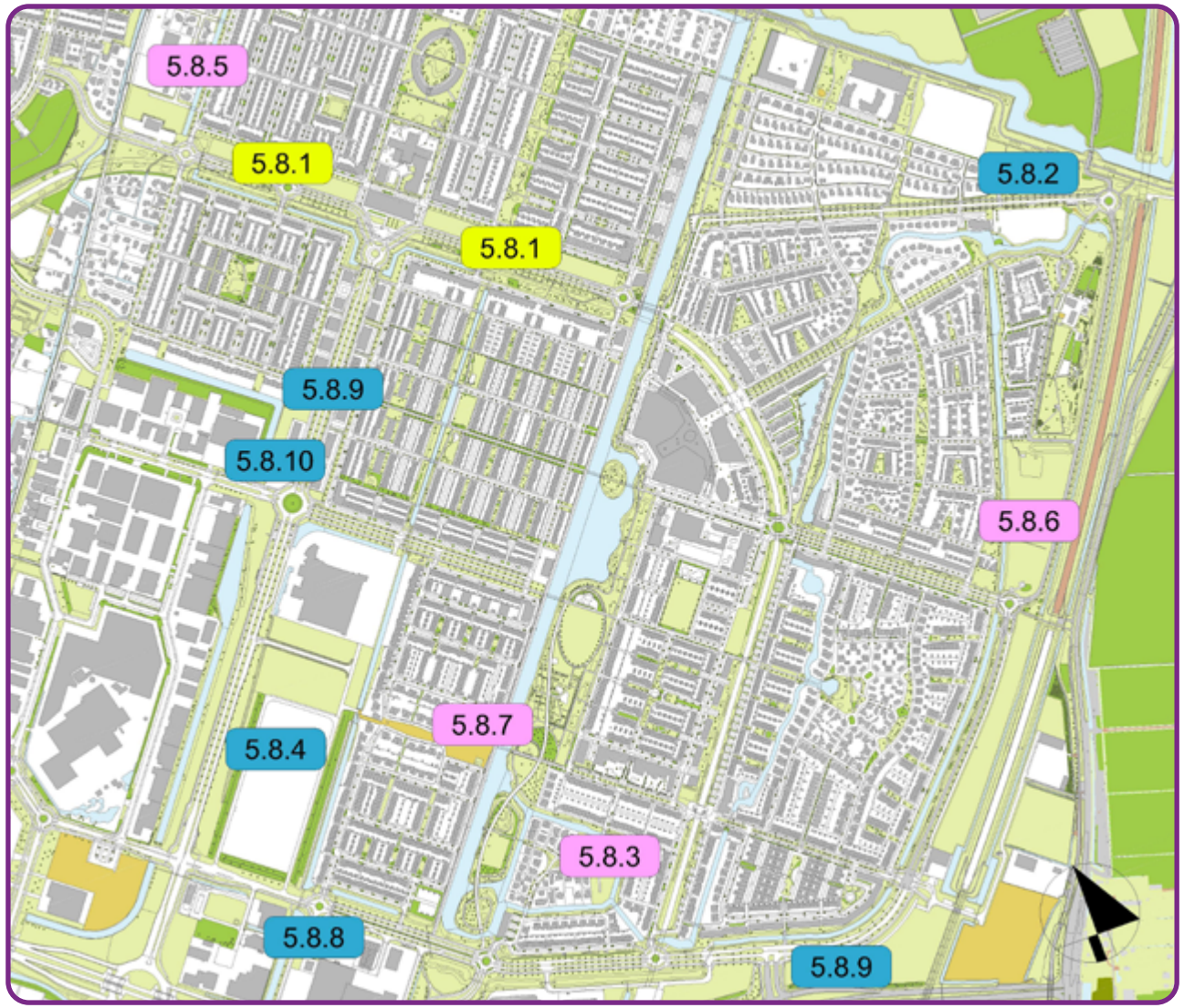
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
De Raad heeft op 15-07-2019 ingestemd met een investeringsbudget van 25 miljoen euro.

De gepronoticeerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Overschrijding budget.
Beheersmaatregel:	Het ontwerp- en bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning. Er is een post onvoorzien voor eventuele onvoorziene gevallen die niet binnen het project ondervangen kunnen worden.
Risico:	Uitloop planning.
Beheersmaatregel:	Het ontwerp- bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit, kosten en invloed tijdsplanning.
Risico:	Gebruik restwarmte Silverdome.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met Siverdome en mogelijkheden blijven verkennen.

5.8 Gebied Oosterheem



5.8.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

5.8.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

5.8.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

5.8.4 Dwarstocht

5.8.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

5.8.6 Martin Luther Kinglaan

5.8.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

5.8.8 Olof Palmelaan Moskee

5.8.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

5.8.10 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.8.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan







jan

Vaststelling Voorontwerp bestemmingsplan

feb

mrt

apr

mei

Vaststelling Ontwerp bestemmingsplan

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

De gemeente heeft met een initiatiefnemer (hierna: ontwikkelaar) reserveringsovereenkomsten gesloten met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkelingen te onderzoeken. Voor de T-strook bestaat het bouwplan uit 166 woningen, waarvan 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen (44 koopappartementen en 72 huurappartementen waarvan 69 middenhuur en 3 appartementen in het dure segment). Hierover is samenspraak geweest met de omgeving. Het PUK is door het college vastgesteld op 26 mei 2020.

De grondwaarde bij dit bouwplan is getaxeerd en deze taxatie is de basis geweest voor de met de ontwikkelaar overeengekomen koopsom en verdere voorwaarden. De raad heeft de grondexploitatie op 13 juli 2020 vastgesteld. In november 2020 is de koop- en realisatieovereenkomst door het college vastgesteld.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Afstemming en overeenstemming over de planning met projectontwikkelaar
- Ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst
- Collegebesluit koop- en realisatieovereenkomst
- Afsluiting haalbaarheidsfase
- Start ruimtelijke procedure (gecoördineerd bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning eerste fase)

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Vaststellen uitwerkingsfase
- Vaststellen voorontwerp bestemmingsplan door college
- Vooroverleg en consultatie door de raad
- Start opstellen ontwerpbesluit

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

In de koopovereenkomst is een koopsom afgesproken die aansluit op de grondwaarde zoals opgenomen in de herziene grondexploitatie. Wel is de afgesproken indexering van de koopsom tot aan het moment van levering iets nadeliger dan de standaard indexering in de grondexploitatie.
De plankosten over 2020 zijn binnen de raming gebleven. Het restant is dan ook naar verwachting voldoende voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase.
De uitvoeringskosten worden iets hoger geraamd, maar de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken moet nog plaatsvinden en leidt mogelijk tot een voordeel.
Omdat deze grondexploitatie een positief resultaat kent, zorgt de renteverlaging voor een nadeel.
Het resultaat op de deelgrondexploitatie verslechtert met ca. € 20.000 op netto contante waarde per 1 januari 2021, maar blijft met de herziening in het kader van de MPG 2021 met een bedrag van € 3.237.000 wel positief.

6. Risico's

Risico:	Werkdruk/ te weinig ambtelijke capaciteit, onder andere als gevolg van de corona-crisis.
Beheersmaatregel:	Gemeld aan ambtelijk opdrachtgever. Blijven bewaken maar accepteren dat het langer duurt om zaken af te ronden.
Risico:	Vertraging in het project en hoge ambtelijke kosten doordat er meer bezwaren dan verwacht worden ingediend tegen de omgevingsvergunning/het bestemmingsplan.
Beheersmaatregel:	De omgeving goed en zorgvuldig blijven informeren bij belangrijke mijlpalen. De wettelijke procedures doorlopen.
Risico:	Gevolgen van de corona-crisis dat het bouwplan met vertraging of helemaal niet gerealiseerd kan worden.
Beheersmaatregel:	In overleg blijven met ontwikkelaar en indien nodig ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers erbij betrekken.

5.8.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)







jan

feb

mrt

Q1 Veld 3
Afgifte omgevings-vergunning

apr

Q2 Veld 1
Afgifte omgevings-vergunning

mei

Q2 Veld 1 en 3
Bouwrijp maken

jun

Q2 Veld 3
Start bouw

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Ondertekening KRO veld 2 1-gezinswoningen.
- Start bouw van 1-gezinswoningen in veld 2.
- Start van bouwplanontwikkeling voor de 1-gezinswoningen en de appartementen in de overige velden.
- Indiening WABO aanvraag voor veld 3.
- Start verkoop 1-gezinswoningen veld 3.
- Opstellen KRO veld 3.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

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

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het bouwrijp maken van een deel van veld 2 is ruim binnen de kaders van de grondexploitatie uitgevoerd. Een deel van de kosten valt dan ook vrij.
De gemaakte kosten voor VTA (ambtelijke uren) uren passen binnen de raming van de grondexploitatie voor 2020. Voor het komende half jaar zal de nadruk liggen op kosten voor het bouwrijp maken van veld 1 en 3. Ook zullen er voor de gefaseerde levering van grond KRO's opgesteld worden wat met name juridische capaciteit vergt. Tevens dienen de bouwplannen beoordeeld te worden voor veld 1 en appartementen veld 2 en de WABO aanvraag.

De grondopbrengsten zijn hoger dan verwacht. De kavels voor de eengezinswoningen in veld 2 zijn voor hogere prijzen verkocht dan wat hiervoor in de grex was opgenomen. Ook de koopsom voor de eengezinswoningen in veld 3 is hoger dan geraamd.
Per saldo zal het resultaat voor winstneming op deze deelgrondexploitatie verbeteren met ca. € 0,7 mln..

6. Risico's

Risico:	Stelling van ontwikkelaars dat bouwkosten van appartementen hoog zijn en zij daarom geen financieel haalbaar plan kunnen realiseren.
Beheersmaatregel:	Marktpartijen vragen om onderbouwing aan te leveren. Bewaken dat dit gebeurt en indien nodig escaleren en bestuurlijk overleg met de marktpartijen inplannen. Risico is al gedaald door voortschrijdend inzicht en voortgang bouwvoorbereiding.
Risico:	Marktpartijen realiseren het woningbouwprogramma niet (of niet binnen de overeengekomen fasering); met name de realisatie van de appartementencomplexen.
Beheersmaatregel:	Formeren van ontwikkelteams van gemeente met ERA en MRP en bouwplannen uit gaan werken. Planning bewaken en tijdig starten met verkoop.

5.8.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

jan

feb

Q1
Start bouw
BPD kavels

mrt

apr

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

13 BPD kavels:

- Woningen zijn opnieuw in verkoopprocedure gebracht en verkocht
- Koop-realisatieovereenkomst is getekend
- Grond is verkocht en overgedragen
- Start uitvoeringsfase

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Start bouw 13 woningen
- Mogelijke uitspraak rechtbank over het juridische geschil tussen de gemeente en VVE Parkeiland;

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

De kosten nemen slechts marginaal toe doordat OZB en waterschapslasten dienen te worden betaald voor kavels die gemeentelijk eigendom zijn. De kavels zijn in 2020 verkocht, dus deze kosten komen vanaf 2021 niet meer terug. Verder wordt verwacht dat de laatste afrondende woonrijpmaak werkzaamheden binnen de (geïndexeerde) raming kunnen worden uitgevoerd. De VvE is in hoger beroep gegaan. RvS heeft nog geen uitspraak gedaan. Indien het hof de VvE in het gelijk stelt dan moet de gemeente tot uitkering van planschade overgaan. In de grex wordt hiermee al beperkt rekening gehouden.

6. Risico's

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

Beheersmaatregel: Blijven monitoren en uitspraak van de rechter afwachten.







5.8.4 Dwarstocht

jan
feb
mrt
Q1 Sluiten koop-overeenkomst
Q1 Vaststelling definitief bestemmings-plan door raad
apr
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Dwarstocht - Happy Days, uitwerkingsfase, GREX, februari 2019.

2. Omschrijving project

Het project Dwarstocht - Happy Days heeft als doel het realiseren van de woningbouwontwikkeling op een voormalig bedrijventerrein.

De gemeente is eigenaar van de grond en zal deze verkopen aan de ontwikkelaar zodat deze een onderscheidend woonconcept op de locatie kan realiseren. De gemeente voert actief grondbeleid waarbij de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt door de gemeente.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Het risico van de Koopoptie Etam voor dit plan is afgehandeld.
- Collegebesluit genomen over toepassen coördinatieregeling en ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan en vergunningaanvragen
- Raadsbesluit genomen over vaststelling GREX
- Ontwerp bestemmingsplan en vergunningen ter inzage gelegd
- Zienswijzen ontvangen en behandeld
- Koopovereenkomst in concept gereed

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Vaststellen bestemmingsplan door de raad en verlenen vergunningen
- Ter inzagelegging voor beroep bij de RvS
- Sluiten koopovereenkomst
- Voorbereiden bouwrijp maken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De grondexploitatie laat een positief resultaat zien op netto contante waarde per 1.1.2021.

6. Risico's

Risico: Vertraging in het project door beroep tegen de omgevingsvergunning / het bestemmingsplan.
Beheersmaatregel: Verweerschrift indienen en zitting/uitspraak afwachten.







5.8.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

jan

feb

Q1
Start
woonrijp
maken

mrt

apr

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Alle 30 particuliere kavels zijn verkocht,
- Technische inventarisatie van de huidige situatie is gereed.
- Naar aanleiding van de 1e bewonersbrief 12 december 2019 die aan alle bewoners rondom de Hofwegenstraat en de Maasdamstraat is gestuurd zijn in de loop van 2020 de opmerkingen/wensen verzameld.
- Deze opmerkingen zijn voor de Hofwegenstraat verwerkt op de inrichtingstekening.
- In maart is er een aanvullend gesprek geweest met aantal vertegenwoordigers van de Maasdamstraat..De opmerkingen hieruit zijn op de nieuwe inrichtingstekening verwerkt.
- Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van vergunde en gerealiseerde inritten in de straten. Daarbij zijn diverse verschillen geconstateerd en inzichtelijk gemaakt op de inrichtingstekeningen om de gevolgen te kunnen bespreken met de bewoners.
- Toegangswegen vanaf Maasdamstraat en Hofwegenstraat naar de Zegwaartseweg zijn afgesloten en de bruggen naar de Hekendorpstraat zijn definitief geopend

4. Wat willen we bereiken in het 1ste halfjaar van 2021?

- Overeenstemming met bewoners bereiken over definitieve inrichting en de inritten Maasdamstraat en Hofwegenstraat.
- Afronding van de technische voorbereiding van het WRM.
- Aanbesteding woonrijpmaken.
- Realisatie woonrijpmaken
- Opstellen beplantingsplan en uitvoeren

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Alle kavels zijn verkocht en daarmee zijn alle opbrengsten gegenereerd. De gesprekken met de bewoners zijn opgestart maar nog niet volledig afgerond. De oorzaak is werkdruk, personele wisselingen van het projectteam in combinatie met Covid-19. Tevens hebben de geconstateerde verschillen tussen vergunde, door bewoners gerealiseerde en benodigde inritten tot extra afstemming en overleg met bewoners geleid. Het definitief inrichten van de wegen schuift daarom door. Met de bewoners is afgesproken om tijdelijke inritten te realiseren. Deze kosten zijn echter niet geraamd maar verwacht wordt dat de uitvoeringskosten binnen de kaders van de GREX passen. Inmiddels kon ook ten laste van 2019 en 2020 een tussentijdse winstuitname worden gedaan van circa € 790.000. Overigens wordt verwacht dat met de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2021 een verlaging van de nog te verwachten plankosten en exploitatiekosten kan worden doorgevoerd. Per saldo bedraagt deze verlaging van de nog te maken kosten circa € 280.000.

6. Risico's

Risico: Vertraging aanleg definitieve inrichting Hofwegenstraat en Maasdamstraat.
Beheersmaatregel: Afronden van de technische inventarisatie, overeenstemming met de bewoners en op basis daarvan de werkvoorbereiding starten en bewaken.

Risico: Kosten voor het woonrijp maken of het toezicht houden op de uitvoering vallen hoger uit dan geraamd.
Beheersmaatregel: Het woonrijp-maken-bestek zo spoedig mogelijk op de markt zetten en aanbesteden.







5.8.6 Martin Luther Kinglaan

jan

feb

Q1
Uitvoering bouwrijp maken

mrt

Q1
Verkoop deel grond en start woningbouw
(afhankelijk uitspraak RvS op voorlopige voorziening)

apr

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Martin Luther Kinglaan, haalbaarheidsfase, GREX, 5 februari 2019

2. Omschrijving project

De Martin Luther Kinglaan ligt aan de noordzijde van Oosterheem. Aanvankelijk was deze locatie voor sport bestemd, maar de afgelopen 15 jaar is er vanuit de verenigingen geen belangstelling geweest voor de kavel. Vanwege het gebrek aan belangstelling voor het invullen van de sportbestemming én de doelstellingen voor woningbouw in Zoetermeer is deze locatie een van de 20 solitaire locaties, waarbij gestreefd moet worden voor 2024 woningbouw te realiseren.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- 8-2020 vastgesteld inrichtingsplan openbare ruimte
- 10-2020 collegebesluit hogere waarden geluid
- 11-2020 raadsbesluit bestemmingsplan
- 12-2020 aanbesteding bouwrijp maken
- 12-2020 beroep aangetekend en voorlopige voorziening aangevraagd door omwonenden

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

- Q1-2021 uitvoering bouwrijp maken
- Q1-2021 behandeling voorlopige voorziening door Raad van State
- Q1-2021 verkoop deel van de grond en start woningbouw (afhankelijk van uitspraak Raad van State op voorlopige voorziening)
- Q2/3-2021 uitspraak Raad van State op beroep.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De GREX is in het kader van het MPG 2021 geactualiseerd. De urenbesteding is hoger dan voorzien. Dit komt ondermeer doordat het inrichtingsplan meer tijd kostte en bemoeilijkt werd door de situatie rondom corona begin 2020. Ook hebben het college en de gemeenteraad in 2020 veel besluiten genomen over het project. Deze besluitvorming heeft meer ureninzet gevergd dan verwacht. In de GREX werd rekening gehouden met een gelijkmatige verdeling van de uren over de jaren terwijl de werkzaamheden in 2020 intensief waren. De komende jaren zal de ureninzet van de gemeente minder intensief zijn. De verwachting is dat we uiteindelijk binnen het totaal aan VTA-middelen blijven. Dit hangt ook af van de bereopsprocedure, Bij de volgende actualisering is daar meer duidelijkheid over.
De fasering is aangepast aan de verwachte grondverkoop voortvloeiend uit de koopovereenkomst en de bedragen zijn geïndexeerd op basis van de concrete afspraken met de ontwikkelaar en de aanbestedingen voor het bouwrijp maken. Deze aanpassingen passen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Gewijzigde marktomstandigheden in verband met het coronavirus.
Gevolg:	Afspraken met ontwikkelaar over de grondprijs komen onder druk te staan
Beheersmaatregel:	Vanuit de gemeente moet ervoor gezorgd worden dat er geen obstakels zijn met betrekking tot de planning. Daarom is op tijd gestart met het bouwrijp maken.
Risico:	Paddenschermen worden niet tijdig geplaatst of niet goed onderhouden.
Gevolg:	Padden in het gebied en een verbod om werkzaamheden uit te voeren.
Beheersmaatregel:	Direct na het bouwrijp maken schermen plaatsen.
Risico:	De uurkosten zijn hoger dan het totale budget.
Gevolg:	Afwijken van de plankostenscan en mogelijk ook een lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.
Beheersmaatregel:	Monitoren waaraan gewerkt wordt en wie er uren schrijven.







5.8.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht







jan

feb

mrt

apr

mei

Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Naardermeer Oosterheem Waterzicht, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project
Het project betreft de bouw van 43 woningen, waarvan 25 appartementen en 18 eengezinswoningen. Het betreft het laatste project in Waterzicht en de inrichting van de groenzone. De definitieve aanleg hiervan zal plaatsvinden nadat de bouw van de appartementen klaar is.

3. Stand van zaken per 31 december 2021
Uitvoering van de bouw conform planning

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Uitvoering van de bouw conform planning
Voorbereidende werkzaamheden inrichting middengebied

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
Het geluidsscherm in Waterzicht kan komen te vervallen nu Dwarstocht een woningbouwlocatie wordt. Een investering van € 1,6 mln. wordt dan ook niet uitgevoerd. De in 2020 uitgevoerde werkzaamheden zijn binnen budget gebleven. Er kunnen zelfs kosten vrijvallen doordat minder plankosten benodigd zijn en er geen onvoorziene zaken zijn opgetreden. Het resultaat verbetert ten opzichte van de laatst vastgestelde grex met € 1,5 mln. naar € 0,2 mln. positief.

6. Risico's
Geen risico's

5.8.8 Olof Palmelaan Moskee

jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2
Start voor-bereiding bouwrijp maken

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Olof Palmelaan Moskee, uitwerkingsfase, actief grondbeleid (GREX), januari 2019.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
Beroep ingediend tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit
Verweerschrift door de gemeente verzonden
In afwachting van inhoudelijke behandeling zaak door de Raad van State
Projectopdracht voor de uitvoeringsfase in concept gereed

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Afhandelen beroepsprocedure
Projectopdracht voor de uitvoeringsfase vaststellen
Voorbereiden en aanbesteden bouwrijp maken

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 december 2020)
De kosten volgen de planning en verwacht wordt dat de uitgaven binnen de kaders van de grex blijven. Er zijn voornamelijk kosten aan VTA gemaakt. Deze zijn in 2020 binnen de raming gebleven.

6. Risico's

Risico:	De Raad van State verwerpt het bestemmingsplan en Sitchting ICZ gaat daardoor door met plan aan de Roggeakker.
Beheersmaatregel:	Verweerschrift is ingediend. Zitting/uitspraak afwachten. Met Stichting ICZ in gesprek blijven.
Risico:	Stichting ICZ krijgt de middelen niet rond voor de bouw van de moskee.
Beheersmaatregel:	Monitoren en met Stichting ICZ in gesprek blijven.







5.8.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

jan

feb

Q1/Q2
Businesspark
Reservering laatste kavel

mrt

apr

Q1/Q2
Oosterhage
Haalbaarheid onderzoeken

mei

Nieuwe reserveringen afsluiten

Verkopen van gronden

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Oosterhage

- Circa 13.000 m2 verkocht
- Circa 18.000 m2 gereserveerd
- Circa 20.000 m2 nog vrij

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	*Opp. m2*	*Stand van zaken*
Huygensstraat Kavel 2b	2.538	- Start bouw is begonnen
Olof Palmelaan kavel 5 Tankstation	4.980	- Initiatiefnemer is bezig met uitwerking van bouwplan
Opticaweg/ Huygensstraat Kavel 6a	2.622	- Omgevingsvergunning is verleend - Start voorbereiding bouwwerkzaamheden
Olof Palmelaan kavel 9a	3.464	- Uitbreiding bestaand bedrijf - Reserveringsovereenkomst gesloten
Olof Palmelaan Kavel 10	18.541	- Gedeeltelijk gereserveerd - Initiatieven zitten nu in de haalbaarheidsfase
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	- Uitbreiding bestaande bedrijf
Zernikestraat Kavel 14:	13.664	- Gereserveerd en haalbaarheid van initiatief wordt onderzocht
Zernikestraat Kavel 16		- Verdeeld in 3 kavels, waarvan één verkocht en twee gereserveerd
A. Voedingsindustrie	11.405	- A. Gereserveerd en de haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht
B. Koeriersbedrijf	7.154	- B. Het perceel is verkocht - Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend
C. Verhuisbedrijf	5.742	- C. Gereserveerd en de haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht

Businesspark Oosterheem

Willem Dreeslaan, deel van kavel 6:

- Realisatie van een kantoorgebouw
- De bouw is gereed

Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000m2

- Dit perceel is nog vrij







5.8.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan







jan

feb

Q1/Q2 Businesspark Reservering laatste kavel

mrt

apr

Q1/Q2 Oosterhage Haalbaarheid onderzoeken

mei

Nieuwe reserveringen afsluiten

Verkopen van gronden

jun

jul

4. Wat willen wij bereiken in het 1ste halfjaar van 2021?

Oosterhage

- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen
- Nieuwe reserveringen afsluiten (ca 33.000 m2)
- Verkopen van gronden (ca 6.000 m2)

Businesspark Oosterheem

- Reservering van het laatste resterende kavel

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Oosterhage

Op bedrijventerrein Oosterhage zijn drie kavels uitgegeven in 2020, met een gezamenlijke waarde van € 3,0 mln.. Dit is meer dan werd verwacht voor 2020. De grondprijs waarvoor is verkocht is hoger dan waarmee rekening was gehouden in de grondexploitatie. Er zijn daarnaast diverse percelen gereserveerd, soms met tussenkomst van een bedrijfsmakelaar, die in 2021 en 2022 wellicht tot grondverkopen leiden. De reserveringen zijn gebaseerd op hogere grondprijzen dan eerder werd aangenomen. De opbrengstpotentie (m2 uitgeefbaar x grondprijs) is op basis van een uitgiftetekening bepaald. Bij de herziening van de grondexploitatie bleek een deel van de gronden al verkocht en waren ten onrechte in de raming van de opbrengstpotentie meegenomen. Het juiste aantal m2 dat nog uitgeefbaar is leidt tot een afname van de grondopbrengsten van ca. € 0,8 mln. Door de gunstige verkopen en reserveringen wordt dit nadeel grotendeels tenietgedaan. Per saldo is er sprake van een afname van de opbrengsten van ca. € 0,3 mln. In 2020 is verder de reconstructie van de Van der Waalsstraat afgerond. Ook de verlegging van de Voltastraat is een feit. Het woonrijp maken van deze en andere ontsluitingswegen (Huygensstraat, Zernikestraat) gebeurt op het moment dat de percelen hieraan grotendeels verkocht zijn. De kosten aan zowel het bouw- als het woonrijp maken zijn opnieuw beoordeeld en naar beneden bijgesteld. Hierdoor valt ca. € 0,8 mln. vrij. De raming voor plankosten bleek onvoldoende voor de benodigde werkzaamheden. Met name voor de verkoop van percelen (door een bedrijfsmakelaar dan wel door een uitgiftemedewerker) was onvoldoende geld opgenomen. Voor de nog te maken plankosten aan de uitgifte van gronden, wordt voor de resterende looptijd een bedrag opgenomen van ca. € 0,3 mln.

Businesspark Oosterheem

Op het Businesspark Oosterheem rest nu nog 1 kleine kavel om uit te geven. Rondom twee bedrijven die hier in 2019 een kavel hebben gekocht, wordt de openbare ruimte woonrijp gemaakt. Het eindwaardesaldo verbetert voor deze deelgrondexploitatie met € 0,4 mln. naar € 9,6 mln. positief, voor winstneming. Na winstneming neemt het eindwaardesaldo af.

6. Risico's

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

Beheersmaatregel: In overleg blijven met de markpartijen en periodiek in overleg treden met bedrijfsmakelaars.

5.8.10 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem







jan

feb

mrt

apr

mei

jun

jul

Ter inzage legging Ontwerp besluit omgevings-vergunning en VVGB

Afgifte definitief besluit

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

De gemeente heeft met een initiatiefnemer (hierna: ontwikkelaar) reserveringsovereenkomsten gesloten met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkelingen te onderzoeken. Voor Willem Dreeslaan / Stephensonstraat is een bouwplan bestaande uit 49 huurappartementen (waarvan circa 46 middenhuur met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 3 appartementen in het dure segment) en 150 m2 aan commerciële ruimte voorgesteld. Hierover is samenspraak geweest met de omgeving. Het PUK is door het college vastgesteld op 26 mei 2020.

De grondwaarde bij dit bouwplan is getaxeerd en deze taxatie is de basis geweest voor de met de ontwikkelaar overeengekomen koopsom en verdere voorwaarden. De raad heeft de grondexploitatie op 13 juli 2020 vastgesteld.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Collegebesluit over de koopovereenkomst
- Ondertekening van de koopovereenkomst
- Afronding van de haalbaarheidsfase
- Start uitwerkingsfase
- Start uitgebreide Wabo procedure omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan
- Toetsing aanvraag en opstellen van ontwerpbesluit

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

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

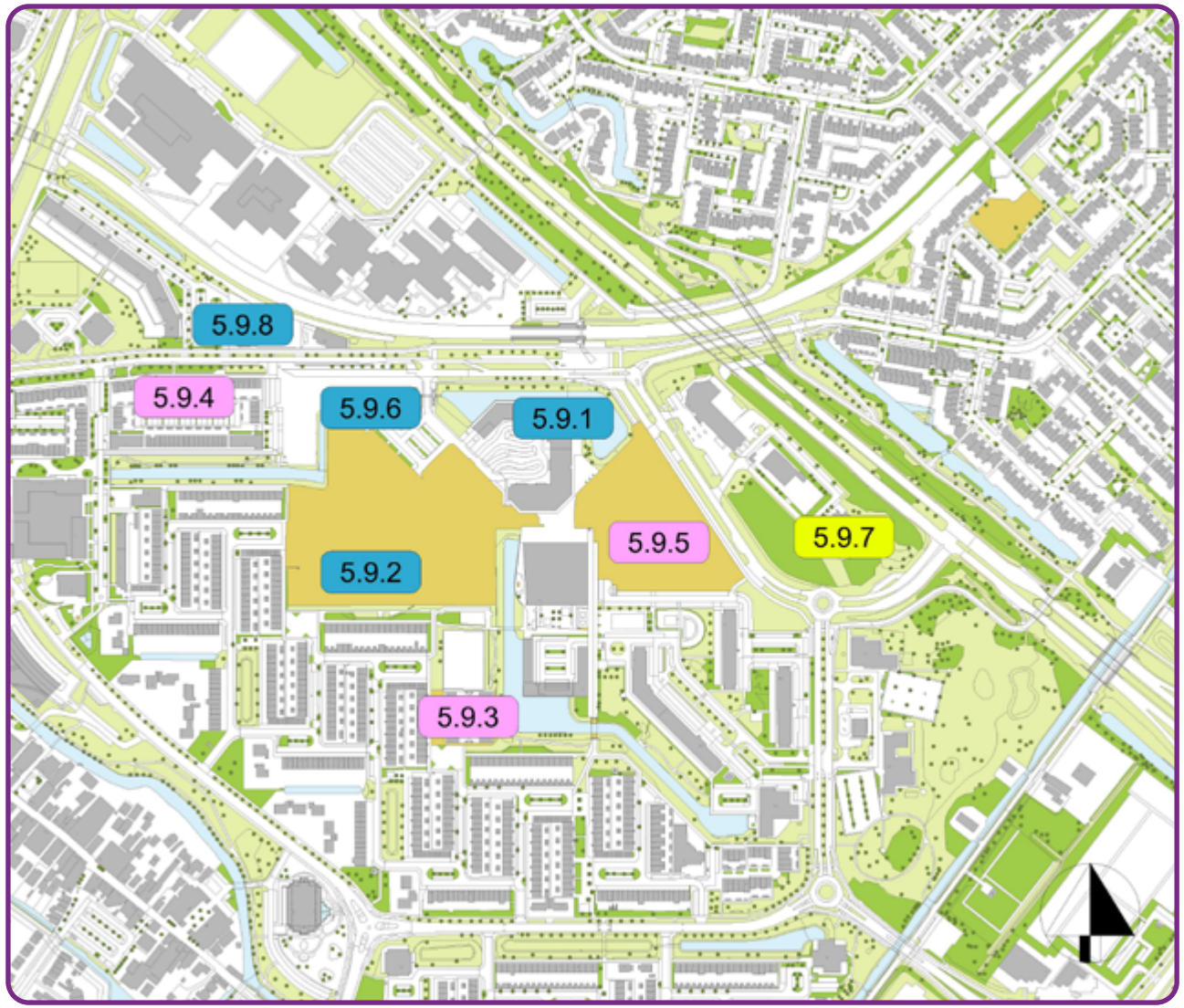
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Er is een koopovereenkomst gesloten die iets afwijkt van de grondopbrengst in de deelgrondexploitatie, maar nog past binnen de spelregels van het grondbeleid.
Op de VTA-kosten is voor 2020 een overschrijding geweest. Deze is veroorzaakt mede door langdurige onderhandelingen over de koop- en realisatieovereenkomst en onvoorziene extra begeleidingskosten aan de ontwikkelaar. De restant raming is dan ook verhoogd om toekomstige VTA-kosten te kunnen maken. Het saldo op deze deelgrondexploitatie verslechtert dan ook naar ca. € 62.000 negatief netto contante waarde 2021.

6. Risico's

Risico:	Werkdruk/ te weinig ambtelijke capaciteit, onder andere als gevolg van de corona-crisis.
Beheersmaatregel:	Gemeld aan ambtelijk opdrachtgever. Blijven bewaken maar accepteren dat het langer duurt om zaken af te ronden.
Risico:	Gevolgen van de corona-crisis dat het bouwplan met vertraging of helemaal niet gerealiseerd kan worden.
Beheersmaatregel:	In overleg blijven met ontwikkelaar en indien nodig ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers erbij betrekken.

5.9 Gebied Palenstein



5.9.1 Croesinckplein, Vlek D

5.9.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

5.9.3 Van Duvenvoordepad, Vlek 13

5.9.4 Florens van Brederodelaan, Vlek B

5.9.5 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

5.9.6 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C

5.9.7 Van Aalstlaan 24

5.9.8 Du Meelaan 578 – 582, 588

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.9.1 Croesinckplein, Vlek D







jan
feb
mrt
Q1 Publicatie ontwerp bestemmingsplan
apr
mei
Q2 Participatie naastgelegen nieuwe plein Palenstein
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C , D en G is afgerond.
Na de zomervakantie van 2020 is gestart met de bestemmingsplan procedure en is het voorontwerp bestemmingsplan ‘2e herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.’ gepubliceerd.

Er zijn twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek D maakt daar onderdeel van uit.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Afronden van benodigde bestemmingsplan aanpassing;
- Afspraken maken over eigendomsituatie, parkeervoorzieningen en buitenruimte voor heringerichte Croesinkplein met diverse stakeholders.
- Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek D heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 1,4 mln. negatief.
Er zijn in 2020 enkele bouwrijpmaakwerkzaamheden ten laste van dit plan gebracht, alsmede plankosten gemaakt, met name als gevolg van de verdichting en het opstellen van de Allonge II.
De meerkosten aan de openbare ruimte van de verdichting in vlek D worden geraamd op basis van een nog op te stellen inrichtingsplan. Deze meerkosten voor de gemeente, worden vervolgens conform de Allonge II terugbetaald door de woningcorporatie.

6. Risico’s

Risico:	Intensief communicatietraject en omgevingsmanagement rondom het project.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de bewoners uit de omgeving oa. de te nemen maatregelen om de overlast tijdens de bouw zoveel als mogelijk te beperken

5.9.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G







jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2
Start bouwrijp maken

Eind Q2
Indienen omgevings-vergunning ontwikkelaar

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

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

Op deze locatie waren 82 grondgebonden woningen gepland waarvan 30 in de sociale sector. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie heeft inmiddels ook een projectontwikkelaar geselecteerd voor de koopwoningen. Het programma is nu 119 en onderverdeeld in:

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C, D en G is afgerond.
Naar aanleiding van de uitkomsten van het samenspraak (participatie) traject is een onafhankelijk adviesbureau een onderzoek gestart naar de gevolgen van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad.

Er zijn twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek G maakt daar onderdeel van uit.

Eind 2020 heeft de woningbouwcorporatie de sloop afgerond en een projectontwikkelaar / aannemer geselecteerd voor de uitwerking en realisatie van de woningen.

4. Wat willen we bereiken in het 1de halfjaar van 2021?
De uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad toelichten aan de bewoners.
Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken. De gemeente start met het BRM. De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)
Vlek G maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek G heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 2,8 mln. negatief.
Er zijn in 2020 met name bouwrijpmaakkosten en plankosten gemaakt. Het bouwrijp maken betrof voornamelijk de aanleg van een duikerdam met riolering die technisch anders diende te worden uitgevoerd dan vooraf geraamd. Deze afwijkende uitvoering is duurder in aanleg doordat bestaande leidingen op een andere diepte lagen. Door deze meerkosten te dekken uit de post onvoorzien, is de restantraming voor het bouwrijp maken binnen de grondexploitatie Herstructurering nog voldoende voor de resterende werkzaamheden.
In de Allonge II is voor de meerkosten aan de openbare ruimte als gevolg van de verdichting met woningbouwcorporatie een vast bedrag afgesproken dat betrekking heeft op de kosten aan riolering. Ook de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de hoven worden conform Allonge II weliswaar door de gemeente gemaakt, maar op de woningcorporatie verhaald.

6. Risico’s

Risico:	intensief communicatietraject en omgevingsmanagement rondom het project (o.a. het Sandrinapad).
Gevolg:	vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	in gesprek blijven met de bewoners uit de omgeving oa. over de uitkomsten van het onderzoek en de nemen maatregelen om de overlast tijdens de bouw zoveel als mogelijk te beperken.

5.9.3 Van Duvenvoordepad, Vlek 13

jan

feb

mrt

apr

Q1
Project (financieel) afronden

mei

Q2
Overdracht naar stadsbeheer

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Van Duvenvoordepad, Vlek 13, uitvoeringsfase, onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project

Op de locatie van het Duvenvoordepad zijn in de zomer van 2020 18 nul op de meter koopwoningen gerealiseerd door Bebouw-Midreth.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Alle woningen zijn opgeleverd en de gemeente is gereed met woonrijp maken van het openbaar gebied.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Nazorgperiode
- Definitieve afronding project
- GREX afsluiten via MPG
- Financiële afsluiting van het project.
- Overdracht aan Stadsbeheer

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het saldo op eindwaarde van de grondexploitatie Van Duvenvoordepad bedraagt bij de MPG2021 € 99.000 positief en is hiermee veranderd van een negatieve naar een positieve grondexploitatie. De verbetering is dan ook € 174.000 op eindwaarde (31-12-2020).
In 2020 zijn kosten aan bouw- en woonrijp maken en plankosten gemaakt en zijn de laatste 4 kavels aan de ontwikkelaar verkocht. Door meer tijdelijke verkeersmaatregelen dan voorzien, is er sprake van een overschrijding van het bouwrijpmaak bedrag. Hiertegenover staat een klein financieel voordeel op de verkoop van de kavels. Het woonrijp maken is in 2020 ruim binnen de geraamde kosten in de grex afgerond. Ook de plankosten waren ruimer geraamd dan uiteindelijk nodig was. De openbare ruimte wordt overgedragen aan Stadsbeheer. De grondexploitatie wordt afgesloten en het positieve resultaat wordt conform de spelregels (Nota Grondbeleid) verdeeld over de reserve RIF en de reserve Financiële Positie Grondbedrijf (FiPo) voor ieder de helft. De gevormde verliesvoorziening van € 75.000 is niet meer nodig nu er sprake is van een positief resultaat.

6. Risico's

Geen.







5.9.4 Florens van Brederodelaan, Vlek B

jan

feb

mrt

apr

Q1
Project (financieel) afronden

mei

Q2
Overdracht naar stadsbeheer

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Florens van Brederodelaan, Vlek B, uitvoeringsfase, onderdeel SOK Palenstein.

2. Omschrijving project

De bouw van 78 woningen, waarvan 28 sociale huurappartementen, 25 koopwoningen en 25 middenhuurwoningen. Het zijn allemaal nul-op-de-meterwoningen.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

In 2019 zijn alle woningen opgeleverd en is het woonrijpmaken afgerond. Begin 2020 zijn na samenspraak met de omgeving de werkzaamheden in het openbaar gebied rondom de singel uitgevoerd inclusief de beplanting.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Nazorgperiode voor o.a. de beplanting langs de singel
- Definitieve afronding project
- Deel GREX afsluiten via MPG
- Financiële afsluiting van het project.
- Overdracht aan Stadsbeheer

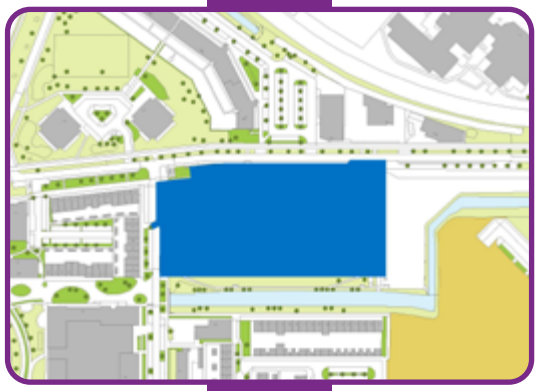
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Vlek B maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek B heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 2,2 mln. negatief. In 2020 zijn kosten aan woonrijp maken en plankosten gemaakt. Het woonrijp maken is in 2020 ruim binnen de geraamde kosten in de grex afgerond. Met de MPG2021 wordt dit deelgebied financieel afgesloten.Dit houdt in dat het restantbedrag voor het woonrijpmaken, plankosten en tijdelik beheer met een totaal van € 0,2 mln. komt te vervallen en dat er geen uren meer op geschreven kunnen worden. De verliesvoorziening voor de grex Herstructurering Palenstein wordt onder andere als gevolg van het afsluiten van vlek B kleiner.

6. Risico's

Niet van toepassing







5.9.5 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

jan

Q1
Start woonrijp maken

feb

mrt

apr

Q2
Start gefaseerd opleveren woningen

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

Op de locatie van de Jan van Beierenflat die gesloopt is, wordt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met 155 woningen. Het gehele complex wordt energieneutraal gebouwd. Het complex bestaat uit de volgende onderdelen:
109 sociale huurappartementen en 46 vrije sector koop-/middenhuurwoningen, waarvan acht grondgebonden.
Een winkelcentrum van ca 3500 m2 met twee supermarkten (Digros en Aldi), detailhandel en horeca.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Medio 2019 heeft de gemeente het terrein bouwrijp gemaakt en is eind 2019 gestart met de bouw van het nieuwe winkelcentrum. Gedurende 2020 heeft de aannemer van de initiatiefnemer verder gebouwd.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

Voorzetting van de bouwwerkzaamheden conform de vastgestelde planning. De initiatiefnemer wil begin 2021 starten met het gefaseerd opleveren van het bouwproject. Tegelijkertijd maakt de gemeente het openbaar gebied rondom de woningen en het nieuwe winkelcentrum woonrijp.
Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie.
Het 1e ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Vlek E/I maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek E/I heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 3,6 mln. negatief. Er zijn in 2020 voornamelijk plankosten gemaakt. Wanneer de bebouwing opgeleverd is, zal de gemeente starten met woonrijp maken. Dit zal in 2021 plaatsvinden.

6. Risico's

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







5.9.6 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C







jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2 Start bouwrijp maken

Q2 Indienen omgevings-vergunning ontwikkelaar

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 kan begonnen worden met het bouwrijp maken van deze locatie waardoor begin 2022 gestart kan worden met de bouw van de woningen. Deze kunnen in 2023 opgeleverd worden.

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

- 67 sociale huurappartementen
- 53 rijwoningen in de vrije sector sfeer (koop/midden-huur).

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Het traject van de samenspraak (participatie) over de deelgebieden C , D en G is afgerond.
Eind 2020 heeft de woningbouwcorporatie een projectontwikkelaar / aannemer geselecteerd voor de uitwerking en realisatie van de woningen.
De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn gestart. Omdat ook een deel van de nieuwe singel gegraven moet worden en de oude singel gedempt moet worden is extra voorbereidingstijd noodzakelijk.

Er zijn twee raambestekken aanbesteed voor het BRM en WRM van het resterende deel van Palenstein. Het BRM en WRM voor vlek C maakt daar onderdeel van uit.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

Samen met de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken.
De gemeente start met het BRM.
De woningbouwcorporatie streeft ernaar voor de zomervakantie van 2021 een omgevingsvergunning in te dienen.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Vlek C maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2021 € 17,77 mln. negatief. Vlek C heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van € 2,1 mln. negatief.

Er zijn in 2020 voornamelijk plankosten gemaakt. Deze passen binnen de jaarschijf van de grex. Verder is bodemonderzoek uitgevoerd en zijn enkele bomen gerooid (bouwrijpmaakkosten).
De woninbouwcorporatie betaalt een vast, vooraf geraamd bedrag voor de (beperkte) meerkosten aan met name parkeren en riolering als gevolg van de verdichting.

6. Risico’s

Risico:	Intensief communicatietraject en omgevingsmanagement rondom het project
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de bewoners uit de omgeving oa. over de uitkomsten van het onderzoek en de nemen maatregelen om de overlast tijdens de bouw zoveel als mogelijk te beperken.

5.9.7 Van Aalstlaan 24

jan

feb

mrt

Q1
Vaststelling GREX door raad

apr

Q1
Vaststelling selectie-documenten aanbesteding door B&W

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

De locatie aan de Van Aalstlaan 24 is één van de veertien vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.
De locatie Van Aalstlaan 24 is in eigendom van de gemeente en betreft de voormalige Monuta locatie. Het is de bedoeling deze locatie via een selectieprocedure wordt verkocht aan een projectontwikkelaar.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Projectopdracht is vastgesteld.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

Vaststellen grondexploitatie;
Vaststellen selectiedocumenten;
Selectieprocedure projectontwikkelaar.

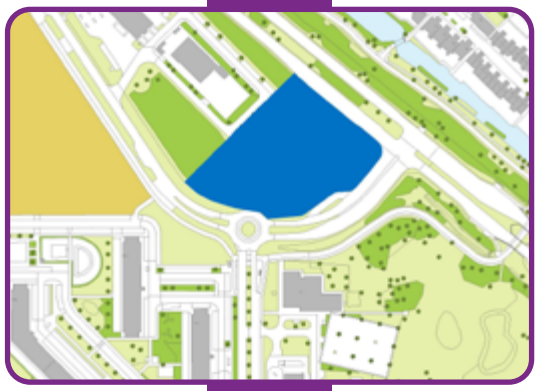
5. Financiële stand van zaken (peildatum december 2020)

Plankosten worden gedekt vanuit nog op te stellen grondexploitatie.

6. Risico's

Risico:	Uitlopen in de planning door te hoge stedenbouwkundige uitgangspunten.
Beheersmaatregel:	In concept een concept grondexploitatie opstellen.
Risico:	Prijsdrukkend effect op de grondbieding door het behoud van het gebouw van Monuta.
Maatregel:	Mogelijkheid onderzoeken gebouw van Monuta niet mee te ontwikkelen.

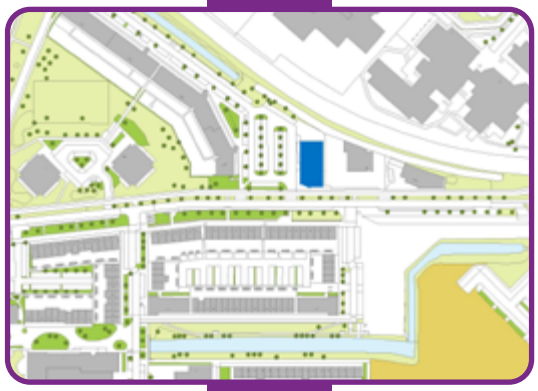






5.9.8 Du Meelaan 578 – 582, 588







jan

feb

mrt

apr

Vaststelling Bestemmingsplan door raad en vaststelling omgevings-vergunning door college

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Du Meelaan 578-582, 588, uitwerkingsfase, faciliterend grondbeleid, februari 2020

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Start terinzagelegging periode van ontwerpbestemmingsplan;
Start terinzagelegging periode van ontwerpomgevingsvergunning;
Bibob-toetsing is afgerond, waardoor het traject voortgezet kan worden.

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

Eventuele zienswijzen afhandelen;
Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad;
Vaststelling omgevingsvergunning door het college;
Start voorbereidende werkzaamheden uitvoering.

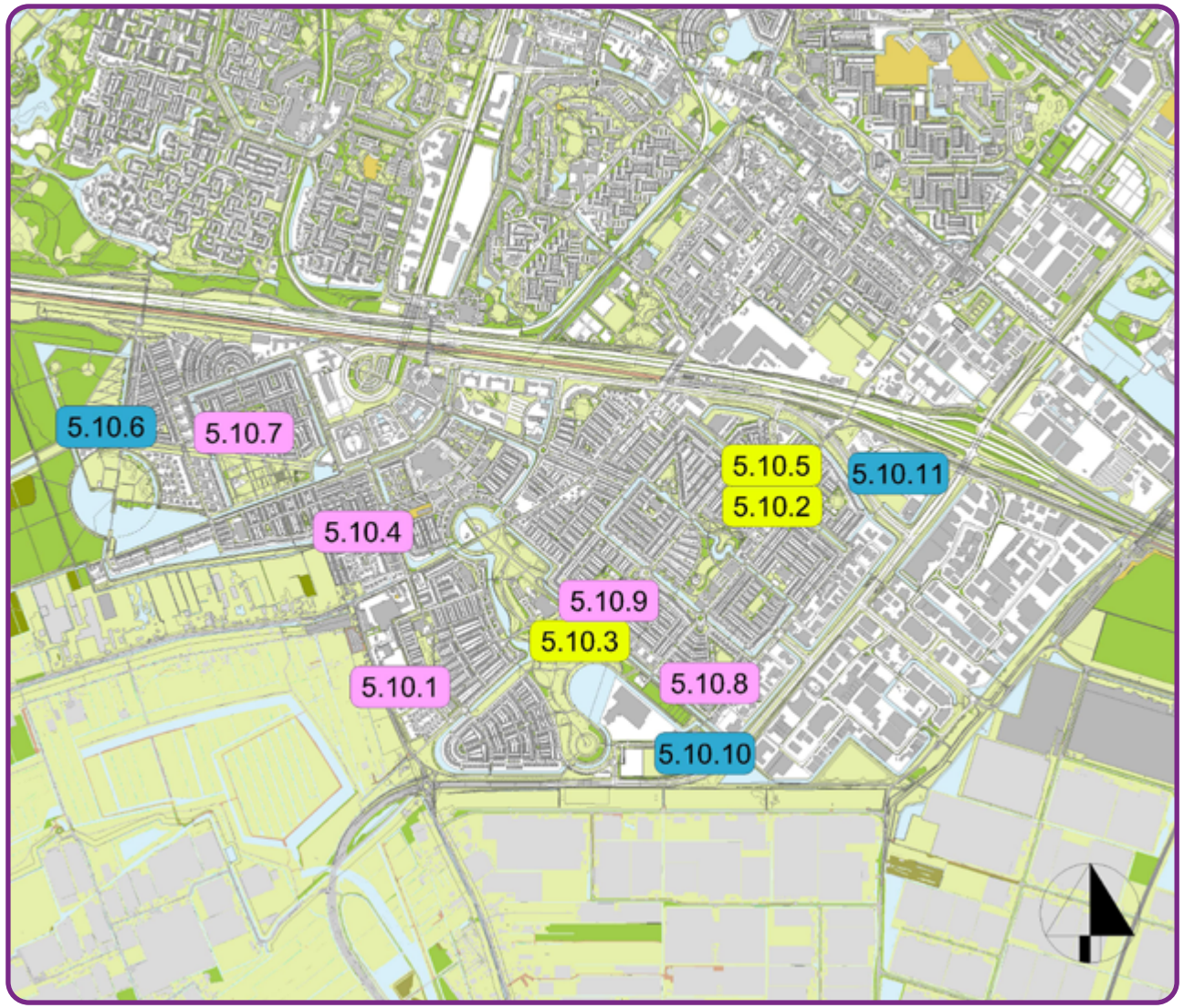
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Gemeentelijke kosten worden vergoed conform intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en allonge welke de gemeente met de ontwikkelaar gesloten heeft. Met de ontwikkelaar is een vast bedrag afgesproken en deze zijn reeds betaald.

6. Risico's

Risico:	Omgeving dient beroep in bij RvS
Gevolg:	Uitloop in de planning en mogelijk extra vta kosten
Beheersmaatregel:	Reageren op beroep volgens juridische procedure en verweerschrift indienen

5.10 Gebied Rokkeveen



5.10.1 Berkelseweg 13-15

5.10.2 Bladgroen

5.10.3 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29

5.10.4 Katwijkerlaantracé

5.10.5 Kleurlaan

5.10.6 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

5.10.7 Plataanhout

5.10.8 Reigersblauw Woningbouw

5.10.9 Saturnusgeel

5.10.10 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

5.10.11 Zilverstraat Van der Valk

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.10.1 Berkelseweg 13-15







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Berkelseweg 13 – 15 (CRM locatie), Uitwerkingsfase, Faciliterend grondbeleid, februari 2019

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
De ontwikkelaar is (succesvol) gestart met de verkoop van de woningen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. Naar verwachting worden de woningen eind 2021 opgeleverd.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Raadsbesluit over areaaluitbreiding openbaar gebied, zodat de ontwikkelaar het openbaar gebied aan de gemeente kan leveren na aanleg en inrichting van de openbare ruimte.

5. Financiële stand van zaken (peildatum december 2020)
De te maken kosten worden gedekt door de contractuele afspraken met de ontwikkelaar.

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

5.10.2 Bladgroen

jan

Q1
Vaststelling Uitgangspunten incl GREX en koop-overeenkomst

feb

Q1
Aanvraag Omgevings-vergunning door ontwikkelaar

mrt

apr

Q2
Participatie inwoners

mei

jun

Q2
Start bouw

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

De initiatiefnemer heeft een initiatief ingediend om veertien kleine appartementen geschikt voor senioren voor een- of tweepersoonshuishoudens incl. parkeren te realiseren op de hoek Bladgroen, Cypresgroen en Rokkeveenseweg-Zuid. Inmiddels is dit plan in overleg met het projectteam en de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever gewijzigd naar negen appartementen. De doelgroep is ongewijzigd gebleven.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Het bouwplan is breed getoetst op haalbaarheid;
- Overeenstemming bereikt over grondprijs;
- Besluit koopovereenkomst door het college;
- Besluit grondexploitatie en woningbouwprogramma in concept gereed.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Sluiten koopovereenkomst
- Besluit grondexploitatie en woningprogramma door de raad;
- Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar;
- Participatie op het niveau informeren over bouwrijp maken en start bouw
- Kavel bouwrijp maken;
- Start bouw door de ontwikkelaar.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De haalbaarheid van het project wordt bepaald aan de hand van de te verwachten grondopbrengsten. De onderhandelingsgesprekken met de ontwikkelaar over de grondprijs hebben plaatsgevonden. De grondprijs voldoet aan de kaders en uitgangspunten van de vastgestelde grondexploitatie.

6. Risico's

Risico:	De raad stelt de grondexploitatie Bladgroen niet vast waardoor er geen definitieve koopovereenkomst kan worden afgesloten. Omdat er voorafgaand aan het sluiten van de voorlopige koopovereenkomst geen reserveringsovereenkomst met de ontwikkelaar is afgesloten, moeten de plankosten als verlies worden genomen.
Beheersmaatregel:	Er worden geen kosten gemaakt of verplichtingen aangegaan met betrekking tot uitvoerende handelingen tot dat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.
Risico:	De weerstand vanuit de omgeving kan leiden tot vertraging en meer ambtelijke inzet.
Beheersmaatregel:	Urenbesteding periodiek afstemmen en hier tijdig op anticiperen.







5.10.3 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29

jan
feb
mrt
apr
mei
jun
jul

Q2
Participatie omwonenden

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

De ontwikkelaar heeft een studie opgesteld voor de invulling van de locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29. De gemeente heeft een faciliterende rol.
De mogelijke aanpassingen aan het openbare gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden meegenomen in de anterieure overeenkomst.
De locatie aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Projectopdracht is vastgesteld in september 2019.
- Planuitwerkingskader is vastgesteld in maart 2020.
- Samenspraakvoorstel is vastgesteld in juni 2020.
- Intentieovereenkomst is vastgesteld in juli 2020.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Het verlengen van de intentieovereenkomst;
- Het organiseren van een participatiebijeenkomst.

5. Financiële stand van zaken, (peildatum 31 december 2020)

Uitgangspunt is volledig kostenverhaal (middels anterieure overeenkomst) op de initiatiefnemer, waarmee het project voor de gemeente in principe kostenneutraal kan worden uitgevoerd.

6. Risico's

Risico: Verder uitlopen van de planning.
Beheersmaatregel: Intentieovereenkomst verlengen en afspraken maken.

Risico: Mogelijke grondruil met gesloten beurzen is niet haalbaar.
Beheersmaatregel: Afspraken maken met de ontwikkelaar.







5.10.4 Katwijkerlaantracé

jan

Q1
Deelgebied B
Oplevering bouw

feb

Q1
Deelgebied B
Start woonrijp maken

mrt

apr

Q1/Q2
Deelgebied C
Koopovereenkomst afsluiten bij haalbare ontwikkeling

mei

Q2
Deelgebied C
Aanvraag Omgevings-vergunning

jun

Q2
Deelgebied C
Start bouwrijp maken

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Project Katwijkerlaantrace, Uitvoeringsfase, Actief grondbeleid, Startdatum februari 2019

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

De bouw van deelgebied B is in uitvoering.
Voor deelgebied C is voor de periode juli t/m december 2020 een reserveringsovereenkomst met een ontwikkelaar afgesloten.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

In deelgebied B worden de bouwwerkzaamheden in Q1 2021 opgeleverd. De buitenruimte van deelgebied B wordt vanaf Q1 2021 woonrijp gemaakt.
Gedurende het 1e halfjaar 2021 wordt voor deelgebied C bij een haalbare ontwikkeling een definitieve koopovereen-komst afgesloten.
Vergunningaanvraag deelgebied C 1e halfjaar 2021.
Bouwrijpmaken deelgebied C: 1e halfjaar 2021
Start bouw deelgebied C: Q3 2021

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020).

De werkzaamheden passen binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

6. Risico's

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







5.10.5 Kleurlaan

jan

Q1
Vaststelling GREX incl uitgangspunten

feb

Q1
Koop-/realisatie overeenkomst

mrt

apr

mei

Q2
Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

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

De samenspraakbijeenkomst heeft in maart 2020 plaatsgevonden waar de bewoners gevraagd zijn mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Uit de samenspraakbijeenkomst zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Zo waren er zorgen over de verkeersveiligheid van de kruising, zorgen over de verkeersveiligheid bij de parkeerplaatsen aan de Paletsingel en zorgen over het aantal parkeerplaatsen. Deze punten zijn besproken in de verkeerscommissie. Naar aanleiding hiervan wordt 1 parkeerplaats verwijderd en wordt de fietsoversteek voorzien van een rode coating. De parkeerplaatsen voldoen aan de normen zoals gesteld in de nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Uitgangspunten laten vaststellen door College: Q1-2021
- Koop- /realisatieovereenkomst: Q1-2021
- Grondexploitatie met uitgangspunten laten vaststellen door de Raad: eerste helft 2021
- Informeren omgeving over bouwrijp maken en start bouw: eerste helft 2021
- Bouwrijp maken: tweede helft 2021
- Start bouw door ontwikkelaar tweede helft 2021

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. De Goede Woning heeft een reserveringsvergoeding betaald. Van dit ontvangen bedrag kunnen niet alle gemeentelijke voorbereidingskosten worden betaald. De gemeentelijke kosten, waaronder de plankosten, kunnen worden betaald uit de grondverkoopopbrengst.

In de eerste helft 2021 zal de (winstgevende) grondexploitatie ter besluitvorming worden aangeboden.

De grondexploitatie wordt opgesteld op basis van de opbrengsten overeengekomen in de koopovereenkomst en de kosten op basis van een investeringsraming van het openbaar gebied, het leveren van bouwrijpe grond plus een inschatting van de totale plankosten.

6. Risico's

Risico:	Voor de tweede helft 2020 is er een overschrijding geconstateerd van de VTA kosten ten opzichte van het beschikbare krediet. Deze overschrijding kan worden opgevangen in de nog vast te stellen grondexploitatie (eerste helft 2021). Indien deze niet kan worden vastgesteld zal zowel de opgetreden overschrijding in 2020 als de VTA-kosten voor 2021 afzonderlijk moeten worden geboekt.
Beheersmaatregel:	Sturen op het zo laag mogelijk houden van de VTA kosten.
Risico:	Vertraging in het project doordat er meer bezwaren worden ingediend tegen de omgevingsvergunning.
Beheersmaatregel:	Nogmaals met De Goede Woning de omgeving informeren over het bouwplan zodat eventuele bezwaren, waar mogelijk, ondervangen kunnen worden.
Risico:	Planning wordt niet gehaald.
Beheersmaatregel:	In overleg met De Goede Woning kijken waar de planning kan worden bijgesteld.







5.10.6 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

jan

feb

Q1
Opstellen Uitvoeringsontwerp

mrt

apr

mei

Q2
Ondertekening Aannemings-overeenkomst

jun

Q2
Vaststellen samenwerkings- en gebruikers overeenkomsten

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

Het plan de Balijhoeve te verbouwen is een initiatief door en voor omwonenden, vrijwilligers en lokale bedrijven. In het plan wordt uitgegaan van renovatie en uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw incl. het vergroten van de horecagelegenheid en het vergroten van de stallen. De gemeenteraad wil een zo optimaal mogelijk resultaat binnen het beschikbaar gestelde investeringskrediet behalen.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Aanpassing van de scope en bijbehorende ontwerpstukken;
Aanvraag omgevingsvergunning;
Gunning aanbesteding bouwteam.

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

Gunning aanbesteding realisatiefase.
Verkregen omgevingsvergunning.
Start bouw.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De gemeenteraad van Zoetermeer heeft € 1.600.000,- stichtingskostenbudget beschikbaar gesteld (DOC-2016-007191). Het project wordt afgerond binnen het budget.

6. Risico's

Risico:	Geen succesvolle aanbesteding voor de realisatiefase.
Gevolg:	Vertraging vanwege optimalisaties of nieuw aanbestedingstraject.
Beheersmaatregel:	Goede marktconsultatie vooraf, goede uitvraag opstellen met taakstellend budget, optimaal inrichten van de bouwteamfase en indien het risico zich toch voordoet accepteren en planvorming aanpassen.

Risico:	Niet of later verkrijgen van de omgevingsvergunning.
Gevolg:	Claim van de aannemer voor verrichte UO werkzaamheden.
Beheersmaatregel:	Nauw overleg met planoloog en vergunningverlener.







5.10.7 Plataanhout

jan
feb
mrt
Start bouw
apr
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Plataanhout, uitvoeringsfase, actief grondbeleid, februari 2019.

2. Omschrijving project

Deze locatie is gelegen aan het Plataanhout in Rokkeveen. Op 30 mei 2016 heeft de Raad besloten om woningbouwcorporatie 27 (sociale) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout.
Na een intensief samenspraaktraject heeft het College in augustus 2017 besloten om die woningen te laten realiseren voor een mix van jonge starters en 55+. De 55-pluswoningen komen op de begane grond en de starterswoningen op de eerste verdieping.
Over de komst van de woningen is vanaf 2015 een intensief samenspraaktraject met bewoners van het Plataanhout en met woningbouwcorporatie doorlopen. Dit is afgerond met een eindverslag samenspraak dat op 17 mei 2018 naar de Raad is gestuurd.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Doorlopende communicatie aan omwonenden.
- Voorbereidende werkzaamheden bouwrijp maken zijn gestart.
- Overeenstemming bereikt over bereikbaarheid van het terrein.
- Overeenstemming bereikt over het inrichten van de bouwplaats.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

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

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

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

6. Risico's

Risico:	De kosten voor het woonrijp maken vallen hoger uit dan geraamd.
Beheersmaatregel:	Bij verschillende partijen offertes opvragen om zo een goede prijs-kwaliteitverhouding te kunnen waarborgen.
Risico:	Gebrekkige voortgang bij aannemer.
Beheersmaatregel:	Reguliere overleggen gemeente en ontwikkelaar/ aannemer. Indien nodig escaleren.
Risico:	Het overschrijden van het (VTA) budget.
Beheersmaatregel:	Prognose BRM /WRM irt vergelijkbare projecten. Goed aan de projectopdracht houden van project. Maandelijks financiële overzichten opleveren. Bewaking door PM/ pr. Controller/ VGE.







5.10.8 Reigersblauw Woningbouw

jan
feb
Q1 Inrichten openbaar gebied (groen)
mrt
apr
mei
jun
Q2 Overdracht Stadsbeheer
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- De woningen zijn opgeleverd.
- Het straatwerk is opgeleverd.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Aanbrengen groen.
- Overdracht naar Stadsbeheer
- Decharge project

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het project Reigersblauw is een grondexploitatie. In het MPG 2021 wordt de actuele financiële stand van zaken gepresenteerd. In 2020 zijn de plankosten hoger uitgevallen dan geraamd vanwege een intensiever communicatietraject met de buurt dan verwacht. Tevens is het bouwrijp maken afgerond met meerwerken en aanvullende werkzaamheden. Nominaal zorgen deze ontwikkelingen voor een toename van de kosten van circa € 67.000,-. In de herziening van de grondexploitatie, zoals gepresenteerd in het MPG 2021, zijn de hogere plankosten/BRM kosten verwerkt en is het effect op de resultaatsontwikkeling zichtbaar.

6. Risico's

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







5.10.9 Saturnusgeel







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Saturnusgeel Jongerenwoningen – Uitvoeringsfase – Actief grondbeleid – februari 2019

2. Omschrijving project

Deze locatie is gelegen aan het Saturnusgeel in Rokkeveen. Als onderdeel van het raadsbesluit d.d. 30 mei 2016, om 200 jongerenwoningen te realiseren in Zoetermeer, heeft initiatiefnemer 21 sociale huurwoningen gebouwd voor deze doelgroep. Bij de jongerenwoningen zijn ook 29 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Over de komst van de woningen is een samenspraaktraject met bewoners en initiatiefnemer doorlopen. Dit is afgerond met een Eindverslag samenspraak (18 december 2017).

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Woningen opgeleverd
- Inrichting openbare ruimte opgeleverd.
- Grondexploitatie afgesloten
- Openbaar gebied overdragen aan SB

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- NVT. Project is afgesloten

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

Het project is gereed. Het verwachte projectresultaat (op nominale waarde) is € 75.196, - nadelig. Dit bedrag valt binnen de prognose van het tekort van € 175.000,- (nominaal € 165.448,-) voor deze locatie zoals genoemd in het Raadsbesluit Haalbaarheidsstudie ontwikkeling en realisatie 200 jongerenwoningen, d.d. 30 mei 2016. Het resultaat van dit project is daarmee € 90.252, - gunstiger dan het oorspronkelijke uitgangspunt. Dekking vindt plaats vanuit het RIF.

6. Risico's

Geen

5.10.10 Scheglaan 11, FC Zoetermeer







jan
feb
Vaststellen VO
mrt
apr
Participatie bewoners
mei
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Zoals eerder middels een memo gemeld, wordt het project later opgeleverd omdat de scope van het project is verbreed en gezamenlijk met de vereniging een plan wordt uitgewerkt voor het realiseren van een WKA in combinatie met een clubgebouw. De afgelopen periode is dit plan verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (hierna VO). Ook is de vereniging bezig geweest met het regelen van de financiering voor het clubgebouw.
Na besluitvorming stuurgroep wordt de fase definitief ontwerp (DO) opgestart. De verwachting is dat door de stijging van de bouwkosten (indexatie) meer budget nodig is voor de realisatie van het project. Hierover is de raad 12 maart 2019 middels een memo geïnformeerd.

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

- Het ontwerp wordt geraamd en waar nodig geoptimaliseerd.
- Het afronden van het Definitief Ontwerp van de WKA en het clubgebouw
- Afronden Nationaal niet – openbare aanbesteding met voorselectie

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2021)

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van € 1.013.000,-. Er is een verwacht tekort van € 150.000.

6. Risico's

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

5.10.11 Zilverstraat Van der Valk

jan
feb
mrt
apr — **Q1/Q2** Participatie omwonenden
mei — **Q2** Vaststelling voorlopig ontwerp bestemmings-plan
jun
jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Zilverstraat – Van der Valk hotel Zoetermeer, Uitwerkingsfase, Actief grondbeleid, 22 Mei 2019

2. Omschrijving project

Het initiatief “Zilverstraat - Van der Valk Hotel Zoetermeer” betreft de ontwikkeling van een hotel ter grootte van 20.000 m2 en bestaande uit 180 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een zwembad, wellness- en fit-nesactiviteiten 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 wordt er een tijdelijk casino gesitueerd op een gedeelte van de kavel, totdat het casino in het hotel gereed is.

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Het tijdelijke casino is gebouwd en is geopend. Participatie die eind 2020 zou plaatsvinden is verplaatst naar de eerste helft van 2021. Van der Valk werkt aan de verdere uitwerking van het ontwerp voor de bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning. Voor de realisatie dient er vanuit provinciaal beleid bedrijventerrein gecompenseerd te worden, hiervoor wordt in samenwerking met de provincie naar een oplossing gezocht.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?

- Samenspraak met de omgeving
- Voorontwerp bestemmingsplan
- Oplossing voor de compensatie van het bedrijventerrein Zilverstraat

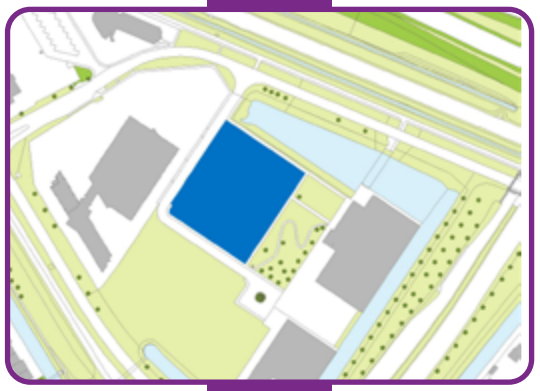
5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De geraamde kosten en opbrengsten (inclusief VTA) van dit project zijn opgenomen in de GREX Lansinghage. De gemeentelijke kosten worden gedekt met de verkoop van de kavel, de verwachting is dat de werkzaamheden van de gemeente niet binnen het eerder opgestelde budget kunnen worden gerealiseerd. Om tot een goed eindresultaat te komen wordt het budget her-ijkt en bijgesteld, dit zal tot gevolg hebben dat er een minder positiefresultaat is.

6. Risico’s

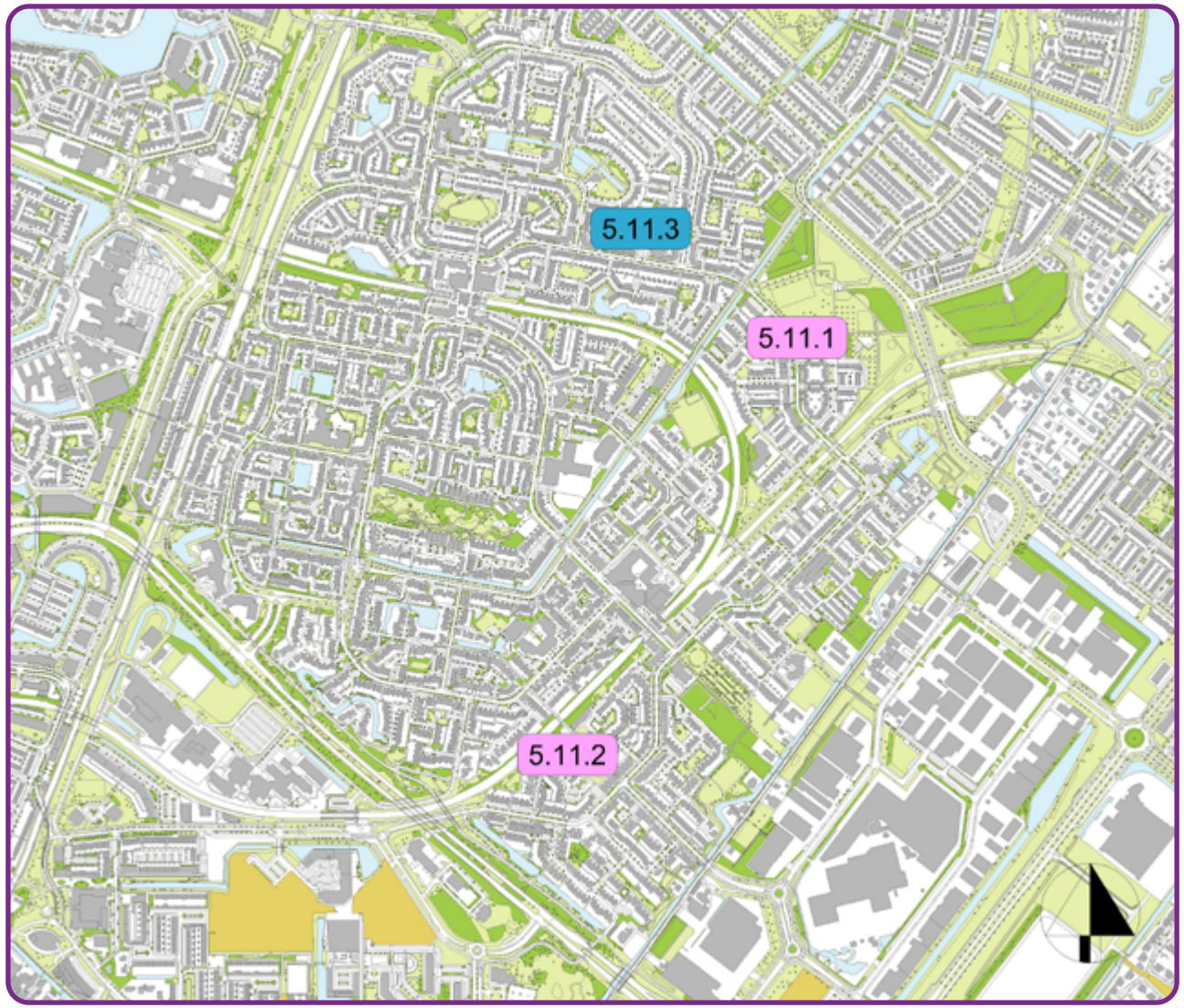
Risico:	Covid-19 blijft langer aan dan verwacht, dit is een risico voor Van der Valk en zo ook voor deze ontwikkeling
Beheersmaatregel:	Ambtelijke en bestuurlijke overleggen met Van der Valk over de mogelijkheid en tijdige inschatting van de consequenties van vertraging.
Risico:	De gevraagde compensatie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







5.11 Gebied Seghwaert



5.11.1 Akkerdreef

5.11.2 Moerbeigaarde 58, IKC

5.11.3 Velddreef 322-328, IKC

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.11.1 Akkerdreef







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

Akkerdreef, uitvoeringsfase, herinrichtingsproject SB, 5 februari 2019.

2. Omschrijving project

Tijdens de inspecties waarin wordt gecontroleerd of onderdelen nog voldoen aan de eisen is gebleken dat onderdelen niet meer voldoen. Het asfalt is op meerdere plaatsen gescheurd. Ook is het asfalt op meerdere plaatsen verzakt. De bestrating ligt al lang en zal vervangen worden door nieuw materiaal. Door de bestrating anders in te delen komen er meer parkeervakken voor de bewoners.

Op één boom na blijven de bomen gehandhaafd. Deze boom is erg beschadigd door vrachtwagens die tijdens de bocht de takken beschadigd hebben. Helaas is niet bekend welke vrachtwagens dit geweest zijn.

De onderbeplanting en overige groen wordt gerooid en wordt nieuwe beplanting aangeplant. De plantvakken worden voorzien van nieuwe grond met grondverbetering.

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

- Grondverbetering is toegepast;
- Onderbeplanting is ingeboet;
- Project is afgerond.

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

Het project is afgerond.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

De extra kosten voor fase 3 zijn gedekt binnen de beschikbare budgetten van SB.

6. Risico's

Risico:	Kwaliteit, gegevens vanuit bestekstekening komt niet overeen met de werkelijkheid
Gevolg:	Vertraging in het project.
Beheersmaatregel:	Toezichthouder is dagelijks op locatie om benodigde aanpassingen zo snel mogelijk door te kunnen voeren.

5.11.2 Moerbeigaarde 58, IKC







jan

Participatie-bijeenkomst

feb

mrt

Start bouw

apr

mei

jun

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Het project zit in de uitvoeringsfase. In deze fase wordt het nieuwbouw IKC gerealiseerd.

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

Naar een afronding van de uitvoeringsfase toewerken. De oplevering staat gepland voor het 2e kwartaal van 2022.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

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 investeringsbudget van in totaal € 4.507.380,00.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's

Risico:	Inzet derden ondermaats
Gevolg:	Slechte uitvoering – hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Door de inzet van een kwaliteitsmanager en het uitvoeren van een gezamenlijke risicoregister met de betrokken partijen scherp houden.
Risico:	Faillissement van opdrachtnemer
Gevolg:	Latere oplevering, hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Toetsen financiele draagkracht opdrachtnemer als onderdeel aanbesteding.Opdrachtnemer bankgarantie laten verstrekken als voorzorgmaatregel.
Risico:	Vertraging bouwwerkzaamheden.
Gevolg:	Latere oplevering, hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeelt op kwaliteit en invloed tijdsplanning. Eventuele onvoorziene gevallen in de laatste fase van het project worden aan hand van een Lean-planning beheerst in overleg met de betrokken (uitvoerende) partijen.

5.11.3 Velddreef 322-328, IKC







jan

feb

Q1
Besluitvorming uitbreiding IKC (wijkpunt, sport en JGZ)

mrt

apr

Q2
Vaststelling PvE

mei

jun

Q2
Selectie ontwerpteam

Start schetsontwerp

jul

1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project

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

2. Omschrijving project

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020

Het project zit in de uitwerkingsfase. In deze fase wordt o.a. het programma van eisen en de samenwerking nader uitgewerkt.

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

Besluitvorming ten aanzien van de uitbreiding van het IKC met; wijkpunt, sport en JGZ.
De vaststelling van het programma van eisen en de samenwerkingsvorm. De selectie van een ontwerpteam en een eerste aanzet tot een schetsontwerp.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020)

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

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

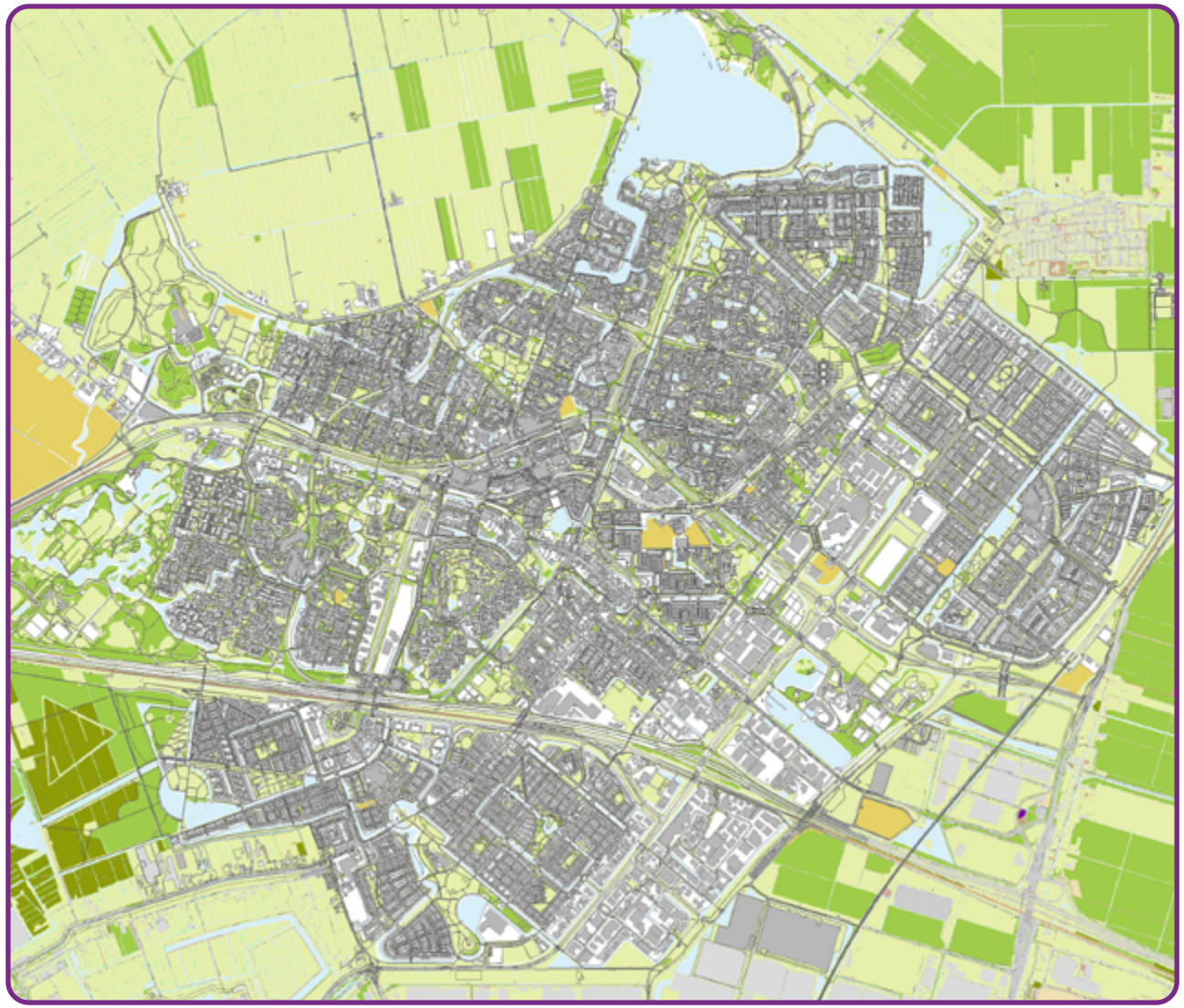
6. Risico's

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

Risico:	Mogelijkheid tot bezwaren tegen de omgevingsvergunnig.
Gevolg:	Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Het ontwerp in onderling overleg (participatietraject) uitwerken tot een breed gedragen plan, waarin belangen en wensen maximaal binnen de kaders worden ingepast.

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

5.12 Overige gebieden



5.12.1 Vervangen 20 houten bruggen

5.12.2 Realisatie zonnepanelen

Haalbaarheidsfase

Uitwerkingsfase

Uitvoeringsfase

5.12.1 Vervangen 20 houten bruggen

jan

feb

mrt

apr

mei

jun

jul

Eind Q2
9 bruggen geplaatst

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

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

3. Stand van zaken per 31 december 2020
De vergunningen voor 5 bruggen uit programma 2020 zijn van Rijnland nog niet ontvangen. Van twee bruggen is er een gewijzigd ontwerp aangeboden.

4. Wat willen we bereiken in het 1e halfjaar van 2021?
Het plaatsen van 9 bruggen uit 2020 en tweede helft 2020 de 5 uit programma 2021.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 30 december 2021)
Aanbesteding heeft plaatsgevonden en deze valt binnen vastgesteld budget.

6. Risico's

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

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

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

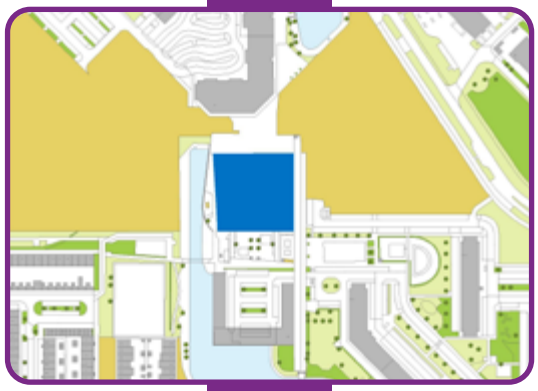






5.12.2 Realisatie zonnepanelen







1. Naam project, fase, projecttype, startdatum project
Realisatie zonnepanelen op gemeentelijke accommodaties, voorbereidingsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 15-07-2019.

2. Omschrijving project
Op 15-07-2019 heeft de Raad met het voorstel ingestemd om te starten met een pilot voor de plaatsing van zonnepanelen op twee gemeentelijke sportaccommodaties. Ook is krediet beschikbaar gesteld om vanuit de pilot onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een verdere verduurzaming van alle gemeentelijke accommodaties.

3. Stand van zaken per 31 december 2020
Het project zit in de nazorgfase. In deze fase wordt het project formeel beeindigd.

4. Wat willen we bereiken in de 1e helft van 2021?
De formele beeindiging van het project.

5. Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2020
De Raad heeft middels Raadsbesluit 0637385110 d.d. 18-2-2019 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal € 567.000,00.

De geprognotiseerde kosten vallen binnen de kaders.

6. Risico's
In deze fase van het project zijn er geen risico's.

5.13 Lijst met projecten die zijn vervallen / on hold / afgerond

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

Projectnaam	**Toelichting**
NIEUWE PROJECTEN	
Hildebrandhove – Pierre Kemphove	Opgenomen in de rapportage, paragraaf 5.4.5
AFGEROND	
Cadenza 1	Project is afgerond
Burgemeester Hoekstrapark	Project is afgerond
OC LangeLand Ziekenhuis	Project is afgerond
Slotermeer, Brielsemeer en Markermeer Waterzicht	Project is afgerond
VERVALLEN	
Denemarkenlaan - Nieuwbouw Districtsbureau	Het vervallen project betreft de ontwikkeling van een nieuw districtsbureau voor de politie aan de Denenmarkenlaan, waarvoor een intentieovereenkomst gold t/m 31-12-2020. In december 2020 heeft de politie aangegeven af te zien van de locatie Denemarkenlaan. Het project Denemarkenlaan - Nieuwbouw Districtsbureau komt (vanwege de verbinding met deze specifieke locatie) te vervallen. De gemeente en politie gaan echter opnieuw gezamenlijk op zoek naar een geschikte locatie voor het districtsbureau in Zoetermeer. Daarvoor wordt een nieuwe projectopdracht geschreven. In de volgende rapportage zal over het nieuwe project, met titel Herhuisvesting Districtsbureau Politie, worden gerapporteerd.

6. Colofon

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

Productie:
afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Afbeeldingen:
foto’s Gemeente Zoetermeer

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

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