Rapportage Programma’s en Projecten

tweede helft 2024

INHOUDSOPGAVE Rapportage Programma's en projecten

1. Algemene inleiding 1

2. Opbouw rapportage 2
2.1 Rapportage periode 2
2.2 Herziene Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken (ZWPW) 2
2.3 Fasering projecten 3
2.4 Zoetermeerse Werkwijze Programmasturing (ZWPS) 4
2.5 Stoplichten 4
2.6 Risico's 4

3. Sociaal domein 5
3.1 Algemene beschouwing over 2e helft 2024 6
3.2 Gewijzigde stoplichten Sociaal Domein 7
3.3. Overzicht stoplichten Sociaal Domein 8
3.4 Leeswijzer projecten 8

4. Programma's Sociaal domein 9
4.1 Programma Sociale innovatie 9
4.1.1 Vindplaats verborgen schulden 12
4.1.2 Resultaat gedreven inzet voor jeugdigen en gezinnen 14
4.1.3 Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod, preventie 16
4.1.4 Preventie in de praktijk 18

4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp 19
4.2.1 Herijking Toegang tot Jeugdhulp 21
4.2.2 Hervorming specialistische jeugdhulp 23
4.2.3 Doorontwikkeling contractmanagement/ Toezicht Jeugd 25
4.2.4 Aansluiting onderwijs en jeugdhulp 26

4.3 Overige projecten Sociaal domein 28
4.3.1 ZoetermeerPas 28

5. Ruimtelijk fysiek domein 30
5.1 Algemene beschouwing ruimtelijke fysieke proj. over 2e helft 2024 30
5.2 Gewijzigde stoplichten Ruimtelijk fysiek 32
5.3 Overzicht stoplichten Ruimtelijk fysiek 34
5.4 Netcongestie 38
5.5 Soorten projecten 39
5.6 Initiatieven 39
5.7 Leeswijzer projecten 40

6. Woningbouwmonitor 41
6.1 Rapportage voortgang woningbouwprogramma 41
6.2 Opzet woningbouwmonitor 41
6.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw 41
6.4 Realisatie 43
6.5 Prijssegmenten en woningtypen 43
6.6 Projectfasen 44
6.7 Conclusie 45

7. Programma's Ruimtelijk Fysiek
7.1 Programma Entree 46
7.1.1 Middengebied, Oost 7: Terra Nova 51
7.1.2 Middengebied, uitwerken SOR 52
7.1.3 Stationsgebied 53
7.1.4 Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast 55
7.1.5 Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldb., van O.& de Groot 57
7.1.6 Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort 59
7.1.7 West 8, Abdissenbos 1 t/m 15 61
7.1.7 Abdissenbos Transformatorstation STEDIN 63

7.2 Programma Binnenstad 64
7.2.1 Cadenza 2 70
7.2.2 Centraal park 72
7.2.3 Binnenstad Deelgebied 1 Denemarkenlaan 74
7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan 76
7.2.5 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo. 78
7.2.6 Delftsewallen 80
7.2.7 Engelandlaan 140 81
7.2.8 Engelandlaan 270 82
7.2.9 Luxemburglaan 2-10 84
7.2.10 Markt 10 85

INHOUDSOPGAVE Rapportage Programma's en projecten

7.3	Programma Meerzicht	86
7.3.1	Oostergo	91
7.3.2	Westergo	92
7.3.3	Zalkerbos 1	93
7.3.4	Hart van Meerzicht	94
7.3.5	Social Hub	95
7.4	Programma Dutch Innovation Park	96
7.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting	103
7.5	Programma Woningbouw als Aanjager	104
7.6	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	105
7.6.1	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	106
7.7	Overzicht financiën Schaalsprong	107
8.	**Projecten ruimtelijk fysiek domein**	
8.1	*Gebied Buytenwegh De Leyens*	108
8.1.1	Wijkverkenning Buytenwegh	109
8.1.2	Winkelcentrum de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	110
8.1.3.	Snowworld	111
8.1.4	Hoekerkade e.o. reconstructie	113
8.1.5	Zwaarslootseweg Transformatorstations STEDIN	114
8.1.6	Teldersrode	116
8.2	*Gebied Dorp*	118
8.2.1	Eerste Stationsstraat 185	119
8.2.2	Molen- J.Hoorn- C.van Eerden- 5 Mei- J.Mc Cormick- Van Brakel-straat	121
8.2.3	Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan	123
8.3	*Gebied Driemanspolder*	126
8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	127
8.4	*Gebied Kwadrant*	128
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation STEDIN	129
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	130
8.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	132
8.4.4	Van Tuyllpark, visie	133
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation STEDIN	135
8.5	*Gebied Noordhove*	136
8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	137
8.6	*Gebied Oosterheem*	138
8.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	139
8.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	140
8.6.3	Dwarstocht	141
8.6.4	Martin Luther Kinglaan	143
8.6.5	Olof Palmelaan Moskee	144
8.6.6	Oosterhage / Businesspark Oosterheem	145
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	148
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	149
8.7	*Gebied Palenstein*	150
8.7.1	Croesinckplein, Vlek D	151
8.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	154
8.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	156
8.7.4	Van Aalstlaan 24	157
8.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	159
8.7.6	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	161
8.7.7	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	164
8.8	*Gebied Rokkeveen*	167
8.8.1	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	168
8.8.2	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	169
8.8.3	Zilverstraat Van der Valk	170
8.9	*Gebied Seghwaert*	171
8.9.1	Roggeakker	172
8.9.2	Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig IKC Velddreef)	173
8.10	*Overige projecten*	175
8.10.1	Ons Blauwe Goud	176

8.10.2	Burgerberaad	179
8.10.3	Stadhuis verbeterpunten	181
8.10.4	Nationaal Videogame Museum, permanente locatie	183
8.10.5	Nieuwe Driemanspolder Horeca	184
8.10.6	Poppodium Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg	186
8.10.7	Europaweg – onderhoud	188
8.10.8	Leidsewallen 80 / verduurzaming pand CKC	189
8.10.9	Theaterplein 10 / verduurzaming Stadstheater	190

9. Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond **191**

10. Definities en afkortingen **192**

1. Algemene inleiding

Met trots bieden wij u de Rapportage Programma's en Projecten aan over de 2e helft van 2024.
Een rapportage met maar liefst 7 programma's en 79 projecten!

Elke keer proberen we de rapportage te vernieuwen en te verbeteren. Om de informatieverstrekking compleet te maken, zijn raadsmemo's en besluiten over de jaren 2023 en 2024 toegevoegd. Zo kunt u makkelijk terug kijken naar eerdere besluitvorming en naast de voortgang van het project houden.
Ook op het gebied van projectmatig werken staan we niet stil. Afgelopen najaar is de hernieuwde werkwijze vastgesteld en is de fasering aangepast.
Dit sluit beter aan op de praktijk. Op pagina 2 leest u hier mee over.

Ondertussen wordt ook hard gewerkt aan een werkwijze voor programmasturing, hopelijk kunnen we komende zomer daar ook een mooie mijlpaal te bereiken.
Wij wensen u veel leesplezier!

Het projectenbureau

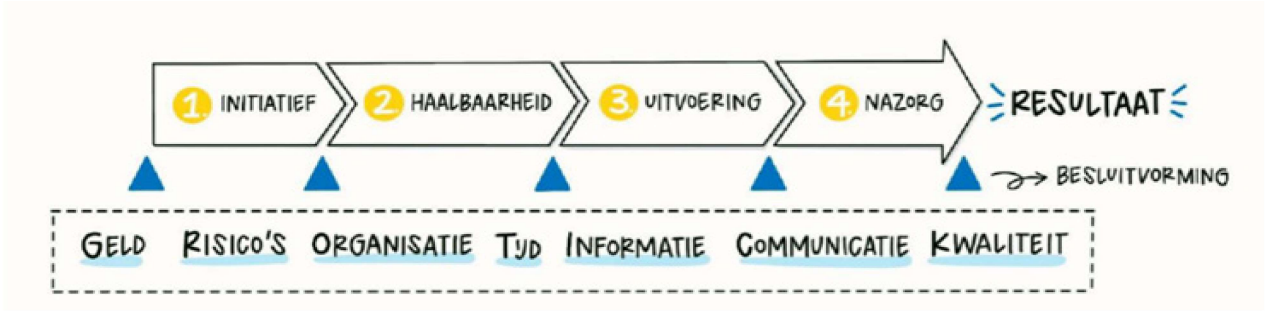
2. Opbouw Rapportage

2.1 Rapportageperiode

Deze rapportage geeft een overzicht van de stand van zaken van de sociaal domein projecten en de ruimtelijk fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer.
De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 juli 2024 tot en met 31 december 2024.

2.2 Herziene Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken (ZWPW)

In het najaar van 2024 is de herziene versie van de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken (ZWPW) vastgesteld. Met deze herziening is de ZWPW nog beter toepasbaar op de projecten voor zowel het fysieke als het sociale domein. Daarnaast zijn verschillende verbeterpunten doorgevoerd. In de herziene ZWPW wordt het onderdeel communicatie in de beheersaspecten expliciet benoemd en is er een prominentere rol voor het evalueren na elke fase. Om de fasering op de verschillende projecten toepasbaar te laten zijn, is de uitwerkingsfase samengevoegd met de uitvoeringsfase. Voor fysieke projecten geldt dat er binnen de uitvoeringsfase onderscheid gemaakt kan worden tussen het ontwerp, de voorbereiding en de uitvoering.



Figuur 1: Uit de Zoetermeerse werkwijze voor projectmatig werken

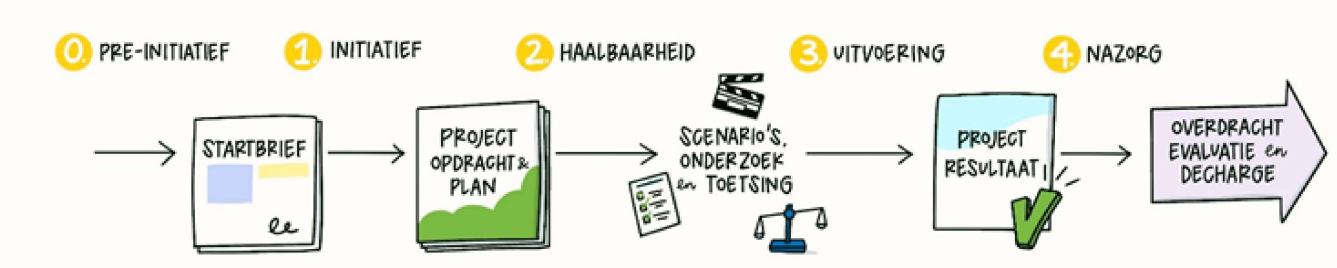
In september 2024 is gestart met de implementatie van de herziene ZWPW. Met name in de fasering ontstaan hierdoor verschillen tussen de projecten. Alle nieuwe projecten maken gebruik van de huidige fasering. Voor de reeds gestarte projecten geldt dat zij op een logisch moment omschakelen naar de fasering volgens de herziene ZWPW. De projecten die nu in de uitwerkingsfase zitten, blijven daar tot zij naar de uitvoeringsfase gaan. Projecten die nu in de haalbaarheidsfase zitten, maken geen gebruik meer van de uitwerkingsfase, maar gaan volgens de nieuwe fasering naar de uitvoeringsfase.

In hoofdstuk 2.3 volgt een toelichting op de huidige fasering.

2. Opbouw rapportage (vervolg)

2.3 Fasering projecten

De Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken kent verschillende fasen in de projecten. In de rapportage over de projecten is aangegeven in welke fase het project zich bevindt.



Figuur 2: Uit de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken

Fase 0: Pre-initiatieffase
In deze fase onderzoeken we of we een initiatief daadwerkelijk willen starten en kiezen we de juiste aanpak. Als het initiatief vraagt om een projectaanpak, wordt een startbrief in het Managementteam Zoetermeer vastgesteld en het project gestart.

Fase 1: Initiatieffase
In deze eerste fase wordt het project opgezet. Het doel en resultaat van het project worden scherp gesteld, er vindt een verkenning van de kansen en risico's plaats en er wordt een projectplan opgesteld voor volgende fase. Met de bestuurlijke vaststelling van de projectopdracht wordt deze fase afgesloten.

Fase 2: Haalbaarheidsfase
In deze fase onderzoekt de projectmanager samen met zijn projectmedewerkers de haalbaarheid van het project. Onderdelen zijn het toetsen van financiële, maar ook technische en functionele aspecten. In deze fase worden bijvoorbeeld alternatieven afgewogen en verschillende scenario's uitgewerkt.
Vanaf deze fase speelt ook het beheersen van de GROTICK-aspecten een belangrijke rol waarover we rapporteren in deze voortgangsrapportage.

Fase 3: Uitvoeringsfase
Indien het project wenselijk is en haalbaar lijkt, beslist de ambtelijk opdrachtgever samen met de bestuurlijk opdrachtgever de uitvoeringsfase te starten. In deze fase worden de voorbereidingen getroffen en vindt de uitvoering van het project daadwerkelijk plaats. Fysieke projecten kunnen in deze fase onderscheid maken tussen het vaststellen van het ontwerp, het treffen van de voorbereidingen, en de uitvoering van het project.

Fase 4: Nazorgfase
Wanneer het project is uitgevoerd, vindt de overdracht aan de eindgebruikers plaats en wordt het project afgerond. Bij de afronding wordt het project in zijn geheel geëvalueerd en gearchiveerd.

2.4 Zoetermeerse Werkwijze Programmasturing (ZWPS)

De afgelopen jaren zien we een toename van het aantal programma's in de gemeentelijke organisatie. Er ontstaat behoefte om de aanpak rond programmasturing meer uniform en professioneler aan te pakken. Daarom wordt er in de gemeente Zoetermeer nu gewerkt aan het ontwikkelen van een methode, die zich vertaalt in een werkwijze.
We creëren hiermee een gezamenlijke taal. Zo werken we toe naar een organisatie die in staat is om grote en complexe uitdagingen/ veranderingen professioneel, uniform én samen met interne/externe partijen in samenhang op te pakken.
Deze werkwijze die wordt ontwikkeld is in lijn met de Zoetermeerse werkwijze Projectmatig werken (ZWPW). In de volgende Rapportage Programma's en Projecten zal een nieuwe update worden gegeven over de voortgang.

2.5 Stoplichten

Om de voortgang ten aanzien van de projectopdracht inzichtelijk te maken, wordt per project met het rode, gele of groene bolletje voor de titel van het project aangegeven wat de status is. De kleur van het stoplicht geeft beheersing van het project, ten aanzien van de vastgestelde projectopdracht en de afspraken met de raad, aan. Het stoplicht is een indicatie om de stand van zaken van het project weer te geven. Onderstaande maatstaf is toegepast voor invulling van het stoplicht.

Goed Op koers / binnen scope van projectopdracht	**Aandacht nodig** Bij te sturen binnen krediet en projectopdracht	**Directe bijsturing noodzakelijk** Bijsturing noodzakelijk

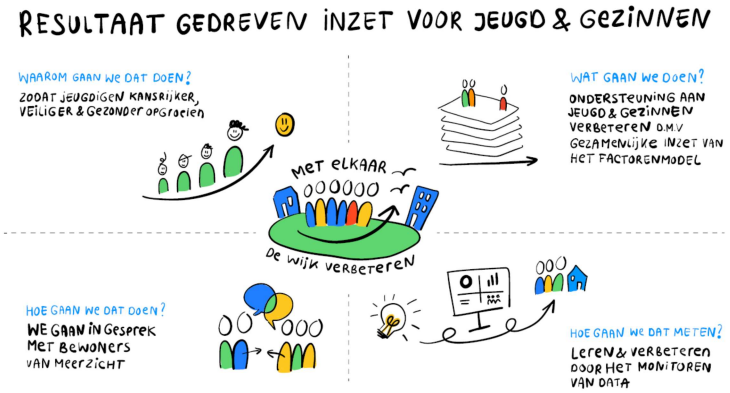
Het kleurgebruik binnen deze rapportage is geoptimaliseerd voor spectrum-beperkte lezers (Trichromatopsie en Dichromatopsie).
Hiertoe zijn ook de stoplichten voorzien van een kleurnaam.

2.6 Risico's

Voor elk project worden één of meerdere vooraf ingeschatte risico's die zouden kunnen voorkomen omschreven. Het is dus niet zo dat de omschreven risico's hebben gespeeld of momenteel spelen. Het betreft een inschatting van risico's en bijbehorende beheersmaatregelen.

3. Sociaal Domein





3. Sociaal Domein (vervolg)

3.1 Algemene beschouwing Sociaal Domein

Binnen het Sociaal Domein wordt er zowel binnen de lijnorganisatie als in projecten gewerkt aan drie doelen:
- herstellen van bestaanszekerheid,
- vergroten van kansengelijkheid en
- vanzelfsprekend maken van gezond leven.



Deze doelen zijn afkomstig uit het coalitieakkoord en hangen nauw samen. Ook staan ze in verbinding met andere aandachtsgebieden, zoals de inrichting van onze stad, het economische beleid en de veiligheidsaanpak. Bij de uitvoering van sociale projecten worden daarom vaak collega's van andere afdelingen betrokken en wordt veel aandacht besteed aan communicatie naar betrokkenen in de stad. Dit draagt bij aan de integrale samenwerking binnen de organisatie.

Voor de belangrijkste ontwikkelingen binnen het Sociaal Domein willen we u ook verwijzen naar de Rapportage Sociaal Domein die gelijktijdig wordt voorgelegd.

De maatregelen vanuit de crisisorganisatie jeugd hebben nog steeds grote impact op de vormgeving van de sociale projecten. Dit zorgt onverminderd voor een hoge werkdruk binnen de veranderopgaven. Door het college wordt regie gevoerd om de beschikbare capaciteit zinvol te verdelen tussen reguliere jeugdhulpverlening, de crisisorganisatie en de projecten. Hierbij wordt geoptimaliseerd op maximale impact. Dit betekent dat projecten die minder opbrengen dan gedacht zo snel mogelijk worden afgebakend of gestopt.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2e helft 2024
Sinds vorig jaar zijn de sociale projecten onderdeel van deze Rapportage Programma's en Projecten. Dit betekent dat het projectmatig werken in het sociaal domein in ontwikkeling is en dat we zoeken naar een balans tussen het toepassen van werkwijzen uit fysieke projecten en het sturen op voortgang op gewenste sociale ontwikkelingen.
Er wordt hierbij steeds afgewogen wat goed bij het sociaal domein past en wat niet.
In totaal lopen er momenteel 9 projecten (VGR 2024-1: 11 projecten). De afname betreft binnen het programma Sociale Innovatie het project "positieve gezondheid en het huishouden".
Daarnaast is binnen het programma Toekomstbestendige jeugdhulp het project "Onderzoek aanpak meervoudige problematiek" volgens planning afgerond.
In het programma Sociale Innovatie wordt geen project "onder de pannen" gestart.

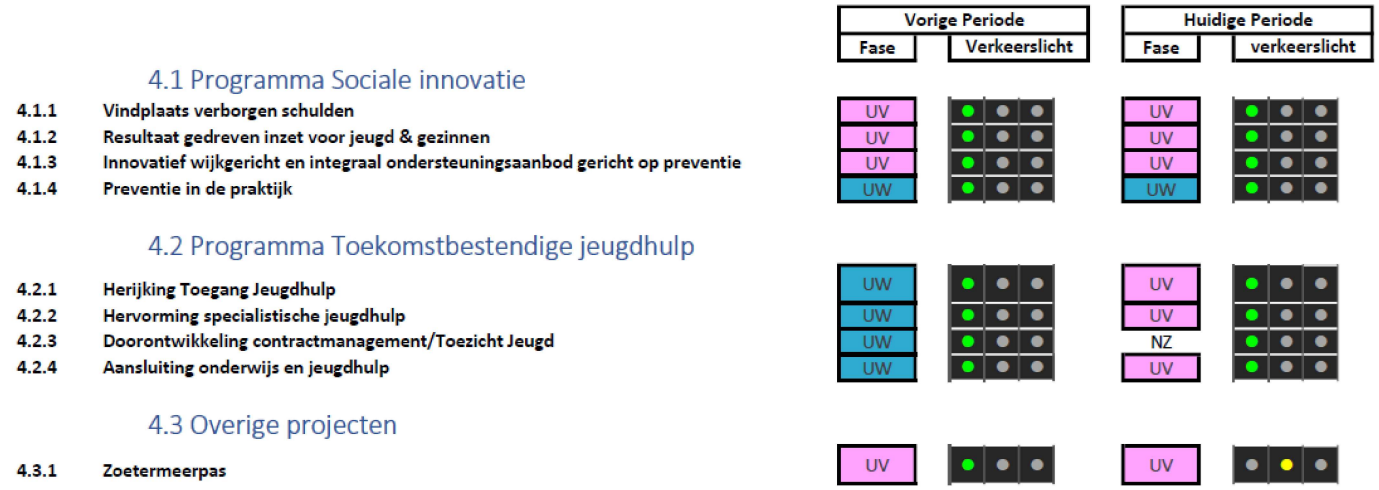
Naar verwachting zal het aantal projecten binnen het programma Sociale Innovatie in de eerste helft van 2025 gelijk blijven.
Bij Toekomstbestendige Jeugdhulp zal het project "Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd" vanwege afronding uit de voortgangsrapportage verdwijnen.

3.2 Gewijzigde stoplichten Sociaal Domein

Stoplichten vooruit
Niet van toepassing.

Stoplichten achteruit
ZoetermeerPas, van groen naar geel;
Het project is door een niet werkende applicatie van de nieuwe leverancier genoodzaakt een extra doorlooptijd door te maken: door forse gebreken aan de applicatie van de nieuwe leverancier is de overeenkomst tussen de gemeente en leverancier ontbonden. Daardoor is door het college besloten om een nieuwe overeenkomst met de huidige leverancier af te sluiten. Voor het zorgen voor een goede overgang loopt het project door tot Q1 2025 (in plaats van afronding in Q4 2024).

3.3 Overzicht stoplichten Sociaal Domein



3.4 Leeswijzer

Per project wordt de stand van zaken van de projecten weergegeven. Elke rapportage heeft dezelfde opzet: bovenaan de pagina staat de naam van het project.
Er wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken tot 31 december 2024. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende half jaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken tot 31 december 2024 beschreven en worden de grootste risico's van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.
Nieuw is dat er per project -indien van toepassing- een overzicht is toegevoegd van verzonden raadsmemo's en genomen raadsbesluiten in 2023 en 2024.

4.1 Programma Sociale Innovatie

Ambitie / Doelstelling

De doelstelling van het programma Sociale Innovatie is: “Het in samenhang met de visie Zoetermeer 2040, vanuit leren en innoveren, realiseren van impact op de kernopgaven: het herstellen van bestaanszekerheid, het vergroten van kansengelijkheid en het vanzelfsprekend maken van gezond leven”.

De opzet van het programma is gericht op het creëren van een structuur en omgeving waarbinnen voor langere termijn ruimte is voor leren, experimenteren en innoveren in het sociaal domein. Het beoogt innovatieve en daarmee duurzame oplossingen te vinden voor vragen als: hoe houden we de zorg en ondersteuning in de stad beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar met een sterke vergrijzing in het verschiet, een arbeidsmarkt die onder druk staat en beperkte financiële middelen? Hoe betrekken en benutten we de netwerken in Zoetermeer, waaronder de ondernemers (zorg, welzijn, commercieel, etc.) in onze stad, meer bij de opgaven in de stad in het sociaal domein? En hoe leren we gemeentebreed van individuele projecten in het sociale domein?

Stand van zaken

In de rapportageperiode is kritisch gekeken naar de voortgang van het programma. Dit had een aantal redenen:
- De projecten liepen inmiddels al een tijd en daardoor was een kritische blik op de voortgang mogelijk en wenselijk.
- De sturingsdriehoek van het programma is in deze rapportageperiode volledig gewisseld met een nieuwe bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en programmamanager. Deze nieuwe start gaf aanleiding om de klokken gelijk te zetten over de ambities en de vertaling ervan.
- Gezien de looptijd van het programma is een vooruitblik op het vervolg wenselijk.

Over de vervolg van het programma zijn de volgende conclusies getrokken:
- We willen meer duidelijkheid op basis waarvan nieuwe projecten worden toegelaten in het programma zonder daarbij in een teveel aan regelgeving te komen.
Te denken valt aan dat projecten (1) radicaal verschillen van wat we nu doen, (2) een aantoonbare bijdrage leveren aan de doelstellingen rondom bestaanszekerheid, gelijke kans en positieve gezondheid en (3) een bijdrage leveren aan de financiële opgave waar we als gemeente voor staan.
- We willen de resultaten van de projecten beter meten en merken.
- Duidelijk is dat het sociale innovatieve aspect de kern is van trajecten in het programma, maar het is ook wenselijk om nadrukkelijk ook onderwerpen en portefeuilles te betrekken die invloed hebben op de sociale aspecten (bijv. fysieke projecten, veiligheid, etc).
- Voor projecten die (gaan) lopen gelden duidelijke criteria om te beoordelen of het wenselijk is om een project over te dragen aan de lijn, of er mee te stoppen. Als het overgedragen wordt dient er een implementatieplan te liggen hoe de nieuwe werkwijze wordt ingevoerd in de lijnorganisatie.
- En tot slot blijft benadrukt dat we er telkens nadrukkelijk voor kiezen om inwoners te betrekken bij de projecten.

Daarnaast is in de rapportageperiode het besluit genomen om het project “Onder de pannen” niet te starten, zie hieronder. Het project “Positieve gezondheid en het huishouden” is inmiddels afgerond. Voor het project “Vindplaats verborgen schulden” is het plan opgesteld om een vervolg aan de eerste succesvolle fase te geven. Zie daartoe de rapportage over het project.

Kennisdeling en ontwikkeling

Met het programma Sociale innovatie wordt, naast het aanjagen van sociale innovaties, ook ingezet op kennisdeling en ontwikkeling. Deze kennisdeling en -ontwikkeling vindt in de projecten plaats. Zo zijn er in het project “Preventie in de praktijk” leercycli op de verschillende niveaus van het project (projectteam, management, bestuurders).

4.1 Programma Sociale Innovatie (vervolg)

Met het kenniscentrum 'Governance of urban transitions' (GUT's) van de Haagse Hogeschool zijn eerder gesprekken geweest over de projecten "preventie in de praktijk' en het project 'factorenmodel'. Vooralsnog konden nog geen onderzoekers en/of studenten worden ingezet die gelijk van toegevoegde waarde konden zijn voor de projecten.
Met het kenniscentrum is afgesproken dat we de samenwerking anders gaan positioneren en verder vorm gaan geven vanuit de New Town-lobby van Zoetermeer 2040 en de regiodeal die daarop geënt is. Bij toekenning van de regiodeal zullen met de Haagse Hogeschool en andere partners afspraken worden gemaakt over de invulling van de op te pakken onderzoeksvragen. Dit gebeurt buiten dit programma om en hierover zal derhalve niet meer worden gerapporteerd in deze programmarapportage.

Onder de Pannen
Onder de Pannen is een landelijk initiatief, gericht op het voorkomen van (economische) dakloosheid. Een belangrijk aspect is het buiten toepassing verklaren van de kostendelersnorm (= verminderen van de uitkering bij samen in één woning wonen), zodat mensen niet ontmoedigd of gestraft worden als zij anderen in huis nemen.
- Met "Samenwonen op proef" is in de lijnorganisatie gestart met een soortgelijk principe, namelijk het (tijdelijk) niet korten op uitkering vanwege nieuwe woonsituatie.
De pilot "Onder de Pannen" gaat "Samenwonen op proef" tegenwerken. Met "Onder de Pannen" kun je immers een jaar samenwonen zonder gekort te worden op de uitkering.
Bij "Samenwonen op proef" is dat maximaal voor de duur van zes maanden;
- Bij een eerder project Kamers met aandacht hebben we gezien dat er weinig tot geen animo is om een kamer onder te verhuren. De verwachting is dat er ook voor "Onder de Pannen" weinig animo is.

Op basis hiervan is op bestuurlijk niveau gekozen om dit project niet te starten.

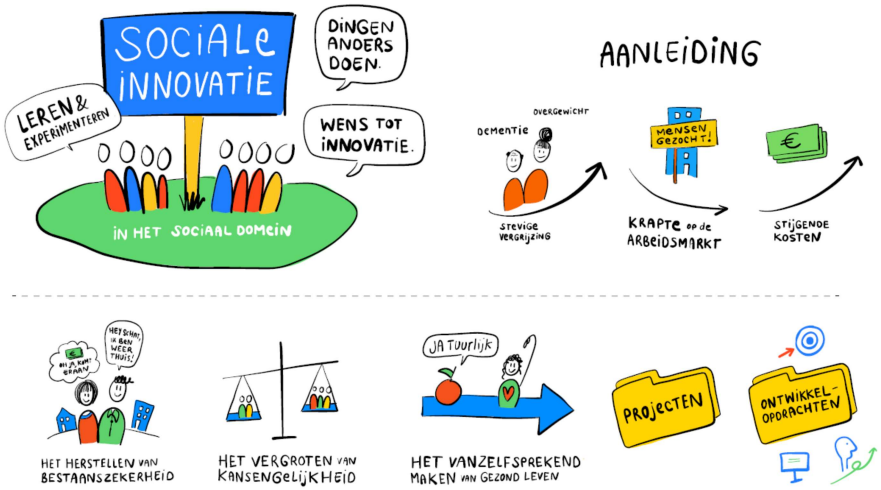
Wat willen we bereiken
De conclusies die zijn getrokken over het programma (zie hierboven) willen we in de komende periode vertalen naar een betere inrichting van het programma.
Er wordt daarbij ook gekeken naar nieuwe projecten of uitbreiding van bestaande projecten. Daarbij is naast het vernieuwende karakter met name van belang dat projecten een bijdrage gaan leveren aan de financiële opgave waarvoor de gemeente, en daarbinnen het Sociaal Domein, gesteld staat.

Financiële stand van zaken
De raad heeft €3,3 miljoen beschikbaar gesteld voor het opzetten van het programma en de uitvoering van de 7 projecten. In 2024 is er ca. €800k besteed waardoor totaal ca. €1,6 miljoen besteed is t/m heden. Er is nog ca. 1,7 beschikbaar voor het programma, waarvan €600k begroot is voor de lopende projecten. De oorspronkelijke projecten putten het beschikbare budget niet uit, deels omdat projecten niet zijn gestart, deels omdat ze minder hebben besteed dan oorspronkelijk geraamd. Er wordt via de jaarrekening 2024 voorgesteld om het restant van het beschikbaar gestelde budget te herfaseren. De nog niet bestede middelen willen we inzetten voor nieuwe projecten of uitbreiding/ aanpassing van bestaande projecten.

Risico's
Risico: ZZP'ers kunnen slechts korte tijd ingehuurd worden.
Gevolg: de nieuwe regeling zet deze continuïteit onder druk. Hierdoor kan opgebouwde kennis verloren gaan.
Beheersmaatregel: onderzoeken mogelijkheden van een uitzonderingspositie, uiteraard met inachtneming van de wettelijke randvoorwaarden.

Risico: innovatieve projecten bieden geen garantie op succes en hebben ook vaak meer tijd nodig dan reguliere projecten met een standaard eindproduct. Bij de totstandkoming van voor Zoetermeer nog onbekende producten, werkwijzen en diensten komen altijd vraagstukken bovendrijven die nog niet ingecalculeerd zijn. Dat is inherent aan innovatie.
Gevolg: het is bij de start van het project niet altijd duidelijk weke vraagstukken boven drijven die niet zijn ingecalculeerd aan de voorkant.
Beheersmaatregel: aan de start van het traject dit risico goed benoemen en zo goed als mogelijk een onzekerheidsmarge aangeven.

4.1 Programma Sociale Innovatie (vervolg)

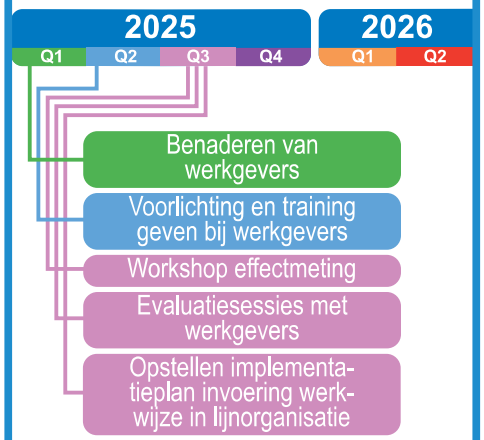


4.1.1 Vindplaats verborgen schulden

GROEN

Projectplanning

Startdatum: 04-04-2023
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-12

Projectomschrijving

De gemeente heeft een wettelijke taak bij de vroegsignalering van financiële problemen aan de hand van betalingsachterstanden in de huur, water, energie, zorgverzekering. Binnen het schuldendomein werkt de gemeente samen met verschillende (maatschappelijke) partners. Het tijdig signaleren van betalingsachterstanden en beginnende schulden voorkomt dat problemen zich uitbreiden.
Echter hulp vragen is voor veel mensen een grote stap. Die stap maken wij graag zo klein mogelijk. We geven een extra impuls op preventie en outreachende hulpverlening die verder gaat dan de signalen uit de wettelijke vroegsignalering. We richten ons daarvoor op samenwerking met werkgevers als vindplaats van verborgen schulden, omdat veel mensen met dreigende financiële problemen werknemers in loondienst zijn. Wij verwachten dat werkgevers een rol kunnen spelen bij het signaleren en voorkomen van geldzorgen op de werkvloer. En bij het doorverwijzen naar hulp.

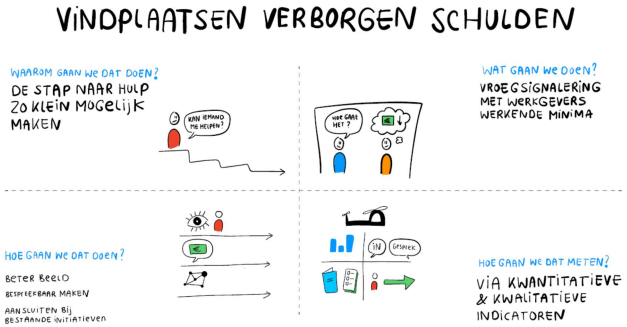
Door het op grote schaal toepassen van het project streven we naar beter inzicht in de effecten van het project en wat invoering van deze werkwijze voor de gemeente zou kunnen betekenen in termen van kosten en potentiële baten. Bij de hypothese over mogelijke baten nemen we onder andere de volgende twee elementen in ogenschouw: de kosten die een werknemer met financiële problemen voor de werkgever met zich meebrengt en de kosten van een schuldhulpverleningstraject.

Stand van zaken

- De betrokken wethouders hebben besloten om het project in 2025 op grotere schaal toe te passen. Daarmee is bepaald dat we o.a. het doel nastreven hoe we tot een kosten-batenanalyse komen, dat we een bredere groep van werkgevers betrekken en tot een duidelijker beeld komen van de benodigde gemeentelijke dienstverlening. Daarmee is bepaald dat we o.a. het doel nastreven hoe we tot een kosten-batenanalyse komen, dat we een bredere groep van werkgevers betrekken en tot een duidelijker beeld komen van de benodigde gemeentelijke dienstverlening.
- Op basis van deze doelen is de projectaanpak voor het vervolg in 2025 opgesteld en met betrokken wethouders vastgesteld.
- Inmiddels is de werving van 10-15 werkgevers gestart.

Wat willen we bereiken

- Voorlichting geven, incl. bezemsessies voor:
  - Leidinggevenden.
  - HR.
  - Werknemers .
- Opstellen communicatie- en publiciteitsplan.
- Workshop effectmeting o.l.v. een extern bureau.
- Evaluatiesessie met alle werkgevers (uit fase 1 en 2).
- Opstellen implementatieplan voor invoering van werkwijze in de lijnorganisatie.
- Evaluatie en décharge van project.



4.1.1 Vindplaats verborgen schulden (vervolg)

Financiële stand van zaken

In het eerste deel van de pilot is een beperkt deel van het beschikbare budget gebruikt. Voor de uitvoering van het vervolg is voldoende budget beschikbaar.
Voor het vervolg is een bedrag van € 160.000 geraamd. Dit bedrag past binnen het nog beschikbare budget.

Risico's

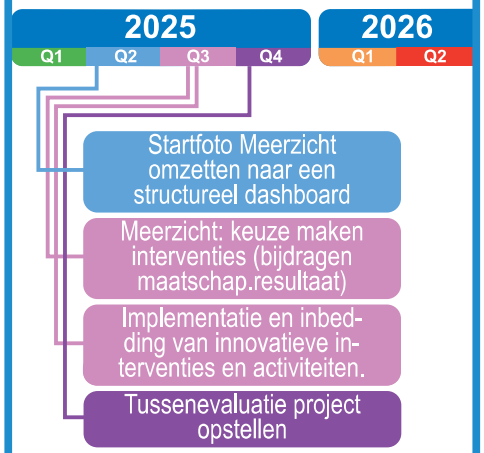
Risico: de samenstelling van werkgevers uit specifieke branches is niet divers genoeg met werknemers met lage lonen.
Gevolg: de werving van 10-15 extra werkgevers in/rondom Zoetermeer vraagt meer tijd om voldoende volume te krijgen voor de start en voor de geplande sessies over effectmeting.
Beheersmaatregel: de sessies krijgen vorm op een manier die ruimte biedt aan deelnemers die later aansluiten. We maken zoveel mogelijk inzichtelijk welke looncategorieën er wel vertegenwoordigd zijn bij de uiteindelijke evaluatie.

GROEN

4.1.2 Resultaat gedreven inzet voor jeugd & gezinnen

Projectplanning

Startdatum: 11-01-2023
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-12

Projectomschrijving

In Zoetermeer bieden we een breed palet aan preventieve, vrij-toegankelijke ondersteuning bij het opgroeien en opvoeden. In welke mate deze voorzieningen ook merkbaar verschil maken in het leven van kinderen en jongeren is met name in individuele situaties zichtbaar en blijft tot nu toe moeilijk te veralgemeniseren. Dit komt omdat de effecten die wij willen bereiken organisatie overstijgend zijn en meestal pas zichtbaar worden op de langere termijn. Met dit project willen wij onderzoeken of de introductie van het Factorenmodel en de Wijkprogrammering in 1 wijk in Zoetermeer ons beter in staat stelt om wijkgericht effectief en meetbaar te sturen op onze doelstelling.

Stand van zaken

- Er is meer commitment gecreëerd met de professionals.
- Het overzicht van de belangrijkste factoren en bijbehorende indicatoren is gevuld, op termijn wordt dit mogelijk nog uitgebreid.
- Interviews met jongeren en ouders hebben meer inzicht gegeven in wat voor hen belangrijk is en commitment gemaakt om mee te blijven denken in hert vervolg van het project.
- De startfoto van Meerzicht is gereed en in Q4-2024 gedeeld met de raad.
- De startfoto is met stakeholders in de wijk besproken op 10 oktober. Belangrijke stakeholder hierbij is Gro-Up buurtwerk.
- Gedurende het afgelopen jaar zijn wij via de projectleider van het project Social Hub nauw betrokken geweest bij alle ontwikkelingen. We zorgen er binnen het gebiedsprogramma Meerzicht voor dat de verschillende projecten en initiatieven in de wijk die betrekking hebben op jeugd elkaar goed aanvullen en versterken.
- De monitoringsgroep wordt voorbereid.

Wat willen we bereiken

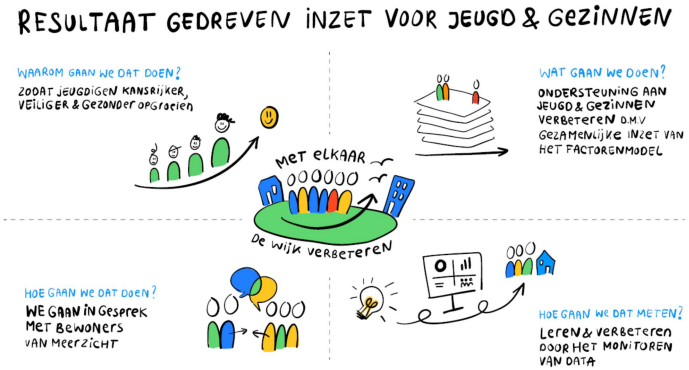
- Startfoto Meerzicht omzetten naar een structureel dashboard.
- Afspraken maken met interne en externe partners over de uitwisseling van data t.b.v. het vullen van het dashboard.
- Naar aanleiding van de startfoto is besloten de naam van het project te wijzigen in de naam “Wijkimpact jeugd Meerzicht”, omdat hiermee de lading van het project beter wordt gedekt.
- Binnen Meerzicht keuze maken voor interventies die bijdragen aan maatschappelijk resultaat.
- Implementatie en inbedding van innovatieve interventies en activiteiten.
- Verbinden van factoren/ indicatoren met ontwikkelperspectief Meerzicht.
- Tussen evaluatie inclusief de wijkprogrammering voorbereiden.

Financiële stand van zaken

De kosten betreffen voornamelijk inzet van projectmanagement. T.b.v. de beoogde planning is extra inzet van externe expertise ingezet, dit wordt vervolgd t.b.v. wijkbijeenkomst.
Het project valt binnen de gestelde financiële ramingen. Er is geen sprake van een overschrijding.

4.1.2 Resultaat gedreven inzet voor jeugd & gezinnen (vervolg)

Risico's
Risico: de monitoringsgroep is geen volledige afspiegeling van de wijk.
Gevolg: monitoringsgroep, die niet de wijk volledig vertegenwoordigd, waardoor de input voor het vervolg minder effect kan hebben.
Beheersmaatregel: organisaties en bewoners actief blijven stimuleren om te blijven meedoen in het proces van de wijkprogrammering.



GROEN

4.1.3 Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie

Projectplanning

Startdatum: 04-04-2023
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Doel

Het doel van dit project is om inwoners preventiever, effectiever en efficiënter te ondersteunen in hun eigen wijk. Hiervoor zal er een wijkscan worden uitgevoerd per wijk. Per wijk wordt er gekeken naar de behoefte van inwoners. Naar aanleiding van de uitkomsten zullen er wijkgerichte ondersteuningspakketten worden ontwikkeld.

Met als effect dat dit nieuwe ondersteuningsaanbod:
- De noodzaak van zwaardere ondersteuning en individueel ondersteuning afneemt.
- De kwaliteit van leven van inwoners toeneemt.
- Inwoners ondersteund worden op basis van de beginselen van positieve gezondheid, zodat inwoners zelf de regie behouden over hun leven en zo min mogelijk structureel afhankelijk zijn van professionele ondersteuning.

Resultaat

- Per wijk een scan is uitgevoerd om de vragen van inwoners wijkgericht te specificeren;
- Per wijk een ondersteuningspakket is ontwikkeld, geïmplementeerd en uitgevoerd;
- Wat er al is in de wijken (zoals sociale basis) versterken in de ondersteuning van inwoners;
- Het project wordt uitgevoerd door een uitvoerende partij in samenwerking met de gemeente.

Stand van zaken

- De uitkomsten van de wijkscan zijn geanalyseerd per wijk.
- Op basis van de uitkomsten van de wijkscan is er een nieuw aanbod ontwikkeld en bestaand aanbod vernieuwd.
- De medewerkers zijn opgeleid om dit nieuwe aanbod te gaan geven.
- Het nieuwe aanbod is gericht op diverse doelgroepen en onderwerpen. Het volgende aanbod is het afgelopen halfjaar van start gegaan:Inloopmoment voor vragen voor bestaande cliënten met ondersteuning.
    - Groepsbijeenkomsten voor inwoners met opvoedingsvragen.
    - Themasessies voor inwoners over gezondheid middels Positieve Gezondheid.
    - Aanbod voor inwoners met psychische kwetsbaarheid.
    - Informatiebijeenkomsten rondom het thema scheiden.
    - Informatiebijeenkomsten rondom thema huisvestingsvraagstukken.
    - Inloop met vragen rondom de administratie en financiën.
- In het ontwikkelen van het nieuwe aanbod is ook aandacht besteed aan (samen)werken met andere partners in de stad om de laagdrempeligheid en zichtbaarheid te vergroten.

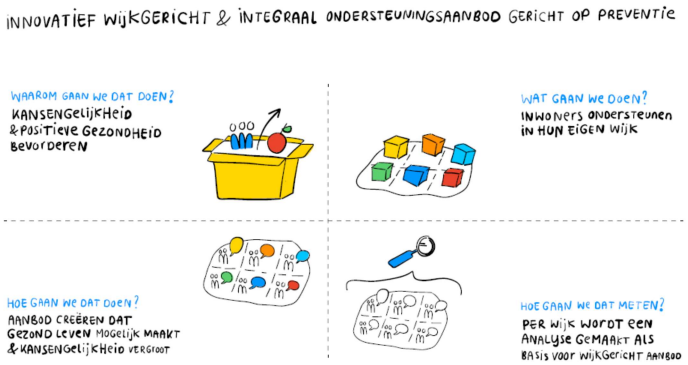
Financiële stand van zaken

Tot op heden betreffen de kosten voornamelijk inzet van het projectmanagement en uitvoeringskosten van de uitvoerende partij. Het project valt binnen de gestelde financiële ramingen. Er is geen sprake van een overschrijding.

4.1.3 Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie (vervolg)

Risico's

Risico: de implementatie en uitvoering van het nieuwe aanbod is nog niet volledig gereed in alle wijken.
Gevolg: de uitkomsten van de 'best practices' uit evaluatie beperkter blijven aan het einde van het project.
Beheersmaatregel: projectmanager en uitvoerende partij zullen een plan van aanpak maken. In het plan van aanpak wordt beschreven hoe de borging van het ontwikkelde aanbod binnen de reguliere opdracht van externe partner zal gaan landen.

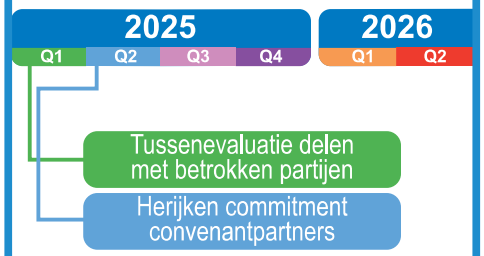


4.1.4 Preventie in de praktijk

GROEN

Projectplanning

Startdatum: 04-07-2023
Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

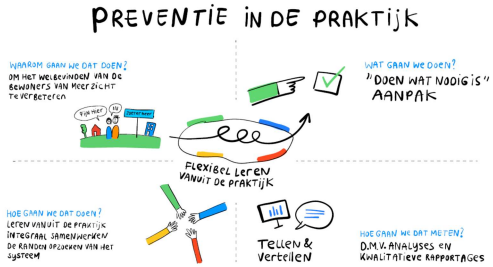
Project Preventie in de Praktijk richt zich op het ontwikkelen en verspreiden van een eenduidige werkwijze tussen professionals waarbij de hulpvraag van de inwoner uit Meerzicht als uitgangspunt dient. Vanuit de hulpvraag van de inwoner wordt tussen professionals en de betreffende inwoner integraal samengewerkt aan een zo passend mogelijke oplossing op de hulpvraag waarbij doen wat nodig is centraal staat. Door dicht bij de inwoners te staan kunnen hulpvragen eerder gesignaleerd worden. Tevens leidt de vraag van de inwoner tot een nieuw, passend aanbod. Met de werkwijze van Preventie in de Praktijk willen we bijdragen aan een vitale wijk waar inwoners liefst schulden- en zorgenvrij een positieve gezondheid ervaren. Door de methodiek van actie leren, leren we gezamenlijk naar vraagstukken te kijken die gaandeweg aan het licht komen zoals mogelijk het ontschotten van budgetten. De eenduidige werkwijze die binnen Preventie in de Praktijk wordt ontwikkeld moet meet- en merkbaar verschil gaan maken in de wijk.

Stand van zaken

- Bewoners voelen zich gehoord door de manier van werken en zijn tevreden met het resultaat. Professionals vinden elkaar steeds beter binnen Preventie in de Praktijk.
- Door meer casuïstiek te behandelen, worden leervragen binnen het project steeds duidelijker, bijvoorbeeld hoe andere organisaties en collega's aangehaakt kunnen worden bij Preventie in de Praktijk.
- De tussenevaluatie is uitgevoerd, rapportage volgt Q1 van 2025.
- Binnen de projectgroep en de steungroep zijn wijzigingen in de bezetting geweest, deze is weer op orde.

Wat willen we bereiken

- Nieuwe casuïstiek wordt via de methodiek Preventie in de Praktijk behandeld.
- De tussenevaluatie wordt met de betrokken partijen gedeeld.
- Op basis van de tussenevaluatie wordt het commitment van de convenantpartners herijkt.
Onderlinge verwachtingen en doelstellingen worden vastgesteld.
- Op basis van de behoeften van de projectleden vindt coaching plaats door de aanjager.
- Vanuit het projectteam wordt de verdere verspreiding van Preventie in de Praktijk gestimuleerd.



Financiële stand van zaken

Tot op heden betreffen de kosten voornamelijk inzet van projectmanagement en inhuur van extern advies. Het project valt binnen de gestelde financiële ramingen. Er is geen sprake van een overschrijding.

Risico's

Risico: het reguliere takenpakket van de werkgroep leden krijgt meer prioriteit en hiermee kan de beschikbaarheid voor Preventie in de Praktijk onder druk staan.
Gevolg: minder beschikbaarheid voor Preventie in de Praktijk kan een negatief effect hebben op de casus zelf, maar ook op de samenwerking van de projectleden en de resultaten van Preventie in de Praktijk.
Beheersmaatregel: door regelmatige gesprekken met de stakeholders wordt de toewijding centraal gezet. Ook in de steungroepen van management en directie is dit een centraal thema. Zo kan er snel bijgestuurd worden op de bezetting.

4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp (vervolg)

Ambitie/doelstellingen

Sinds 2023 werken we binnen het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp aan vijf samenhangende projecten, waarvan er inmiddels twee zijn afgerond:
- Herijking Toegang;
- Hervorming Specialistische Jeugdhulp;
- Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd (afgerond in zomer 2024; VGR 2024-1);
- Onderzoek Aanpak Meervoudige Problematiek (afgerond in december 2024; VGR 2024-2);
- Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp.

Bij de projecten staan de volgende uitgangspunten centraal:
- We werken aan het ombuigen van steeds verder oplopende kosten.
- Alle kinderen in Zoetermeer hebben recht op een veilige plek om op te groeien, te spelen en te leren. Wij zorgen dat we vrij toegankelijk aanbod in de buurt en zo goed mogelijk passende hulp klaar hebben staan voor kinderen en jongeren die dit nodig hebben.
- We zorgen dat hulptrajecten niet te lang duren door met hulpaanbieders af te spreken dat ze binnen afgesproken termijnen tot een afronding komen.
- We zorgen dat jeugdigen alleen voor individuele hulp in aanmerking komen als het echt niet mogelijk is om ze in groepsverband te helpen.
- Onderwijs en jeugdhulp werken met elkaar samen waarbij ook bewegen op scholen wordt gestimuleerd.

Bovenstaande aanpak draagt bij aan belangrijke maatschappelijke doelstellingen, zoals het normaliseren van het jeugdhulpgebruik, waarbij de noodzaak tot ombuiging momenteel wordt versterkt door de nog steeds stijgende kosten.

Stand van zaken

De belangrijkste mijlpaal uit het najaar van 2024 betreft de afronding van de projecten:
- Onderzoek Aanpak Meervoudige Problematiek en
- Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd.

Beide projecten zijn in lijn met de planning uit de projectopdracht afgerond, waarbij de raad middels memo's is geïnformeerd over de inzichten en aanbevelingen (respectievelijk 2024-098554 en 2024-179572).

Ook binnen de overige projecten (1, 2 en 5) zijn de geplande mijlpalen bereikt en lopen activiteiten in lijn met de projectopdrachten:
- In het project Herijking Toegang (deel 1) zijn 2 nieuwe lokale teams van start gegaan, waardoor er nu in totaal 4 teams wekelijks bijeenkomen.
Ook is het verbeterplan deel 2 in samenwerking met alle toegangspartners jeugd afgerond en via een memo met de raad gedeeld (2024-139360).
- In het project "Hervorming Specialistische Jeugdhulp" is bestuurlijke besluitvorming over de scenario's voor bestuurlijke keuzes over de inrichting, inkoop en samenwerking afgerond (2024-086688). Ook is het voorstel over de organisatievorm van lokale (buurt)teams in Zoetermeer ter besluitvorming aan de raad voorgelegd (2024-181652).
- In het project "Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp" zijn op 6 scholen pilots gestart waarin op scholen preventie of lichte groepsgerichte jeugdhulp wordt ingezet en de domeinen onderwijs, jeugdhulp en preventie op een vernieuwende manier samenwerken. (4x primair onderwijs en 2x voortgezet onderwijs).

4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp (vervolg)

Wat willen we bereiken

- In het project Herijking Toegang wordt de huidige werkwijze van casuïstiek bespreking (zoals beschreven in deel 1) doorontwikkeld naar een gestructureerde werkwijze voor lokaal multidisciplinair samenwerken (zoals beschreven in deel 2). Ook starten er 2 extra lokale teams, waardoor vanaf juni 6 teams wekelijks bijeen komen.
- In het project Hervorming Specialistische Jeugdhulp zal bestuurlijke besluitvorming over de organisatievorm van lokale (buurt)teams in Zoetermeer plaatsvinden, waarna het project wordt afgerond.
- Na besluitvorming over de organisatievorm van lokale (buurt)teams krijgen de ervaringen en inzichten uit de projecten Herijking Toegang en Hervorming specialistische jeugdhulp een gezamenlijk vervolg in voorstellen voor de implementatie en reorganisatie van de lokale (buurt)teams.
- In het project Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp lopen pilots op de 6 scholen. Op verzoek van de bestuurlijk opdrachtgever wordt op 2 primair onderwijs scholen een experiment met extra bewegen toegevoegd.

Bij de uitwerking van de projecten werken we samen met de afdelingen vrije tijd en veiligheid, de strategische agenda Zoetermeer 2040, het programma Sociale Innovatie en de toegangspartners jeugd.

Financiële stand van zaken

De raad heeft € 2,3 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering in 2024 en 2025. Daarnaast is er voor het project Herijking Toegang middels raadsvoorstel 2023-048586 additioneel € 475.000 budgetruimte voor externe vergoedingen voor capaciteit toegekend.

Mede doordat de pilots uit het project Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp per schooljaar lopen (i.p.v. per kalenderjaar) is plm. 30% van het beschikbare jaarbudget van € 1,4 miljoen minder besteed. Ook is er extra dekking vanuit de specifieke uitkering Integraal Zorgakkoord verkregen (€ 0,5 miljoen). Bij de jaarrekening zal daarom herfasering voor het restantbudget 2024 worden aangevraagd.

Risico's

Risico: ontwikkelingen binnen het jeugddomein, de veranderopgave en personele wisselingen kunnen vragen om aanpassingen in de scope van het programma.
Gevolg: druk op de voortgang van de projecten.
Beheersmaatregel: juiste prioritering en organiseren van een goede afstemming zowel binnen het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp als met de Crisisorganisatie Jeugd.

GROEN

4.2.1 Herijking Toegang tot Jeugdhulp

Projectplanning

Startdatum: 01-09-2022
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-10

Projectomschrijving

Met het project Herijking Toegang verbeteren we de toegang tot de jeugdhulp, samen met onze toegangspartners; Eerstelijnszorg Zoetermeer (EZZ) voor de POH-jeugd, Schoolformaat voor het schoolmaatschappelijk werk en de Jeugd Gezondheidszorg (JGZ, consultatiebureau) voor de jeugdverpleegkundige.

Doel van het project is een uniforme werkwijze voor toegang tot jeugdhulp zodat deze bereikbaar, beschikbaar, doelmatig en betaalbaar blijft. Kinderen en hun gezin krijgen daarmee de hulp die nodig is. Met het plan worden maatregelen genomen om de toegang tot de jeugdhulp anders te organiseren: meer regie voeren, intensiever samenwerken, hulp nabij in buurten en een aanpak volgens een door toegangspartners gezamenlijk gedragen werkwijze. Het project is onderdeel van het Programma Toekomstbestendige Jeugdhulp waarin wordt gewerkt aan het verbeteren van de jeugdhulp en het terugdringen van de steeds verder oplopende kosten ervan.

Stand van zaken

In 2024 is uitvoering gegeven aan deel 1 van het project, waarbij in totaal vier lokale multidisciplinaire teams zijn gestart die wekelijks bijeen komen om buurtgericht samen te werken en casuïstiek te bespreken.

- In lijn met de projectplanning zijn het 3e en 4e team in oktober 2024 gestart. De geselecteerde buurten zijn respectievelijk de Rode's (Buytenwegh) en de Bossenbuurt (Meerzicht).
- In de lokale teams worden expertise en werkwijzen van de verschillende partners samengebracht en wordt er gewerkt aan uniformiteit in de aanpak zodat de inwoner effectiever kan worden ondersteund.

Daarnaast is in Q2 en Q3 de aanpak voor deel 2 door de stuurgroep en projectgroep uitgewerkt, waarin doelstellingen en maatregelen zijn beschreven om de aanpak te verbreden en verdiepen. Dit document is volgens planning in oktober aan de raad verstuurd (2024-139360).

Wat willen we bereiken

Voor iedere buurt staan in 2025 de volgende uitgangspunten centraal:
- Jeugdigen en hun ouders moeten voor jeugdhulp laagdrempelig en dicht bij huis terecht kunnen, door inzet van lokale teams met voldoende kennis en expertise.
- Teams die met ouders en jeugdigen kijken naar wat echt nodig is. De professionals verlenen niet alleen toegang, maar ondersteunen gezinnen zelf met lichte hulp, gericht op het versterken van het gewone leven en de veerkracht van gezinnen en jongeren.
- Teams werken in goede verbinding met de lokale voorzieningen die beschikbaar zijn voor het brede sociaal domein en werken integraal en gezinsgericht.

In 2025:
- Zullen twee lokale teams (team 5 en 6) starten in Oosterheem.
- Werken de lokale teams aan verbetering van de werkprocessen in de lokale teams.
- Werken de lokale teams gezinsgericht, in goede verbinding met de buurtgerichte voorzieningen die beschikbaar zijn.

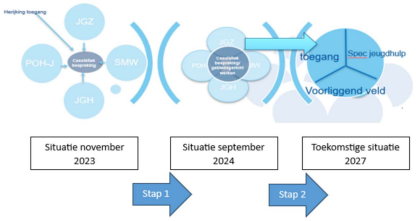
4.2.1 Herijking Toegang tot Jeugdhulp (vervolg)

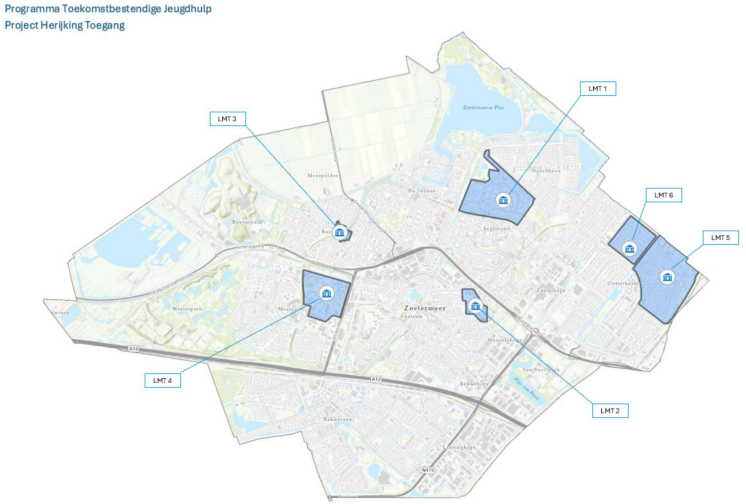
Financiële stand van zaken
De werkzaamheden binnen de uitvoeringsfase vallen binnen het beschikbaar gestelde programmabudget.

Risico's
Risico: eigen autonomie van toegangspartners.
Toelichting: de betrokken partners hebben eigen autonomie binnen hun organisaties. Waarbij de huisartsen en de jeugdartsen ook een wettelijke verwijsfunctie hebben in de jeugdwet.
Gevolg: dit kan het integraal samenwerken bemoeilijken bij tegenstrijdige belangen tussen de projectmatige aanpak en werkafspraken binnen de eigen organisatie.
Beheersmaatregel: een goede projectinrichting (governance) en knelpunten agenderen in de projectgroep en stuurgroep.

Risico: beschikbaarheid van jeugdhulpprofessionals (per buurt).
Toelichting: ondanks dat er incidentele financiële middelen beschikbaar zijn om de capaciteit van toegangspartners te compenseren, is het soms lastig om professionals beschikbaar te stellen.
Gevolg: de voortgang van het project kan hierdoor onder druk komen.
Beheersmaatregel: strak sturen op de projectplanning en knelpunten agenderen in de stuurgroep.

Risico: het is een projectmatige aanpak in een grotere veranderopgave.
Toelichting: er zijn veel gelijktijdige ontwikkelingen rondom de organisatie van de toegang tot jeugdhulp in Zoetermeer (o.a. crisisorganisatie en project hervorming specialistische jeugdhulp)
Gevolg: de voortgang van het project kan hierdoor onder druk komen.
Beheersmaatregel: strak sturen op de projectplanning en verbinding houden met alle projecten en stakeholders binnen het programma.



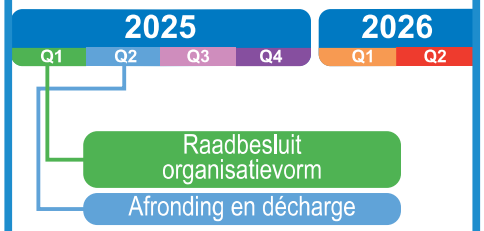


GROEN

4.2.2 Hervorming specialistische jeugdhulp

Projectplanning

Startdatum: 04-07-2023
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsvoorstel 2024-10

Projectomschrijving

Dit project onderzoekt mogelijkheden om de huidige regionale organisatie en inkoop van specialistische jeugdzorg te herzien, waarbij mede vanuit financieel oogpunt aanpassingen noodzakelijk zijn. We werken toe naar een geactualiseerde doelmatige en efficiënte inrichting van de specialistische jeugdhulp, zodanig dat de gemeente effectieve sturing kan geven.
Het project richt zich op drie lijnen die gelijktijdig worden uitgevoerd:
- Analyse van de Hervormingsagenda Jeugd;
- Inrichting van de ingekochte jeugdhulp;
- Organisatie van de regionale samenwerking.

Stand van zaken

Voor de start van het zomerreces heeft het college scenario's voor bestuurlijke keuzes over de inrichting, inkoop en samenwerking aan de raad verstuurd (2024-086688). Dit onderwerp is besproken in de commissievergadering van 9 september en daarna als hamerstuk door de raad vastgesteld.

Door dit besluit heeft het college opdracht gekregen om de toegang tot jeugdhulp te gaan inrichten met stevige lokale teams, te onderzoeken welke organisatievorm het best passend is (met besluitvorming door de raad in Q1 2025), te onderzoeken hoe het voorliggend veld verder vorm kan worden gegeven, samen met de regiogemeenten de inkoop van specialistische jeugdhulp zo spoedig mogelijk te optimaliseren en te onderzoeken welke inkoopsystematiek passend is voor de inkoop van jeugdhulp vanaf 2027.

De nadere uitwerking van de organisatievorm van stevige lokale teams in Zoetermeer is volgens planning in Q4 uitgewerkt en voor het kerstreces door het college naar de raad verstuurd (2024-181652). Dit advies is gedeeld met onze partners (o.a. Adviesraad Sociaal Domein en de Toegangspartners Jeugd).

Wat willen we bereiken

Met de bestuurlijke besluitvorming over de organisatievorm (2024-181652) zal de raad naar verwachting in februari 2025 aan het college opdracht geven om lokale (buurt)teams binnen de gemeentelijk organisatie te vormen en te starten met de voorbereidingen voor de implementatie en de reorganisatie van de ambtelijke organisatie. Deze uitwerking van de toegang tot jeugdhulp en het voorliggend veld zal plaatsvinden in lijn met de kaders uit de "handleiding organisatieveranderingen", zoals vastgelegd in het personeelshandboek.

Het project wordt daarna afgerond (eind Q1/ begin Q2 2025), waarbij de projectonderdelen "Analyse van de Hervormingsagenda Jeugd" en "Organisatie van de regionale samenwerking" worden voortgezet vanuit de lijnafdeling. Het onderdeel "Inrichting van de ingekochte jeugdhulp" wordt dan opgevolgd door het hierboven genoemde reorganisatietraject, waarbij in 2025 ook een adviestraject met de OR wordt opgestart.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden binnen de uitwerkingsfase vallen binnen het beschikbaar gestelde programmabudget.

4.2.2 Hervorming specialistische jeugdhulp (vervolg)

Risico's

Risico: de complexiteit van het voorstel, de tijdsdruk en de consequenties voor het jeugddomein kunnen de besluitvorming vertragen.
Gevolg: druk op de voortgang van het project.
Beheersmaatregel: college, raad, betrokken partners en inwoners worden tijdig meegenomen in het veranderproces, o.a. door het inrichten van communicatie- en adviseringstrajecten.

4.2.3 Doorontwikkeling contractmanagement/ Toezicht Jeugd

GROEN

Projectplanning

Startdatum: 06-02-2024
Fase: Nazorgfase



Projectomschrijving
Het project “Doorontwikkeling Contractmanagement/ Toezicht Jeugd” richt zich op het verbeteren van de interne kwaliteit van contractmanagement/ toezicht om te kunnen sturen op de contracteisen en op een goede wijze toezicht te kunnen houden bij zorgaanbieders.

Stand van zaken
- De handleiding voor contractmanagers en toezichthouders is afgerond en overgedragen aan de lijn.
Hierin staan duidelijke werkinstructies die ervoor zorgen dat iedereen precies weet wat er verwacht wordt.
- In het werkproces “contractcyclus jeugd” is vastgelegd welke rollen en taken ieder team heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is.
Dit werkproces is na een toets door de procesadviseurs van Financiën & Control op het digitale Procesplein van de gemeente geplaatst.
- In december is de raad over de inzichten en aanbevelingen geïnformeerd (2024-179572). Hiermee is het project afgerond en hier zal niet meer over gerapporteerd worden binnen de voortgangsrapportage.

Wat willen we bereiken
Het project is afgerond en de vernieuwde werkprocessen worden vanaf januari 2025 door de lijn in gebruik genomen.

Financiële stand van zaken
De kosten betreffen de inzet van het projectleden en ondersteuning. Het project is uitgevoerd binnen het beschikbare budget.

Risico’s
Niet van toepassing, project is afgerond.

4.2.4 Aansluiting onderwijs en jeugdhulp

GROEN

Projectplanning

Startdatum: 13-02-2024
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Met het project 'aansluiting onderwijs en jeugdhulp' zal middels het uitvoeren van pilots op vier primair onderwijsscholen en twee voortgezet onderwijsscholen, geëxperimenteerd worden met inzet van extra ondersteuning, aansluitend op de aanwezige zorgstructuur in de school vanaf schooljaar 2024-2025. Bij de start van het project was er sprake van 5 pilot scholen, tijdens de haalbaarheidsfase is daar één voortgezet onderwijsschool aan toegevoegd.

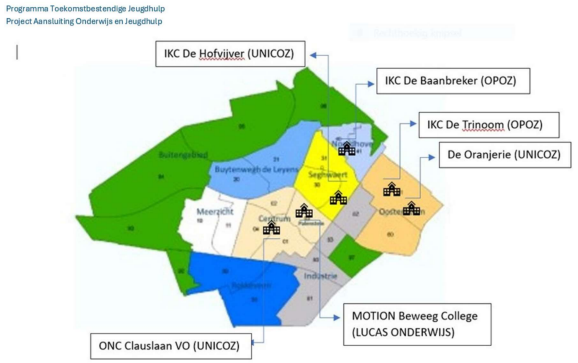
PO-scholen die deelnemen aan de pilot:	VO-scholen die deelnemen aan de pilot:
IKC de Hofvijver (Unicoz) I Seghwaert	Motion Beweeg College (Lucas Onderwijs) I Centrum
IKC de Baanbreker (OPOZ) I Noordhove	ONC Clauslaan (Unicoz) I Centrum
IKC de Trinoom (OPOZ) I Oosterheem	
De Oranjerie (Unicoz) I Oosterheem	

De extra ondersteuning zal collectief ingezet worden. Met deze extra ondersteuning wordt er aan de volgende resultaten gewerkt:
- Instroom verlaging naar de geïndiceerde individuele jeugdhulp.
- Van individueel aanbod naar collectief.
- Verlaging schoolverzuim.

Stand van zaken

Afgelopen half jaar zijn we van de uitwerkingsfase naar de uitvoeringsfase gegaan. In deze fase hebben kennismakingsgesprekken tussen de jeugdhulpprofessionals en de scholen plaatsgevonden. Daarop volgend zijn de uitvoeringsteams per schoollocaties gestart:
- na de zomervakantie: VO school 1 (Motion Beweeg College).
- na de herfstvakantie: alle PO scholen.
- medio november: VO school 2 (ONC Clauslaan).

Bij het starten van de uitvoeringsfase zijn de behoeftes aan de hand van een nulmeting-enquête in kaart gebracht.
Vanuit deze informatie kan het project tijdens de looptijd worden gemonitord, geëvalueerd en waar nodig worden bijgestuurd.



Wat willen we bereiken

In het komende half jaar worden de pilots op de geselecteerde scholen uitgevoerd. In deze periode staan tussentijdse evaluatiegesprekken met alle scholen en de jeugdhulpprofessionals gepland om de uitvoering te bespreken en indien nodig aan te passen. De opgehaalde informatie zal meegenomen worden naar de evaluatie, welke na afloop van het eerste schooljaar wordt uitgewerkt.

Daarnaast wordt op verzoek van de bestuurlijk opdrachtgever op 2 primair onderwijs scholen een experiment met extra bewegen toegevoegd in samenwerking met de afdeling vrije tijd.

Financiële stand van zaken

Tot op heden vallen de gemaakte kosten binnen de geraamde begroting van het project. De extra kosten van het beweegexperiment worden gedekt uit de beschikbare middelen uit het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp.

Risico's

Risico: ontwikkelingen binnen jeugddomein in Zoetermeer vragen om aanpassing van de scope van het project.
Gevolg: druk op de voortgang van het project.
Beheersmaatregel: goede afstemming binnen het totale programma toekomstbestendige jeugdhulp.

Risico: vanuit de pilot worden taken die vanuit passend onderwijs verzorgd moeten worden opgepakt.
Gevolg: jeugdzorg verantwoordelijkheden en budget gaat naar onderwijs.
Beheersmaatregel:
- goede afspraken maken met het Samenwerkingsverband Passend Onderwijs en de pilotscholen.
- waar overlap in taken/verantwoordelijkheden zitten samen optrekken op inhoud en financiën.

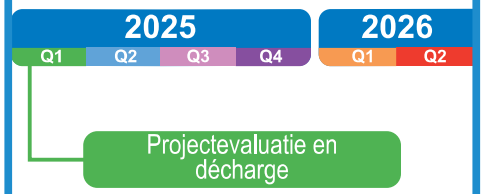


4.3.1 ZoetermeerPas

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 01-12-2023
Fase: Nazorgfase



Raadsmemo 2023-3 | Raadsmemo 2023-10 | Raadsmemo 2024-5

Projectomschrijving

Het project omvat de volgende componenten:
a. Een nieuwe leverancier contracteren voor continuering en behoud van de ZoetermeerPas in zijn huidige vorm qua beleidskaders voor het jaar 2024. Daarnaast dient de pas eind 2023 geïmplementeerd te zijn en klaar voor gebruik.
b. Het realiseren van een Europese aanbesteding voor de ZoetermeerPas vanaf 2025 en de implementatie van deze nieuwe pas in 2024.
c. Door het opleveren van een niet-werkende applicatie door de nieuwe leverancier is het project verlengd tot Q1 2025 met als doel: het afronden van het traject met de nieuwe leverancier en het implementeren van de terugkeer/overgang naar de huidige leverancier.

Stand van zaken

Het afgelopen jaar is er een Europees aanbestedingstraject geweest voor een nieuwe ZoetermeerPas voor 2025-2032 (met een optie voor een doorontwikkeling naar een brede stadspas voor alle inwoners). De definitieve gunning was in de maand maart 2024 afgerond. Met deze nieuwe leverancier werden de voorbereidingen getroffen om de nieuwe pas te implementeren (wisseling van applicatie) en om de pashouders, aanbieders en ondersteunende organisaties (ketenpartners) in de stad mee te nemen in deze verandering (onboarding).

In november is de nieuwe leverancier in gebreke gesteld wegens ernstige gebreken in de opgeleverde applicatie en het niet tijdig gereed hebben van de afgesproken producten.
Door het uitblijven van de gewenste en vereiste verbeteringen is begin december 2024 door het college besloten de samenwerking per direct te beëindigen en over te gaan op een noodscenario: de samenwerking met de huidige leverancier te continueren. De leverancier van de ZoetermeerPas in 2024, blijft voor 2025 de pas faciliteren, waarmee het gebruik van de ZoetermeerPas voor pashouders is geborgd voor het jaar 2025.

Om dit proces in goede banen te leiden wordt het project ZoetermeerPas verlengd met drie maanden tot eind 31 maart 2025 (Q1 2025).

Toelichting op het gele stoplicht doorlooptijd: het project is door een niet werkende applicatie van de nieuwe leverancier genoodzaakt een extra doorlooptijd door te maken: door forse gebreken aan de applicatie van de nieuwe leverancier is de overeenkomst tussen de gemeente en leverancier ontbonden. Daardoor is door het college besloten om een nieuwe overeenkomst met de huidige leverancier af te sluiten. Voor het zorgen voor een goede overgang loopt het project door tot Q1 2025 (in plaats van afronding in Q4 2024).

Wat willen we bereiken

Bereikt is:
- Continuering van de ZoetermeerPas in 2024.
- Europese aanbestedingstraject voor de ZoetermeerPas 2025-2032 is afgerond.

Implementatie:
a. Inrichting van de applicatie ZoetermeerPas voor 2025 is in gang gezet.
b. Pashouders en aanbieders zijn uitgebreid geïnformeerd over de nieuwe pas in wording voor 2025 en in december 2024 over de terugkeer naar de huidige leverancier.

4.3.1 ZoetermeerPas (vervolg)

Raadsmemo 2024-8 | Raadsmemo 2024-11 | Raadsmemo 2024-12 | Raadsmemo 2024-12

Wat nog bereikt moet worden is:
- De ZoetermeerPas 2025 continueren door middel van een overgang/terugkeer naar de huidige leverancier.
- Alle werkzaamheden die daarmee samenhangen afronden (in Q1 2025).
- Coördinatie van de juridische afwikkeling van de beëindigde samenwerking met de nieuwe leverancier (Q1 2025).

Tot slot: het zorgen voor een meerjarige aanbesteding voor 2026 en daarna wordt z.s.m. in Q1 opgepakt. Dit valt buiten de scope van dit project.

Financiële stand van zaken

De totale uitgaven voor de huidige ZoetermeerPas blijven binnen de beschikbare middelen.
Doordat de nieuwe leverancier in gebreke is gebleven bij de implementatie van de ZoetermeerPas voor 2025 en verder hebben wij extra kosten gemaakt.
Deze extra kosten worden meegenomen in de juridische afwikkeling met de leverancier.

Risico's

Risico: pashouders, aanbieders en ketenpartners zijn in 2024 geïnformeerd over de overgang naar een nieuw systeem per 1-1-2025. Dit systeem bleek in december 2024 niet naar behoren te werken. Het nieuwe systeem wordt niet per 1-1-2025 in werking gezet. De samenwerking is beëindigd en er zijn noodgedwongen nieuwe brieven verzonden naar pashouders en aanbieders. De communicatie die hierover heeft plaatsgevonden kan leiden tot ontevredenheid en onduidelijkheid bij pashouders en inwoners.
Gevolg: er kunnen meer vragen en/of klachten binnen komen bij het team ZoetermeerPas. Dit vraagt om meer capaciteit om de klanten te woord te staan en te bedienen.
Beheersmaatregel: de ZoetermeerPas van 2025 wordt voor nu gecontinueerd bij de leverancier van de ZoetermeerPas in 2024. Er vindt hierover intensieve communicatie (per brief, mail, telefonisch en op de website) plaats met pashouders, aanbieders en ketenpartners. Er is extra personeel ingezet om mails, brieven, telefoontjes en aanvragen af te handelen.



5. Ruimtelijk fysiek domein

5.1 Algemene beschouwing ruimtelijke fysieke projecten over 2e helft 2024

Voor u ligt de Rapportage Programma's en Projecten over de tweede helft van 2024 met daarin onder andere de rapportage over de Woningbouwmonitor en de voortgangsrapportages van de ruimtelijke programma's en projecten.

1.1 Doelstellingen

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

1.2 Algemene beschouwing 2e helft 2024

De uitvoering van de ruimtelijk fysieke projectenportefeuille is en blijft een belangrijk middel om de opgave beschreven in Zoetermeer 2040 tot stand te brengen. In de visie wordt duidelijk dat enkel het toevoegen van nieuwbouw niet voldoende is. Er moet meer geïnvesteerd worden in de woonaantrekkelijkheid en de sociaal economische positie van de stad. Een integrale blik op duurzame gebiedsontwikkeling in de meest brede zin is daarbij onontbeerlijk. De druk om nu resultaten te bereiken is onverminderd groot en dit zal de komende jaren zo blijven.
Dit alles doen we mede vanuit de reeds ingezette beweging vanuit de lopende projecten en programma's.
Het Coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' onderschrijft de ambities uit de Visie 2040. We jagen woningbouw aan, die kwaliteit en diversiteit toevoegt en gaan daarbij uit van de woonbehoefte in de stad, nu en in de toekomst. Het nieuwbouwprogramma helpt iedereen, met extra aandacht voor starters, ouderen, mensen met een zorgbehoefte en huishoudens (o.a. gezinnen) die een kwaliteitsstap willen maken. In de coalitieperiode is het de doelstelling om minimaal 3.000 woningen op te leveren. Daarbij wordt de sociale huur zoveel mogelijk door corporaties ontwikkeld.

In een aantal voorgaande rapportages is reeds gemeld dat er onzekerheid heerst op de woningmarkt. Hoge inflatie, oplopende (hypotheek) rente en koopkracht, stijgende bouwkosten en daardoor achterblijvende nieuwbouwproductie hebben grote invloed op de woningmarkt. Daarbovenop komt ook de onzekerheid en risico's van netcongestie en recente rechterlijke uitspraken over stikstof. Ook kennen we behoorlijke uitdagingen op het gebied van de krappe arbeidsmarkt; de recent aangekondigde handhaving op de wet DBA maakt de situatie niet eenvoudiger.

In totaal zijn 70 projecten opgenomen in deze rapportage. Van deze 70 projecten hebben 28 een geel of een rood stoplicht.

Relatief veel projecten bevinden zich in de uitvoeringsfase en de nazorgfase. Dit betreft ca. meer dan de helft van de projectenportefeuille. Voor deze projecten geldt dat deze minder last ervaren van de gewijzigde omstandigheden omdat contractering en verkoop van de woningen al heeft plaatsgevonden. Stoplichten van deze projecten zijn hierdoor veelal gefixeerd.
De effecten op de woningmarkt worden ook zichtbaar in de woningbouwmonitor. Dit jaar zullen er minder woningen gerealiseerd worden dan de ambitie van 700 woningen.
Uit de Woningbouwmonitor blijkt dat we in 2024 een aantal van 376 woningen opleveren.

Ook voor 2025 zal de productie achter blijven ten opzichte van de doelstellingen. Er zal nog flink wat inspanning noodzakelijk zijn om de doelstelling van 3.000 opgeleverde woningen in deze coalitieperiode te behalen.

5. Ruimtelijk fysiek domein (vervolg)

Ondanks de gewijzigde marktomstandigheden zijn er het laatste half jaar wederom belangrijke stappen gezet in de projectenportefeuille. En ook in de komende periode volgen belangrijke stappen voor onze projecten en programma's.
Met het binnenhalen van de Woningbouwimpuls (Wbi) subsidie van €14.900.949,- exclusief BTW wordt het tekort op de publieke businesscase van het Programma Binnenstad verkleind en komt de realisatie van meer woningen in de Binnenstad dichterbij. Daarnaast zijn er inmiddels meerdere bouwprojecten in uitvoering waaronder Cadenza 2, Englandlaan en het Centraal Park.

In de het programma Binnenstad is verder gewerkt aan de vastgestelde uitvoeringsstrategie 2024-2030. Een van de belangrijkste producten waaraan is gewerkt is de Mobiliteitsstrategie voor het programma Binnenstad, het beeld- kwaliteitsplan van het noordelijk deel BS, placemaking en het openbare ruimte plan. De subsidie vanuit de Woningbouwimpuls 6de tranche (WBI) is gehonoreerd voor €14,9 miljoen. Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven ontstaan in de bestaande Binnenstad. De scope programma van het programma is hierdoor groter geworden. Hierdoor ontstaan er nog meer kansen. Inmiddels zijn er zes projecten in uitvoering en drie in einde haalbaarheidsfase. In het eerste half jaar van 2025 zullen een aantal belangrijke producten door de raad voor vaststelling worden voorgelegd.

Na het raadsbesluit voor hernieuwde kaders voor Edison Park is de ontwikkelcombinatie begonnen met het uitwerken van deelplan 1. Parralel hieraan is de gemeente begonnen met de voorbereidingen voor het bouwrijpmaken.

In de Entree zijn in het afgelopen half jaar belangrijke stappen gezet om tot realisatie te komen. Er is een start gemaakt met de opbouw van Terra Nova. Ook zijn de belangrijkste documenten voor het Omgevingsprogramma Entree in een vergevorderd stadium beland, waardoor besluitvorming over het Omgevingsprogramma in de eerste helft van 2025 kan gaan plaatsvinden. Met deze kaderstellende documenten kan er vervolgens vaart worden gemaakt met de realisatie van Entree.

In Meerzicht is recent het ontwikkelperspectief onder de werktitel 'Meer voor Meerzicht' door de raad aangenomen. In het ontwikkelperspectief is een alomvattende meerjarenaanpak gepresenteerd met daarin onderscheid tussen de korte en lange termijn doelstellingen. Daarnaast is met het aannemen van het ontwikkelperspectief ook de cofinanciering van het Volkshuisvestingsfonds gegarandeerd, waardoor er werk kan worden gemaakt van het verduurzamen van flats in de Bossenbuurt.

5.2 Gewijzigde stoplichten projecten ruimtelijk fysiek domein

Achteruit

8.1.6 Teldersrode, van groen naar geel:

Afgelopen half jaar is er verder gewerkt aan planvorming voor het plot, in het plan zitten verschillende uitdagingen, onder andere volume, parkeren, omgeving en de maatschappelijke organisaties. Door de verschillende uitdagingen is er nog niet geparticipeerd en is er nog geen vastgesteld plan. Daarnaast heeft het project on hold gestaan vanwege capaciteitsproblemen. Deze capaciteitsproblemen zijn eind december weg genomen. Door deze redenen is het stoplicht gewijzigd naar geel.

8.2.1 Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan, van groen naar geel:

"De wettelijke vereisten van de Omgevingswet, de nieuwe standaardprocedures onder de Omgevingswet en de benodigde Plan-MER-beoordeling hebben geleid tot vertraging in de planning voor de vaststelling van het omgevingsprogramma (dit was gepland in Q4 2024). De kosten voor het project lijken o.a. door deze werkzaamheden gerelateerd aan de omgevingswet hoger uit te vallen dan begroot. Daarnaast hebben onder andere deze extra werkzaamheden geleid tot meer ambtelijke uren. Dit maakt dat het stoplicht van groen naar geel is gegaan."

8.3.1 Bijdorplaan, van groen naar geel:

Vanuit twee omwonende zijn er bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning van het project. Het behandelen van deze bezwaren heeft voor vertraging gezorgd. Inmiddels zijn de bezwaren ingetrokken en kan het project de planning vervolgen. De noodzakelijke aanpassingen op de planning leiden tot een geel stoplicht.

8.4.2 Kwadrant B&F/ Edisonpark, van groen naar rood:

Het amendement om de Edisonboog wél te realiseren is 8 juli 2024 aangenomen. Door de aanleg van de Edisonboog ontstaat er een tekort op de grondexploitatie. Bij de herziening van de grondexploitatie in het MPG 2025 wordt het geprognosticeerde tekort voorgelegd ter besluitvorming. De grondexploitatie zakt van een huidig begroot positief resultaat naar een negatief resultaat. De beheerlasten worden later nog ter besluitvorming aangeboden bij de perspectiefnota.
Het stoplicht is nu op rood gezet conform de Zoetermeerse werkwijze/de zoetermeerse systematiek projectmatig werken, met sturing op GROTICK aspecten.

8.4.4 Van Tuyllpark, visie:

Het verkeerslicht is op geel gezet, omdat wij melding maken van een overschrijding in 2024 en een verwacht tekort in 2025. De overschrijdingen zijn niet eerder expliciet gemeld, maar wel opgenomen in het risicodossier. Dat de risico's zijn opgetreden is nu aanleiding om het verkeerslicht te verzetten.

8.7.4 Van Aalstlaan 24, van groen naar geel:

Vanwege de actualisatie van de ramingen en de hieruit geconstateerde financiële afwijking wijzigt de status van het project van groen naar geel.

8.7.6 Van Doornenplantsoen – nieuwbouw MOTION Beweeg College, van geel naar rood:

Het stoplicht wijzigt van geel naar rood. Dit komt doordat vlak voor het kerstreces is gebleken dat dit project te maken heeft met netcongestie en hierdoor onzeker is wanneer het gebouw op het net aangesloten kan worden.

8.8.2 Scheglaan 11, FC Zoetermeer, van geel naar rood:

Het stoplicht is van geel naar rood veranderd vanwege het financiële tekort en de bijkomende netcongestie.

8.8.3 Zilverstraat Van der Valk, van groen naar geel:
De planning loopt uit ten opzichte van wat eerder gemeld is. Voorheen werd uitgegaan van een start bouw september 2024, dit wordt april 2025. Dit zorgt voor een verhoging van de geschatte plankosten omdat de doorlooptijd van het project langer is. Ook is er uitgegaan van een bouwtijd van 1,5 jaar. Dit blijkt 2 jaar te zijn. Ook dit zorgt voor een langere doorlooptijd en een verwachte verhoging van de plankosten. De plankosten stijgen maar deze kostenstijging past binnen de kaders van de grondexploitatie. Hierover wordt verder gecommuniceerd middels de MPG. Vanwege deze redenen is het stoplicht aangepast naar geel.

Vooruit:
7.1.1. Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova, van rood naar groen:
De status is veranderd van rood naar groen, omdat de start van de bouw heeft plaats gevonden en het eerste project van Entree is gestart.

7.1.6 Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort, van rood naar geel:
In november is het Addendum I op de anterieure overeenkomst ondertekend door de eigenaar en de gemeente. Dit betekent dat er een doorstart wordt gemaakt voor de planontwikkeling van station 2C en 3. Voor Station 1 hebben gesprekken plaatsgevonden met het mboRijnland om te gaan onderzoeken of op deze locatie een huisvesting voor het mboRijnland in combinatie met woningbouw en voorzieningen gerealiseerd kan worden. Om bovenstaande redenen wijzigt het stoplicht van rood naar geel.

7.2.8 Engelandlaan 270, van geel naar groen:
Het stoplicht gaat van geel naar groen, ondanks het feit dat er een vertraging van 1.5 jaar heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft de planning aangepast door deze vertraging en momenteel lopen de werkzaamheden volgens planning, De ontwikkelaar heeft het bouwplan aangepast. Er is een nieuwe aannemer ingeschakeld om de bouwkosten te verlagen en een haalbaar project te realiseren.

7.2.10 Markt 10, van geel naar groen:
Met het vaststellen van de PUK en de daarbij behorende grondexploitatie is de haalbaarheidsfase van dit project afgesloten en wordt gestart met de uitvoeringsfase.
Het stoplicht gaat daarom van geel naar groen.

8.2.3 Eerste Stationsstraat 185, van geel naar groen:
De vorige rapportage meldde dat het stoplicht op geel stond vanwege een vertraging in de planning. Inmiddels is er een nieuwe planning opgesteld en het project verloopt nu weer volgens de herziene planning.

8.5.1 Ruimtebaan, van geel naar groen:
De woningen worden later opgeleverd dan eerder gecommuniceerd, dit komt doordat de planning geactualiseerd is met nieuwe informatie. Een groot deel van de risico's van het project zijn vooralsnog niet uitgekomen, hierdoor is de status van het project toch naar groen veranderd.

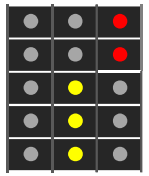
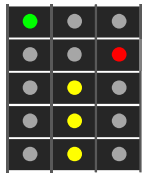
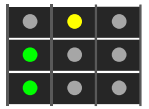
8.7.3 Dirc vd Doortogenlaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C, van geel naar groen:
Doordat de kosten tot afronding van het project naar verwachting volledig kunnen worden gedekt uit de beschikbare middelen in de herziene grondexploitatie Palenstein, wijzigt de status van het project van geel naar groen.

8.9.1 Roggeakker, van geel naar groen:
Het stoplicht is veranderd naar groen doordat er een aantal mijlpalen zijn behaald. Zo is op 27 januari de grondexploitatie geopend en het planuitwerkingskader door de raad vastgesteld. Ook is er overeenstemming met Vidomes bereikt over de anterieure overeenkomst en grondverkoop. Om deze redenen is het stoplicht aangepast naar groen.

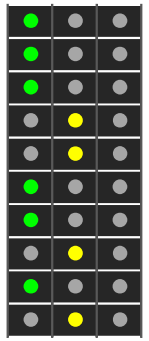
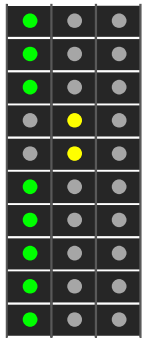
8.10.3 Verbeterpunten Stadhuis-Forum, van geel naar groen:
Het stoplicht staat weer op groen. De varianten van de raadzaal/commissiezaal zijn in kaart gebracht, een besluit daarover is genomen en daarmee is de scope van de werkzaamheden duidelijk.

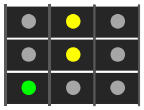
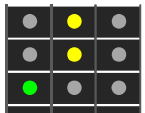
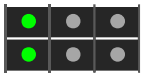
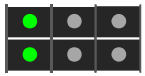
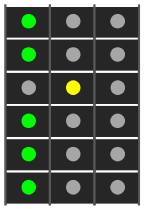
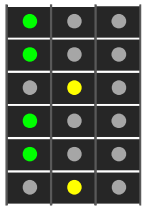
5.3 Overzicht stoplichten ruimtelijk fysiek

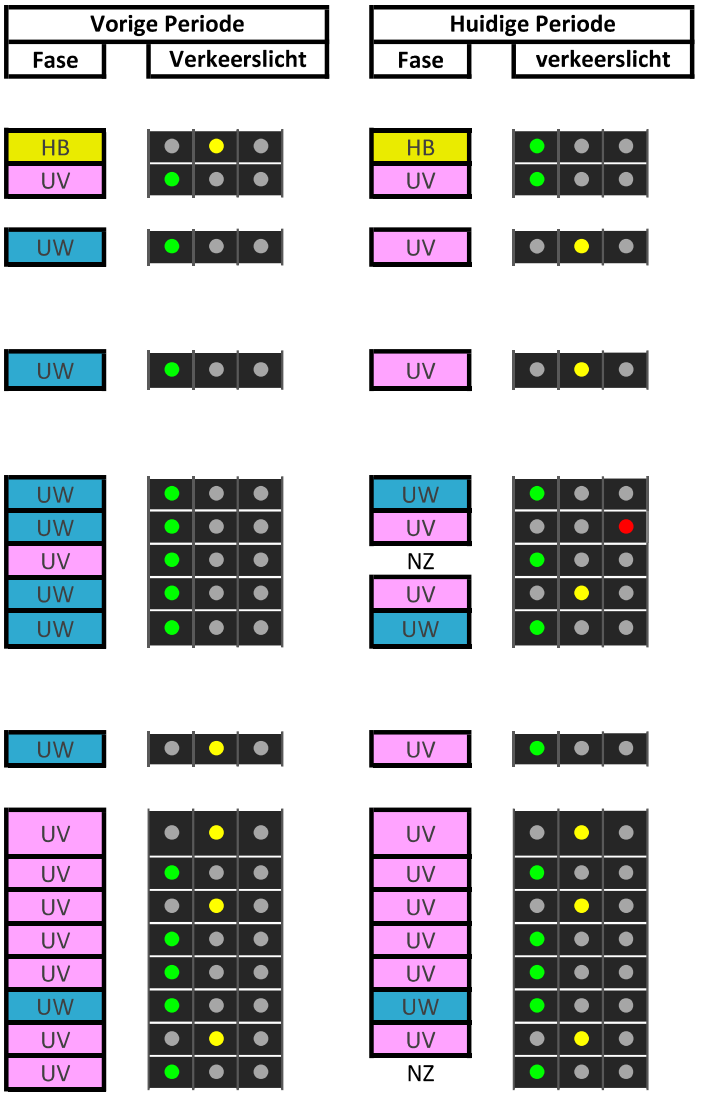
7.1 Gebied: Entree

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
7.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	UW		UV	
7.1.2	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	UV		UV	
7.1.3	Entree, Stationsgebied	UW		HB	
7.1.4	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	UW		HB	
7.1.5	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	UW		HB	
7.1.6	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	UW		HB	
7.1.7	Entree - West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)			HB	
7.1.8	Abdissenbos Transformatorstation Stedin	UW		UW	

7.2 Gebied: Binnenstad

7.2.1	Cadenza 2	UV		UV	
7.2.2	Centraal park	UW		UV	
7.2.3	Binnenstad, Deelgebied 1, Denemarkenlaan eo.	HB		HB	
7.2.4	Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan	HB		HB	
7.2.5	Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	HB		HB	
7.2.6	Delftsewallen	UW		UV	
7.2.7	Engelandlaan 140	UV		UV	
7.2.8	Engelandlaan 270	UW		UV	
7.2.9	Luxemburglaan 2-10	UV		UV	
7.2.10	Markt 10	HB		UV	

	Vorige Periode		Huidige Periode	
	Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
7.3 Gebied: Meerzicht				
7.3.1 Oostergo	HB		HB	
7.3.2 Westergo	HB		HB	
7.3.3 Zalkerbos 1	UV		UV	
7.3.4 Hart van Meerzicht			HB	
7.3.5 Social Hub			HB	
7.4 Gebied: Dutch Innovation Park				
7.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting	UW		UW	
7.4.2 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	UV		NZ	
8.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens				
8.1.1 Wijkverkenning Buytenwegh	HB		UV	
8.1.2 WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	UV		UV	
8.1.3 Snowworld	HB		HB	
8.1.4 Hoekerkade e.o. reconstuctie	UW		UV	
8.1.5 Zwaardslootseweg Transformatorstation STEDIN	HB		HB	
8.1.6 Teldersrode	HB		HB	



8.2 Gebied: Dorp

		Vorige Periode Fase	Huidige Periode Fase
8.2.1	Eerste Stationsstraat - Vernèdepark	HB	HB
8.2.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat 5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat	UV	UV
8.2.3	Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan	UW	UV

8.3 Gebied: Driemanspolder

8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	UW	UV

8.4 Gebied: Kwadrant

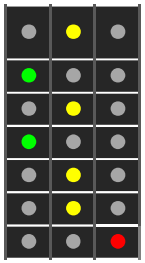
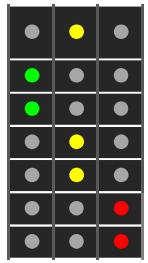
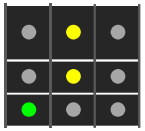
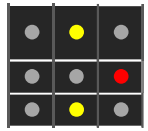
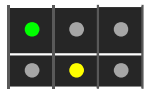
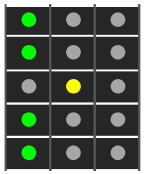
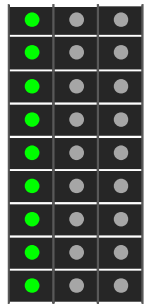
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	UW	UW
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	UW	UV
8.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	UV	NZ
8.4.4	Van Tuyllpark, visie	UW	UV
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	UW	UW

8.5 Gebied: Noordhove

8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	UW	UV

8.6 Gebied: Oosterheem

8.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	UV	UV
8.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UV	UV
8.6.3	Dwarstocht	UV	UV
8.6.4	Martin Luther Kinglaan	UV	UV
8.6.5	Olof Palmelaan Moskee	UV	UV
8.6.6	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW	UW
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	UV	UV
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	UV	NZ

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
8.7 Gebied: Palenstein					
8.7.1	Croesinckplein, Vlek D	UV		UV	
8.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	UV		UV	
8.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	UV		UV	
8.7.4	Van Aalstlaan 24	UW		UV	
8.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	HB		HB	
8.7.6	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	UW		UV	
8.7.7	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	UW		UV	
8.8 Gebied: Rokkeveen					
8.8.1	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	UW		UW	
8.8.2	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW		UV	
8.8.3	Zilverstraat Van der Valk	UW		UW	
8.9 Gebied: Seghwaert					
8.9.1	Roggeakker	HB		HB	
8.9.2	Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef)			HB	
8.10 Gebied: Overige gebieden					
8.10.1	Ons Blauwe Goud	UV		UV	
8.10.2	Burgerberaad (Inwonersberaad)	UV		UV	
8.10.3	Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten	UW		UV	
8.10.4	Nationaal Videogame Museum, permanente locatie	HB		HB	
8.10.5	Nieuwe Driemanspolder horeca	HB		HB	
8.10.6	Poppodium Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg			HB	
8.10.7	Europaweg - onderhoud			HB	
8.10.8	Leidsewallen 80, verduurzaming pand CKC			HB	
8.10.9	Theaterplein 10, verduurzaming Stadstheater			HB	

5.4 Netcongestie

Netcongestie in Zoetermeer

Op 5 december 2024 kondigde Tennet netcongestie af voor Zoetermeer. Dit heeft directe gevolgen voor enkele projecten in de stad. Bij projecten die we in beeld hebben waar netcongestie een rol speelt of kan spelen, benoemen we dat in de risico's voor een specifiek project of programma onder de betreffende hoofdstukken.
Wat de impact van netcongestie op grote lijnen inhoudt voor Zoetermeer, is hieronder te lezen.

Impact netcongestie

Netbeheerder Stedin verwacht dat er pas vanaf 2032 weer meer ruimte beschikbaar komt op het stroomnet. De netcongestie is specifiek afgekondigd voor afname door grootverbruikers. Een grootverbruikaansluiting betekent een elektrisch vermogen van 3x80 Ampère of meer. Een voorziening zoals een supermarkt heeft bijvoorbeeld een grootverbruikaansluiting nodig, maar een kapperszaak kan volstaan met een kleinverbruikaansluiting.
De afgekondigde netcongestie betekent dus dat er op dit moment geen nieuwe grootverbruikaansluitingen kunnen worden aangesloten. Ook huidige grootverbruikers kunnen niet verder uitbreiden op het stroomnet. Nieuwe ontwikkelingen of bedrijven die willen uitbreiden kunnen wel een aanvraag doen, maar belanden vervolgens op een wachtlijst.
Stedin beheert die wachtlijst. Zij passen daar maatschappelijke prioriteringskaders op toe. Zo krijgen grootverbruikaansluitingen die nodig zijn op het gebied van veiligheid en bepaalde basisbehoeften zoals onderwijs, drinkwater en elektriciteits-, warmte- en gasnetten voorrang op de wachtlijst.
Nieuwbouw van woningen kan doorgaan. Netcongestie heeft hier geen directe impact op. Stedin past maatwerkoplossingen toe op grootverbruikaansluitingen voor bijvoorbeeld liften die nodig zijn voor hoogbouw. Ook voorzieningen met een kleinverbruikaansluiting zoals kappers, kleinschalige horeca, een groenteboer of een kledingzaak zijn nog steeds mogelijk.

Vervolg

We werken aan een actieplan netcongestie. Eind Q1 2025 informeren we u met een lijst van projecten die geraakt worden. In de loop van het voorjaar maken we een inschatting van de ernst en omvang per project. Eind Q2 2025 hebben we een plan van aanpak gereed.
In de volgende voortgangsrapportage projecten & programma's brengen we u opnieuw op de hoogte van de impact van netcongestie in Zoetermeer.

5.5 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 doelstellingen voor de fysieke leefomgeving, waaronder 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 doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan legt de gemeente haar beleid voor de fysieke leefomgeving vast, met vragen als: "Welke verdere verstedelijking staat de gemeente in de komende jaren voor? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente?". Zie ook de herziene 'Handreiking grondbeleid voor raadsleden'. Via projecten wordt uitvoering gegeven aan het beleid. De gemeente Zoetermeer kent de volgende soorten projecten.

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 wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is. Voor de wijziging van het omgevingsplan moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek, de aanleg van (gebiedsoverstijgende)voorzieningen en dergelijke. Deze kosten moeten op grond van de Omgevingswet 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.

5.6 Initiatieven

Tijdens de raadsvergadering op 18 december 2023 heeft wethouder Iedema toegezegd de lijst van initiatieven op te nemen in de rapportage programma's en projecten. Zoals uitgelegd in paragraaf 2.2 (fasering) maken wij een onderscheid tussen initiatieven en projecten. Onderstaande lijst met initiatieven zijn ontstaan uit interne opgaves (bijvoorbeeld huisvesting scholen of eigen grondgebied) en externe opgaves (een ontwikkelaar die de gemeente benadert). De initiatieffase wordt afgesloten met een vastgestelde projectopdracht door het college. Het initiatief is dan officieel een project. Alle projecten vindt u terug in deze rapportage (zie ook hoofdstuk 9 met alle nieuwe projecten die voor het eerst in deze rapportage zijn opgenomen). Aan de volgende initiatieven wordt op dit moment gewerkt:

- Bijdorplaan 12, kantoor Vestia.
- Modernisering brandweerkazerne Brusselstraat 2-4.
- Oostweg 2, voormalig Miss Etam.

- Sumatra.
- Voorweg Noord.
- Binnenstad Deelgebied 2A/B Europaweg/Ondineschouw.
- Nieuwbouw gezamenlijke huisvesting So De Keerkring en Sbo De Horizon.

5.7 Leeswijzer

Per gebied wordt de stand van zaken van de projecten, die geografisch binnen dat gebied vallen, weergegeven. Projecten die geografisch vallen in het gebied van een gebiedsontwikkeling/ programma zijn opgenomen in hoofdstuk 7 bij dat programma. Dit betekent niet dat alle projecten 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 en in welke projectfase het project zich bevindt. Vervolgens wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken tot 31 december 2024. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende half jaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken tot 31 december 2024 beschreven en worden de grootste risico's van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd. Nieuw is dat er -indien van toepassing- per project een overzicht is toegevoegd van verzonden raadsmemo's en genomen raadsbesluiten in 2023 en 2024.

6. Woningbouwmonitor

6.1 Rapportage voortgang Woningbouwprogramma

In deze rapportage presenteren wij de halfjaarlijkse analyse van de gegevens uit de woningbouwmonitor. Sinds medio 2020 maken deze gegevens deel uit van de Voortgangsrapportage, samen met de Schaalsprongrapportage. De gegevens in deze update zijn gebaseerd op de peildatum van 23 januari 2025.

In dit woningbouwprogramma blikken we terug op de ontwikkelingen in de woningbouw in de tweede helft van 2024. Het Woningbouwprogramma uit 2017 vormt hierbij nog steeds het uitgangspunt. In 2025 wordt het Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Met de invoering van het Volkshuisvestingsprogramma zal de monitoring van de woningbouw vanaf 2025 plaatsvinden op basis van de geactualiseerde richtlijnen en doelstellingen.

6.2 Opzet woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor biedt inzicht in de geplande nieuwbouwwoningen. De monitor toont ook de prijssegmenten waarin de nieuwbouwwoningen zijn ingedeeld en vergelijkt deze met de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda. De monitor geeft daarnaast informatie over de verschillende typen woningen (eengezinswoningen en appartementen), de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden. Voor projecten die onder projectleiding van de gemeente vallen, zijn de woningtypen en prijssegmenten meestal bekend, evenals de fase van ontwikkeling van de projecten. Dit is niet altijd het geval voor woningbouwontwikkelingen die niet door de gemeente worden begeleid.

6.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

In het Woningbouwprogramma (2017) is de jaarlijkse doelstelling vastgesteld op het bouwen van 700 nieuwe woningen. Hieronder volgt een overzicht van de huidige planning voor de komende jaren, zoals weergegeven in de woningbouwmonitor.

6.3.1 Geplande woningbouw in de woningbouwmonitor

Eén van de belangrijkste doelen uit het Woningbouwprogramma (2017) is het toevoegen van 10.000 woningen binnen een periode van 10 tot 15 jaar. Eerder hanteerden we hierbij de termijn tot en met 2031, maar inmiddels zijn er woningen gepland tot en met 2038. Om een consistente vergelijking te kunnen maken, is de woningbouwmonitor opgesplitst in twee periodes.

2025 tot en met 2031

Voor de periode 2025 tot en met 2031 zijn er 7.004 woningen gepland, wat neerkomt op een gemiddeld aantal van 1.000 woningen per jaar. Dit betekent dat we de komende jaren een planvoorraad hebben van minimaal 130%.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
509	668	261	1925	545	1372	1724	7004

Afbeelding 1: aantal woningen gepland van 2025 tot en met 2031

2032 tot en met 2038
Voor de periode 2032 tot en met 2038 zijn er 2.980 woningen gepland, wat neerkomt op een gemiddelde van 425 woningen per jaar. Dit ligt nu onder de beoogde doelstelling maar de woningbouwmonitor zal de komende jaren wordt aangevuld met nieuwe woningbouwprojecten.

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
415	738	554	638	234	351	50	2980

Afbeelding 2: aantal woningen gepland van 2032 tot en met 2038

Voor de periode 2025-2038 staan er in totaal 9.984 nieuwbouwwoningen in ontwikkeling. De totale planvoorraad tot en met 2040 bedraagt 12.890 woningen.
Dit betekent dat er naast de reeds geplande woningen nog 2.906 woningen de komende jaren in de woningbouwmonitor opgenomen worden als de projectontwikkeling hiervan officieel start.

Verwachting oplevering woningen
De woningbouwmonitor is een dynamisch instrument. De woningbouwmonitor levert cijfers die de voortgang meet en monitort. Hiermee kunnen we het meerjarig Woningbouwprogramma en/of de projectplanning bijsturen waar nodig. De woningbouwmonitor biedt inzicht in de voortgang van de geplande nieuwbouwprojecten en stelt ons in staat te beoordelen of deze projecten in lijn zijn met ons woonbeleid.

De geplande cijfers kunnen afwijken doordat de definitieve opleveringen van de woningen later zijn. Geplande projecten kunnen in tijd verschuiven door factoren zoals (wettelijke) procedures, regelgeving, participatietrajecten en andere mogelijke knelpunten.
Met name voor plannen die zich in de fasen van initiatief en haalbaarheid bevinden, is het onzeker of deze woningen binnen het geplande jaartal worden gebouwd of dat ze later worden gerealiseerd. Om een realistischer beeld te geven van de waarschijnlijkheid van de daadwerkelijk oplevering in het geplande jaar, passen we daarom een staffel toe op de geplande woningbouwaantallen. De staffel bestaat uit percentages, gekoppeld aan de fase, waarin een project zich op het moment van deze rapportage bevindt. Hoe verder een project zich bevindt in het proces richting realisatie, hoe waarschijnlijker het is dat het project volgens planning wordt gerealiseerd. Zo is een project, dat zich in de haalbaarheidsfase bevindt, minder zeker dan een project dat zich al in de uitvoeringsfase bevindt. Van een project dat zich verder in het proces bevindt, worden daarom de woningbouwaantallen voor een groter deel meegerekend.
Dit zijn de percentages van de staffel*:

- Initiatief: 0%
- Haalbaarheid: 50%
- Uitwerking: 80%
- Uitvoering: 100%

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
509	626	197	1101	273	757	960	4423

Afbeelding 3: aantal woningen 2025 t/m 2031 gepland na toepassen staffel

Voor de periode 2025 tot en met 2031 worden in totaal 4.423 woningen opgeleverd, wat neerkomt op een gemiddeld aantal van 632 woningen per jaar. Dit betekent een daling van 37% in vergelijking met afbeelding 1.

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
208	369	277	319	117	176	25	1491

Afbeelding 4: aantal woningen 2032 t/m 2038 gepland na toepassen staffel

Voor de periode 2032 tot en met 2038 worden in totaal 1.491 woningen opgeleverd, met een jaarlijks gemiddelde van 213 woningen. Dit vertegenwoordigt een daling van 50% ten opzichte van afbeelding 2. De afname is te verklaren door de haalbaarheidsfase waarin veel projecten zich bevinden, waarbij slechts 50% van deze projecten wordt meegerekend. Naar verwachting zal het aantal woningen toenemen naarmate meer projecten de haalbaarheidsfase succesvol doorlopen en meer nieuwbouwprojecten worden toegevoegd aan de woningbouwmonitor.

6.4 Realisatie

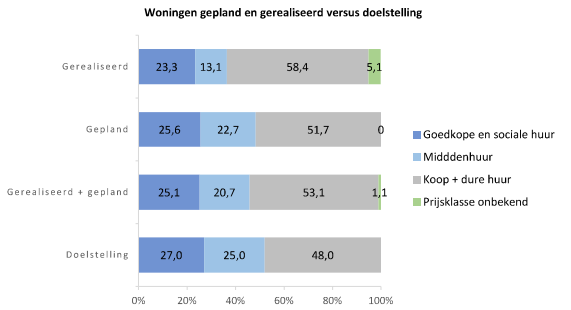
In de vorige rapportage was de verwachting voor 2024 om via het projectenbureau 422 woningen op te leveren. Het ging om de projecten: Amstelstroom, Dwarstocht, Berkelstroom, Thomas Morelaan, Dirc van de Doortogelaan/Goeswijn van de Poellaan vlek C, Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan. Via het projectenbureau zijn er 376 woningen opgeleverd.
De resterende aantallen van het project Aletta Jacobslaan zijn doorgeschoven naar 2025. Daarnaast zijn er via de reguliere vergunningprocedure 75 woningen aangevraagd en opgeleverd (voor projecten die niet door de gemeente worden begeleid), waarmee het totaal op 451 woningen komt.
Er is een verschil tussen onze cijfers en de door het CBS gepubliceerde aantallen opgeleverde woningen. Voorheen werden gereedmeldingen van woningen door de gemeente rechtstreeks aan het CBS aangeleverd. Echter, sinds de invoering van de Wet BAG gebruikt het CBS-gegevens uit de landelijke voorziening BAG van het Kadaster.
Omdat de interne processen binnen de gemeentelijke afdelingen hier nog niet volledig op zijn afgestemd, ontstaat er een verschil tussen onze cijfers en de cijfers die externe bronnen publiceren. Verwacht wordt dat deze verschillen in de toekomst zullen afnemen, maar een volledige aansluiting zal waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Dit komt onder andere door de peildatum van 31 december en de verwerkingstermijn tussen de opleveringsstatus vanuit het projectenbureau en de registratie van gereedmeldingen in de BAG.

6.5 Prijssegmenten en woningtypen

Met het vaststellen van de Versnellingsagenda woningbouw heeft de raad in september 2018 besloten om voor de nieuwbouw de volgende doelstellingen te hanteren:
- 27% sociale huur (corporatiehuur) + goedkope huur (huurwoningen onder de liberalisatiegrens van particuliere verhuurders);
- 25% middenhuurwoningen (in het prijssegment van liberalisatiegrens tot €1.157,95*);
- 8% koopwoningen + dure huurwoningen (boven €1.157,95*).

*prijspeil 1 juli 2024

Voor de periode 2025-2038 is de huidige segmentverdeling van de woningbouw als volgt: goedkope en sociale huur 25%, 23% middenhuur, 52% koop + dure huur. De percentages liggen hiermee dicht bij de beoogde doelstellingen.



Afbeelding 5: woningen gepland en gerealiseerd vs. doelstelling.

In afbeelding 6 is te zien hoe het woningbouwprogramma de afgelopen jaren en de komende periode cijfermatig over de verschillende prijssegmenten verdeeld was.

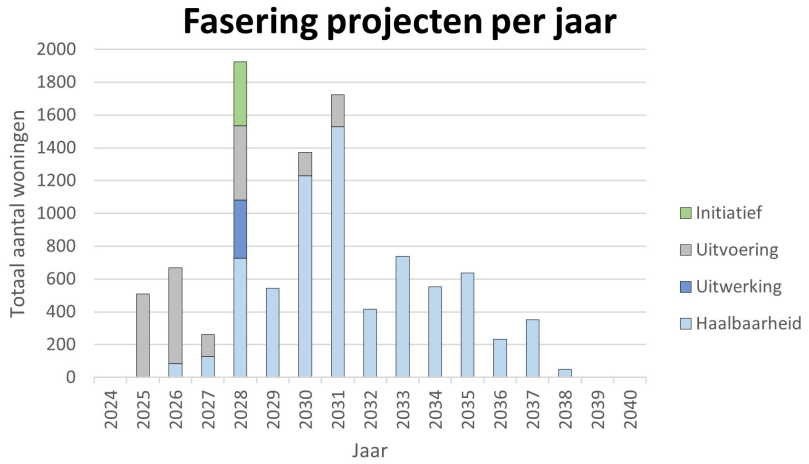
	Realisatie 2019		Realisatie 2020		Realisatie 2021		Realisatie 2022		Realisatie 2023		Realisatie 2024		Realisatie 2019-2024		Woonvisie waarde	Streef-	WBM '25-'40 Planning		Planning '25-'40	Realisatie '19-'24 +
Prijsklassen	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	%		aantal	%		%
Goedkope en sociale huur	113	22	205	62	109	30	27	9	96	14	67	15	617	23	27		2553	26		25
Midddenhuur	117	23	6	2	95	26	0	0	129	19	0	0	347	13	25		2270	23		21
Koop + dure huur	255	50	94	29	153	42	279	91	456	67	309	69	1546	58	48		5161	52		53
Prijsklasse onbekend	28	6	24	7	8	2	0	0	0	0	75	17	135	5	0		0	0		1
Totaal	**513**	**100**	**329**	**100**	**365**	**100**	**306**	**100**	**681**	**100**	**451**	**100**	**2645**	**100**	**100**		**9984**	**100**		**100**

Afbeelding 6: categorie woning: gepland (per jaar in cijfers)

Van de geplande nieuwbouw in de periode 2025-2038 bestaat 98% uit meergezinswoningen en slechts 2% uit eengezinswoningen. Dit is inherent aan het type woningbouwprojecten waarbij de meeste woningen worden gerealiseerd in de Binnenstad en Entree.

6.6 Projectfasen

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



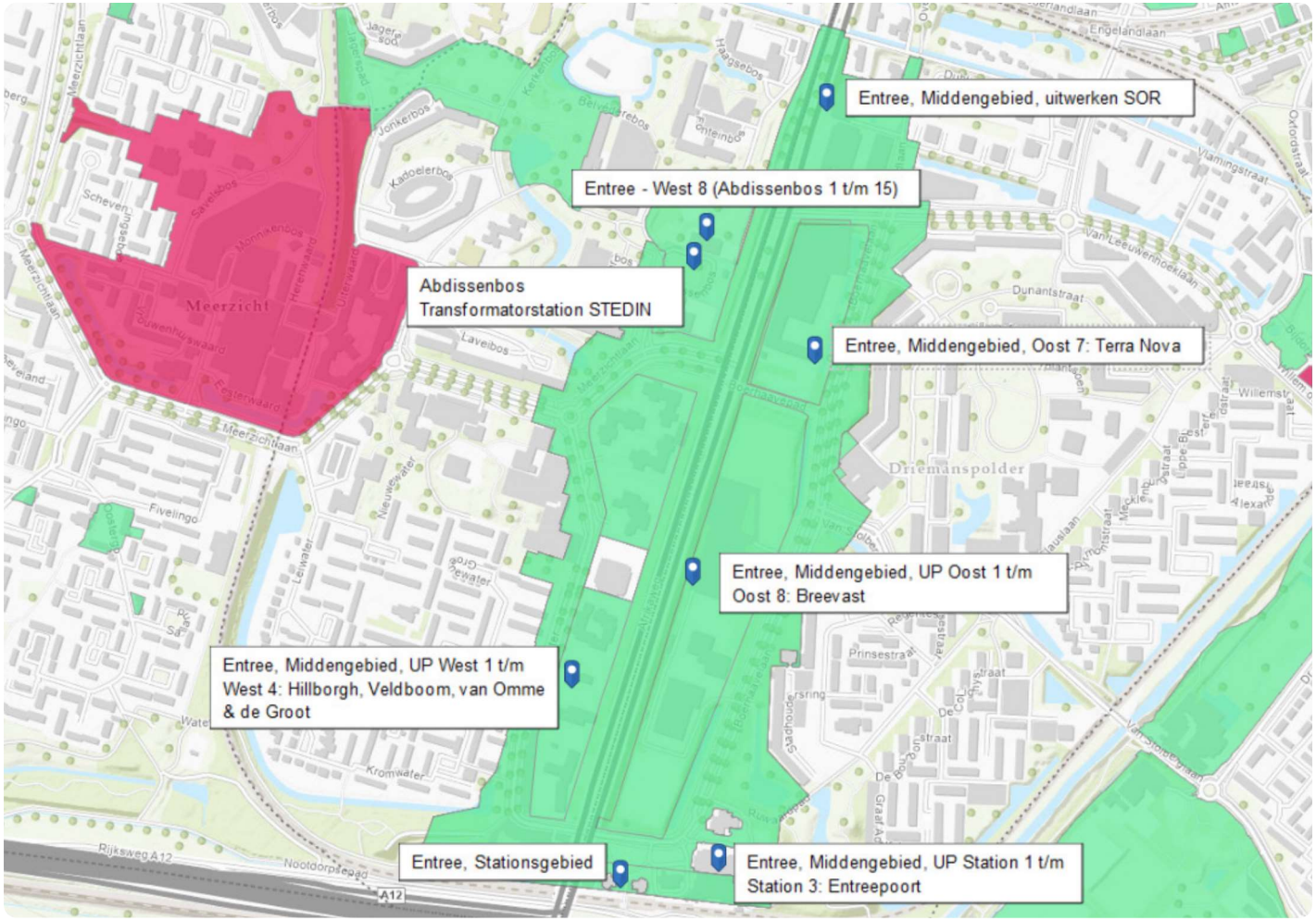
Afbeelding 7: fasering projecten (per jaar)

6.7 Conclusie

Volgens de planning van de Rapportage Programma's en Projecten 1e helft 2024 stonden er 422 woningen gepland in 2024. Uiteindelijk zijn er 376 woningen opgeleverd via het projectenbureau doordat een deel van de op te leveren woningen aan de Aletta Jacobslaan naar 2025 zijn verschoven. Daarnaast zijn er via de reguliere vergunningprocedure 75 woningen aangevraagd en opgeleverd, waarmee het totaal op 451 woningen komt.
Volgens de woningbouwmonitor zijn er voor de periode tot en met 2031 ruim 7.000 woningen gepland, wat neerkomt op een gemiddelde van 1.000 woningen per jaar.
Door deze overcapaciteit te hanteren, wordt de kans groter dat uiteindelijk de beoogde 100% aan realisatie (700 woningen) daadwerkelijk wordt gehaald. Om dit in te schatten werken we met het toepassen van een staffel. Dit geeft een realistischer beeld van de te verwachte oplevering van de geplande woningen. Na toepassing van de staffel wordt verwacht dat er 4.423 woningen zullen worden opgeleverd tot en met 2031, wat neerkomt op gemiddeld 632 woningen per jaar. Voor de periode van 2032 tot en met 2038 staan er momenteel ongeveer 2.980 woningen gepland. In totaal zijn er op dit moment 9.984 woningen in projectontwikkeling. De totale planvoorraad tot en met 2040 bedraagt 12.890 woningen. Dit betekent dat er naast de reeds geplande woningen nog 2.906 woningen de komende jaren in de woningbouwmonitor opgenomen worden als de projectontwikkeling hiervan officieel start.

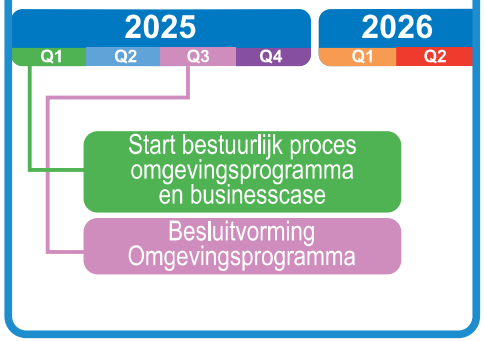
We hebben tot 2031 voldoende projecten in ontwikkeling om onze doelstelling van 700 te behalen. Veel projecten zitten in de haalbaarheidsfase. Het is van belang dat de plannen vlot naar de uitwerkings- en uitvoeringsfase gaan. Om een goede voortgang erin te houden blijven we actief inzetten op het versnellen van projectontwikkeling, het stimuleren van samenwerkingen met marktpartijen en het benutten van beschikbare ontwikkellocaties om het woningaanbod verder te vergroten.

7.1 Programma Entree (kaart)



7.1 Programma Entree

Programmaplanning



Raadsbesluit 2023-5 Raadsmemo 2023-6

Ambitie en 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 parkeer-oplossingen zijn daarbij belangrijke voorwaarden, evenals een kwalitatief goede buitenruimte die gezond leven bevordert.
De ontwikkeling van het Entreegebied met ten minste 6.250 tot 7.250 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie.

Programma Entree

De gebiedsontwikkeling van Entree is vormgegeven als programma en wordt uitgevoerd door een gebiedsteam.
Het gebiedsteam wordt aangestuurd door een gebiedsmanager, die ook de rol van gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever invult.
Het programma bestaat uit een aantal werkpakketten, waarin de verschillende werkzaamheden op gebiedsniveau zijn ondergebracht en uit meerdere projecten die gericht zijn op de uiteindelijke realisatie van nieuwe woningen en voorzieningen in de verschillende deelgebieden en de aanleg en vernieuwing van de infrastructuur en openbare ruimte. De stand van zaken van deze projecten wordt in afzonderlijke voortgangsrapportages, per project, toegelicht.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2e half jaar 2024 en vooruitblik 1e halfjaar 2025

De belangrijkste ontwikkelingen in het 2e halfjaar van 2024 en een vooruitblik naar het eerste halfjaar van 2025 zijn per werkpakket hieronder weergegeven.

Omgevingsprogramma & MER (vanaf 1-1-2024)

In juni 2023 is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan voor Entree Midden op een aantal wezenlijke onderdelen gewijzigd en aangevuld diende te worden.
De noodzakelijke wijzigingen konden niet afgerond worden voor de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024. De gemeente werkt nog aan de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Dit betekent dat voor Entree ingezet wordt op twee sporen: het opstellen van een omgevingsprogramma voor het plangebied Entree en het vervolgens plotgewijs verlenen van vergunningen.
Het omgevingsprogramma is gericht op de kwaliteiten én aandachtspunten van het gehele plangebied. Hierdoor is de ontwikkeling conform de integrale visie op het gebied ook bij een langere ontwikkeltermijn geborgd. De verschillende plots van de grondeigenaren worden gefaseerd in overeenstemming met het omgevingsprogramma vergund.
In het derde kwartaal van 2024 is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (hierna NRD) voor de plan-MER ter inzage gelegd. In de NRD is het raadsvoorstel herprogrammering verwerkt.
Ook krijgt de inhoud van het omgevingsprogramma steeds meer vorm en wordt intern afgestemd over de verschillende producten die opgenomen worden in het omgevingsprogramma, zoals de ontwikkelvisie en het beeldkwaliteitsplan. Inmiddels zijn beide producten vrijwel gereed en wordt op basis hiervan gewerkt aan beleidsregels.

Aankomend kwartaal verwachten we de resultaten van de onderzoeken van het plan-MER, zal het plan-MER worden opgesteld en toegewerkt worden naar een ontwerp-omgevingsprogramma dat ter inzage kan worden gelegd. In dit ontwerp-omgevingsprogramma zullen ook de milieuthema's geluid en luchtkwaliteit opgenomen worden.
Vanuit de omwonenden worden deze belangrijke thema's veelal aangehaald in zienswijzen en gesprekken. In het ontwerp-omgevingsprogramma zullen ook de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan en de zienswijzen die zijn ingekomen op de NRD worden beantwoord.

De participatie voor de drie onderdelen (herprogrammering, openbare ruimte en West 8, zoals beschreven in het collegevoorstel Participatie Entree) is afgerond. Het eindverslag wordt naar verwachting tegelijk aangeboden aan het college met het besluit tot terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsprogramma. Het eerste kwartaal van 2025 staat in het teken van afronding van en voorbereiding op het bestuurlijk proces voor de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsprogramma en bijbehorend plan-MER.

Communicatie & Gebiedsmarketing
Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders en investeringsmogelijkheden voor investeerders, bekend te maken, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt via communicatie en gebiedsmarketing. Het gemeentelijke gebiedsteam neemt hierin de regie en werkt nauw samen met de grondeigenaren.
De afgelopen tijd is gewerkt aan reductie van de kosten voor marketing en communicatie door werkzaamheden van het externe marketingbureau in eigen beheer te nemen.
Dit betreft voornamelijk de website, social media en vormgeving. Het programma Entree communiceerde het afgelopen half jaar voornamelijk via website, Stadsnieuws, social media en nieuwsbrief Entree. In oktober 2024 kon het goede nieuws gebracht worden over de start van de bouw van Terra Nova en de komst van een praktijklocatie techniekonderwijs naar Entree. Ook werden de participatie, Club Entree activiteiten en de beweegroute Rondje Gezond gepromoot.

In oktober en november 2024 organiseerde het gebiedsteam Entree participatie over de veranderingen in de herprogrammering en openbare ruimte en over de invulling van de locatie West 8 (Abdissenbos). Een extern bureau begeleidde het projectteam bij de uitvoering hiervan waarbij we naast bijeenkomsten ook straatgesprekken voerden om zo ook andere doelgroepen te bereiken.
In 2025 gaan we door met informeren over het vervolg van de planologische procedure onder de omgevingswet, waaronder de terinzagelegging van de documenten.
Naast de communicatie via de gebruikelijke Entreekanalen blijven we ook in contact met de omwonenden via de klankbordgroep en organiseren we weer een overleg met de buurt-vertegenwoordigers. Nu we langer in de planvormingsfase zitten hebben we tijdelijk een stapje terug gedaan in de marketing van Entree als toekomstig woongebied.

Exploitatie & eigenaren

Exploitatie en businesscase
De eerste herziening van de gebiedsbusinesscase Entree is in mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De indexering van de kosten en de opbrengsten in de tijd is verhoogd en de benodigde plankosten zijn verruimd. In 2024 wordt de gebiedsbusinesscase als gevolg van de planologische wijziging en herprogrammering herijkt. Ook de raming van de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte wordt geactualiseerd. De eerste inzichten in de effecten op de businesscase zijn eind Q1 van 2024 verkregen op basis van het samenbrengen van de nieuwe uitgangpunten en in april gedeeld op ambtelijk niveau met het team.
In de VGR van begin 2024 is aangegeven dat de businesscase eind Q4 van dat jaar aangeboden werd aan de raad. Door veranderingen in de sporen die input leveren aan de businesscase en het voorkomen van vooruitlopen op de processen in deze sporen, heeft dit uiteindelijk niet plaatsgevonden. Er is nu gekozen om de actualisatie van de businesscase mee te laten lopen in het proces van de actualisatie van het omgevingsprogramma en de ontwikkelvisie. Dit betekent dat er tijdens de carrousel met het college en de technische bijeenkomst met de raad, gepland vanuit het spoor van het omgevingsprogramma, ook aandacht wordt besteed aan de businesscase. Zowel het spoor van het omgevingsprogramma als van de Ontwikkelvisie, kenmerken zich door een relatie met het traject van het herzien van de AOK's en omdat ook de businesscase hier sterk van afhankelijk is, wordt aangesloten op de bestuurlijke processen rondom deze stukken. Wel wordt er gewerkt aan een, vooralsnog separaat, raadsbesluit omtrent de businesscase. Het scheiden danwel samenvoegen van de twee besluiten wordt momenteel onderzocht, en kent voor- en nadelen.

De raad is op 12 december geïnformeerd over de keuze om de actualisatie van de businesscase gelijk te laten lopen met het actualiseren van het omgevingsprogramma.
Middels deze memo is de raad actief geïnformeerd dat de geactualiseerde businesscase in Q2 2025 wordt aangeboden in plaats van Q4 2024.

Eigenaren en AOK's
Middels een eerste addendum (I) is eind 2023 een aantal anterieure overeenkomsten verlengd. Alle eerder gesloten anterieure overeenkomsten liepen van rechtswege af op 31-12-2023. Het addendum I ziet toe op deze verlenging tot 1 juli 2025 om met de grondeigenaren de tijd te nemen om tot aangepaste afspraken te komen. Het addendum I is vóór 31 december 2023 ondertekend door grondeigenaren Breevast, Hillborgh en Van Omme & de Groot. Begin 2025 wordt overeenstemming en ondertekening verwacht met voorgenoemde partijen in nieuwe anterieure overeenkomsten. Via diverse werkgroepen en het eigenarenoverleg wordt in goede samenwerking tussen gemeente, Breevast, Hillborgh en Van Omme & de Groot structureel gewerkt aan het invulling geven aan de nieuwe contractuele afspraken, zowel op inhoud, proces en structuur.
In november 2024 is ook het addendum I met De Raad Bouw ondertekend. Doordat het addendum I later is gesloten, wordt een nieuwe Anterieure Overeenkomst met deze partij later in 2025 verwacht.

Met grondeigenaar Veldboom is de AOK van rechtswege verlopen. En daarnaast is op de locatie West 6 en 7 nooit een overeenkomst tot stand gekomen. Als gevolg van het niet overeenkomen van deze addenda, wordt het kostenverhaal op een andere wijze geborgd in het omgevingsprogramma. Daarnaast voelen grondeigenaren mogelijk niet meer de noodzaak om over te gaan tot ontwikkeling wanneer er geen financiële consequenties verbonden zijn aan een afwachtende houding. Daarom heeft de gemeente op diverse kadastrale percelen voorkeursrecht gevestigd om op die manier meer grip te krijgen en speculatie van grond en panden tegen te gaan. Voorkeursrecht is gevestigd op West 3, 6 en 7 en eerder al op West 8. Gelet op het vervolg van de planologische procedure Entree onder de omgevingswet zal ook het publiekrechtelijke kostenverhaal hiermee geïntegreerd moeten worden.

Waardecreatie
Het doel van waardecreatie is dat er nu al gestart wordt met het zichtbaar en aantrekkelijk maken van de meerwaarde van Entree als nieuw stedelijk gebied voor huidige én toekomstige bewoners. De focus van de placemaking ligt nog steeds op het inzetten van tijdelijke programmering en gebruik van de buitenruimte voor wat betreft bijvoorbeeld evenementen.
In de ideale situatie kunnen tijdelijke initiatieven meegroeien in het gebied en een definitieve plek krijgen in Entree. Een voorbeeld van zo'n initiatief is de realisatie in 2023 van de beweegroute Rondje Gezond met sporthubs in Entree, Driemanspolder en Meerzicht.

In Club Entree worden regelmatig maatschappelijk relevante bijeenkomsten georganiseerd, bijvoorbeeld door het ILOZ of Greg & Baud Productions.
In 2025 gaan Entree, Programma Meerzicht en sportaanbieder STERK Sports samen een beweegprogramma realiseren dat het welzijn van buurtbewoners bevordert.
Hiervoor heeft STERK Sports een cheque van €5.000 van het Sportakkoord Zoetermeer ontvangen. Het programma, "Rondje Gezond," is bedoeld om mensen met beweegarmoede uit hun flats te halen en hen te stimuleren tot fysieke activiteit en sociale interactie. We richten ons specifiek op de hoogbouw van Vidomes in de Waterbuurt van Meerzicht.

7.1 Programma Entree (vervolg)

Financieel

Programmakosten Entree Zoetermeer zijn bij de jaarrekening 2024 verantwoord.
De begrote kosten voor 2024 bedragen 6,5 miljoen euro en zijn gebaseerd op de businesscase die is vastgesteld in mei 2023. Op 1 november 2024 was 2,18 miljoen euro aan plankosten uitgegeven, naar verwachting wordt in 2024 in totaal 2,7 miljoen euro aan plankosten besteed. De businesscase wordt in het kader van het op te stellen omgevingsprogramma herzien.
Bij de herziening van de businesscase wordt er een nieuwe raming gemaakt van de plankosten en de uitvoeringskosten.
De herziene businesscase dient uiteindelijk als input voor de begroting.

Toelichting: medio 2023 is duidelijk geworden dat de planologische procedure voor Entree voortgezet moet worden onder de omgevingswet.
De nieuwe planprocedure moet uitgewerkt worden en hieraan voorafgaand dienen extra onderzoeken uitgevraagd te worden. Ook is het gebiedsteam Entree extra versterkt met capaciteit.
De consequenties in tijd en geld zullen verwerkt worden in de volgende herziening van de businesscase. Er is gekozen om de herziening van de businesscase mee te laten lopen in het proces van de actualisatie van het omgevingsprogramma en de ontwikkelvisie.
De herziening van de businesscase zal hierdoor naar verwachting in Q2 2025 aan de raad worden aangeboden.

Risico's

De belangrijkste risico's gerelateerd aan de werkpakketten zijn:

Risico: omgevingsprogramma wordt niet volgens planning vastgesteld.
Gevolg: het programma loopt vertraging op, waardoor er later BOPA's (vergunningen) aangevraagd kunnen worden en de ontwikkelaars later kunnen gaan ontwikkelen.
Beheersmaatregel: vaker overleg over de stand van zaken omtrent de planning, zodat er tijdig bijgeschakeld kan worden als dit nodig is.

Risico: kosten van het programma lopen steeds verder op.
Gevolg: er is geen sluitende businesscase meer.
Beheersmaatregel: onderzoeken van besparingsmogelijkheden, verder onderzoeken naar subsidie mogelijkheden en het zorgvuldig beheersen van de uitgaven.

Risico: grote afhankelijkheid van externe capaciteit
Gevolg: vertraging omdat externe capaciteit maar maximaal 2 jaar ingehuurd mag worden en extra kosten omdat de capaciteit niet intern opgevangen kan worden.
Beheersmaatregel: tijdig vervanging zoeken voor externe capaciteit, bij voorkeur intern. Onderzoeken naar mogelijkheden om meer continuïteit te waarborgen (bijvoorbeeld via raamovereenkomsten).

7.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova

GROEN

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2006
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Bouw is gestart in het 4e kwartaal van 2024

Projectomschrijving

Project Terra Nova, een transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar woningen, ging in 2006 van start.
Na diverse haalbaarheidsstudies werd in 2021 overeenkomst bereikt over het transformatieplan. Dit plan bestaat uit de transformatie van het kantorencomplex naar 400 woningen verdeeld in (middeldure) huur, en koop. Het casco van het gebouw blijft staan, de gevel wordt op enkele plaatsen wat opgedikt en wordt in zijn totaliteit vervangen voor een nieuwe gevel.

Stand van zaken

De start van de bouw heeft begin oktober 2024 plaats gevonden. De ontwikkelaar is nog in gesprek met een belegger over de aankoop van een deel van de woningen (gebouwdeel B en C). De ontwikkelaar overweegt om de woningen in gebouwdeel A in verkoop te brengen en anders aan de belegger te verkopen. Voor het project Terra Nova is een SBI-subsidie (Startbouw Impuls) van €4,9 miljoen verleend. Met Breevast zullen de afspraken voor de SBI worden geconcretiseerd, waarbij de uitbetaling van eventuele subsidie voor de gemeente altijd risicoloos zal moeten zijn. De status is veranderd van rood naar groen, omdat de start van de bouw heeft plaats gevonden en het eerste project van Entree is gestart.

Wat willen we bereiken

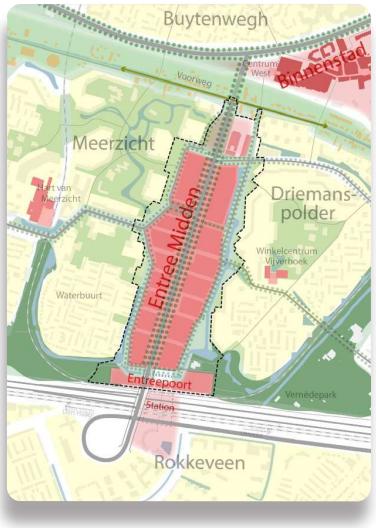
- Een feestelijk moment te laten plaats vinden, waarbij ook bekend kan worden gemaakt welke belegger de woningen heeft gekocht.
- Afstemmen Voorlopig ontwerp openbare ruimte Entree op ontwerp Terra Nova.

Financiële stand van zaken

In de overeenkomst met de ontwikkelaar GROK 2021 zijn afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente, waaruit gemaakte en nog te maken plankosten gemeente worden verhaald. Dit is onderdeel van de businesscase Entree. Gebleken is dat de afgesproken exploitatiebijdrage niet toereikend is om de nu ontstane vertraging te dekken. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Risico's

Risico: er ontstaan problemen met de aansluiting van gebouw op de openbare ruimte.
Gevolg: veel aanpassingen, mogelijk te late oplevering.
Beheersmaatregel: er wordt regelmatig overleg gevoerd om aansluitingen goed te bespreken en met elkaar in de gaten te houden.



7.1.2 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

ROOD

Projectplanning

Startdatum: 01-09-2021
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte en betreft het opstellen van een schetsontwerp en voorlopig ontwerp voor die openbare Ruimte.
NB: Oorspronkelijk was het de bedoeling om een voorlopig ontwerp te maken, gevolgd door een definitief ontwerp voor de openbasre ruimte. Vanwege de vele wijzigingen in het plan hebben we besloten een stap terug te doen en werken we nu aan het opstellen van een schetsontwerp voor de openbare ruimte.

Stand van zaken

In Q3 zijn de verkeersonderzoeken afgerond en is een externe verkeerskundige ingehuurd om de verkeerskundige vraagstukken te begeleiden. In Q4 2024 is er geparticipeerd over de wijzigingen in het schetsontwerp openbare ruimte ten opzichte van het SOR van 2021. Die participatie heeft niet geleid tot aanpassingen van het schetsontwerp.

Wat willen we bereiken

Het verwerken van eventuele aanpassingen aan het schetsontwerp naar aanleiding van de gesprekken met de gebouweigenaren. Het schetsontwerp met o.a. de verkeerskundige principes wordt daarna als bijlage toegevoegd aan het omgevingsprogramma wat in 2025 ter inzage wordt gelegd.

Financiële stand van zaken

Er is een SSK kostenraming voor het schetsontwerp opgesteld die hoger is dan waar in 2021 vanuit is gegaan. We zijn in gesprek met de gebouweigenaren over de consequenties voor exploitatiebijdrage.

Risico's

Risico: het ontwerp blijft aan wijzigingen onderhevig waardoor aanpassingen noodzakelijk blijven. De openbare ruimte heeft interactie met de invulling van de individuele kavels en moet daar goed op kunnen aansluiten;
Gevolg: oplopende plankosten;
Beheersmaatregel: een voldoende uitgewerkt integraal schetsontwerp ontwerp opleveren, dat in de verdere uitwerking parallel met de gebiedsontwikkeling meer in detail wordt uitgewerkt. Zo kan het ontwerp van de openbare ruimte worden afgestemd op het type ontwikkelingen dat op de diverse locaties landt.

Risico: kosten inrichting zijn te hoog en daardoor geen overeenstemming met gebouweigenaren over exploitatiebijdrage;
Gevolg: vertraging besluitvorming omgevingsprogramma;
Beheersmaatregel: onderhandelen, optimalisatie en besparingsmogelijkheden en andere financieringsbronnen onderzoeken.

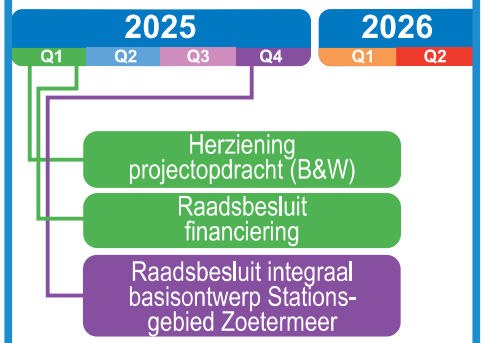


GEEL

7.1.3 Entree, Stationsgebied

Projectplanning

Startdatum: 16-11-2021
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

Nadere toelichting:
Het Project Stationsgebied Zoetermeer omvat de realisatie van een toekomstbestendige OV-knoop op de locatie van Station Zoetermeer. De OV-knoop heeft als doel om de verschillende openbaar vervoer middelen (bus, tram, trein) aantrekkelijk en toegankelijk te maken, waarbij logische aansluiting op de bestaande en toekomstige omgeving wordt gerealiseerd. Hierbij ligt een zwaartepunt bij het toegankelijk en bereikbaar maken van de OV-knoop voor zowel voetgangers, als fietsers als gebruikers van deelmobiliteitsoplossingen. Voor het Stationsgebied is een visie vastgesteld die heeft geleidt tot een variantenstudie. Op basis van de ontwikkelde inzichten wordt een voorkeursvariant uitgewerkt in de vorm van een integraal basisontwerp.

Stand van zaken

Op basis van de projectanalyse die is uitgevoerd is geconstateerd dat zowel op het vlak van projectbeheersing als scope een aantal zaken aangepakt moeten worden. De acties ten aanzien van de projectbeheersing zijn grotendeels aangepakt en geïmplementeerd. Tevens is een subsidiestrategie opgezet waarbij rekening is gehouden met reeds aangevraagde financiering en lopende lobbytrajecten, onder meer i.v.m. de opgave LeiZo (Bus Rapid Transit).

De samenwerking intern tussen het project en de afdeling mobiliteit is goed en zal in 2025 leiden tot meer geïntegreerde samenwerking, met name op het gebied van OV strategie en de rol van Station Zoetermeer in de toekomst. Tevens is nauwe samenwerking met de afdeling stadsbeheer inzake de integratie van de Nelson Mandelabrug in het project.
Binnen het projectbureau Entree is de samenwerking met de opgave openbare ruimte geïntensiveerd. Aandachtspunten hierbij zijn demarcatie van de scope en raakvlakmanagement.
In het tweede half jaar van 2024 is een variantenstudie uitgevoerd, die tot stand is gekomen in samenwerking met diverse stakeholders. De afronding hiervan zal in 2025 plaatsvinden. Hierbij is geconstateerd dat, om de Haalbaarheidsfase en een structuurontwerp voor Stationsgebied Zoetermeer af te ronden, nadere technische en verkeerskundige studies noodzakelijk zijn. Het voorlopig resultaat van de variantenstudie heeft met name geleid tot het inzichtelijk maken van de raakvlakken met de ontwikkeling van het Entreegebied en de afhankelijkheid van besluitvorming rondom de Nelson Mandelabrug. De huidige samenwerking met stadsbeheer heeft op dit punt tot goede inzichten en tussentijdse resultaten geleidt, die in 2025 nader zullen worden uitgewerkt.

Op basis van de nog uit te voeren technische onderzoeken kan worden vastgesteld of de beoogde deelobjecten binnen het Stationsgebied technisch en verkeersveilig op elkaar kunnen worden aangesloten. Met dit nieuwe inzicht kan verder worden afgewogen onder welke fasering realisatie van de OV-knoop haalbaar is in relatie tot de ontwikkeling van het Entreegebied en de Nelson Mandelaburg. Het resultaat van de technische studies zal leiden tot de opzet van een integraal basisontwerp voor het Stationsgebied Zoetermeer, waarbij fase 1 en fase 2 van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Reeds uitgevoerde technische studies en ontwerpen, met name voor het plintgebouw, worden per deelproject samengevoegd om een duidelijk beeld te vormen van de nog uit te voeren onderzoeken en ontwerpwerkzaamheden in 2025-2027. Hiervoor zal per project een detailplanning worden opgezet. Ten aanzien van het plintgebouw is een concept VO opgesteld, welke als basis zal dienen voor het vervolgen van de ontwerpwerkzaamheden in samenspraak met de naastliggende grondeigenaren.

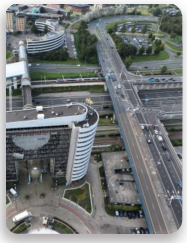
7.1.3 Entree, Stationsgebied (vervolg)

Hoewel de integratie van het project, projectbeheersing en samenwerking met externe en interne stakeholders is verbeterd, is de inhoudelijke voortgang nog beperkt.
Om die reden blijft de status van het project op geel.

Wat willen we bereiken

In het eerste half jaar van 2025 zal de projectopdracht worden herzien op basis van nieuwe inzichten, waarbij de fasering van het project wordt vastgesteld. Tevens zal hierbij op basis van de subsidiestrategie de financiering van het project worden vastgesteld voor fase 1. In fase 1 zal een doorstart worden gemaakt met het ontwerp van het plintgebouw en de directe toegang daartoe vanaf de Afrikaweg in lijn met de planvorming van het Entreegebied. Tevens zal toegewerkt worden naar een integraal basisontwerp voor het gehele Stationsgebied, waarmee tevens de haalbaarheid van fase 2 (realisatie van een busplatform) wordt vastgesteld. Hiertoe zal nader technisch en verkeerskundig onderzoek plaatsvinden. De integrale planvorming vindt plaats in samenhang met de constructieve reconstructie en herinrichting van de Nelson Mandelabrug. In het kader van het creëren van draagvlak bij de OV gerelateerde partijen zal in samenwerking met de afdeling mobiliteit een nieuw Rapport Handelingsperspectief voor Station Zoetermeer worden opgesteld, vanwege wijzigingen in de context en actualisering van de mobiliteitsstrategie.







Mijlpalen:
Q1-2025 Financiering van het project vastgesteld (fase 1).
Q2-2025 Onderzoeken in uitvoering / ontwerpwerkzaamheden gestart.
Q4-2025 Handelingsperspectief vastgesteld.
Q4-2025 Vaststelling integraal basisontwerp Stationsgebied Zoetermeer.

Financiële stand van zaken

Op basis van de uitgevoerde projectanalyse is een herziening van de projectopdracht en projectfasering aan de orde. Dit heeft ook impact op de financiering van het project in relatie tot reeds aangevraagde en nog aan te vragen externe bijdragen (vastgelegd in een subsidiestrategie voor het project). In Q1-2025 zal daarom een financieringsvoorstel aan de raad worden voorgelegd voor fase1 van het project. Het voorstel heeft betrekking op de co-financiering van de verschillende deelprojecten.

Risico's

Risico: het groot onderhoud (reconstructie) van de Nelson Mandelabrug is mede bepalend voor zowel de fasering als de mogelijke varianten voor ontwikkeling van de nieuwe OV-knoop.
Gevolg: besluitvorming over de Nelson Mandelabrug geeft vertraging in het tot stand komen van een voorkeursvariant en integraal basisontwerp.
Beheersmaatregel: integrale besluitvorming over verlenging levensduur Nelson Mandelabrug in relatie tot varianten OV-knoop.

Risico: er is onvoldoende afstemming over raakvlakken tussen de opgaven van het stationsgebied in relatie tot openbare ruimte en directe stakeholders.
Gevolg: verminderde kwaliteit in het integraal basisontwerp.
Beheersmaatregel: beheersen van de raakvlakken door gericht issuemanagement in te richten en deze vanuit de projectstructuur te koppelen aan de deelopgaven van het stationsgebied.

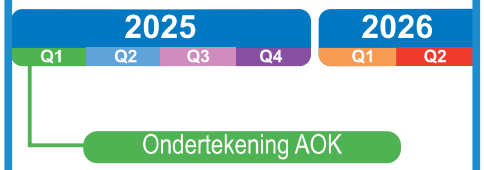
Risico: als gevolg van onvoldoende draagvlak bij primaire (OV) stakeholders kunnen niet alle benodigde middelen worden binnengehaald om de voorkeursvariant te realiseren.
Gevolg: voorkeursvariant is niet haalbaar en de ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de OV-knoop wordt niet bereikt.
Beheersmaatregel: commitment van stakeholders ten aanzien van het ambitieniveau dient vast te worden gelegd.

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

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

Planbegeleiding door de gemeente van de totstandkoming van het uitwerkingsplan voor Oost 1 t/m 8.
Het bestemmingsplan Entree Midden wordt niet meer verder in procedure gebracht en we gaan het plan verder brengen onder de omgevingswet. Daarnaast wil de grondeigenaar /ontwikkelaar en gemeente kijken of we tot betere afspraken kunnen komen.
Eind 2023 is daarom de GROK (overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar) verlengd middels een Addendum I.

De werkzaamheden die worden uitgevoerd leiden niet tot de oplevering van een uitwerkingsplan maar tot kaders die opgenomen worden in de ontwikkelvisie. Op dit moment bevindt het project zich in de uitwerkingsfase. De werkzaamheden die voor diverse deelgebieden worden uitgevoerd, vinden plaats om te komen tot een integrale ontwikkelvisie als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree die passend is voor grondeigenaren en gemeente. Na ambtelijk (grondeigenaren en gemeente) akkoord, gaat dit deelgebied over naar planbegeleiding.

Stand van zaken

In 2023 is het proces om tot een uitwerkingsplan te komen, als gevolg van de vertraging van de bestemmingsplanprocedure, in overleg met Breevast tijdelijk on hold gezet. Inmiddels is begin dit jaar het proces weer opgestart en worden plannen en ontwikkelvisie (die door gemeente wordt opgesteld) gelijk opgewerkt, zodat er een gedragen plan kan worden gemaakt.
Het projectteam werkt hard aan het opstellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree bestaande uit een herprogrammering, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. Na het vaststellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree zal per kavel een planuitwerking opgestart worden door de eigenaren. Het projectteam werkt hard aan het opstellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree bestaande uit een herprogrammering, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan.
Na het vaststellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree zal per kavel een planuitwerking opgestart worden door de eigenaren.

Bij het werken aan nieuwe afspraken met de ontwikkelaar worden ook diverse documenten opnieuw met elkaar herijkt en geactualiseerd en vertaald in een omgevingsprogramma Entree met ontwikkelvisie, BKP en programmering. Een belangrijk onderdeel daarvan is om met de ontwikkelaar tot meer verfijnde afspraken te komen voor zowel het woningbouwprogramma als het niet-wonen deel. Uiteindelijk moeten de nieuwe afspraken samen komen in een aangepast anterieure overeenkomst.
Het raadsvoorstel (Her)Programmering van juli 2024 geeft richting en kader om de gesprekken over het omgevingsprogramma en overeenkomsten verder te vervolgen en af te ronden.
De projectstatus blijft geel, omdat de samenwerking met Breevast goed verloopt. Maar over bovenstaande onderwerpen moet nog wel overeenstemming worden bereikt met de ontwikkelaars en vervolgens gecontracteerd. De gesprekken hierover lopen nog en de uitkomst daarvan wordt vertaald in het omgevingsprogramma, ontwikkelvisie en tot één nieuwe aangepast anterieure overeenkomst. De afronding ervan wordt in Q1 2025 verwacht.

Wat willen we bereiken

- Afronden Totaal schetsplan Oost 1 tot en met Oost 8.
- Afstemming van het eerste bouwblok Oost 5 met het concept voorlopig ontwerp openbare ruimte.
- Opstart uitwerking (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp)1e bouwplan van Oost 5 en toewerken naar aanvraag BOPA.
- Overeenstemming en vaststelling van het omgevingsprogramma inclusief ontwikkelvisie.
- Overeenstemming en ondertekening voor van de aangepaste anterieure overeenkomst.

7.1.4 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast (vervolg)

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien. De gerealiseerde kosten lopen vanwege de hierboven genoemde vertraging achter bij de planning van de begrote kosten. Het totaal van gerealiseerde en nog te maken kosten blijft op basis van huidige inzicht naar verwachting binnen het budget. Een nieuwe actualisatie wordt meegenomen in de herziening van de businesscase.

Risico's

Risico: de planning van de planologische procedure onder de omgevingswet loopt vertraging op.
Gevolg: uitwerking/ontwerp van het eerste bouwblok loopt hierdoor vertraging op, om te voorkomen dat er een mismatch ontstaat tussen de twee producten. Dat uiteindelijk weer gerepareerd moet worden met alle gevolgen voor tijd en kosten.
Beheersmaatregel: beide processen zoveel mogelijk gelijktijdig laten oplopen en dit intensief afstemmen binnen het gebiedsteam Entree enerzijds en met de ontwikkelaar anderzijds.

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

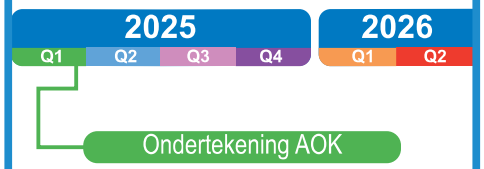
Risico: geen overeenstemming over programma, planopzet en financiële uitgangspunten.
Gevolg: verlopen van de overeenkomst. Hierdoor komt de ontwikkeling en realisatie van het programma niet tot stand. Dit heeft ook gevolgen voor de te ontvangen exploitatiebijdrage.
Beheersmaatregel: goed blijven samenwerken met Breevast. Dilemma's en (on)mogelijkheden met elkaar blijven adresseren. Voorkomen van impasses.

GEEL

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

Projectplanning

Startdatum: 24-01-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsbesluit 2024-6

Projectomschrijving

De werkzaamheden die worden uitgevoerd leiden niet tot de oplevering van een uitwerkingsplan maar tot kaders die opgenomen worden in de ontwikkelvisie. Op dit moment bevindt het project zich in de haalbaarheidsfase. De werkzaamheden die voor diverse deelgebieden worden uitgevoerd, vinden plaats om te komen tot een integrale ontwikkelvisie als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree die passend is voor grondeigenaren en gemeente. Na ambtelijk (grondeigenaren en gemeente) akkoord, gaat dit deelgebied over naar planbegeleiding.

Stand van zaken

Het projectteam werkt hard aan het opstellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree bestaande uit een herprogrammering, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. Na het vaststellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree zal per kavel een planuitwerking opgestart worden door de eigenaren.

Met de eigenaren van West 1, 2 en 4, waar een anterieure overeenkomst mee is gesloten, voert de gemeente momenteel onderhandelingen om te komen tot nieuwe contractuele afspraken die aansluiten bij de herprogrammering Entree, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree.
De contractuele afspraken worden vervolgens verwerkt in de herziening van de businesscase. Met de eigenaar van West 3 (Bredewater 22) zijn nog geen verdere gesprekken gevoerd naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht door de gemeenteraad. Door het verlopen van de anterieure overeenkomst is vooralsnog een groot deel van de exploitatiebijdrage voor dit kavel komen te vervallen.

Voor Bredewater 20 (West 4) is de tijdelijke huisvesting van 57 kamers door Young Housing/Divorce Housing per 1 december 2024 in gebruik genomen.

Mede op basis van bovenstaande blijft het stoplicht op geel staan.

Wat willen we bereiken

- Overleg voeren met projectteam, eigenaren en CRK om randvoorwaarden van de planuitwerking af te stemmen op de ontwikkelvisie, het beeldkwaliteitsplan en schetsontwerp openbare ruimte;
- Gesprekken afronden voor aanvullende inhoudelijke contractuele afspraken op de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren van West 1, 2 en 4. Deze afspraken worden verwerkt in een nieuwe anterieure overeenkomst;
- Vervolg geven aan het vestigen van het voorkeursrecht voor West 3.

Financiële stand van zaken

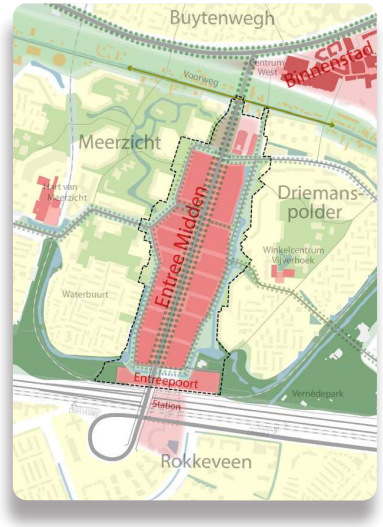
Om te zorgen dat de uiteindelijke planvorming van de eigenaren aansluit bij de ontwikkelvisie en het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma is extra personele inzet nodig en hierdoor hogere kosten op dit onderdeel. Deze extra kosten kunnen binnen de businesscase worden opgevangen.
Om bovenstaande reden, naast de redenen onder stand van zaken, staat het stoplicht op geel.

7.1.5 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot (vervolg)

Risico's

Risico: de planning van de planologische procedure onder de omgevingswet loopt vertraging op.
Gevolg: de planuitwerking van de plots loopt vertraging op om te voorkomen dat er een mismatch ontstaat tussen de twee producten. Dat uiteindelijk weer gerepareerd moet worden met alle gevolgen voor tijd en kosten.
Beheersmaatregel: beide processen zoveel mogelijk gelijktijdig laten oplopen en dit intensief afstemmen binnen het gebiedsteam Entree enerzijds en met de eigenaren anderzijds.

Risico: geen overeenstemming over programma, planopzet en financiële uitgangspunten.
Gevolg: verlopen van de overeenkomst. Hierdoor komt de ontwikkeling en realisatie van het programma niet tot stand. Dit heeft ook gevolgen voor de te ontvangen exploitatiebijdrage.
Beheersmaatregel: goed blijven samenwerken met de gecontracteerde eigenaren. Dilemma's en (on)mogelijkheden met elkaar blijven adresseren en voorkomen van impasses.

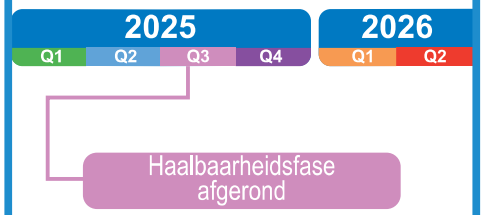


7.1.6 Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

De werkzaamheden die worden uitgevoerd leiden niet tot de oplevering van een uitwerkingsplan maar tot kaders die opgenomen worden in de ontwikkelvisie. Op dit moment bevindt het project zich in de haalbaarheidsfase. De werkzaamheden die voor diverse deelgebieden worden uitgevoerd, vinden plaats om te komen tot een integrale ontwikkelvisie als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree die passend is voor grondeigenaren en gemeente. Na ambtelijk (grondeigenaren en gemeente) akkoord, gaat dit deelgebied over naar planbegeleiding.

Stand van zaken

Het projectteam werkt hard aan het opstellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree bestaande uit een herprogrammering, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. Na het vaststellen van het omgevingsprogramma Entree Midden zal per kavel een planuitwerking opgestart worden door de eigenaren.
In november is het Addendum I op de anterieure overeenkomst ondertekend door de eigenaar en de gemeente. Dit betekent dat er een doorstart wordt gemaakt voor de planontwikkeling van station 2C en 3. Partijen nemen hiervoor tot uiterlijk Q3 2025 de tijd. Op basis van de nieuwe overeen te komen kaders kunnen nieuwe contractuele afspraken worden gemaakt die aansluiten bij de herprogrammering Entree, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree. De contractuele afspraken worden vervolgens verwerkt in de herziening van de businesscase. Voor Station 1 hebben gesprekken plaatsgevonden met het mboRijnland om te gaan onderzoeken of op deze locatie een huisvesting voor het mboRijnland in combinatie met woningbouw en voorzieningen gerealiseerd kan worden. Voor deze ontwikkeling wordt, in samenwerking met het mboRijnland, gewerkt aan het schrijven van een projectopdracht voor de haalbaarheidsfase.

Om bovenstaande redenen wijzigt het stoplicht van rood naar geel.

Wat willen we bereiken

- Afstemming met de eigenaar van Station 2C en 3 om te komen tot nieuwe kaders en contractuele afspraken voor deze percelen, op basis van de ontwikkelvisie en het BKP Entree;
- Uitwerken projectopdracht haalbaarheidsfase Station 1 en vervolgens vast laten stellen door het MT Zoetermeer en het college van B&W;
- Opstarten haalbaarheidsfase Station 1, in samenwerking met het MBO-Rijnland.

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en onvoorzien.
Er is een overschrijding van het projectbudget, welke opgevangen kan worden binnen de businesscase.
De eigenaar van kavel 2c en 3 heeft de eerste aangepaste financiële bijdrage van de exploitatiebijdrage betaald bij ondertekening van het addendum I.

Risico's

Risico: station 2c en 3 komen niet tijdig tot ontwikkeling waardoor verdere vertraging optreedt doordat er geen overeenstemming wordt bereikt voor de nieuwe (stedenbouwkundige) kaders en financiële uitgangspunten met de eigenaar.
Gevolg: geen ondertekening van een nieuwe anterieure overeenkomst waardoor er gezamenlijk planproces meer met de eigenaar is.
Beheersmaatregel: de komende maanden extra overleg voeren met de eigenaar om te komen tot een haalbaar plan voor alle partijen.

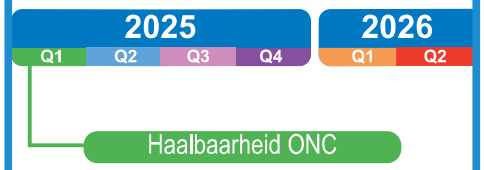
Kans: ontwikkeling van Station 1 in combinatie met het MBO-Rijnland.
Gevolg: vanuit de strategische grondpositie van de gemeente te komen tot een ontwikkeling van dit perceel en groot deel van het maatschappelijke programma voor Entree.
Beheersmaatregel: uitwerken en vaststellen projectopdracht haalbaarheidsfase en daarna opstarten haalbaarheidsfase in Q1 2025.

GROEN

7.1.7 Entree, Middengebied, West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)

Projectplanning

Startdatum: 24-09-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024-5 | Toezegging 2024-6 | Raadsbesluit 2024-11

Projectomschrijving

Het realiseren van een ontwikkeling door een extern ontwikkelaar voor Abdissenbos 1 t/m 15 (West 8) bestaande uit een woningbouwprogramma, (maatschappelijke) voorzieningen waaronder een mogelijke onderwijshuisvesting en een sporthal en inrichting van de openbare ruimte. Dit zal aan moeten sluiten bij de ambities van Entree en Meerzicht.

Stand van zaken

In september 2024 is door het college de projectopdracht voor de haalbaarheidsfase vastgesteld en vervolgens heeft op 25 november 2024 de gemeenteraad het voorbereidingskrediet voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase vastgesteld.
Hiermee is de haalbaarheidsfase officieel gestart.

In de afgelopen periode heeft een eerste kennismakingsgesprek plaatsgevonden met KPN. Hierin is gesproken over de ontwikkelplannen voor West 8 en de positie van KPN in dit gebied.

Daarnaast werkt het projectteam hard aan het opstellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree bestaande uit een herprogrammering, ontwikkelvisie, schetsontwerp openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. Na het vaststellen van het ontwerp omgevingsprogramma Entree zal voor West 8 gestart kunnen worden met de voorbereiding voor een uitvraag aan een ontwikkelende partij.

Hierdoor staat het stoplicht op groen.

Wat willen we bereiken

- Verdere gesprekken voeren met KPN ten behoeve van de planvorming voor West 8;
- Kennismakingsgesprek plannen met de eigenaar van het autoverhuurbedrijf (Abdissenbos 3) en mogelijkheden om eventueel over te kunnen gaan tot een aankoop van dit perceel door de gemeente;
- Uitwerken van een aantal scenario's op basis van de ontwikkelvisie als onderdeel van het ontwerp omgevingsprogramma Entree;
- Tweede participatiebijeenkomst waarbij de verschillende scenario's worden gepresenteerd en feedback wordt opgehaald;
- Opstellen van een globale grondexploitatie (GREX), die onderdeel wordt van de herziene businesscase Entree.

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 25 november 2024 een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld van € 185.389, waarvan € 18.000,- subsidie door de Provincie (Vliegende Brigade).
De verwachting is dat de haalbaarheidsfase binnen budget afgerond kan worden.

7.1.7 Entree, Middengebied, West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15) (vervolg)

Raadsbesluit 2024-3

Risico's

Risico: de ontwikkeling van het totale plangebied West 8 komt van niet van de grond doordat het particulier eigendom binnen het plangebied niet te koop wordt aangeboden aan de gemeente (voorkeursrecht).
Gevolg: vertraging en wijziging plan- en locatie ontwikkeling.
Beheersmaatregel: tijdig in gesprek gaan met de huidige eigenaren. Mogelijkheden onderzoeken voor eventuele verhuizing huidige functies binnen de stad.

GROEN

7.1.8 Abdissenbos Transformatorstation STEDIN

Projectplanning

Startdatum: 27-06-2023
Fase: Uitwerkingsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Start realisatie transformatorstation

Raadsvoorstel 2024-7

Projectomschrijving

Netbeheerder en energieleverancier STEDIN heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een nieuw verdeelstation.
Dit in het kader van het op peil houden van de energievoorziening. De door STEDIN beoogde realisatie van het verdeelstation bevindt zich aan het Abdissenbos. Gemeente Zoetermeer verzorgt de procesbegeleiding bij de planontwikkeling van het door STEDIN te realiseren verdeelstation aan het Abdissenbos.

Stand van zaken

Het afgelopen halfjaar is invulling gegeven aan de volgende werkzaamheden:
- De grondtransactieovereenkomst is getekend door Stedin en gemeente Zoetermeer.
- Het ontwerp voor het transformatorstation is uitgewerkt. Het uiterlijk van het hekwerk is nog onder discussie.
- Het kavel is door de gemeente volledig voorbereid op de bouwfase van Stedin.

Wat willen we bereiken

- Een succesvolle overdracht van Stedin, naar haar externe bouwstroom (netwerk van onderaannemers).
- Het ontwerp voor het transformatorstation wordt afgerond, met name aandacht voor het hekwerk.
- De kaveloverdracht van gemeente Zoetermeer naar Stedin.

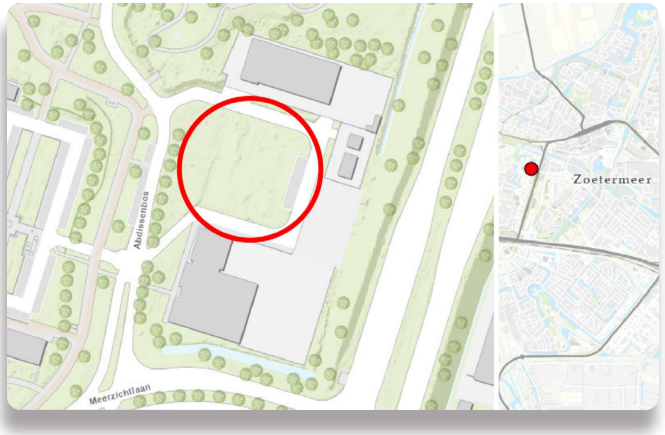
Financiële stand van zaken

Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van de onderhavige opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een grondtransactieovereenkomst.
Vooralsnog zijn er geen afwijkingen waardoor het stoplicht op groen blijft staan.

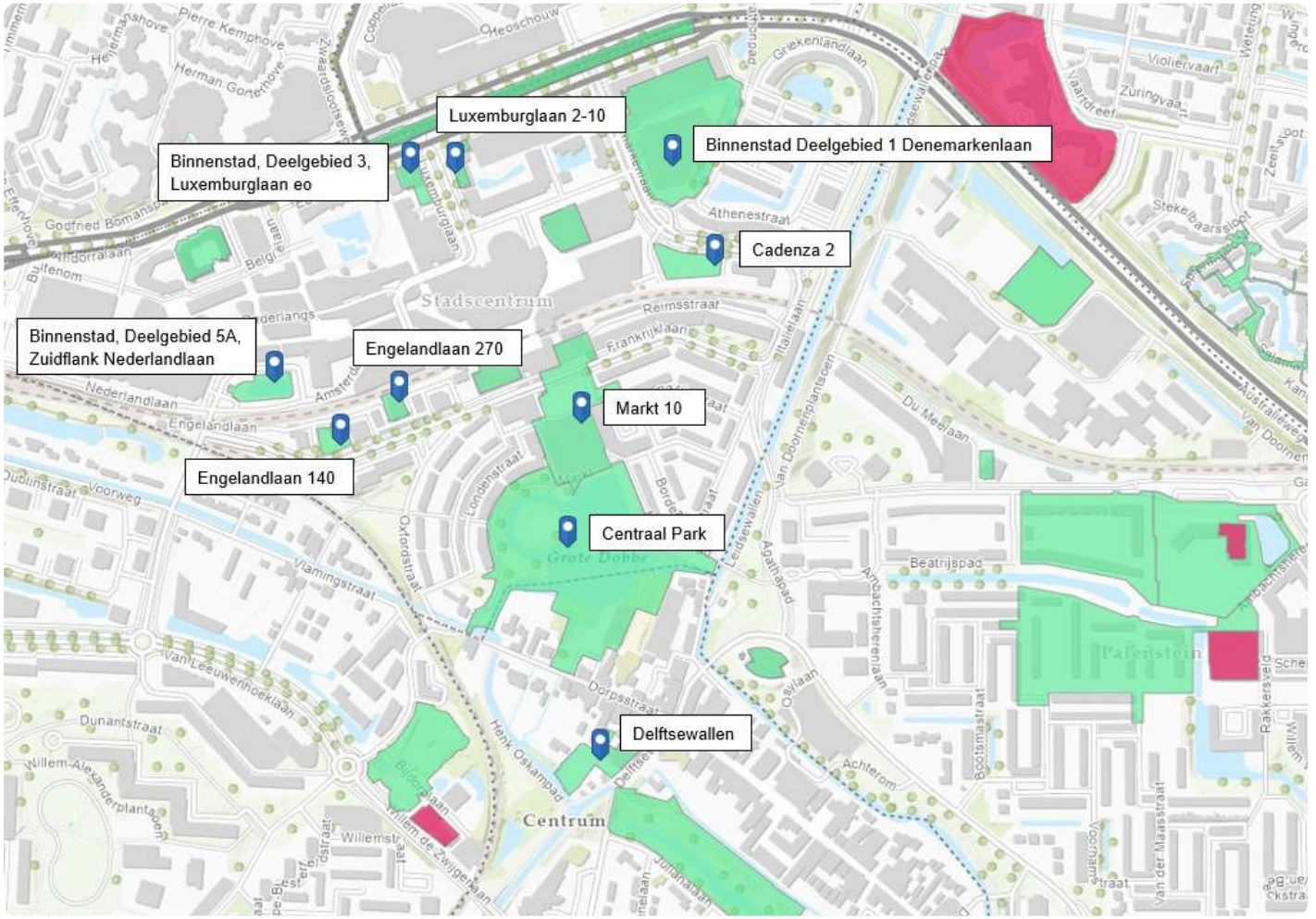
Risico's

Risico: weerstand vanuit de omgeving.
Gevolg: projectvertraging.
Beheersmaatregel: extra aandacht voor participatie en voor de beeldkwaliteit binnen de financiele ruimte van Stedin en reële armslag in de planning.

Risico: congestie als het transformatorstation niet op tijd gerealiseerd kan worden.
Gevolg: nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten op het energienetwerk.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met Stedin.



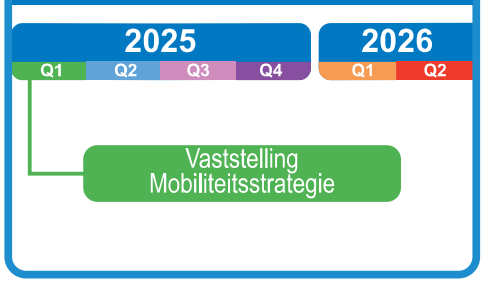
7.2 Programma Binnenstad (kaart)



GROEN

7.2 Programma Binnenstad

Raadsmemo 2023-3 | Raadsbesluit 2023-6 | Raadsmemo 2024-6



Ambitie en doelstelling

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

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

Stand van zaken Programma Binnenstad

In 2023 is de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022-2023 uitgevoerd en afgerond. De daarin opgenomen acties vormden input om inzichtelijk te krijgen op welke wijze de gewenste verandering in gang kan worden gezet en of het programma kwalitatief en kwantitatief haalbaar is. Het programma heeft de volgende producten opgeleverd:
- een vervolg uitvoeringsstrategie 2024-2030, inclusief programmering wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen voor de Binnenstad;
- een integrale gebied businesscase;
- een nota Bovenwijkse kosten Binnenstad.

Op programma niveau zijn in 2024 de volgende mijlpalen bereikt en acties uitgezet:
De raad heeft op 26 juni 2023 op basis van bovenstaande producten besloten budget toe te kennen voor de periode 2024-2030, om te werken aan de verdere uitvoering van de visie. Hierdoor kunnen de plannen voor de overige deelgebieden in de komende jaren worden uitgewerkt en als voorstel aan de raad worden voorgelegd.
- Bijwerken/monitoren BLVC plan voor de Binnenstad (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie rond bouwprojecten);
- Monitoring en rapportage van mobiliteitssubsidie van het Rijk;
- Start met het opstellen van een mobiliteitsstrategie voor de Binnenstad;
- Placemaking;
- Plan van aanpak energietransitie inclusief participatieplan;
- WBI subsidie (14,9M) verwerkt in projecten en administratie;
- Opdrachten in kader van subsidie Vliegende brigade zijn verstrekt;
- Herijking programmering en businesscase op programmaniveau;
- Plan van aanpak ondergrondse infrastructuur;
- Start masterplan riolering;
- Diverse gesprekken in verband met initiatieven in de Binnenstad;
- Voorbereiding participatie beeldkwaliteitsplan Binnenstad.

Deelgebied 1, 3 en 5A
In de haalbaarheidsfase, deelgebied 3 en 5A lopen vertraging op. Deelgebied 1 is in 2023 gestart.

Ten aanzien van de overige lopende projecten in de Binnenstad:
- De bouwwerkzaamheden Cadenza 2, Lux 70 en Engelandlaan 140 lopen volgens planning.
- Aanbesteding positief en start uitvoering Centraal Park.
- Strategische aankoop pand Amsterdamstraat 3 (deelgebied 5A).
- Uitwerking haalbaarheidsfase van Project deelgebied 1, Denemarkenlaan.
- Delftsewallen start uitvoering.
- Sloop ten behoeve van de nieuwbouw Engelandlaan 270 is gestart.
- Haalbaarheidsfase Markt 10 (2.0) afgerond, uitvoeringsfase gestart, voorbereiding aanbesteding.
- Uitwerking haalbaarheidsfase Denemarkenlaan, Deelgebied 1.
- Voorbereiding haalbaarheidsfase Ondineschouw, deelgebied 2.

7.2 Programma Binnenstad (vervolg)

Wat willen we bereiken

Programma niveau

Om de uitvoering van de Visie Binnenstad 2040 een vervolg te geven en daarmee realisatie van de door de raad vastgestelde ambities voor de Binnenstad dichterbij te brengen heeft het college de uitvoeringsstrategie 2024-2030 vastgesteld.
De uitvoeringsstrategie 2024-2030 bouwt voort op die van 2022-2023. Dit betekent dat programmasturing, programma uitwerking, deelgebied uitwerkingen, omgevingscommunicatie en relatiemanagement en periodiek actualiseren van de businesscase de hoofdonderdelen blijven.

Er wordt voortgebouwd op de uitwerking van het programma met een jaarplan. Voor 2025 bevat de onderzoeksagenda:
A. Herijking inhoudelijk programma inclusief de businesscase, met betrekking tot wonen, economie, openbaar gebied, (maatschappelijke) voorzieningen en cultuur. Dit in relatie tot Zoetermeer 2040, de ruimtelijke strategie en het programma woningbouw als aanjager.
B. Uitwerking en vaststelling van een mobiliteit strategie (op zoek naar het evenwicht tussen mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid) voor de Binnenstad die aansluit bij de Stad.
C. Het starten van de haalbaarheidsfase deelgebieden.
- deelgebied 2a/b. Europaweg/Ondineschouw.

D. Voorbereiding opstart deelgebieden:
- deelgebied 8. Centrum West;
- deelgebied 7. Dorpsstraat;
- deelgebied 9. Onderlangs.

E. Vaststelling beeldkwaliteitsplan van de Binnenstad in de raad.
F. Monitoren en verdere uitwerking integraal BLVC(bereikbaarheid/leefbaarheid/veiligheid en communicatie) plan voor de uitvoeringsprojecten van de Binnenstad.
G. Verder uitwerking van de energietransitie: er is een bodemenergieplan voor de binnenstad gemaakt dat aangeeft waar er ruimte is om te kunnen verduurzamen. Voor de toekomstige ontwikkelingen vraagt dit om nadere uitwerking en onderzoek en waar mogelijk het integreren van de bestaande woningvoorraad. Voor de verdere verduurzaming van de bestaande woningen wordt een informatietraject ingericht.
H. Openbaar ruimte plan binnenstad inclusief de ondergrondse infrastructuur: werken aan een integraal plan voor groen en een leefbare beweegvriendelijke binnenstad.
I. Onderzoek welke formele stappen doorlopen moeten worden voor het gebiedsprogramma bij invoering omgevingswet.
J. Nader onderzoek mogelijke extra subsidies (o.a. energietransitie).
K. Monitoring huidige subsidies.
L. Herijking communicatiestrategie inclusief omgevingsmanagement.

Projecten niveau

- Project deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving; haalbaarheidsfase afronden.
- Project deelgebied 5A Zuidflank/Nederlandlaan; haalbaarheidsfase afronden.
- Project deelgebied 1 Denemarkenlaan; haalbaarheidsfase afronden.
- Project Luxemburglaan 2-10: uitvoeringsfase, bouwwerkzaamheden afronden en woonrijpmaken.
- Project Centraal Park: uitvoeringsfase.
- Project Delftsewallen: uitvoeringsfase.
- Project Engelandlaan 140: uitvoeringsfase.

- Project Engelandlaan 270: sloop gestart, start bouw in eerste kwartaal 2025.
- Project Cadenza II: uitvoeringsfase.
- Project Markt 10: aanbesteding.
- Project Deelgebied 2 Ondineschouw, haalbaarheidsfase start eerste kwartaal 2025.

Financiële stand van zaken

Budget 2024-2030

De gemeenteraad heeft op 23 juni 2023 met raadsbesluit 2023-041675, budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad, het volgende beschikbaar gesteld:
- Voor het verder uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een budget beschikbaar te stellen van €6,520 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.
- Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van zes nog te ontwikkelen deelgebieden een budget beschikbaar te stellen van €1,488 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.

De dekking van de kosten voor de €6,520 miljoen voor het programma wordt gevonden in het RIF(50%), (toekomstige) grondexploitaties (40%) en kostenverhaal (10%).

De kosten (lonen, inhuur en advisering) voor het uitwerken van bovengenoemde punten a. en b. zijn sterk gestegen. Dit is voelbaar en kan (ook) de komende jaren tot fricties leiden. Er wordt via de integrale businesscase gemonitord op de uitgaven en dekking. Indien nodig wordt de raad geïnformeerd over verwachte afwijkingen. Bij het tweede tussenbericht is een nadeel voor 2024 voor het programma (onderdeel a.) gemeld en aanvullend budget via een begrotingswijziging beschikbaar gesteld. De kosten voor 2024 zijn hiermee gedekt.

Geprioriteerde deelgebieden Binnenstad deelgebieden 1, 3 en 5A

Voor het uitwerken van de haalbaarheidsfase van deelgebied 5A (Zuidflank Nederlandlaan) een van de meest complexe deelgebieden in het programma is meer tijd nodig om tot een breed gedragen plan te komen. Binnen deelgebied 3 is op verzoek van de raad in 2023 een aanvullende studie gestart. Deze extra werkzaamheden en de afhankelijkheid van het tempo van de ontwikkelende partijen hebben tot overschrijding van de budgetten geleid. In de betreffende deelgebieden wordt dit separaat gerapporteerd. In vervolgfasen en op het niveau van alle deelprojecten binnen het programma wordt daarnaast via de (programma) businesscase door middel van exploitatiebijdragen en kostenverhaal op compensatie van eventuele overschrijdingen gestuurd.

Deelgebied 1 Denemarkenlaan is in december 2023 gestart op basis van het in 2022 beschikbaar gestelde budget voor de haalbaarheidsfase van dit deelgebied.

De financiële verantwoording vindt plaats via de reguliere F&C cyclus.

Risico's

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

Risico: ambitie programma Binnenstad kan niet worden bereikt.
Gevolg: mogelijk nieuwe prioriteiten/ scope wijzigingen waardoor Visie Binnenstad 2040 niet tijdig kan worden uitgevoerd of dit vraagt om verandering/aanpassing in de programmering. Dit kan gevolgen hebben voor de totale businesscase.
Beheersmaatregel: integrale samenwerking met Zoetermeer 2040 en de ruimtelijke strategie. Periodiek herijken van de opgave en scope, anticiperen op de wijziging(en) en alleen met goedkeuring van en met de consequenties erbij kunnen wijzigingen door de raad worden doorgevoerd. De raad blijft hierdoor betrokken bij de ontwikkelingen en keuzes in de Binnenstad. Dit vraagt om een zorgvuldig proces van communicatie en afstemming met de omgeving en het bestuur.

Risico: investeringscapaciteit staat onder druk.
Gevolg: gemeente moet gemaakte kosten afboeken.
Beheersmaatregel: zorgen voor prioriteren, (her)faseren en flexibiliteit in bouwen: plannen aanpasbaar/adaptief maken.

Risico: onvoldoende beschikbare financiële middelen voor de investeringen die voor rekening komen van de gemeente Zoetermeer.
Gevolg: zonder publieke investeringen zullen private investeringen achterwege blijven.
Beheersmaatregel: een (geactualiseerde) businesscase waarin ontwikkelstrategieën worden doorgerekend en waarmee strategische keuzes gemaakt en verantwoord kunnen worden.

Risico: scope wordt vergroot.
Gevolg: complexere afstemming, grotere druk op beschikbare capaciteit, gevolgen voor programmering.
Beheersmaatregel: proces van verantwoordelijkheden en besluitvorming inrichten en naleven.

Risico: weerstand en onrust vanwege bouwplannen in de binnenstad.
Gevolg: participatie over de nog te ontwikkelen deelgebieden gaat stroever en mogelijke vertraging.
Beheersmaatregel: een integraal afgestemd BLVC-plan op programmaniveau waarbij ook de komende ontwikkelingen in de Binnenstad en in de stad Zoetermeer gemonitord worden om het plan waar nodig bij de stellen. Zorgen voor een aantrekkelijke binnenstad door middel van placemaking tijdens de uitvoering en altijd heldere communicatie en altijd up to date informatievoorziening (website/ social media/ nieuwsbrieven/ omgevingsmanagement enzovoorts).

GROEN

7.2.1 Cadenza 2

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2023-5

Projectomschrijving

In het kader van de ambities in de Visie Binnenstad en de Visie Zoetermeer 2040 wordt voor de binnenstad een verdichting voorzien met 2000 nieuwe woningen. De locatie Cadenza 2 is al geruime tijd in beeld om te ontwikkelen met woningbouw. Daarmee draagt het project bij aan de woningbouwopgave in de binnenstad en specifiek aan de ambitie om jongerenwoningen te realiseren.

In de raadsvergadering van 13 februari 2017 heeft de raad via een amendement aangegeven dat Cadenza 2 voortvarend ontwikkeld dient te worden. Hierbij moet het college streven naar een minimaal budgetneutrale ontwikkeling met een mix van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen. In maart 2018 heeft de raad uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld. In 2019 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar, welke een plan voor de locatie had, beëindigd, aangezien er geen financiële overeenstemming bereikt werd. In april 2019 is de herziene grondexploitatie vastgesteld. In juni 2019 heeft het college besloten de locatie in de markt te zetten en in juni 2020 is de verkoopprocedure van start gegaan en is ook het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld. De verkoopprocedure is in februari 2021 succesvol afgerond. Een marktpartij realiseert momenteel op de locatie Cadenza 2 het project SAM. Oplevering van de woningen is voorzien in het eerste kwartaal van 2026.

Stand van zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status gelijk gebleven.
In 2024 is de bouw gevorderd en ook in 2025 zal de bouw gestaagd gaan vorderen. Er zijn geen bijzonderheden te melden. Het omgevingsmanagement is belangrijk, omdat het een project in de binnenstad betreft, waar veel mensen wonen, werken en winkelen.

Wat willen we bereiken?

- De bouw van de woningen duurt ongeveer 2,5 jaar. De oplevering van de woningen is voorzien in het eerste kwartaal 2026. De gemeente heeft nu een regierol.
- De gemeente is samen met de bouwer verantwoordelijk voor het omgevingsmanagement. Meldingen van omwonenden worden gezamenlijk afgehandeld. Het komende halfjaar blijven we deze regierol (net zoals afgelopen halfjaar) vervullen. De afstemming verloopt goed.
- Ook de veiligheid rondom het bouwterrein en op de bouwplaats heeft de aandacht. Er zijn extra maatregelen toegepast in verband met de hoogte van het gebouw en de beperkte ruimte tussen de bouwplaats en het omliggend gebied.
- De voorbereidingen voor het woonrijp maken worden gestart. Het voorlopig ontwerp wordt uitgewerkt naar een definitief ontwerp en bestek. De werkzaamheden starten eind 2025.

7.2.1 Cadenza 2 (vervolg)

Financiële stand van zaken

- Bouwrijp maken: bouwrijp maken valt binnen budget.
- Woonrijp maken: de prognose voor het woonrijp maken is licht verhoogd, omdat er extra verkeersmaatregelen nodig zijn om voetgangers en fietsers veilig over te laten steken.

Pas op het moment dat het woonrijp maken (eind 2025) wordt aanbesteed blijkt of de prognose voldoende is.

Risico's

Risico: vertraging tijdens de bouw door externe factoren zoals weersomstandigheden of levertijden.
Gevolg: de bouwplanning en oplevering lopen vertraging op en (begeleidings) kosten nemen toe.
Beheersmaatregel:

- in contact blijven met de bouwer over de voortgang en meedenken over oplossingen;
- de omwonenden en andere belanghebbenden blijven informeren over de planning;
- risico naar bouwende partij verleggen.

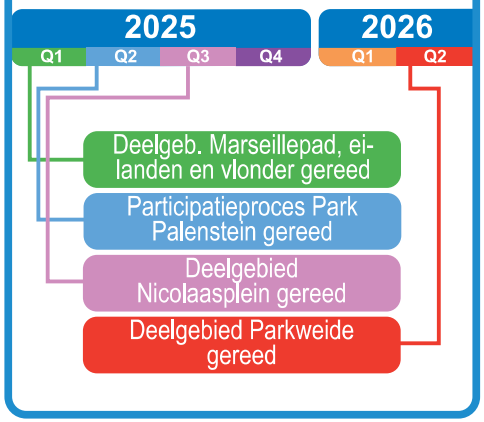


GROEN

7.2.2 Centraal Park

Projectplanning

Startdatum: 05-09-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2023-11 | Raadsmemo 2024-3 | Raadsmemo 2024-5

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van zaken

Op 27 september 2024 heeft de gemeente Zoetermeer een overeenkomst gesloten met een aannemer voor de uitvoering van het project Centraal Park. De plannen zijn nader uitgewerkt en er zijn diverse voorbereidingen getroffen. In november 2024 is de uitvoering daadwerkelijk gestart. Het project is verdeeld in deelgebieden. De werkzaamheden aan het deelgebied Marseillepad en het deelgebied Parkweide zijn inmiddels in volle gang. Voor de andere deelgebieden zijn de voorbereidingen gestart.

Met de start van de uitvoering ligt het project op schema. Er zijn geen afwijkingen op de planning of de financiën. Het project heeft daarom een groene status behouden.

Wat willen we bereiken?

In de eerste helft van 2025 vind een belangrijk deel van de uitvoeringsfase plaats. Het deelgebied Marseillepad zal in maart worden opgeleverd. De warenmarkt zal vanaf dan weer terugkeren op het vernieuwde Marseillepad. Voor Koningsdag zal het eerste deel van het Nicolaasplein worden opgeleverd. Het tweede deel volgt enkele weken later.

Er worden voorlopig geen werkzaamheden uitgevoerd aan deelgebied Park Palenstein. Een deel van de omwonenden van Park Palenstein zijn namelijk niet direct uitgenodigd voor enkele participatiebijeenkomsten. Om iedereen volledig de kans te geven te participeren heeft het college besluiten opnieuw een participatieproces voor Park Palenstein te organiseren.
Dit proces bestaat uit meerdere bijeenkomsten die in de eerste helft van 2025 zullen plaatsvinden.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten passen binnen de beschikbare budgetten en het totale budget van 9,9 miljoen euro. Er zijn dus op dit moment geen wijzigingen of overschrijdingen.

7.2.2 Centraal Park (vervolg)

Raadsmemo 2024-7 Raadsmemo 2024-9

Risico's
Risico: mogelijk blijkt er, uit het nieuwe participatieproces voor Park Palenstein, onvoldoende draagvlak voor het doortrekken van een deel van de warenmarkt naar Park Palenstein.
Gevolg: geen ruimte voor 12 van de 42 marktkramen (geen fysieke ruimte op vernieuwde Marseillepad en geen draagvlak in Park Palenstein).
Beheersmaatregel: herzien ruimtegebruik warenmarkt bijvoorbeeld door gedeeltelijke verplaatsing naar de Markt of verminderen van aantal vergunde marktkramen.

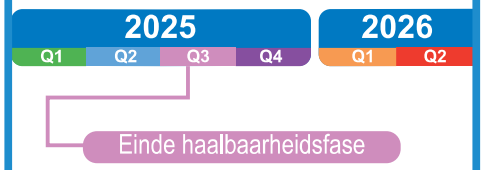


GROEN

7.2.3 Binnenstad Deelgebied 1, Denemarkenlaan

Projectplanning

Startdatum: 19-12-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2023-12

Projectomschrijving

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd om invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in de Visie Binnenstad 2040. Daarnaast is ook op 26 juni 2023 de uitvoeringsstrategie Binnenstad vastgesteld door de gemeenteraad, waarna het budget beschikbaar is gesteld om te starten met het onderzoeken van de haalbaarheid van deelgebied 1.

Deelgebied 1 vormt de oostelijke entree van de binnenstad en bestaat uit een aantal onderdelen die in samenhang met elkaar moeten worden ontwikkeld, namelijk:
1. Aan de Denemarkenlaan ligt een braakliggend terrein waar de binnenstad nog niet afgebouwd is. Het is deels in gebruik als tijdelijk parkeerterrein. Hier liggen mogelijkheden voor een ontwikkeling van een volwaardige oostelijke begrenzing van de binnenstad met woningen en voorzieningen. Door deze locatie te ontwikkelen wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan dit deel van de binnenstad.
2. De Denemarkenlaan en de Italiëlaan worden getransformeerd volgens de ambities voor de openbare ruimtes van de binnenstad met een hoofdrol voor de voetganger en fiets.
3. Het realiseren van een voet-/ fietsbrug verbonden aan het doorgaande fietspad langs het Athenepad naar het Noorden.
4. Het realiseren van een voet-/ fietsbrug in het verlengde van de Italiëlaan naar het van Doornenplantsoen.
5. De herinrichting van de kruising Europaweg-Denemarkenlaan.
6. Het project Cadenza 2, welke inmiddels in uitvoering is. De inrichting van de aanliggende openbare ruimte (o.a. tijdelijk milieu-eiland) vraagt afstemming met de inrichting van de Italiëlaan.
7. De aansluiting van de Denemarkenlaan op de Duitslandlaan (onderdeel van deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.).

Stand van zaken

- Uitwerking van deelgebiedsvisie naar drie ontwerpvoorbeelden;
- Onderzoek naar passende parkeeroplossing;
- Onderzoeken naar openbaar gebied & verdere uitwerking schetsontwerp;
- Voorbereiding oplevering deelgebiedsvisie, businesscase & ontwikkelstrategie;
- Tweede participatiebijeenkomst georganiseerd (Q3 2024).

Wat willen we bereiken?

- Sluiting intentieovereenkomst met schoolbestuur voor realisatie van een basisschool aan de Denemarkenlaan;
- Verder uitwerken deelgebiedsvisie, businesscase en ontwikkelstrategie;
- Afrondende participatiebijeenkomst (Q1 2025);
- Afsluiting haalbaarheidsfase (Q2 2025) met besluitvorming gemeenteraad deelgebiedsvisie, businesscase en ontwikkelstrategie.

7.2.3 Binnenstad Deelgebied 1, Denemarkenlaan (vervolg)

Financiële stand van zaken

De geplande activiteiten in de haalbaarheidsfase in deelgebied 1 worden naar verwachting binnen het beschikbare budget uitgevoerd.

Risico's

Risico: de grondwaarde valt lager uit dan geprognosticeerd.
Gevolg: een negatief effect op de businesscase.
Beheersmaatregel: vroegtijdig ontwerpen / doorrekenen om het financiële gevolg tijdig in beeld te hebben en bij te kunnen sturen.

Risico: parkeergarage zorgt voor extra onrendabele top.
Gevolg: een negatief effect op de businesscase.
Beheersmaatregel: het verwachte negatieve effect opvangen met aangevraagde subsidies.

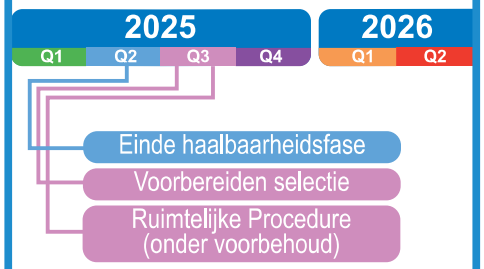


GEEL

7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsbesluit 2023-6 | Raadsbesluit 2023-6 | Raadsbesluit 2023-11

Projectomschrijving

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

Het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan is een van de onaantrekkelijke plekken in het Stadshart. De opgave voor dit deelgebied is het aanhelen en repareren van het stedelijk gebied, het maken van betekenisvolle openbare ruimte en de potentie benutten van het gebied.
Om te onderzoeken of deze opgave ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, wordt een haalbaarheidsonderzoek verricht.
De verwachting is dat na dat onderzoek binnen het deelgebied een aantal deelprojecten kunnen worden opgestart.
De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van de opgave samen met een van de eigenaren van de commerciële ruimten in het gebied.
De gemeente heeft samen met initiatiefnemer /eigenaar een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de ontwikkeling van het deelgebied te onderzoeken.

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

N.B. status januari 2025
De gemeente onderzoekt sinds september 2024 de haalbaarheidsfase, zonder betrekking of inzet van ontwikkelaars. Initiatiefnemer/eigenaar heeft besloten de intentieovereenkomst met de gemeente per december te laten verlopen.

Stand van zaken

Het stoplicht blijft op geel, aangezien de geplande presentatie aan de raad in Q1 2025 niet haalbaar is. Dit komt door het terugtrekken van een initiatiefnemer en de afhankelijkheid van de mobiliteitsstrategie voor de binnenstad. De nieuwe doelstelling is om het project in mei /juni 2025 aan de raad voor te leggen.
Met betrekking tot financiën is er een inschatting gemaakt van de uitgaven voor het project, dit heeft niet tot een wijziging ten opzichte van de vorige rapportage geleid.
Met betrekking tot capaciteit is er voldoende capaciteit beschikbaar of nieuw aangetrokken om deze fase goed af te kunnen ronden.

In de tweede helft van 2024 is het volgende bereikt:
- De deelgebiedsvisie is geoptimaliseerd en getoetst door alle vakdisciplines en zal ter besluit voorgesteld worden aan de raad.
    - Ondanks de terugtrekking van initiatiefnemer en de impact op de ontwikkelstrategie, zijn de uitgangspunten uit de deelgebiedsvisie in stand gebleven.
    - De geoptimaliseerde deelgebiedsvisie is haalbaar; zowel programmatisch, ruimtelijk als financieel.
        - Het programma voor het deelgebied voldoet aan de uitgangspunten woningbouw als aanjager en is wenselijk voor dit deelgebied.
        - De realisatie van het openbaar gebied, zowel onder als bovengronds, is haalbaar, technisch en financieel.
- Er is een concept ontwikkelstrategie uitgewerkt waarbij de rolneming van de gemeente veranderd is t.o.v. het eerste half jaar.
    - Om de deelgebiedsvisie te realiseren moet de gemeente voor een groot deel van het plangebied een actieve rol innemen.

7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan (vervolg)

Raadsmemo 2024-11

Wat willen we bereiken?

- Definitieve ontwikkelstrategie.
- Aanpassing deelgebiedsvisie.
- Businesscase afronden.
- Afronding haalbaarheidsfase en besluitvorming raad eerste halfjaar 2025.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden voor het afronden van de haalbaarheidsfase passen binnen het budget, de overschrijding is beperkt, mede dankzij de bijdragen van derden in de haalbaarheidsfase. Er wordt veel langer dan verwacht aan de haalbaarheidsfase gewerkt. Bij de verdere uitwerking van het deelgebied kan het tekort uit de haalbaarheidsfase alsnog worden gedekt via kostenverhaal.

Risico's

Risico: door terugtrekken ontwikkelpartner ligt financiële verantwoordelijkheid bij gemeente. Door lang tijdspad (minimaal 5 jaar) tussen uitgaven en inkomsten ontstaat een financieel risico.
Gevolg: financieel risico ligt bij gemeente.
Beheersmaatregel: bouwblokken met meeste inkomsten in de fasering zo vroeg mogelijk proberen te ontwikkelen.

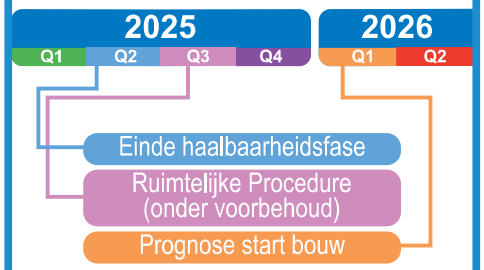


7.2.5 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsbesluit 2023-7 Raadsmemo 2024-3

Projectomschrijving

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

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

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

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

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

Stand van zaken

- Er worden met beide ontwikkelaars (Luxemburglaan 1-15 en de woontoren aan de Duitslandlaan) onderhandelingen gevoerd over de anterieureovereenkomst.
- Er worden onderzoeken gedaan naar de economische haalbaarheid van het project.
- Er is gewerkt aan het afronden van de ontwikkelstrategie.
- De haalbaarheidsstudie voor de Luxemburglaan 1-15 was in mei 2024 bijna afgerond.
De ontwikkelaar heeft gedurende de zomer op de pauzeknop gedrukt omdat zij meer onderzoekstijd nodig hadden.
Hierdoor is de haalbaarheidsfase voor dit project met zo'n 4 maanden vertraagd.
- De haalbaarheidsstudie voor de woontoren aan de Duitslandlaan is bijna afgerond. Er is een positief advies op het ontwerp vanuit de CRK.
Om de haalbaarheidsstudie van deze ontwikkeling af te ronden is alleen nog een AOK nodig. Momenteel worden hier gesprekken over gevoerd.
- De raming voor het openbaar gebied aan de Duitslandlaan en Luxemburglaan wordt afgerond.



7.2.5 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo. (vervolg)

Wat willen we bereiken?

- Afronden ontwikkelstrategie.
- Collegebesluit plan van aanpak uitgifte kavel fietsenstalling.
- Uitwerking openbaar gebied.
- Onderhandelingen Luxemburglaan 1-15 voor AOK (lopend).
- Onderhandelingen voor de woontoren Duitslandlaan voor de AOK (lopend).
- Besluitvorming afronding haalbaarheidsfase Woontoren Duitslandlaan.
- Besluitvorming afronding haalbaarheidsfase Luxemburglaan 1-15.
- Afronding haalbaarheidsfase en besluitvorming raad.

Financiële stand van zaken

De haalbaarheidsfase duurt langer dan oorspronkelijk ingeschat. Een langer participatietraject, langere onderhandelingen met initiatiefnemers en een extra onderzoek voor de Luxemburglaan 1-15 hebben impact gehad op de planning. Ook heeft de ontwikkelaar het project voor ongeveer 4 maanden stilgezet om intern de haalbaarheid verder te onderzoeken. Mede door het langer doorlopen van het traject is ook het beschikbare budget onder druk komen te staan. Er wordt een allonge gesloten om de extra kosten bij de ontwikkelaar te verhalen.

Er wordt onderhandeld met de initiatiefnemers in deelgebied 3 over de anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden de kosten voor de verschillende ontwikkelingen verhaald. De verwachting is dat er voor de zomer bestuurlijke besluitvorming (raad) kan plaatsvinden over deelgebied 3.

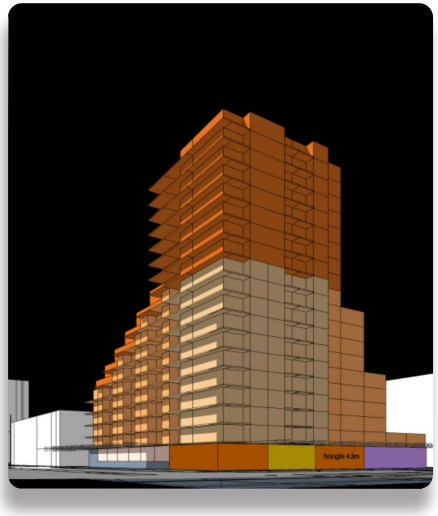
Om al deze redenen is het stoplicht geel gebleven.

Risico's

Risico: te weinig kostenverhaal mogelijk.
Gevolg: aandeel gemeente neemt toe.
Beheersmaatregel: publiekrechtelijk spoor (kostenverhaal omgevingswet).

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

Risico: aangepast woningbouwprogramma ten opzichte van de businesscase.
Gevolg: minder incidentele en structurele inkomsten.
Beheersmaatregel:
- in beeld brengen consequenties voor bestuurlijke besluitvorming.
- coördineren van woningbouwprogramma in samenwerking met partijen in de binnenstad van Zoetermeer.

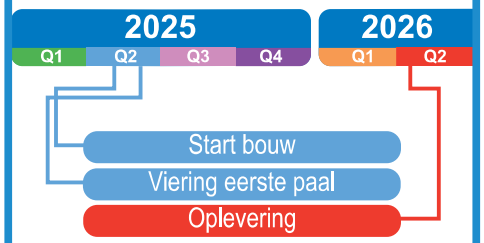


GROEN

7.2.6 Delftsewallen

Projectplanning

Startdatum: 19-07-2018
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

- Het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten.
- Het doen van een sloopmelding.
- Het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken?

- Start van de sanering.
- Start bouw.

Financiële stand van zaken

De planeconoom zal de grex sluiten en controleren welk budget er vanaf 2025 beschikbaar is voor het faciliterende deel van het project. Door de opgelopen vertragingen binnen het project is het aantal te besteden uren toegenomen. De huidige verwachting is dat de bouw eind april 2025 van start gaat en zal doorlopen tot en met mei 2026. Na de overdracht kan het project worden afgesloten.

De verwachting is met het huidige budget net aan uit te komen, hier door concluderen we dat de financiële stand van zaken positief is.

Risico's

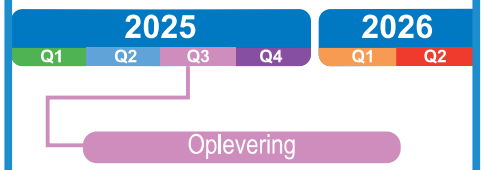
Risico: vertraging tijdens de bouw door externe factoren, zoals weeromstandigheden of levertijden.
Gevolg: de bouwplanning en oplevering lopen vertraging op en (begeleidings)kosten nemen toe.
Beheersmaatregel:
- in contact blijven met de bouwer over de voortgang en meedenken over oplossingen.
- de omwonenden en andere belanghebbende blijven informeren over de planning.

GROEN

7.2.7 Engelandlaan 140

Projectplanning

Startdatum: 04-06-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:
- De uitvoeringswerkzaamheden lopen volgens de planning.
- De aannemer is de ruwbouw werkzaamheden aan het afronden en is al gestart met de afbouw.

Een aandachtspunt is de communicatie tussen de projecten aan de Engelandlaan (140 & 270). Deze projecten liggen heel dicht in de buurt van elkaar en beide aannemers zullen op de hoogte zijn van elkaars werkzaamheden. De website wordt geactualiseerd wanneer er een nieuwe mijlpaal aankomt en de communicatie met de omgeving verloopt via de bouwers i.o.m. de gemeente. Meldingen die bij de bouwer binnenkomen worden gedeeld met de gemeente en vice versa.

Wat willen we bereiken?

- Monitoren van de bouw zodat we de planning (oplevering eind 2025) zullen halen en er zo min mogelijk overlast veroorzaakt wordt.
- Communicatie richting de omgeving over de geplande activiteiten /werkzaamheden.
- Voorbereiding woonrijp maken (opstellen bestek).

Financiële stand van zaken

Tijdens het bouwrijp maken zijn er tegenslagen geweest, maar het eindresultaat blijft positief.
Het budget voor de nog te maken kosten voor het project (plankosten en woonrijp maken) wordt gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond.

Risico's

Risico: het woonrijp maken van het openbaar gebied wordt vanwege stijgende prijzen duurder om te realiseren dan in de grex begroot.
Gevolg: een verslechterde balans in de grondexploitatie.
Beheersmaatregel: door middel van een aanbesteding de beste prijs kwaliteit kiezen. Tijdig signaleren van meerkosten in relatie met de grex.



GROEN

7.2.8 Engelandlaan 270

Projectplanning

Startdatum: 06-11-2018
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsbesluit 2023-5

Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Het stoplicht gaat van geel naar groen, ondanks het feit dat er een vertraging is van 1,5 jaar plaats heeft gevonden. De ontwikkelaar heeft de planning ook aangepast door deze vertraging en momenteel lopen de werkzaamheden volgens planning. De ontwikkelaar heeft het bouwplan inmiddels aangepast. Er is een nieuwe aannemer ingeschakeld om de bouwkosten te verlagen en een haalbaar project te realiseren.

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:
- Bouwplannen zijn geoptimaliseerd.
- Extra informatieavond over de start sloop- en bouwwerkzaamheden.
- De ontwikkelaar is begonnen met de sloopwerkzaamheden.

We willen zo open en duidelijk mogelijk communiceren met de omgeving en de ontwikkelaar. Momenteel loopt de communicatie goed, we hebben afgesproken dat alle meldingen die binnenkomen bij de sloper/ bouwer ook bij de gemeente gemeld worden en vice versa.

Ook zijn alle updates m.b.t. het project op de website te volgen en zodra er een nieuw mijlpaal bereikt is, zal dit ook op social media gedeeld worden.

Wat willen we bereiken?

- Afronding van de allonge inclusief aangepaste planning;
- Afronden sloopwerkzaamheden;
- Bouwrijp maken (inclusief voorbereiding);
- Start bouw.

Financiële stand van zaken

Over de dekking van de plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn via de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.
Voor de uitvoeringsfase is, gelijktijdig met besluitvorming over het bestemmingsplan, budget toegekend door de gemeenteraad.
Initiatiefnemer wil mogelijk wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Indien dat tot een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning leidt, worden met de initiatiefnemer aanvullende afspraken gemaakt over extra kostenverhaal.
Daarnaast is er WBI subsidie toegekend aan dit project.

7.2.8 Engelandlaan 270 (vervolg)

Risico's
Risico: vertraging tijdens de bouw door externe factoren zoals weersomstandigheden of levertijden.
Gevolg: de bouwplanning en oplevering lopen vertraging op en (begeleidings)kosten nemen toe.
Beheersmaatregel:
- in contact blijven met de bouwer over de voortgang en meedenken over oplossingen.
- de omwonenden en andere belanghebbenden blijven informeren over de planning.
- risico naar bouwende partij verleggen.



GROEN

7.2.9 Luxemburglaan 2-10

Projectplanning

Startdatum: 04-06-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

De bouw van het appartementencomplex vordert conform planning. Het hoogste punt wordt naar verwachting bereikt in oktober 2024.
Oplevering van de woningen is in het eerste kwartaal van 2025 voorzien.

Wat willen we bereiken?

- Voortzetten van de bouw van het complex door de bouwer.
- Uitwerking woonrijp maken door de gemeente en afstemmen met de ontwikkelaar over het ontwerp en de planning.
- Omgevingsmanagement door de gemeente.

Financiële stand van zaken

De plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Resterende plankosten en de kosten voor de begeleiding van de grondtransactie worden gedekt uit de grondopbrengst. Daarmee is er voor het project een positief financieel resultaat. Dit positief resultaat is minder hoog dan vooraf ingeschat vanwege de rol van de gemeente tijdens de uitvoering (monitoren van meldingen en het toezicht houden op de gevolgen voor het verkeer en openbaar gebied). Met deze activiteiten was vooraf geen rekening gehouden.

Risico's

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

GROEN

7.2.10 Markt 10

Projectplanning

Startdatum: 01-12-2022
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsbesluit 2024-10

Projectomschrijving

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 gesloopt.
De locatie Markt 10, en de naastgelegen locatie aan de Frankrijklaan en het marktplein lijken kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de binnenstad. Vanwege de prominente en strategische ligging wordt gedacht aan een aansprekend gebouw met een combinatie van woningen en voorzieningen die aanvullend zijn aan het Stadshart en de Dorpsstraat.
In oktober 2021 is het project gestopt aangezien er geen passende aanbiedingen waren ontvangen in de aanbestedingsprocedure.
Na een externe evaluatie is in oktober 2022 het project opnieuw gestart.

Stand van zaken

Eind 2022 hebben het college en de gemeenteraad ingestemd met het herstarten van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10.
Gedurende 2023 en begin 2024 is deze fase doorlopen. Tijdens deze periode zijn de uitgangspunten, ambities en omgevingsfactoren opnieuw beoordeeld. Daarnaast hebben twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarin de eerder verzamelde participatie-opbrengsten zijn getoetst bij omwonenden en mogelijke scenario's voor de toekomst zijn besproken. Deze scenario's, inclusief bijbehorende vragen en dilemma's, zijn vervolgens ook voorgelegd aan marktpartijen via een marktconsultatie.
De inzichten uit de participatiebijeenkomsten en marktconsultatie zijn verwerkt in een PlanUitwerkingsKader (PUK).

Op 21 mei 2024 heeft het college besloten het planuitwerkingskader ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Op 7 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten in het planuitwerkingskader, het eindverslag participatie en de businesscase. Tijdens deze raadsvergadering zijn tevens drie amendementen en twee moties aangenomen.
Het besluit van de gemeenteraad markeert het einde van de haalbaarheidsfase en luidt de start van de uitvoeringsfase in.
In de afgelopen weken is een producten- en mijlpalenschema opgesteld en is een projectgroep gevormd voor de nieuwe fase.

Wat willen we bereiken?

In de eerste helft van 2025 wordt een aanbesteding voorbereid en uitgevoerd om een ontwikkelaar te selecteren die de plannen verder uitwerkt en realiseert.

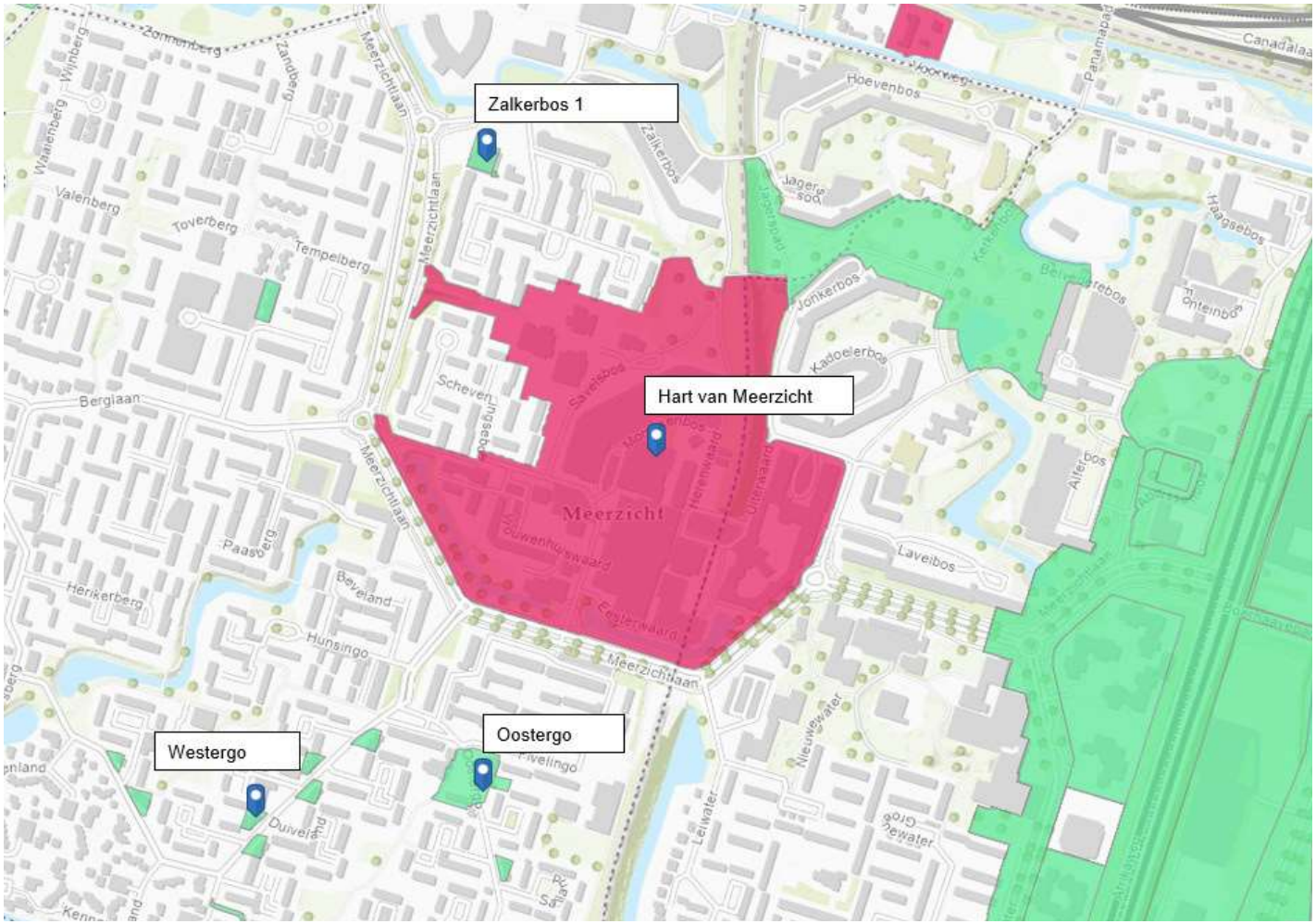
Financiële stand van zaken

De grondexploitatie is in de afgelopen periode herzien naar aanleiding van het planuitwerkingskader en op 7 oktober 2024 door de raad vastgesteld. De in de vorige rapportagegenoemde overschrijding van het voorbereidingskrediet is verwerkt in de grondexploitatie. Via de grondexploitatie worden de (verwachte) kosten en opbrengsten beheerd. Net als de andere grondexploitaties wordt deze periodiek geactualiseerd en in het tweede kwartaal aan de raad voorgelegd.
Bij de actualisatie worden ook de geamendeerde jongerenwoningen meegenomen. Het verdwijnen van de fietsenstalling heeft een positief effect op de businesscase van dit project.
In de Grex was een bedrag voor kabels en leidingen opgenomen. Bij uitwerking van de raming is gebleken dat dat bedrag waarschijnlijk te laag is. De nieuwe raming is opgenomen inde grondexploitatie en het risico is komen te vervallen. Hiermee verslechtert het resultaat.

Risico's

Risico: het ontwikkelen van deze locatie kent teveel uitdagingen (slechtvalk, parkeren, kabels /leidingen, netcongestie) waardoor marktpartijen niet deelnemen aan de aanbesteding.
Gevolg: de aanbesteding mislukt.
Beheersmaatregel: de uitgevoerde marktconsultatie geeft inzicht in de mate waarin marktpartijen geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen van deze locatie. In de aanbestedingsdocumenten wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de uitdagingen/ onzekerheden.

7.3 Programma Meerzicht (kaart)



7.3 Wijkontwikkeling Meerzicht

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

Belangrijkste resultaten
In 2019 is de wijkverkenning Meerzicht uitgevoerd, waar vervolgens een gebiedsprogramma voor op is gesteld. In 2022 heeft de raad unaniem ingestemd met gebiedsprogramma ten behoeve van de wijkontwikkeling Meerzicht. Het gebiedsprogramma wordt mede gedragen door De Goede Woning, Vidomes, Stedelink, Unicoz, Opoz en InZet die allen een belang hebben in de wijkontwikkeling. In 2023 is gestart met de uitvoering van het gebiedsprogramma en de uitvoeringsorganisatie opgebouwd.

Resultaten 2024
Er is een ontwikkelperspectief Meer voor Meerzicht 2035 gemaakt. Dat is een actiegericht plan van de gezamenlijk partners. Dit plan voorziet in korte, middenlange en lange termijn acties en projecten. Op basis van het ontwikkelperspectief is een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse opgesteld. Deze analyse maakt inzichtelijk dat het op de lange termijn loont om te investeren in de wijkontwikkeling Meerzicht.
In 2024 is met succes de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds ingediend en heeft het ministerie van BZK € 15,7 mln. beschikbaar gesteld voor verduurzaming en buitenruimte.
Het digitale Meerzichtpanel bestaat uit 400 bewoners en zij kunnen via dat platform enkele keren per jaar bevraagd worden door de samenwerkende partijen op onderwerpen die voor de bewoners of de wijk van belang zijn. 400 Bewoners is een zeer mooie afspiegeling.

Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners
Deelgebied Kop van de Waterbuurt
De Kop van de Waterbuurt is opgestart met een initiatieffase, er is een gezamenlijke project start up uitgevoerd met Vidomes en de gemeente.

Nieuwbouw Ikaros
De nieuwe ontwikkelende partij van woningbouwproject aan het Zalkerbos genaamd Ikaros is gestart met de uitvoering van dit appartementencomplex.

Verduurzamingsprojecten; Zalkerbos, Laveibos, Waterbuurt, Bergenbuurt en Jonkerbos
De VVE Zalkerbos is na de zomer gestart met de uitvoering van de verduurzaming van 249 woningen.
De VVE Jonkerbos heeft in het najaar positief besloten over een Zeer Energie Zuinig pakket, dat betekent dat zij nu toe kunnen werken naar de uitvoering.
De verduurzaming van het Laveibos heeft vertraging opgelopen. In 2025 worden de voorwaarden om te lenen verbeterd. Streven is om het plan met een Zeer Energie Zuinig pakket voor de zomer van 2025 rond te hebben zodat besluitvorming in de ALV plaats kan vinden.
In de Waterbuurt werken VBEL, gemeente en Vidomes gezamenlijk aan een routekaart en beeldkwaliteitsplan voor de verduurzaming van de eengezinswoningen.
Dit scheelt in de toekomst 340 vergunningsaanvragen.

In de Bergenbuurt zijn De Goede Woning en Vidomes een gezamenlijk verduurzamingsproject gestart voor 138 woningen. Er zijn klankbordgroepen opgericht met bewoners en er is een aannemer geselecteerd voor scenario-analyses ten behoeve van de verduurzaming.

7.3 Wijkontwikkeling Meerzicht (vervolg)

In de Bossenbuurt is het 'VVE-Platform Samen Meer Zicht' betrokken bij de uitwerking van het Volkshuisvestingsfonds in een subsidieregeling. Tevens worden ze actief betrokken bij verkenning van de toekomstige warmtevoorziening.
In het ontwikkelperspectief wordt onderzocht waar mogelijkheden tot verdichting zijn. En welke woningtypologien een toegevoegde waarde hebben voor de wijk.

Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers.
Hart van Meerzicht richt zich in eerste instantie op het fundament van Meerzicht; een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum met bijbehorende voorzieningen.
De gesprekken met de eigenaren/ontwikkelaars zijn in 2024 verder opgepakt. Gedurende de eerste helft van het jaar is daar door hen een gedelegeerde projectontwikkelaar bij ingeschakeld. Dit heeft de gesprekken in een stroomversnelling gebracht. De IOK is ondertekend.
'Quick wins' openbare ruimte zijn uitgevoerd. De verbinding vanuit het Savelsbos naar het Westerpark is aangepakt.
Op de Meerzichtlaan is uitvoering gegeven aan de kwaliteitsimpuls door bestaand groen te vervangen voor een hogere kwaliteit groen en meer bloeiende planten.

Een sociaal en economisch sterkere wijk

Preventie in de praktijk
Het project Preventie in de praktijk is van start gegaan. Dit project is erop gericht om vanuit preventie en vroeg signalering bij te dragen aan het versterken van bestaanszekerheid en het verminderen van kansenongelijkheid. Met een stevige samenhangende aanpak vanuit een wijkgericht interventieteam die over de grenzen van de verschillende domeinen heen gaat, werken we aan een vitale wijk waar wijkbewoners, liefst schuldenzorg vrij een positieve gezondheid ervaren. Er zijn steeds meer bewoners die middels deze methodiek zijn geholpen.
In totaal zijn een twintigtal cassussen langs gekomen.

Een veiligere en leefbare wijk

Savelsbos
Er is gestart met een flataanpak om met volwassenen in gesprek te gaan om zo bewonersinitiatieven te stimuleren.

Social Hub
De projectopdracht Social hub is vastgesteld en er is een ruimte gevonden om daadwerkelijk met de uitvoering te starten.

Projectwoning Laveibos
DGW heeft vanwege de verduurzaming in het Laveibos een projectwoning ingericht om te gebruiken voor het ondersteunen en begeleiden van bewoners in dit traject. Hiernaast wordt de projectwoning ingezet voor de ontwikkeling van een veilige en leefbare wijk. Bewoners uit de flat komen daar nu wekelijks bij elkaar en ontplooien initiatieven voor gezamenlijke activiteiten. Deze projectwoning vervult en wezenlijk rol in het onderling verbinden van bewoners.

Fonteinbos
De buurtverbinder heeft samen met Stedelink bewoners uit de flat gevraagd welke activiteiten zij gezamenlijk wilden organiseren in de flat. De bewoners zijn dit jaar gestart met ondersteuning van Wijck en de buurtverbinder. De contacten in de flat nemen toe waardoor bewoners elkaar steeds beter kunnen vinden en waar mogelijk helpen.

Schansbos
Op het lege plein bij het Schansbos zijn speelstickers aangebracht, kinderen van de omliggende scholen kunnen nu op het plein spelen.
Dit draagt bij aan de behoefte die er is voor meer speelmogelijkheden in de openbare ruimte.

Lief en Leed
Meer bewoners maken gebruik van Lief en Leed waardoor de onderlinge contacten in de buurtjes /flats verbeteren.
In een deel van de Bergenbuurt worden nieuwe bewoners verwelkomt en geven de gangmakers informatie over de wijk.

Haagsebos
In het Haagsebos worden op initiatief van bewoners wekelijks activiteiten voor de kinderen uit de flat georganiseerd en in de avond voor de volwassenen.
De start van deze activiteiten wordt ondersteund van uit het programma Meerzicht.

Voorlichting gebruik ZoetermeerPas
In Meerzicht is er een pilot gedraaid om voorlichting te geven over het gebruik van de ZoetermeerPas. Er zijn spreekuren in de wijk gehouden om meer voorlichting te geven.
Daarnaast is een ouderkamer bezocht en een wijkfeest.

Verloot je Zooitje
Het project richt zich op het verwijderen van zwerfafval. Kinderen mogen elke dag aan de slag in de wijk Meerzicht. De kinderen sparen voor lootjes en stickers. Zo wordt opruimen een spel! Het helpt niet alleen de wijk schoner te maken, maar ook leert het kinderen anders om te gaan met afval. De actie heeft daarnaast ook een positieve uitwerking op de sociale cohesie in de wijk Meerzicht.

Wijkontwikkeling Meerzicht

Het vastgestelde Gebiedsprogramma is een analyse en ambitiedocument voor de periode tot 2035. Dat heeft uitwerking nodig daarom is er gewerkt aan een zogenaamd ontwikkelperspectief, dat geeft richting en sturing aan alle uit te voeren producten, (uitvoerings)programma's, projecten en activiteiten om de ambities te realiseren.
In het ontwikkelperspectief Meerzicht worden thema's die voortvloeien uit de strategische doelen uitgewerkt in deelgebieden. Het bevat tevens een uitvoeringsagenda daarin wordt onderscheid gemaakt tussen korte termijn, midden lange termijn en lange termijn;
1. Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners zoals; beoogde doelgroepen, gewenste aanpassing van de toewijzing van de toekomstige woningvoorraad en de benodigde opgave in de wijk voor verduurzaming en verbetering van het vastgoed, mogelijke ontwikkellocaties en toevoeging nieuwbouw.
2. Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers; zoals de ambitie voor het Hart van Meerzicht, toegankelijkheid en mobiliteit, verbindingen en vergroening, relatie met Entree.
3. Een veiligere en leefbare wijk zoals; minder overlast van jongeren en meer sport en ontmoetingsmogelijkheden.
4. Een sociaal en economisch sterkere wijk zoals; sociale aanpak, preventie in de praktijk, verkennen van een twee stromenschool. Het is een samenhangend perspectief waarin de combinatie van sociaal, ruimtelijk-fysiek, economie, verduurzaming en veiligheidsmaatregelen bijdragen aan de gestelde doelen voor Meerzicht.

Het biedt de samenwerkende partners de mogelijkheid om nieuwe partners aan te haken bij de wijkontwikkeling, het wordt namelijk concreter. Voor de huidige partners biedt het beter dan nu de mogelijkheid om met elkaar afspraken te maken over wie waarvoor verantwoordelijk is of een trekkende rol heeft.
Het ontwikkelperspectief brengt in beeld wie waarvoor verantwoordelijk is en welke investeringen er benodigd zijn.

Het biedt de mogelijk om beter te sturen op resultaten en effecten en legt daarmee de basis voor monitoring, sturen en bijsturen. Het ontwikkelperspectief is een dynamisch toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Voor de onderbouwing van het ontwikkelperspectief is een MKBA uitgevoerd en opgeleverd.

Wat willen we bereiken

- De wijk in en gesprekken organiseren met bewoners en alle partners. Er worden op reguliere basis gesprekken gevoerd met georganiseerde bewonersgroepen ter voorbereiding hierop.
- Hart van Meerzicht; opstellen anterieuere overeenkomst Hart van Meerzicht project 1.
- Vergunningaanvraag door initiatiefnemer voor renovatie bestaand winkelcentrum en toevoegen derde trekker project 1.
- Subsidieregeling verduurzaming VVE flats gereed en operationeel.
- Preventie in de praktijk; uitbreiding van aantal casussen en evaluatie.
- Opening Social Hub.
- Woonomgeving Haagse Bos aansluitend op de renovatiewerkzaamheden verbeterd in overleg met bewoners.
- Buitenruimteplan Bossenbuurt opgesteld.
- Drie VVE's voeren de verduurzamingsplannen uit: Jonkerbos, Laveibos en Zalkerbos.
- Lancering website voor het programma Meer voor Meerzicht 2035.

Financiële stand van zaken

In 2024 vallen de lasten binnen de prognose en het programmabudget. Voor 2024 is het programma binnen budget uitgevoerd.

Risico's

Risico: mogelijke onderbezetting. Het programma wordt nu voor een groot deel bemenst door tijdelijke medewerkers op cruciale plekken.
Gevolg: dit betekent vaker wisselingen in projecten. Voldoende goede inzet en continuiteit in het programma staan voortdurend onder druk.
Beheersmaatregel: in dit programma toewerken naar meer vaste bezetting.

Risico: enkele beschreven ambities zoals bijvoorbeeld: verbetering Hart van Meerzicht vraagt investeringen van derden.
Gevolg: voor het realiseren van de ambitie zijn we dus afhankelijk van hun bereidheid hiertoe.
Beheersmaatregel: aan de voorkant afspraken maken met de investeerder over hun commitment.

Risico: participatie, het gesprek met georganiseerde bewonersgroepen gaat vaker over korte termijn dan lange termijn doelstellingen.
Gevolg: dit kan ertoe bijdragen dat bewoners en ondernemers zich niet aangehaakt voelen bij de ontwikkelingen op lange termijn en kritisch zullen zijn ten aanzien van de wijkontwikkeling.
Beheersmaatregel: communicatie en participatiestrategie zullen heel zorgvuldig en goed afgestemd met partners opgestart moeten worden.

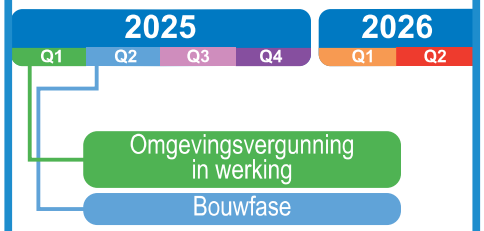
Risico: de MKBA laat zien dat investeren in een kwetsbare wijk zin heeft.
Gevolg: maar de aannames kunnen om verschillende redenen, die ook ver buiten de eigen mogelijkheden van de gemeente liggen, wijzigingen en negatief beinvloeden.
Beheersmaatregel: monitoring op resultaten en effecten zodanig vormgeven dat hier langjarig op gestuurd kan worden.

GEEL

7.3.1 Oostergo

Projectplanning

Startdatum: 01-10-2022
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024-2 | Raadsvoorst. 2024-10

Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

In het afgelopen half jaar heeft de gemeente zich ingezet voor het tekenen van de AOK en het toetsen van de omgevingsvergunning. De AOK is inmiddels vastgesteld door het college. De omgevingsvergunning ligt ter toets bij de afdeling VVH en zal begin 2025 gepubliceerd worden. Het stoplicht blijft op geel gezien de vertraging die ontstaan is met het opstellen van de AOK en de plankosten die het beschikbare budget van de haalbaarheidsfase overschrijden.

Wat willen we bereiken

- Opstellen projectopdracht voor de uitwerkingsfase.
- Publiceren omgevingsvergunning.
- Uitvoeren evaluatie van de participatie.
- Sloop.
- Start bouw.



Financiële stand van zaken

In 2024 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen De Goede Woning en de gemeente waarbij plankosten zijn vastgelegd tot het einde van het project (uitvoeringsfase tot nazorgfase). Het budget voor de haalbaarheidsfase is overschreden, deze overschrijding is inmiddels meegenomen in het tweede tussenbericht van 2024.

Risico's

Risico: geen volledige dekking op de plankosten, plankosten vallen hoger uit en zorgen voor een groter tekort dan geraamd. Dit risico is inmiddels opgetreden.
Door de behandeling van veel reacties van omwonenden en WOO verzoeken zijn er meer uren benodigd dan eerst voorzien.
Gevolg: hogere uitgaven dan geraamd.
Beheersmaatregel: sturen op urenraming waar mogelijk.

Risico: vertraging door bezwaar/beroep/hoger beroep op de omgevingsvergunning.
Gevolg: langere looptijd van het project, hierdoor hogere kosten dan geraamd.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven voor zo ver mogelijk met de omgeving.

GEEL

7.3.2 Westergo

Projectplanning

Startdatum: 01-01-2020
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2023-4

Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

Door DGW is samen met een bouwpartner gewerkt aan het VO, dit bouwplan is op 19 juni vertoond op de tweede participatiebijeenkomst. De gemeente heeft het PUK in concept gereed. Het stoplicht blijft op geel omdat de beschikbare dekking te laag blijft om de haalbaarheidsfase budgetneutraal af te ronden en de planning voor het afronden van de haalbaarheidsfase opnieuw opgeschoven is door de benodigde optimalisaties in het ontwerp.

Wat willen we bereiken

- Afronden VO bouwplan.
- Afronden PUK.
- Participatiebijeenkomst door DGW over het afgeronde VO, waarbij aandachtspunten van de evaluatie van Oostergo worden meegenomen.
- Besluitvorming van de AOK, PUK en eindverslag participatie.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten voor de haalbaarheidsfase zijn het beschikbare budget overschreden, bij het sluiten van de AOK wordt mogelijk een deel van deze overschrijding alsnog gedekt.

Risico's

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



GROEN

7.3.3 Zalkerbos

Projectplanning

Startdatum: 08-01-2019
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Bouw is in 2024 begonnen

Raadsmemo 2024-1

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

Stand van zaken
De bouw van de 54 appartementen is inmiddels gestart.

Wat willen we bereiken
Oplevering van de 54 appartementen in Q3 2026.

Financiële stand van zaken
De plankosten worden gedekt door exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en de grondopbrengst van een stukje te verkopen grond.
Er zijn meer plankosten gemaakt dan voorzien. Als gevolg van de wijziging van het plan zijn afspraken gemaakt over de extra te verhalen kosten. Deze afspraken worden bekrachtigd via een allonge op de anterieure overeenkomst. De allonge is inmiddels bekrachtigd, waardoor het tekort kleiner wordt. Dit tekort wordt dient gedekt te worden door de gemeente.

Risico's
Risico: de woningen worden later opgeleverd dan gepland.
Gevolg: een langer proces van planbegeleiding, dat naast meer tijd ook meer kosten met zich meebrengt.
Beheersmaatregel: inzet en uitgaven kritisch beoordelen.



GEEL

7.3.4 Hart van Meerzicht

Projectplanning

Startdatum: 15-02-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024 -7 | Raadsmemo 2024 -11 | Persbericht 2023

Projectomschrijving

Het Hart van Meerzicht bestaat uit een winkelcentrum met daarop 4 flats en een leegstaand kantoorgebouw. In het winkelcentrum staat veel leeg en de bezoekersaantallen lopen jaarlijks terug. Het winkelcentrum en omliggend gebied is toe aan een upgrade.
Deze upgrade is een van de pijlers in het programma Meerzicht en draagt bij aan de doelstellingen van het programma.
De twee initiatiefnemers, de eigenaren van het winkelcentrum en het leegstaande kantoor, zijn voornemens een deel te vervangen en daarop woningen te bouwen. In het vervangen deel van het winkelcentrum voorzien zij een derde trekker (discounter), er kunnen hiermee meer voorkanten gecreëerd worden, waarmee samen met de upgrade van het openbaar gebied een betere verblijfsomgeving ontstaat.

Stand van zaken

IOK is getekend in juli 2024. Het PUK en de AOK zijn in concept gereed. Plannen van initiatiefnemer zijn gereed voor participatie.
Het stoplicht staat op geel omdat de planning zoals afgesproken in de IOK onder druk staat.

Wat willen we bereiken

- Participatie.
- Vaststellen PUK en AOK.
- Aanvraag BOPA door initiatiefnemer.

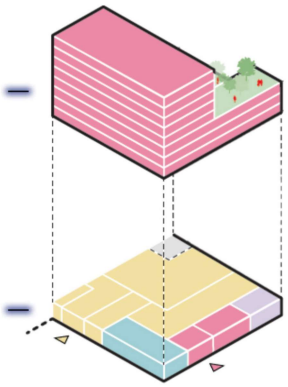
Financiële stand van zaken

De kosten vallen binnen de baten, het is de verwachting dat de haalbaarheidsfase budgetneutraal uitgevoerd wordt.

Risico's

Risico: toevoegen van woningen en hoogbouwvolume stuit op weerstand.
Gevolg: wijzigingen aan het plan, vertraging, meer kosten.
Beheersmaategel: bij de participatie voldoende aandacht geven aan dit punt.

Risico: onderhandelingen over de AOK duren langer dan gepland.
Gevolg: vertraging, meer kosten.
Beheersmaatregel: procesafspraken, tijdig escaleren.



GROEN

7.3.5 Social Hub

Projectplanning

Startdatum: 09-07-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024 -7 Raadsmemo 2024 -11

Projectomschrijving

De gemeente Zoetermeer kent gebieden die qua leefbaarheid zwak scoren, zoals blijkt uit de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het aandeel hoog risico-jeugd is groot, waardoor het risico op aanwas in criminaliteit relatief groot is. Vanuit diverse disciplines binnen de gemeente wordt hard gewerkt om met preventieve maatregelen de leefbaarheid en veiligheid in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren.

Middels een Decentrale Uitkering heeft het ministerie van SZW middelen beschikbaar gesteld om in Zoetermeer (naast Tilburg en Amsterdam) een social lab op te zetten voor de periode 2024 – 2025. Een social lab betreft een werkplaats waarin gemeente en professionals samenwerken om de veerkracht en weerbaarheid van jongeren te versterken in gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat. Jongeren zijn hierdoor minder vatbaar om in de criminaliteit betrokken te raken. Jongeren zelf en de behoeften die zij hebben, staan in een social lab centraal. De opgedane kennis en ervaringen in het social lab vergroot het handelingsvermogen van gemeenten en andere professionals die met jongeren werken. Een externe partij zal namens het ministerie de social lab in Zoetermeer volgen door een nulmeting te doen (voor de opening van de locatie), te monitoren en te evalueren. Door middel van beschikbare data, observaties en interviews zullen de resultaten van de social lab worden gemeten. Tijdens de overleggen met het ministerie van SZW over de Social Hub heeft het ministerie aangegeven dat ze met deze pilot willen weten wat wel én wat niet werkt. Zowel een positief als negatief resultaat van de Social Hub wordt door het ministerie gezien als een geslaagd project.
In Zoetermeer zal een social lab worden opgezet in de wijk Meerzicht onder de werktitel ‘Social Hub’. Tijdens dit project richten we een fysieke locatie in en onderzoeken we de effectiviteit van het meer integraal en domein overstijgend samenwerken.

Stand van zaken

In Q4 2024 is er een overeenkomst gesloten voor een locatie in de wijk. De locatie zal in Q1 2025 gereed worden gemaakt, zodat deze in datzelfde kwartaal kan worden geopend voor de jongeren. Daarnaast zal er worden samengewerkt met andere partijen in de wijk om activiteiten aan te bieden aan jongeren.

Wat willen we bereiken

- Opening van de Social Hub onder een nieuwe naam, gekozen door jongeren uit de wijk;
- Opstarten van het dagelijkse reilen en zeilen van de locatie;
- Aanbieden van activiteiten i.s.m. andere partijen in de wijk.

Financiële stand van zaken

Het project wordt gesubsidieerd door een subsidie van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De geraamde projectkosten vallen binnen dit budget.

Risico’s

Risico: de locatie is niet aantrekkelijk voor jongeren om tijd door te brengen.
Gevolg: er komen te weinig jongeren om de locatie optimaal te benutten.
Beheersmaatregel: regelmatig bij jongeren peilen waar de behoeftes liggen en hierop anticiperen.

7.4 Programma Dutch Innovation Park (kaart)



7.4 Programma Dutch Innovation Park

Ambitie en vastgestelde doelen

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

Koppeling met hogere strategische doelen (Zoetermeer 2040).
- Stad van de toegepaste innovatie
- Ontplooiingskansen voor iedereen

Op de volgende pagina de tabel die toelichting heeft in de hoofddoelen, subdoelen en de voortgang.

Legenda	
Wit	Niet gerapporteerd
Blauw	Afgerond of opgeleverd; voor de laatste keer met toelichting in de rapportage
Groen	Op koers/ schema; geen verdere maatregelen of bespreking nodig
Geel	Niet op koers/ schema; interventies vanuit het programma nodig (zoals benoemd in deze rapportage)
Rood	Niet op koers/ schema; interventies vanuit programma – eigenaar of stuurgroep gevraagd (zoals benoemd in deze rapportage)

7.4 Programma Dutch Innovation Park (vervolg)

Hoofddoelen	Subdoelen	Voortgang t.o.v. vorige rapportage	Toelichting
1. Sterk economisch cluster	- Behouden en aantrekken passende bedrijvigheid	Groei	De campus krijgt steeds meer regionale bekendheid. Er is actieve betrokkenheid en interesse van investeerders in het gebied. Belangrijke nieuwe vestiger is Twente kabel Holding (TKH). Het aantal arbeidsplaatsen is in 2024 ook blijven groeien.
	- Versterken van het innovatie eco-systeem	Groei	Het aantal events groeit evenals het aantal deelnemers.
	- Cross-sectorale samenwerkingen bevorderen	Groei	Het Dutch Innovation Park is onderdeel van een aantal regionale samenwerkingsagenda's en consortia.
	- Startups en scale up ondersteunen	Stagnatie	Er zijn t.o.v. de vorige rapportage geen significante ondersteuningsacties uitgevoerd.
	-Toegang tot nieuw talent bevorderen	Groei	Er zijn meer matches gemaakt tussen studenten en bedrijven in de vorm van stages challenges.
2. Hoogwaardig onderwijs en onderzoek	- Behouden en uitbreiden van IT beroeps onderwijs	Stagnatie	De groei van het aantal studenten stagneert. Onderwijsinstellingen moeten ook bezuinigingen opvangen. Locatiekeuzes worden in de toekomst nog scherper gemaakt. Het aanbod van IT-beroepsopleidingen en labs is stabiel, maar groei is wenselijk en krimp is na 2027 reëel.
	- Uitbreiden van onderwijs en trainingsprogramma's	Stagnatie	WE-IT 3.0 is ondertekend een programma waar om en bijscholing in de IT wordt aangeboden. Onder de voorwaarde dat dit onderwijsaanbod ook vanuit de DIF wordt gegeven.
	- Bevorderen van een leven lang ontwikkelen in de IT	Groei	Er zijn diverse challenges, workshops events en promoties geweest om ll in het PO en VO enthousiast te krijgen voor IT.

	- Meerjarenonderzoeks-programma vanuit de DIF	*Groei*	Met name de onderzoeken rond gezond oud worden en langer thuis wonen en onderzoeken op het gebied van smart mobility hebben meerjarig vorm gekregen incl. financiering.
3. Aantrekkelijk en bereikbaar campusgebied	- Duurzame infrastructuur ontwikkelen - Duurzame mobiliteit faciliteren	*Groei* *Groei*	Daar waar de gemeente wegbeheerder is, is het areaal/ de buitenruimte opgeknapt of geprogrammeerd voor grootschalig onderhoud voor 2025. De deelfiets wordt ook in 2025 aangeboden.
Wonen op of nabij het Dutch Innovation Park		*Afgerond*	Eind 2023 is dit uit scope van het programma gehaald.

7.4 Programma Dutch Innovation Park (vervolg)

2. Beheersfactoren GROTICK	
Stand van zaken/ ontwikkelingen	
GROTICK aspecten	**Toelichting**
Geld Hoe staat het programma er financieel voor? Wat is het rendement? Zijn er nog beschikbare middelen?	Het programmageld voor 2024-2025 is structureel geborgd in de begroting. Hiermee is de ambtelijke inzet, communicatie en marketing geborgd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal per ontwikkeling/project de raad om aanvullende middelen worden gevraagd. Het gebiedsprogramma draaide in 2024 voor het grootste deel op de eerder verkregen subsidies van de MRDH en het groeifonds (ITVZH).
Risico's/ Gebeurtenissen Wat zijn de grootste en belangrijkste risico's van het programma?	*Risico*; het aantal inschrijvingen op de locatie Zoetermeer daalt als gevolg van enerzijds een landelijke daling van HBO studenten en anderzijds het ook aanbieden van de ADS AI opleiding in Den Haag en het starten van een internationale stroom in Delft. *Gevolg*: facilitaire diensten kunnen het huurcontract in de DIF versneld heroverwegen en uit Zoetermeer vertrekken. *Beheersmaatregelen*; 1. actief bijdragen aan de naamsbekendheid van de opleidingen in Zoetermeer. 2 de onderlinge verbanden tussen het HBO en MBO in de DIF nog verder verstevigen om de doorstroom van het MBO naar het HBO te bevorderen. De VO-leerlingen in Zoetermeer in de middelbareschooltijd al kennis te laten maken met de opleidingen in de DIF. Het ecosysteem van bedrijven om het bestaande onderwijs heen nog verder te versterken.
Organisatie Lukt het met de huidige capaciteit? Hoe verloopt de samenwerking?	Er is voldoende gemeentelijke capaciteit. Voor de partners zijn er voldoende financiële middelen, maar voldoende docentcapaciteit is een uitdaging, maar buiten handelingsperspectief van de gemeente.
Tijd Is het nog haalbaar om te realiseren binnen de gestelde periode?	Het jaarplan 2024 is binnen tijd en geld gerealiseerd.
Informatie Hoe verloopt het beheren en delen van de informatie in het programma? Is documentatie goed beschikbaar en wordt er rekening gehouden met privacygevoelige informatie?	Het programma wordt gefinancierd uit heel veel verschillende financiële stromen die zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie lopen. De verantwoording vindt om die reden dan ook op vele momenten en binnen verschillende gremia plaats. Het informeren van de raad op de totale voortgang wordt via deze VGR gedaan.
Communicatie	Het Dutch Innovation Park heeft haar eigen merk en informatiekanalen als nieuwsbrieven, website linkedIn. Daarnaast is de campusontwikkeling onderdeel van de gemeentelijke marketingstrategie van "Zoetermeer is de Plek" onder studeren en ondernemen. De partners in de triple helix samenwerking gebruiken eenzelfde huisstijl.

Kwaliteit	Er is volop aandacht voor relatiemanagement met alle stakeholders. Van investeerders tot CvB's van onderwijsinstellingen tot het bestuur van de Dutch Innovation Community.

Maatregelen programma- genomen en te nemen

Diverse maatregelen worden genomen op de onderdelen waar nu stagnatie op plaatsvindt. Dit is met name gericht op het vergroten van het onderwijsaanbod. Op alle niveaus worden de juiste gesprekken met de onderwijsinstellingen gevoerd om ze te behouden voor Zoetermeer.

3. Vooruitblik komende periode

Stand van zaken/ ontwikkelingen

Sterk economisch cluster
Het komende half jaar zullen er met name uit de DIF een aantal bedrijven vertrekken. Een groot deel van deze bedrijven blijven in Zoetermeer. Deze dynamiek is conform de economische cycli van de groei van bedrijven en is niet schrikbarend. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze vrijgekomen m2 lang leeg zullen staan. Ook zijn er nieuwe vestigers in beeld, waar we in de volgende VGR meer over kunnen delen.

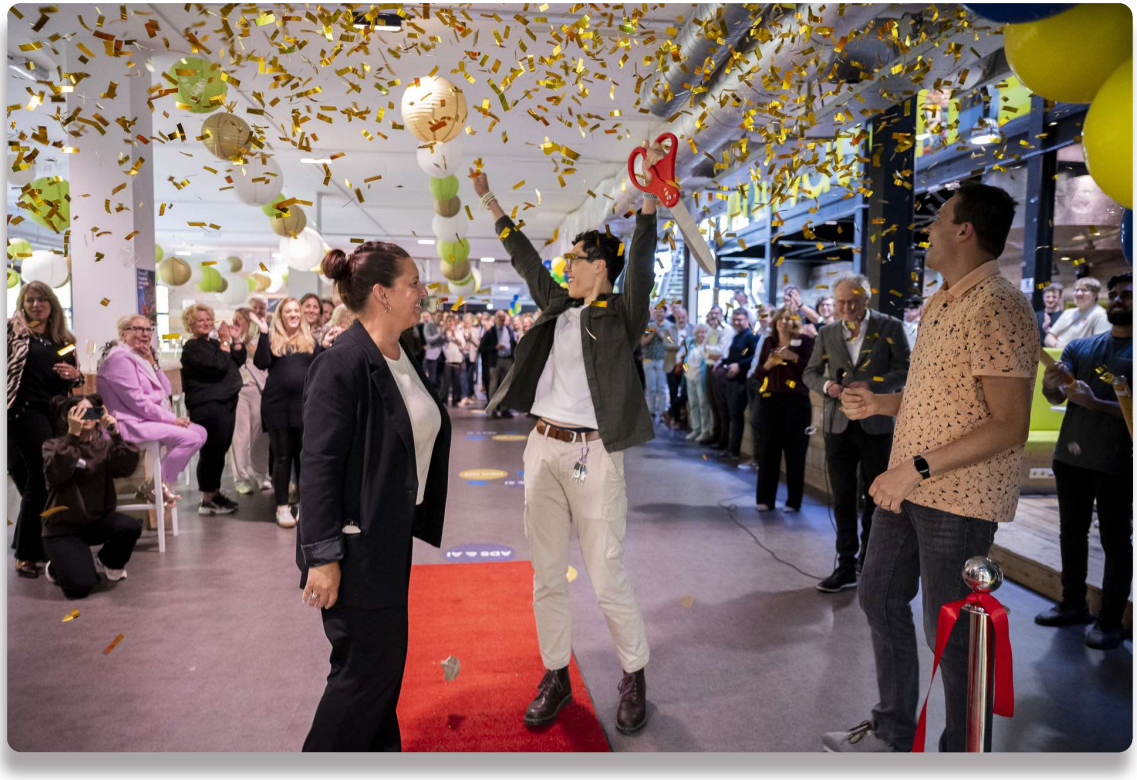
Hoogwaardig onderwijs en onderzoek
De samenwerkingsovereenkomst en uitvoeringsagenda van het IT onderwijs in de DIF worden door de stuurgroep en stakeholders geëvalueerd en het ambitie document naar 2027 wordt geformuleerd. Actieve campagnes worden gevoerd om de inschrijvingen voor het nieuwe collegejaar te vergroten. Met commerciële aanbieders in het WE-IT programma worden de gesprekken gevoerd om dit onderwijs vanuit de DIF aan te bieden.

Aantrekkelijk en bereikbaar campusgebied
De HTM biedt de deelfiets aan tot medio 2025, daarna moet het in de regionale aanbesteding van de MRDH meegenomen worden.
Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat er het komende half jaar geen overeenstemming komt tussen de gemeente en de investeerder over de overname van de Werner Von Siemensstraat.

Maatregelen programma- genomen en te nemen

Meer promotie van bestaande opleidingen in de DIF. Er wordt volop ingezet om jongeren uit Zoetermeer kennis te laten maken met het onderwijs in de DIF. Ook in 2025 zullen minimaal 400 Zoetermeerse jongeren uit het VO via Challanges aan de DIF worden verbonden. Ook wordt er een regionale campagne rond "Zoetemeer is de plek, studeren" gelanceerd in het eerste half jaar van 2025. Eventuele spin-off hiervan kunnen we pas weer monitoren bij o.a. de bezoeken aan de opendagen en de daadwerkelijke inschrijfcijfers. Lobby dossier richting het onderwijs wordt opgezet

7.4 Programma Dutch Innovation Park (vervolg)

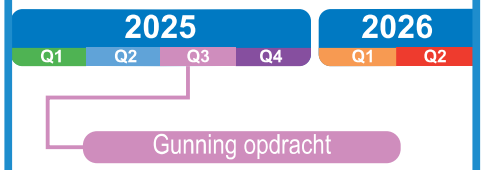


GROEN

7.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting

Projectplanning

Startdatum: 21-02-2023
Fase: Uitwerkingsfase



Raadsvoorstel 2024-5

Projectomgeschrijving
Herinrichting van de Bleiswijkseweg om het veiliger, beter en mooier te maken.

Stand van zaken
In 2022 is projectmatig gewerkt aan de herinrichting van de Bleiswijkseweg binnen het programma Dutch Innovation Park. Op 21 februari 2023 heeft het college besloten om dit tot een project te maken. In 2023 en 2024 is er participatie gevoerd met bedrijven, omwonenden en belanghebbenden uit de omgeving. Op 27 mei 2024 heeft de raad het raadsvoorstel, met het investeringsbudget van 2,63 miljoen euro, vastgesteld. Hierna is gestart met het uitwerken van een schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp. Daarnaast is de aanvraag voor de MRDH subsidie voor een metropolitaan fietspad ingediend.

Wat willen we bereiken
Met het investeringsbudget wordt de komende periode gewerkt aan de uitwerking van een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp. Daarna zal de aanbesteding van de Bleiswijkseweg worden opgestart. Het doel is om vanaf 2026 de uitvoering in te gaan.

Financiële stand van zaken
Met Raadsvoorstel 2024-018508 is een investeringsbudget van € 2,63 miljoen vastgesteld. Daarnaast is er een aanvullend budget van € 263.000 beschikbaar gesteld voor innovatieve toepassingen. Het totale budget komt daarmee dus op 2,893 miljoen euro.

Risico's
Risico: aanpassing ruimtelijke kaders nodig vanwege de aanleg van noodzakelijke extra kabels.
Gevolg: substantiële aanpassingen van het schetsontwerp naar het definitief ontwerp en ruimtelijke uitgangspunten moeten mogelijk worden aangepast.
Beheersmaatregel: nauwe afstemming met Stedin over kabeltracés of beschermingsmaatregelen.



GROEN

7.5 Programma Woningbouw als aanjager

Raadsbesluit 2024-1 | Raadsbesluit 2024-1 | Raadsmemo 2024-2 | Raadsmemo 2024-9

Programma omschrijving
Visie 2040, Woonzorgvisie en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer uit te werken geactualiseerd woonbeleid.

Stand van zaken
In 2024 zijn het woningbehoefteonderzoek en de contourennotitie opgeleverd. Ook organiseerde de gemeente verschillende participatiebijeenkomsten over het woonbeleid.
In 2025 wordt het Volkshuisvestingsprogramma opgeleverd.

Wat willen we bereiken
Inhoud
De opdracht voor woningbouw als aanjager wordt uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3. van de Visie Zoetermeer 2040 (pagina 32 en 33). Het programmateam is aan de slag gegaan met de opdracht: “een Volkshuisvestingsprogramma woningbouw te ontwikkelen waarmee de sociaaleconomische kracht van de stad/gebieden wordt aangejaagd”.
Deze opdracht wordt verder uitgewerkt.
Nieuwbouw en renovatie worden gebruikt om nieuwe doelgroepen aan te trekken en huidige bewoners te behouden, met als doel de sociaaleconomische structuur te verbeteren.
Grote gebiedsontwikkelingen creëren schuifruimte voor aangrenzende wijken. Dat leidt tot verhuisbewegingen en mogelijkheden voor transformatie binnen die wijken.
In elke wijk brengen we de woningvoorraad in balans met oog voor de huidige situatie in de wijk.

Proces
Het komende half jaar wordt er gewerkt aan
- Een ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma op te leveren, gereed voor besluitvorming (uiterlijk eerste kwartaal 2025).
- Terinzagelegging van het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma (tweede kwartaal van 2025).
- Besluitvorming over het Volkshuisvestingsprogramma en participatieverslag (derde kwartaal van 2025).



Financiële stand van zaken
In totaal is er een budget van €756.000,00 beschikbaar voor het programma tot en met 2025. De kosten blijven volgens de huidige raming binnen het budget. Ook wordt er voor 2026 en 2027 budget aangevraagd bij de besluitvorming over het Volkshuisvestingsprogramma in Q2-2025.

Risico’s
Risico: te weinig draagvlak voor het Volkshuisvestingsprogramma bij bouwende partijen (marktpartijen, corporaties en zorg- en welzijnspartijen) en inwoners.
Gevolg: de bouwende partijen gaan niet of weinig bouwen. De woningnood wordt niet opgelost. De mechanismen uit de Visie 2040 worden niet gekeerd.
Beheersmaatregel: dit voorkomen door in te zetten op participatie en samenwerking. De gemeente stemt het te vormen beleid af met bouwende partijen en inwoners, alvorens het vast te stellen.

7.6 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer

Belangrijkste resultaten

- ZoRo: Lobbyactiviteiten zijn hervat.
- LeiZo: De provincie Zuid Holland is opdrachtgever voor de verkenning en de gemeente Zoetermeer, naast andere partijen, participant. De verkenning is afgerond.
- Koningscorridor: Stappen in het doortrekken van de Koningscorridor naar de gemeente Zoetermeer zijn voorlopig (tot aan 2040) niet aan de orde (zie ook onder “vooruitblik”).
- De gemeente Zoetermeer werkt met verschillende stakeholders waaronder organisaties, gemeenten en andere overheden waar mogelijk samen en steunen elkaar in het realiseren van de gestelde doelen en ambities.
- Krakeling: HTM, MRDH en de gemeente Zoetermeer voeren een studie uit naar de potentie van de Krakeling. Onderzoek loopt.
- De resultaten die voor station Zoetermeer zijn behaald zijn terug te vinden onder paragraaf ‘7.1.3 Entree Stationsgebied’.

Stand van zaken/ vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk;

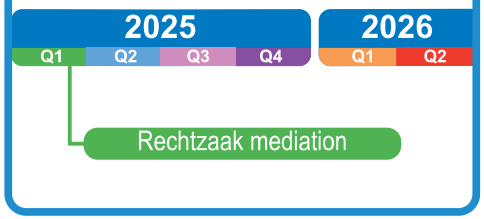
- ZoRo: Zie hiervoor ook Ontwikkeling BleiZo. Lobbyactiviteiten worden gecontinueerd.
- LeiZo: Op basis van de verkenning vervolgstappen maken. Provincie Zuid-Holland gaat met de partijen in gesprek over het vervolg.
- Koningscorridor: geen activiteiten.
- De gemeenten Zoetermeer en andere partijen blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- Krakeling: HTM, MRDH en gemeente Zoetermeer ronden het onderzoek naar onderzoek naar de potentie van de Krakeling af en werken toe naar een toekomstperspectief.
- Zie paragraaf 71.3 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

7.6.1 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer

GROEN

Projectplanning

Fase: Nazorgfase



Projectomschrijving
Realisatie station met omliggende infra.

Stand van zaken
- Er loopt een juridische procedure over de financiële afhandeling. Afgelopen periode is op verzoek van de rechtbank een mediation traject gestart. Hiermee is tot op heden bescheiden voortgang geboekt. Het mediation traject verloopt stroperig, de analyse van de vertraging is inmiddels afgerond. De mediator werkt nu uit tot welke schade bij partijen dit geleid heeft.
Op 25 maart 2025 is er een volgende zitting bij de rechtbank, waar de resultaten van de mediation tot nu toe besproken zullen worden.
- Als laatste restpunt worden in het winterseizoen van 2024-2025 bomen vervangen.
- Overgedragen aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland.

Wat willen we bereiken
Financieel afronden van het project.

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

Risico's
Als het afrondingsproces erg lang duurt én er te betalen kosten voor de gemeente resteren, dan nemen de wettelijke rentelasten toe.



7.7 Overzicht Schaalsprong

Overzicht kosten Strategische Agenda Zoetermeer 2040 over 2024				
		Begroting incl wijziging	**Prognose 2024**	**Werkelijke lasten 2024**
a.	**Programma's**			
a1	Entree stationsomgeving	54.000	54.000	58.000
b.	**Overige projecten**		0	0
b1	Woningbouwprogrammering/woningbouwaanjager/bestemmingsplannen	689.000	630.000	451.000
b2	Nieuwe initiatieven	120.000	120.000	103.000
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	300.000	300.000	230.000
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	31.000	31.000	46.000
d	**Regie en investering in de markt**			
d1	Procesondersteuning en uitvoering Visie ZM2040/Opstellen Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040	1.035.000	1.035.000	852.000
	Investeringagenda	0	0	0
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	172.000	80.000	73.000
	Totaal	2.401.000	2.250.000	1.813.000

8.1 Gebied Buytenwegh- de Leyens (kaart)

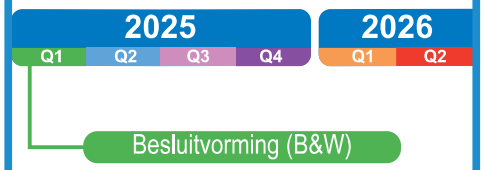


GROEN

8.1.1 Wijkverkenning Buytenwegh

Projectplanning

Startdatum: 27-02-2024
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-6

Projectomschrijving

In de 'Visie Zoetermeer 2040' zijn drie 'Wijken van de toekomst' aangewezen (pijler 1). Dit betreft buurten en wijken die sociaaleconomisch achteruitgaan. Door de wijkverkenning uit te voeren beginnen we nu met de eerste stappen in Buytenwegh. Het coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' heeft ook specifiek aangegeven dat we in deze bestuursperiode beginnen met Buytenwegh.

Stand van zaken

De voorbereidingen voor de projectopdracht zijn in februari 2024 van start gegaan. Op 28 mei 2024 heeft het college de projectopdracht voor de wijkverkenning in Buytenwegh goedgekeurd. Met deze goedkeuring lag het project op schema om in juli 2024 te starten met het interviewen van bewoners en wijkprofessionals. Dit liep door tot en met september 2024. Er is kwantitatieve data verzameld over vijf focusgebieden die zijn gebaseerd op de thema's van de Leefbaarometer: fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, overlast en veiligheid. Het project ligt op schema om het eerste kwartaal van 2025 deze gegevens, samen met andere onderzoeken en de opbrengst van de interviews integraal te analyseren en daarover de gemeenteraad in maart te informeren.

Wat willen we bereiken

Het doel van dit project is om via een wijkverkenning meer inzicht te krijgen op de sterke en zwakke punten in de wijk. De wijkverkenning is daarmee het begin van het versterken van de sociaaleconomische structuur van Buytenwegh, vergroten van de ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. Gedurende het project zullen interviews worden gehouden met bewoners en professionals in de wijk. De resultaten hiervan zullen samen met verzamelde data worden geanalyseerd. Op basis van deze analyse zal een voorstel voor een vervolgacties worden opgesteld, inclusief advies voor een tijdelijke organisatiestructuur (zoals een gebiedsprogramma en de randvoorwaarden daarvan) en een inventarisatie van de benodigde middelen.

Financiële stand van zaken

Het project verloopt volgens planning en daarmee blijft de verwachting dat het project budgetneutraal uitgevoerd wordt.

Risico's

Risico: een onvolledig beeld van behoeften/prioriteiten van de wijk door onder-vertegenwoordiging bepaalde groepen in de gemeenschap.
Gevolg: onderzoeksresultaat gebaseerd op input van bepaalde groeperingen (en niet alle groepen in het gemeenschap). Dit kan zorgen voor een onvolledig beeld (t.b.v. gehele gemeenschap)
Beheersmaatregel: actief opzoeken van alle bevolkingsgroepen in de wijk door in gesprek te gaan met jongeren(werkers) en diverse (geloofs)gemeenschappen te betrekken.





GROEN

8.1.2 Winkelcentrum de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein

Projectplanning

Startdatum: 15-07-2023
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Projectomschrijving

Tijdens de inspecties waarin wordt gecontroleerd of diverse onderdelen nog voldoen aan de eisen is gebleken dat de parkeerplaats toe is aan groot onderhoud. De toplaag van het asfalt is op meerdere stukken gescheurd. Bestrating is einde levensduur. 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.

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

Stand van zaken

- De civieltechnische werkzaamheden zijn afgerond en opgeleverd.
- Er moeten nog een aantal bomen geplant worden, vanwege het weer hebben we nog niet alle bomen kunnen planten.
- Het planten van de bomen staat in Q1-2025 gepland.
- De officiële opening is op donderdag 9-1-2025.

Wat willen we bereiken

- Het planten van de bomen.
- Het project helemaal afronden en overdragen aan de beheerders.

Financiële stand van zaken

Geen bijzonderheden.

Risico's

Geen risico's

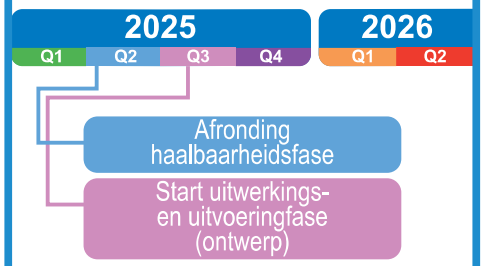


GEEL

8.1.3 SnowWorld

Projectplanning

Startdatum: 20-02-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsbesluit 2023-2 | Raadsmemo 2023-11 | Raadsmemo 2024-7

Projectomschrijving

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

SnowWorld verzoekt de gemeente Zoetermeer het proces van opstarten en begeleiden van de planprocedures te faciliteren.
De doelstelling van de gemeente is handelen als een zorgvuldige overheid die de belangen van de exploitant tegen verschillende andere belangen afweegt voordat zij een beslissing neemt, haar handelwijze daarbij goed motiveert en een beslissing neemt waarvan de uitkomst niet onredelijk is.

Stand van zaken

- Taxatie: de taxatie is afgerond.
- Vervolgovereenkomst: er is gestart met de onderhandelingen over de vervolgovereenkomst, met specifieke afspraken over de planning en financiën.
- Planning: vanwege de complexe aard van het project, onder andere de erfpacht constructie, en de onderhandelingen duurt het onverwacht langer dan gepland om te komen tot een vervolgovereenkomst. De tijdslijn is bijgesteld naar Q1 2025. Door de uitloop van de haalbaarheidsfase is besloten om het stoplicht op geel te houden.

Wat willen we bereiken

- Streven naar bestuurlijke besluitvorming: de haalbaarheidsfase voltooien. Na een positief besluit van de gemeenteraad zal er gestart worden met het bestuurlijk traject ter afsluiting van de haalbaarheidsfase.
- Vervolgovereenkomst: een overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten voor de vervolgfasen.
- Themabijeenkomst: het organiseren van een inhoudelijke themabijeenkomst voor de raad.

Financiële stand van zaken

Gezien de complexiteit van het project is er gekozen om zorgvuldigheid voor tijdigheid te laten gaan.

De geraamde kosten van de haalbaarheidsfase zijn overschreden. Dit heeft te maken met de langere duur van de haalbaarheidsfase en de werkzaamheden die benodigd zijn om te komen tot een vervolgovereenkomst met de initiatiefnemer tbv het vervolg in de uitwerkings-/uitvoeringsfase. Daarnaast zijn er meer werkzaamheden uit het participatietraject voortgevloeid dan daarvoor geraamd is.
Er wordt overleg gepleegd met de initiatiefnemer voor een aanvullende bijdrage voor deze overschrijding.
De gemaakte kosten uit de haalbaarheidsfase die de gemeente maakt in de uitvoering van deze opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van afgesloten intentieovereenkomst. De kosten voor de uitwerkings- /uitvoeringsfase worden op de initiatiefnemer verhaald door het sluiten van de vervolgovereenkomst.

8.1.3 SnowWorld (vervolg)

Risico's
Risico: geen overeenstemming over de vervolgovereenkomst.
Gevolg: geen start uitwerkingsfase. Als er niet op tijd een overeenkomst wordt bereikt moet het project noodgedwongen stoppen of wordt de planning niet gehaald.
Beheersmaatregel: in overleg blijven met de initiatiefnemer en de gevolgen duidelijk maken.

Risico: de planning van de haalbaarheidsfase loopt verder uit.
Gevolg: er is geen financiële dekking meer binnen de haalbaarheidsfase.
Beheersmaatregel: in samenspraak met SnowWorld een aangepaste planning vaststellen en actief blijven sturen op voortgang.

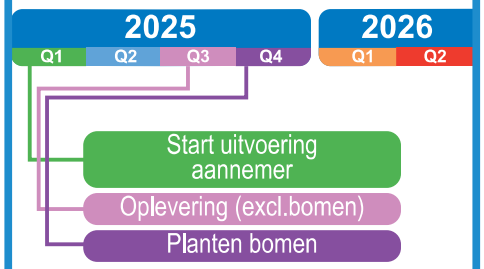


GROEN

8.1.4 Hoekerkade e.o. reconstructie

Projectplanning

Startdatum: -
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

De Hoekerkade (en omgeving) vormen een woonerf in de wijk De Leyens. De bestrating is ongeveer 40 jaar oud en is nodig aan vervanging toe. Ook zijn de aanwezige bomen op leeftijd en in veel gevallen erg groot voor in een woonwijk. Hierover zijn diverse klachten van bewoners ontvangen. De bestrating is in de afgelopen 40 jaar gemiddeld 10 tot 15 centimeter verzakt en zal tijdens de herinrichting weer op hoogte worden gebracht. De riolering voldoet nog, dus daar zal niets aan worden gedaan.

Stand van zaken

- Het bestek en uitvoeringstekeningen zijn uitgewerkt;
- Het werk is aanbesteed op basis van economisch meest voordelige inschrijving;
- Het werk is aan aannemer gegund;
- Het startoverleg met aannemer heeft plaatsgevonden;
- De omgeving is over de gunning en planning start werkzaamheden geïnformeerd middels een brief.

Door de uitvoerige participatie en vele opmerkingen vanuit bewoners op het ontwerp heeft de uitwerkingsfase meer tijd in beslag genomen dan vooraf gepland.

Wat willen we bereiken

- Start uitvoering aannemer: januari 2025;
- Oplevering (excl. bomen): juli 2025;
- Planten bomen: oktober 2025.

Financiële stand van zaken

Het werk is gegund aan een aannemer binnen het beschikbare budget.

Risico's

Risico: beschadigen van kabels en leidingen tijdens uitvoering.
Gevolg: overlast voor bewoners.
Beheersmaatregel: opnemen van K&L in ontwerp en afstemming met Nutsbeheerders vooraf.

Risico: veel overlast voor bewoners tijdens uitvoering (bereikbaarheid, stof, geluid).
Gevolg: veel klachten, weinig draagvlak.
Beheersmaatregel: uitvoerige participatie en inzet omgevingsmanager gemeente + aannemer.

GROEN

8.1.5 Zwaardslootseweg Transformatorstation STEDIN

Projectplanning

Startdatum: 28-11-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsvoorstel 2024-7

Projectomschrijving

Netbeheerder en energieleverancier Stedin heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een nieuw verdeelstation.
Dit in het kader van het op peil houden van de energievoorziening. De door Stedin beoogde locatie van het verdeelstation bevindt zich aan de Zwaardslootseweg.

Stand van zaken

In november 2023 heeft het college de projectopdracht 'Zwaardslootseweg Transformatorstation Stedin' vastgesteld.
- De Intentieovereenkomst is door de gemeente en Stedin ondertekend.
- De aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt door Stedin voorbereid.
- De plotbepaling is vastgesteld. Hierbij is een ruimtereservering voor de Leizo busbaan gedaan.
- De wethouder heeft laten weten de tennisbaan te laten verplaatsen.
- Hiertoe is besloten om een nieuw project te starten, waarvoor startbrief is ingediend bij project advies groep van gemeente Zoetermeer.
- Participatie heeft uitgewezen (petitie vanuit de buurt) dat men veel waarde hecht aan de openbare tennisbaan in het Binnenpark.

Wat willen we bereiken

- Het afronden van de vergunningsprocedure voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- Het verder onderzoeken van alternatieve locaties voor het bestaande openbare tennisveld.
- Het opstellen van een grondtransactieovereenkomst op basis van de definitieve plotbepaling.

Financiële stand van zaken

De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaalt voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase.
Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer er geen grondverkoop plaatsvindt behoudt de gemeente het bedrag. Begin juli heeft er besluitvorming plaatsgevonden in de raad over de inzet van de grondopbrengst voor het dekken van de uitvoeringskosten.

Risico's

Risico: openbare tennisbaan niet tijdig verplaatst.
Gevolg: verhoogde kans op weerstand vanuit de buurt.
Beheersmaatregel: vroegtijdige afstemming met belanghebbenden in omgeving en openbaar tennisveld tijdig verplaatsen.

Risico: weerstand vanuit de omgeving.
Gevolg: projectvertraging.
Beheersmaatregel: extra aandacht voor participatie en voor de beeldkwaliteit binnen financiele ruimte van Stedin en reële armslag in de planning.

Risico: congestie als het transformatorstation niet op tijd gerealiseerd kan worden.
Gevolg: nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten op het energienetwerk.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met Stedin.

8.1.5 Zwaardslootseweg Transformatorstation STEDIN (vervolg)







8.1.6 Teldersrode

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 26-03-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

De eigenaar van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Teldersrode 25 in het winkelcentrum Buytenwegh heeft contact gezocht met de gemeente over herontwikkeling van een pand aan de Teldersrode. Het pand wordt tijdelijk verhuurd aan diverse maatschappelijke organisaties. De initiatiefnemer heeft de ambitie om op deze locatie het gebouw te slopen en een woongebouw terug te plaatsen, met een deels levendige plint (bedrijfs onroerend goed en wonen). De plannen zijn getoetst in de Rode Loper (d.d. 21-05-2019) en de resultaten waren overwegend positief. Naar aanleiding van de feedback van de Rode Loper en een uitgevoerde quickscan, zijn de plannen deels aangepast. Zo is er meer duidelijkheid gekomen in de beoogde doelgroep en het beoogd segment ((midden)huur).
Daarnaast zijn commerciële voorzieningen deels vervangen door extra woningen op de begane grond, omdat dit ook een voorkeur voor de gemeente was.
Vervolgens heeft het initiatief wegens andere gekozen prioriteiten (andere projecten) een aantal jaren “on hold” gestaan. In juni 2023 is het project Teldersrode opnieuw opgestart. Het project voorziet ongeveer 60 appartementen in het (midden) huur segment.
Het uiteindelijke aantal, evenals het segment, moet in de komende periode duidelijk gaan worden.

Stand van zaken

Afgelopen half jaar is er verder gewerkt aan planvorming voor het plot, in het plan zitten verschillende uitdagingen, onder andere volume, parkeren, omgeving en de maatschappelijke organisaties. Door de verschillende uitdagingen is er nog niet geparticipeerd en is er nog geen vastgesteld plan. Daarnaast heeft het project on hold gestaan vanwege capaciteitsprobleem. Deze capaciteitsproblemen zijn eind december weg genomen.

Wat willen we bereiken

Aankomend half jaar wordt het project verder opgepakt en wordt er vanuit een faciliterende rol verder gewerkt aan het opstellen van de planvorming en de AOK. Daarnaast wordt in het eerste kwartaal van 2025 het participatieproces opgestart.

Financiële stand van zaken

Het project is een faciliterend project, de kosten voor de haalbaarheidsfase zijn verhaald door middel van een intentieovereenkomst.
De tot nu toe gemaakte kosten en de geprognotiseerde kosten voor de haalbaarheidsfase blijven binnen het beschikbare budget.

Risico’s

Risico: de maatschappelijke partners die nu in het bedrijfsverzamelgebouw zitten kunnen in de nieuwe situatie mogelijk niet meer onder de zelfde omstandigheden/ met dezelfde voorwaarden, gehuisvest worden.
Gevolg: de partners moeten consequenties qua oppervlak en/of huurhoogte accepteren of een andere plek binnen de wijk vinden.
Beheersmaatregelen:
- gemeentelijk aandringen op overeenstemming tussen ontwikkelaar en huurder vwb de nieuwe situatie.
- via de reguliere contacten met de maatschappelijke partners zorgen voor ondersteuning in hun potentiele huisvestingsvraagstuk.

8.1.6 Teldersrode (vervolg)

Risico: complexe integraliteit van de omgeving die het noodzakelijk maakt om de scope op het gebied te leggen.
Gevolg: tijdsvertraging om de scope goed te bepalen. Projectteam toereikend is voor bepalen scope.
Beheersmaatregel: monitoring in samenspraak met projectteam van project 'buurtvisie'.

Risico: het plan niet haalbaar is voor ontwikkelaar binnen de kaders van de gemeente.
Gevolg: geen haalbaar plan voor de ontwikkelaar.
Beheersmaatregel: zoeken naar consensus om de uitgangspunten aan te scherpen en waar mogelijk af te wijken van bestaand beleid.



8.2 Gebied Dorp (kaart)

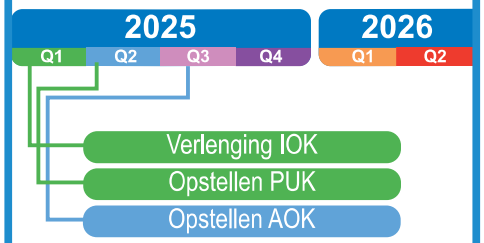


GROEN

8.2.1 Eerste Stationsstraat 185

Projectplanning

Startdatum: 14-06-2019
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2023-10 Raadsbesluit 2023-10

Projectomschrijving

De ontwikkelende partij heeft de gemeente in 2018 verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Eerste Stationsstraat 185. De gemeenteraad heeft voor deze locatie een kavelpaspoort vastgesteld. Mede als gevolg van de weerstand vanuit de buurt op het schetsplan van de ontwikkelaar zijn de gemeente en de ontwikkelaar met elkaar opnieuw in gesprek gegaan voor het maken van nieuwe afspraken. In 2023 heeft de gemeente met de ontwikkelaar een nieuwe afspraken gemaakt over het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van de locatie naar woningbouw. Deze ontwikkeling wordt in samenhang bekeken met de gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan. In het participatietraject, dat is gestart op 23 oktober 2023 en in samenhang met de Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan plaatsvindt, wordt gekeken hoe woningbouw aan de Eerste Stationsstraat 185 wordt vormgegeven. De participatievorm die wordt gehanteerd is: consulterend.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben in november 2023 de intentieovereenkomst (hierna: IOK) ondertekend, hiermee heeft project officieel doorgang gekregen voor verdere uitvoering. De IOK loopt af in januari 2025. Momenteel zijn de ontwikkelaar en de gemeente in gesprek over een verlenging van deze IOK.

Stand van zaken

- Het participatietraject voor de Eerste Stationsstraat 185 was onderdeel van het participatietraject voor de Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en Dr J.W. Paltelaan.
Het procesvoorstel participatie is op 23 oktober 2023 door de raad goedgekeurd. Inmiddels is het participatietraject voor de Gebiedsvisie afgerond in september 2024.
De participatie voor de Eerste Stationsstraat 185 loopt nog door onder leiding van de ontwikkelaar. Op 11 december 2024 is de voorkeursvariant Eerste Stationsstraat 185 gepresenteerd. In 2025 zal deze bijeenkomst opvolging krijgen.
- De IOK loopt af op 31 januari 2025. Momenteel zijn de ontwikkelaar en de gemeente in gesprek over een verlenging van deze IOK.

Wat willen we bereiken

- Het participatietraject voor de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan is afgesloten met een slotbijeenkomst op 24 september 2024. Tijdens deze bijeenkomst zijn twee modellen gepresenteerd voor de ESS 185, die passen binnen de kaders van de Gebiedsvisie. In december 2024 is de voorkeursvariant door de ontwikkelaar gepresenteerd. In 2025 zal deze voorkeursvariant verfijnd worden en verder worden uitgewerkt op onder andere de architectuur (uiterlijk).
- De ontwikkelaar en gemeente zijn in gesprek over een verlenging van de IOK.
- De ontwikkelaar en gemeente zijn in gesprek over de anterieure overeenkomst (hierna: AOK) als opvolging van de verlenging IOK.
- De ontwikkelaar en gemeente werken aan een planuitwerkingskader (hierna: PUK) voor de Eerste Stationsstraat 185.

Financiële stand van zaken

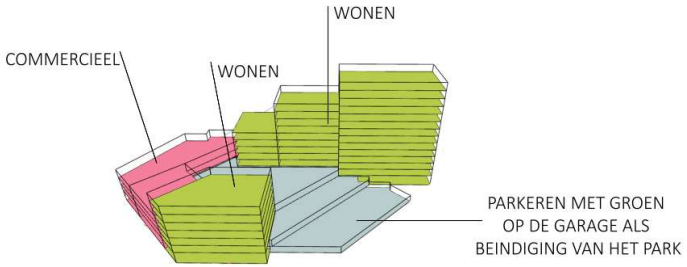
Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst is het budget voor de haalbaarheidsfase beschikbaar gesteld. Het doel is om kostenneutraal te werken. De verwachtte kosten passen binnen het kader.

Risico's

Risico: in de participatie blijkt het gat tussen hetgeen de ontwikkelaar/ de gemeente willen niet overeen te komen met hetgeen de omgeving wil.
Gevolg: geen maatschappelijk haalbaar plan waardoor het project mogelijk vertraging oploopt.
Beheersmaatregel: in gesprek gaan en blijven met de ontwikkelaar. Blijvend participeren met de stakeholders en de verschillende belangen in beeld brengen en afwegen.

Risico: de ontwikkelaar is het oneens met de richting van de visie ontwikkeling van het gebied.
Gevolg: de ontwikkelaar besluit niet door te gaan met het project.
Beheersmaatregel: een go/ no go moment opgenomen in de IOK.





GROEN

8.2.2 Molenstraat- Jan Hoornstraat- Cornelis van Eerdenstraat- 5 mei straat- John Mc Cormickstraat- Van Brakelstraat

Projectplanning

Startdatum: 2021
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

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

De bomen die aangetast zijn door de essentaksterfte zullen gefaseerd gekapt worden. In verband met de nieuwe wetgeving van kabels en leidingen is het helaas niet mogelijk om alle nieuwe bomen op dezelfde plekken terug te planten. Dit zal tijdens de uitvoering bekeken worden.

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

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

Stand van zaken

- Civiele aannemer is gestart in week 43;
- Stedin en de aanemer maken een gezamenlijke planning;
- Er is een proefdag gehouden met de zuigwagen, er is gebleken dat het verwijderen van boomwortels tijdrovend zal worden. Kabels en leidingen zitten te dicht op de stronken van de bomen.
- De bewoners zijn geïnformeerd over de uitvoering en worden per fase op de hoogte gehouden;
- De vooropname woningen is grotendeels uitgevoerd. De vooropname behelst een visuele inspectie van het betreffende woning of pand waarbij gekeken wordt naar bestaande gebreken/ beschadigingen zowel aan de binnen- als buitenzijde. In de rapportage die per adres (woning, appartement of bedrijfspand) zal worden opgesteld, wordt per foto een omschrijving gemaakt van de plaatsaanduiding en gebrek/ constatering.

Eind 2024 gereed:
- Cornelis van Eerdenstraat tussen de John McCormickstraat en de Rokkeveenseweg;
- Rokkeveenseweg tussen de Cornelis van Eerdenstraat en de Binnenweg;
- 5 Meistraat een deel van het voetpad.

8.2.2 Molenstraat- Jan Hoornstraat- Cornelis van Eerdenstraat- 5 mei straat- John Mc Cormickstraat- Van Brakelstraat (vervolg)

Wat willen we bereiken

- In week 2 gaat Stedin starten met de werkzaamheden.
- De civiele aannemer en de aannemer Stedin stemmen de planning op elkaar af, om zo min mogelijk extra overlast te hebben voor de bewoners. De civiele aannemer gaat in januari starten met de volgende fase in de Cornelis van Eerdenstraat.
- In januari start het verwijderen van de boomnollen/wortels in de Molenstraat, voor de werkzaamheden van de nutspartijen (Stedin) uit.
- Aansluitend zal de Jan Hoornstraat, John Mc Cormickstraat en de Molenstraat worden uitgevoerd.
- Stedin zal de werkzaamheden uitvoeren in de Molenstraat huisnummer 1 t/m 65, tussen de Eerste Stationsstraat en de Schoolstraat/Piet Heinstraat (week 2 t/m week 8).
- Stedin: Week 9 t/m week 17 Molenstraat nr. 71 t/m 178.
- Stedin: Week 18 t/m week 23 Jan Hoornstraat.

Wij streven ernaar om het werk in januari 2026 af te ronden.

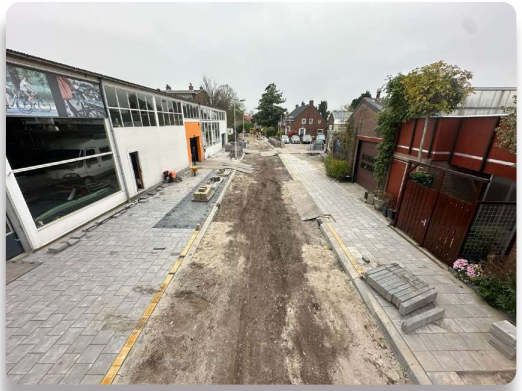
Financiële stand van zaken

Er is gekeken naar het jaarprogramma en het benodigde budget is gedekt. Er is een indexatie toegepast op de aanneemsom in verband met de verschoven uitvoeringsdatum van bijna een jaar.

Risico's

Risico: te verwachten risico is het beschadigen van de kabels en leidingen tijdens de uitvoering.
Gevolg: overlast voor bewoners.
Beheersmaatregel: vooraf overleggen met de Nutsbeheerders.

Risico: onvoldoende personele capaciteit bij de Nutsbeheerders.
Gevolg: het project loopt mogelijke vertraging op.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met de Nutsbeheerders.



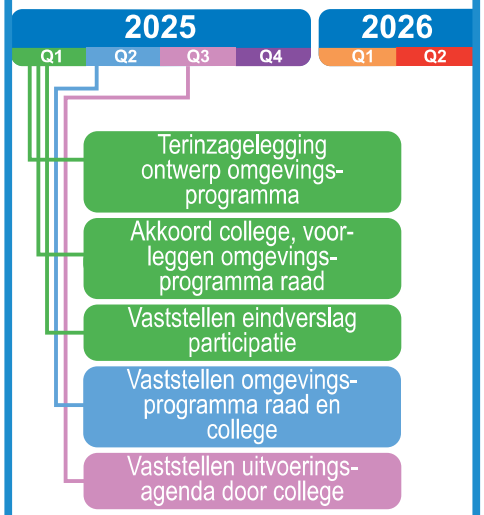


GEEL

8.2.3 Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan

Projectplanning

Startdatum: 26-04-2022
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsbesluit 2023-10 Raadsmemo 2024-12

Projectomschrijving

De raad heeft het college opdracht gegeven om voor het Vernèdepark en de omgeving Paltelaan een integrale gebiedsvisie op te stellen. Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt integraal bekeken wat voor dit deel van de stad de beste keuzes zijn naar de toekomst.
Een integrale gebiedsvisie voor het Burgemeester Vernèdepark en de omgeving Dr. J.W. Paltelaan is nodig om:
1. zorg te dragen dat de kwaliteit van dit gehele gebied een impuls krijgt vanuit onderlinge samenhang en niet verder onder druk komt te staan door solitaire ontwikkelingen;
2. de behoefte aan nieuwe voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, op een juiste en zorgvuldige wijze in te passen in samenhang met andere ontwikkelingen, zoals woningbouw; en
3. een toekomstgericht gebiedsontwikkeling die ook bijdraagt aan de opgaven van Zoetermeer 2040.

In oktober 2023 is de herziene projectopdracht vastgesteld door het college, deze herziening heeft vooral betrekking op de herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 (vastgoedontwikkeling). Aangezien de Eerste Stationsstraat 185 direct grenst aan het Vernèdepark, zijn de gemeente en de initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat de herontwikkeling van de Eerste Stationsstraat 185 in samenhang moet worden bekeken. De uiteindelijke producten van dit project zijn:
1. een vastgestelde gebiedsvisie voor het Burgemeester Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan inclusief een planuitwerkingskader voor de Eerste Stationsstraat 185 en;
2. een uitvoeringsagenda.
Wanneer de gebiedsvisie wordt vastgesteld, wordt het huidige kavelpaspoort voor de Eerste Stationsstraat 185 ingetrokken.

Stand van zaken

Het college heeft op 29 augustus 2023 de herziene projectopdracht voor de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan vastgesteld.
De gemeenteraad heeft op 23 oktober 2023 het Procesvoorstel Participatie Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan vastgesteld en het aanvullend budget voor 2023 (€25.000) en 2024 (€182.000) beschikbaar gesteld.

De participatie van het project is afgerond. Alle bijeenkomsten zijn goed bezocht door omwonenden, sportaanbieders en andere geïnteresseerden.
Op dit moment wordt de voorkeursvariant van de gebiedsvisie (nu omgevingsprogramma), zoals gepresenteerd op 24 september 2024 omgezet naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (hierna: DSO). De werkzaamheden in het kader van de omgevingswet, waren tijdens het schrijven van de herijkte projectopdracht (zomer 2023) nog niet in beeld. De wettelijke vereisten van de Omgevingswet, de nieuwe standaardprocedures onder de Omgevingswet en de benodigde Plan-MER-beoordeling hebben geleid tot vertraging in de planning voor de vaststelling van het omgevingsprogramma (dit was gepland in Q4 2024). Dit maakt dat het stoplicht van groen naar geel is gegaan.

Na akkoord van het college op het ontwerp omgevingsprogramma (naar verwachting in Q1 2025), wordt het omgevingsprogramma zes weken ter inzage gelegd.
Na de terinzagelegging en de beantwoording van eventueel ingediende zienswijzen, kan het omgevingsprogramma ter instemming naar de raad en ter vaststelling naar het college.

8.2.3 Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan (vervolg)

Wat willen we bereiken

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

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

De komende periode staan de volgende activiteiten gepland of worden de volgende producten opgeleverd:
- Het omgevingsprogramma (ter instemming naar de raad, ter vaststelling naar het college).
- Het eindverslag participatie.
- Opstellen en vaststellen van de uitvoeringsagenda na vaststelling door het college.

Financiële stand van zaken

Op 23 oktober 2023 is de aanvraag tot extra krediet voor het project Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan beschikbaar gesteld door de raad. De kosten voor het project vallen momenteel naar verwachting €40.000 euro hoger uit dan begroot. Dit heeft te maken met:
1a. De werkzaamheden die voortvloeien uit de nieuwe omgevingswet: plan mer beoordeling en de benodigde ambtelijke uren om deze te realiseren.
1b. Het schrijven van het omgevingsprogramma in het DSO en de benodigde ambtelijke uren om deze te realiseren.
2. Het schrijven van de uitvoeringsagenda.
Ondanks dat de uitvoeringsagenda altijd een resultaat van het project is geweest, is gaande weg duidelijk geworden dat voor het prioriteren van de uitvoeringsagenda veel afhankelijkheden in beeld moeten worden gebracht. Dit vraagt om gesprekken met verschillende expertises binnen en buiten de gemeente. De beoogde uren die hiervoor nodig zijn, zijn er meer dan vooraf ingeschat.

Ook dit leidt tot wijziging van het stoplicht van groen naar geel.

Risico's

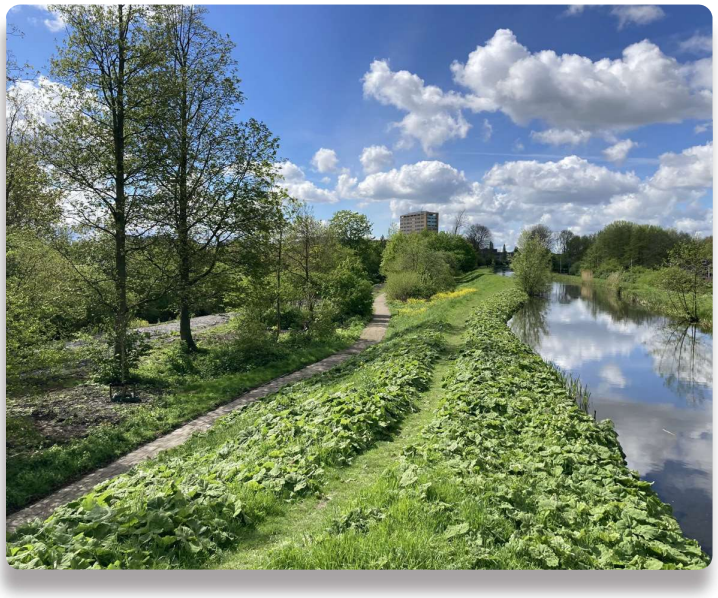
Risico: de ambities/wensen uit het participatietraject conflicteren met een haalbare businesscase en planning voor de gemeente.
Gevolg: de planning loopt uit en leidt tot hogere kosten.
Beheersmaatregel: gedurende het participatietraject goed in gesprek blijven met de verschillende stakeholders en de verschillende onderdelen van de participatie goed en tijdig communiceren. Twee varianten van de gebiedsvisie uitwerken en een keuze maken voor een voorkeursmodel.

8.2.3 Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark en omgeving Dr. J.W. Paltelaan (vervolg)

Risico: de voorkeursvariant is (/onderdelen zijn) financieel niet dekkend.
Gevolg: doordat de financiën niet rond komen, kan het plan niet worden uitgevoerd zoals beoogd. Er zullen onderdelen moeten vervallen of minder compleet worden uitgevoerd.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met collega's binnen de gemeente om budgetten te reserveren voor realisatie van dit plan. Daarnaast is de planeconoom betrokken om een reële businesscase op te stellen op basis van voorbeelden in het land.

Risico: de vaststelling van het omgevingsprogramma wordt uitgesteld vanwege bezwaarprocedures.
Gevolg: ontwikkelingen binnen het gebied (project Eerste Stationsstraat 185, uitbreiding bij de sportverenigingen) kunnen niet van start gaan.
Beheersmaatregel: ondanks dat het projectteam in contact is en blijft met de verschillende stakeholders in het gebied, is er geen beheersmaatregel die bezwaar kan voorkomen.





8.3 Gebied Driemanspolder (kaart)

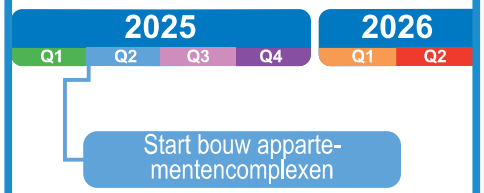


8.3.1 Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Het project Bijdorplaan, gelegen nabij de Van Leeuwenhoeklaan, streeft naar de realisatie van 88 woningen verdeeld over drie appartementencomplexen op het braakliggende terrein aan de Bijdorplaan. Hiervoor heeft de gemeente in november 2021 een koop-realisatieovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar. Het project heeft de naam Soeterdael gekregen.

Stand van zaken

Het project Bijdorplaan (Soeterdael) heeft in 2024 een aantal belangrijke mijlpalen behaald.

1. De ontwikkelaar heeft 70% van de woningen verkocht.
2. De omgevingsvergunning is afgegeven en onherroepelijk geworden.
3. De grond is bouwrijp gemaakt.

Met deze drie mijlpalen kon de volgende stap worden gezet. In december 2024 heeft dan ook de grondoverdracht naar de ontwikkelaar plaatsgevonden. Daarmee kan het onderdeel 'uitwerking' worden afgerond en kan het project worden vervolgd met de uitvoeringsfase.

Ondanks dit goede nieuws is de status van het project geel. Dit komt omdat het project vertraagd is. Bij de vorige voortgangsrapportage is aangegeven dat de werkzaamheden zouden starten in de tweede helft van 2024. Dit is echter niet gelukt omdat er in juli 2024 twee bezwaren tegen de omgevingsvergunning werden ingediend. De behandeling van deze bezwaren heeft tijd in beslag genomen. In november 2024 zijn de bezwaren ingetrokken en kon het proces worden vervolgd.

Wat willen we bereiken

In april 2025 zullen de werkzaamheden starten. De bouw van de drie appartementencomplexen neemt ongeveer anderhalf jaar in beslag. In deze periode is de inzet van de gemeente Zoetermeer beperkt. Na de realisatie van de woningen is de gemeente verantwoordelijk voor het inrichten van de openbare ruimte. De gemeente zet daarom in op het definitief maken van het concept inrichtingsplan en de voorbereiding op de inrichting van de openbare ruimte. De verwachting is dat realisatie daarvan ongeveer een half jaar in beslag neemt.

Financiële stand van zaken

De financiële toelichting van GREX projecten volgt in de meerjaren prognose grondexploitaties. Het verwachte positieve resultaat van de GREX van dit project is naar beneden bijgesteld. Dit komt doordat de verwachte kosten van de inrichting in de openbare ruimte zijn aangepast.

Risico's

Risico: vertraging realisatie woningen.
Gevolg: latere realisatie openbare ruimte (kan pas starten na realisatie woningen) met mogelijke aanvullende kosten voor latere realisatie.
Beheersmaatregel: nadere afstemming over de bouwplanning met de ontwikkelaar en aannemer.



8.4 Gebied Kwadrant (kaart)



GROEN

8.4.1 Edisonstraat Transformatorstation STEDIN

Projectplanning

Startdatum: 01-04-2022
Fase: Uitwerkingsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Start realisatie transformatorstation

Raadsvoorstel 2024-7

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

Stand van zaken
In 2023 is de haalbaarheidsfase doorlopen. Daarin is onder andere een overeenkomst gesloten met Stedin over de verkoop van de grond.

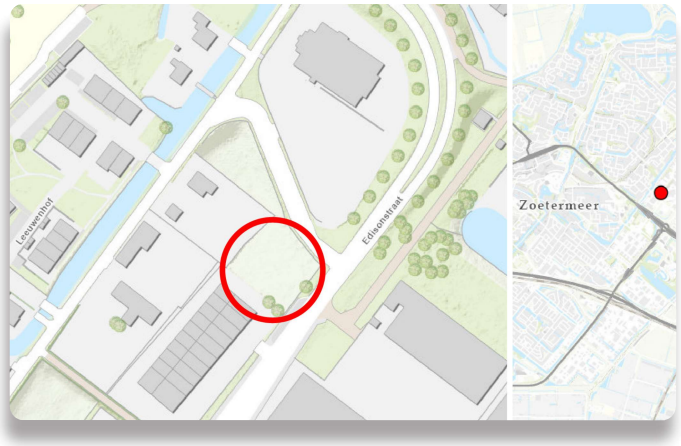
Het proces tot bestemmingsplanwijziging is afgerond. Het kavel is leeg en vrij gemaakt. We zijn momenteel in afwachting van de aanvraag van de bouwvergunning vanuit Stedin, op basis van herontwerp dat een positief advies van de stadsbouwmeester heeft ontvangen. Het is de verwachting dat Q1 2025 gestart kan worden met de uitvoeringsfase.

Wat willen we bereiken
- Het afronden van de aanvraag van de bouwvergunning, door Stedin.
- Overdracht van de grond van de gemeente naar Stedin.

Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin een koopovereenkomst overeengekomen. Hierin is benoemd welk bedrag Stedin betaalt voor het aankopen van benodigde perceel.
Na aftrek van de plankosten en overige projectkosten blijft er naar verwachting een positief resultaat over voor de gemeente Zoetermeer.
De dekking van de kosten vanuit de grondopbrengst is op 8 juli 2024 ter besluitvorming voorgelegd in raadsvoorstel uitvoeringsbudget projecten Stedin transformatorstations.

Risico's
Risico: weerstand vanuit de omgeving.
Gevolg: projectvertraging.
Beheersmaatregel: extra aandacht voor participatie en voor de beeldkwaliteit binnen financiele ruimte van Stedin en reële armslag in de planning.

Risico: congestie als het transformatorstation niet op tijd gerealiseerd kan worden.
Gevolg: nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten op het energienetwerk.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met Stedin.

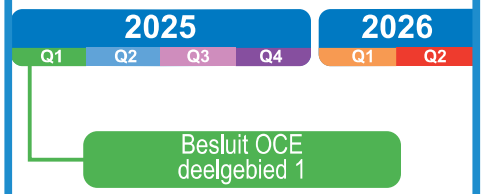


ROOD

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2021
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2023-11 | Raadsbesluit 2024-7

Projectomschrijving

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

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

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

- In februari 2021 is een reserveringsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de totstandkoming van de koopovereenkomst en de wijze waarop tot overeenstemming over de grondprijs wordt gekomen. Ook heeft de ontwikkelcombinatie een reserveringsvergoeding betaald.
- In april 2021 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld, waaruit blijkt dat een positief resultaat uit de planontwikkeling wordt behaald.

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

- In Q1 2024 is er een nieuwe overeenkomst gesloten in de vorm van een SOK.
- In Q3 2024 is er een raadsbesluit genomen, waarbij het gewijzigde woningbouwprogramma, het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan en de herziene grondexploitatie zijn vastgesteld.

Het stoplicht gaat van groen naar rood:
Het amendement om de Edisonboog wél te realiseren is 8 juli 2024 aangenomen. De aanleg van de Edisonboog heeft een financieel negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Naar verwachting is het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie nog steeds positief. Deze zal middels het MPG aangeboden worden. De beheerlasten worden later nog ter besluitvorming aangeboden bij de perspectiefnota.

Het stoplicht is nu op rood gezet conform de Zoetermeerse werkwijze/de zoetermeerse systematiek projectmatig werken, met sturing op GROTICK aspecten.

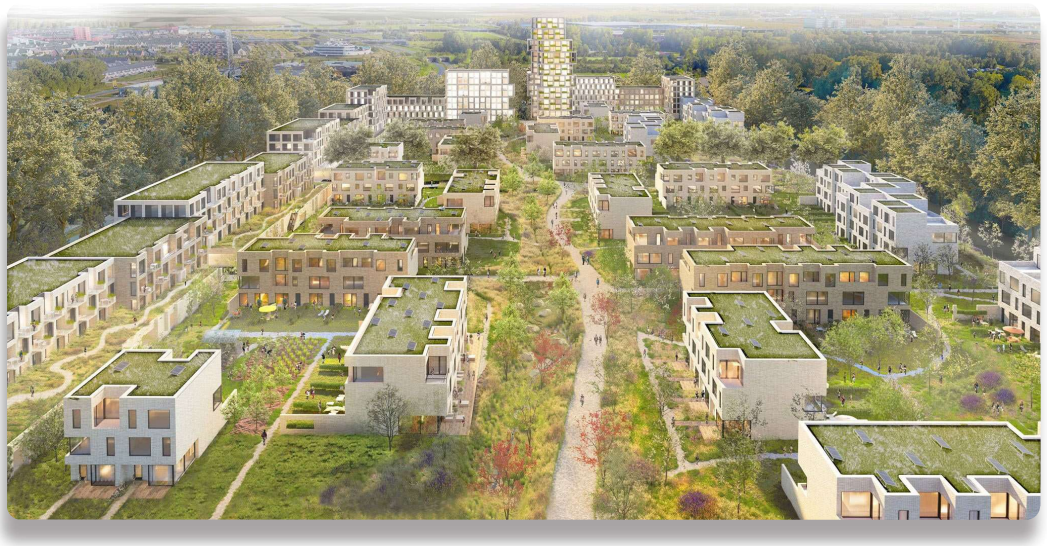
8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark (vervolg)

Stand van zaken
In het tweede half jaar van 2024, na het vaststellen van het raadsvoorstel, zijn de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd:
- De ontwikkelcombinatie heeft het besluit genomen om te beginnen met het ontwerpen en uitwerken van deelgebied 1.
- Er is een informatieavond gehouden over Edisonpark en Villa Eigenwijze. Hierin is het plan toegelicht alsmede de planning en de te nemen stappen.
- Duizendknoop is verwijderd.
- Start met voorbereiding bouwrijp maken: aanbesteding bomenkap en gesprekken met Gasunie en veiligheidsregio over de ondergrondse gasleiding die door het gebied loopt.

Wat willen we bereiken
- Bomenkap uitvoeren;
- I.o.m. ontwikkelaar starten met ontwerp deelgebied 1;
- Start BOPA procedure;
- Voorbereidingen bouwrijp maken.

Financiële stand van zaken
Het realiseren van de Edisonboog zorgt ervoor dat de GREX van dit project negatief uitkomt en dat er op een later moment extra beheerlasten nodig zijn.

Risico's
Risico: het plan leidt tot teveel overlast en de omgeving neemt juridische stappen waardoor het project vertraging oploopt. Denk hierbij aan een bezwaar/beroep op de BOPA procedure.
Gevolg: dit zal voor een vertraging zorgen van 6 weken tot 6 maanden.
Beheersmaatregel: onderzoeken aan de voorkant goed verrichten en een goede voorbereiding. Daarnaast is de gemeente in gesprek met alle belanghebbenden en heeft er ook een informatieavond plaatsgevonden.



GROEN

8.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad

Projectplanning

Startdatum: 26-11-2018
Fase: Nazorgfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Evaluatie en décharge

Raadsbesluit 2023-7

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

Stand van zaken
Alle werkzaamheden zijn afgerond aan zowel het gebouw als het buitenterrein en openbaar gebied. De laatste opleverpunten worden de komende periode nog afgerond. Het gebouw en de ligweide zijn volledig in gebruik genomen en daarmee is de exploitatiefase gestart.

Wat willen we bereiken
- De laatste aanpassingen op het gebied van toegankelijkheid en functionaliteit aan het gebouw worden uitgevoerd.
- Overdracht openbaar gebied aan stadsbeheer.
- Externe projectevaluatie inclusief aanbevelingen uitvoeren en afronden.
- Décharge aanvragen en daarmee het project financieel afsluiten.

Financiële stand van zaken
De raad heeft op 15-07-2019 ingestemd met een uitvoeringskrediet van € 25.000.000,- excl. btw. Op 03-07-2023 heeft de raad ingestemd met een aanvullend uitvoeringskrediet van €2.530.700 door toename op het onderdeel bouwkosten en uitloop van de planning.

Het project zal binnen budget worden afgerond.

Risico's
Risico: de extra wensen op het gebied van toegankelijkheid worden niet volledig gerealiseerd.
Gevolg: de toegankelijkheid van het gebouw voldoet niet aan de extra wensen.
Beheersmaatregel: in afstemming met de toegankelijkheidsraad een lijst met maatregelen vaststellen en hiervoor budget vrijmaken. Vervolgens worden de werkzaamheden uitgevoerd.



GEEL

8.4.4 Van Tuyllpark, visie

Projectplanning

Startdatum: 05-10-2021
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Raadsmemo 2023-12 Raadsmemo 2024-9

Projectomschrijving

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

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

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

Tijdens het traject van de visievorming is een mogelijke nieuwe ontwikkeling in het Van Tuyllpark in beeld gekomen. Het gaat daarbij om een initiatief van de politie, die op zoek was naar een locatie waar zij een Politie Experience (PEX) kan realiseren. Gezien de meerwaarde van een PEX voor de stad is besloten het tempo van de visie aan te passen aan de planning van de tender voor deze voorziening.

Inmiddels heeft de politie voor de vestiging van de PEX gekozen voor de gemeente Apeldoorn. In de verdere uitwerking van de visie wordt daarom geen rekening meer gehouden met de PEX. Zie voor een nadere toelichting raadsmemo politie experience, terinzagelegging ontwerp omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer Gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen en afdoening motie 2106-61 (2024-105217).

Naar aanleiding van de motie inzake de locatiekeuze voor flexwonen is nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en mogelijkheden voor het tijdelijk realiseren van flexwoningen op Kwadrant A. Hierover is de raad geïnformeerd.

Nu de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden moet de aanduiding van de visie Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen worden omgezet naar omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen.

Door de raad is in de raadsvergadering van 28 juni 2021 motie 2106-61: Visie Van Tuyllpark en Plan Plas van Poot in samenhang aangenomen. Aan deze motie wordt door het opstellen van het omgevingsprogramma voor het Van Tuyllpark invulling gegeven.
Hetzelfde geld voor de motie 2411-49 'Geen brug over de Plas van Poot' aangenomen. Ook deze motie wordt verwerkt in het omgevingsprogramma.

8.4.4 Van Tuyllpark, visie (vervolg)

Stand van zaken
Het proces in het kader van de tender voor de PEX heeft geleid tot vertraging in de planning voor het omgevingsprogramma Van Tuyllpark.
In de tweede helft van 2024 is het ontwerp omgevingsprogramma ter inzage gegaan en zijn er zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken
De ingediende zienswijzen worden nu behandeld. Dit kan leiden tot aanpassing van het omgevingsprogramma. Ook wordt de laatste motie en onderzoeksresultaten verwerkt.
Vervolgens wordt het omgevingsprogramma inclusief de beantwoording van de zienswijzen aan het college ter vaststelling voorgelegd. Daarna wordt het omgevingsprogramma aan de raad voorgelegd met het verzoek in te stemmen. Waarna het college het omgevingsprogramma formeel vaststelt. Dit zal voor de zomer 2025 afgerond zijn.

Na vaststelling van het omgevingsprogramma wordt gestart met opstellen van het uitvoeringsagenda.

Financiële stand van zaken
Eind 2024 is er een tekort van circa €30.000. Deze overschrijding komt ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024.
Om het omgevingsprogramma verder af te ronden is de verwachting dat er in 2025 nog €42.000,- benodigd is. De bijbehorende uitvoeringagenda is initieel geraamd op €50.000,- maar het projectteam ziet kansen om dit bedrag te reduceren om zo het totale tekort te beperken.

Risico's
Risico: de aanpak voor het opstellen van de visie is aangepast zodat deze past binnen het beschikbare budget. Er blijft echter wel een risico dat dit budget niet toereikend is waardoor het beschikbare budget overschreden wordt.
Gevolg: er moet aanvullende dekking worden gezocht.
Beheersmaatregel: strak financiën monitoren, indien overschrijding dreigt keuze maken welke zaken niet te doen of extra budget beschikbaar stellen.

GROEN

8.4.5 Wiltonstraat Transformatorstation STEDIN

Projectplanning

Startdatum: 01-04-2022
Fase: Uitwerkingsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Start realisatie transformatorstation

Raadsvoorstel 2024-7

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

Stand van zaken
In 2023 is de haalbaarheidsfase doorlopen. Daarin is onder andere een overeenkomst gesloten met Stedin over de verkoop van de grond.

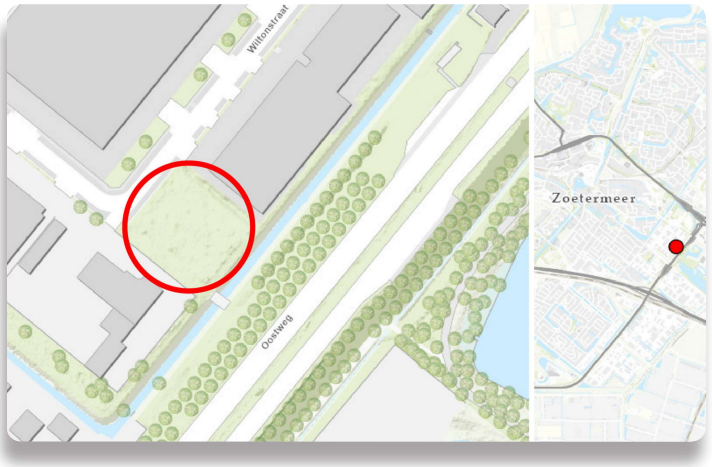
Het proces tot bestemmingsplanwijziging is afgerond. Het kavel is leeg en vrij gemaakt. We zijn momenteel in afwachting van de aanvraag van de bouwvergunning vanuit Stedin, op basis van herontwerp dat een positief advies van de stadsbouwmeester heeft ontvangen. Het is de verwachting dat medio 2025 gestart kan worden met de uitvoeringsfase.

Wat willen we bereiken
- Het afronden van de aanvraag van de bouwvergunning, door Stedin.
- Overdracht van de grond van de gemeente naar Stedin.

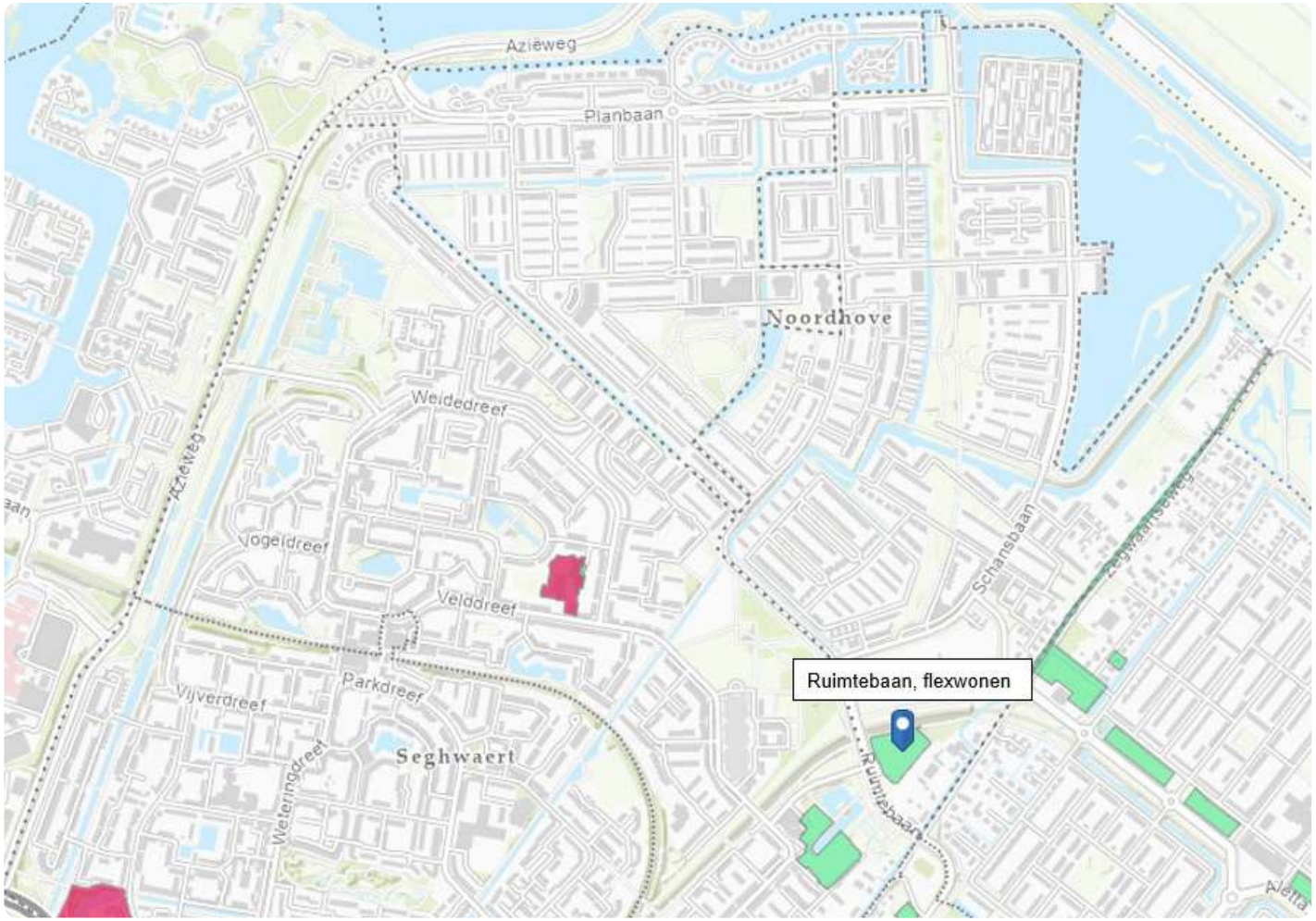
Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin een koopovereenkomst overeengekomen. Hierin is benoemd welk bedrag Stedin betaalt voor het aankopen van benodigde perceel.
Na aftrek van de plankosten en overige projectkosten blijft er naar verwachting een positief resultaat over voor de gemeente Zoetermeer.
De dekking van de kosten vanuit de grondopbrengst is op 8 juli 2024 ter besluitvorming voorgelegd in Raadsvoorstel Uitvoeringsbudget projecten Stedin transformatorstations.

Risico's
Risico: weerstand vanuit de omgeving.
Gevolg: projectvertraging.
Beheersmaatregel: extra aandacht voor participatie en voor de beeldkwaliteit binnen financiele ruimte van Stedin en reële armslag in de planning.

Risico: congestie als het transformatorstation niet op tijd gerealiseerd kan worden.
Gevolg: nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten op het energienetwerk.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met Stedin.



8.5 Gebied Noordhove (kaart)



GROEN

8.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Projectplanning

Startdatum: 21-12-2021
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsbesluit 2024-5

Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Afgelopen half jaar zijn er stappen gezet richting de realisatie van de flexwoningen aan de Ruimtebaan. De omgevingsvergunning is in augustus onherroepelijk geworden. De overeenkomsten met woningcorporatie Vidomes zijn gesloten en Vidomes is begonnen met de bouwwerkzaamheden, specifiek de funderingen van de woningen.
De woningen worden in het eerste half jaar van 2025 geplaatst waarna de gemeente begint met het woonrijpmaken. De oplevering van de woningen is gepland in oktober.
De woningen worden later opgeleverd dan eerder gecommuniceerd, dit komt doordat de planning geactualiseerd is met nieuwe informatie. Een groot deel van de risico’s van het project zijn vooralsnog niet uitgekomen, hierdoor is de status van het project toch naar groen veranderd.

Wat willen we bereiken

- Plaatsing woningen Q1/Q2 2025.
- Aanbesteding woonrijp maken Q1/Q2 2025.
- Woonrijp maken Q2/Q3 2025.
- Oplevering woningen Q3/Q4 2025.



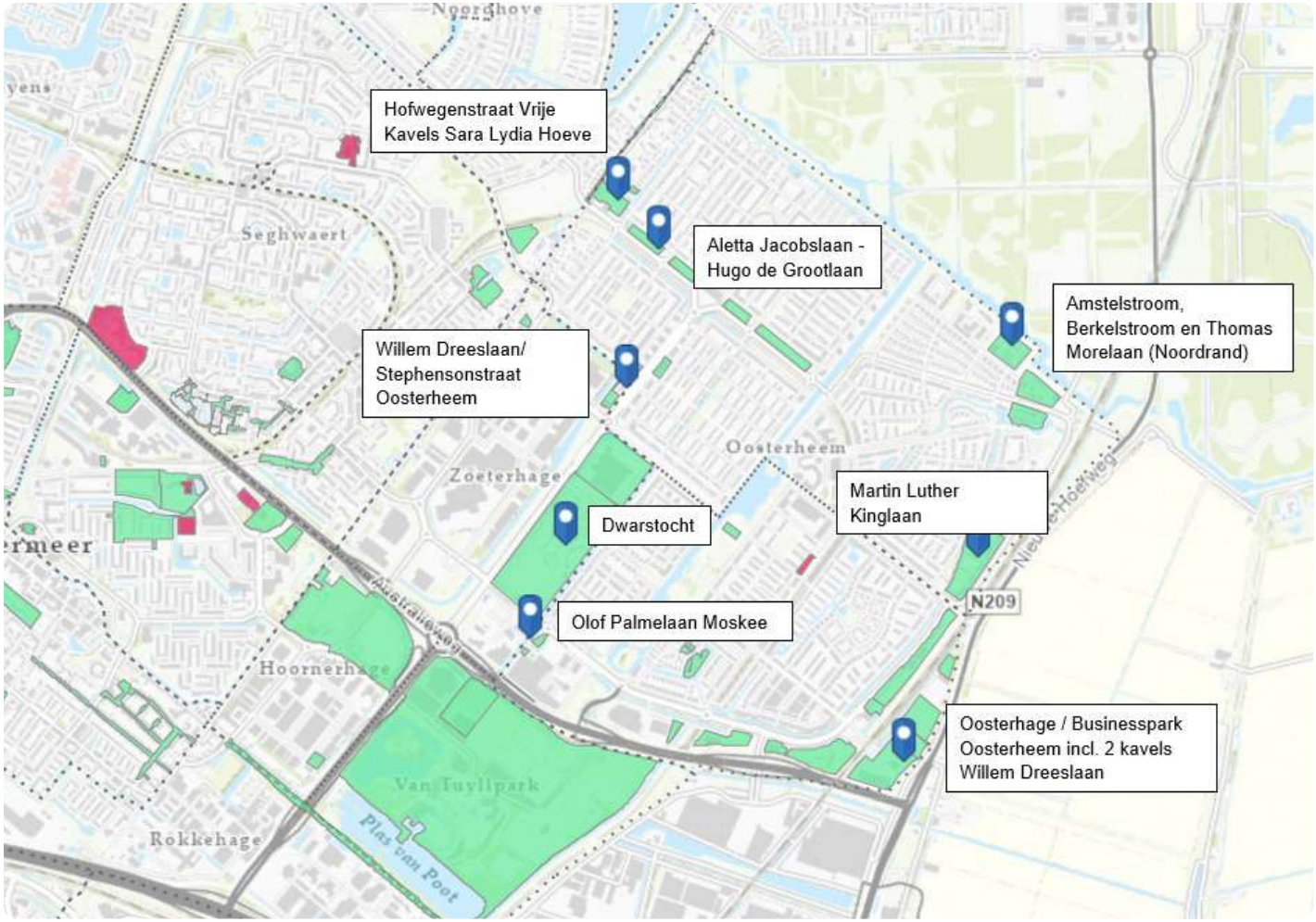
Financiële stand van zaken

Voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project is met het raadsbesluit van 17 oktober 2022 budget beschikbaar gesteld. Daarnaast zijn in de eerste helft van 2023 twee subsidies toegekend aan het project.
De tot op heden gemaakte kosten, en de nog te maken projectkosten kunnen naar verwachting - ondanks de vertraging - volledig worden gedekt door het beschikbaar gestelde budget.

Risico’s

Risico: het project kan vertraging oplopen vanwege lange wachttijden bij nutsbedrijven.
Gevolg: de voortgang stagneert, waardoor de gewenste snelheid van het project niet wordt behaald.
Dit kan leiden tot een latere opleving van de woningen.
Beheersmaatregel: er wordt regelmatig overlegd op verschillende niveaus met Vidomes en de nutsbedrijven, er worden afspraken gemaakt over de inzet en planning.

8.6 Gebied Oosterheem (kaart)

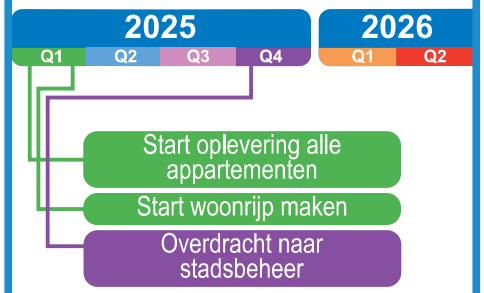


8.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Voor de T-strook bestaat het bouwplan uit 166 woningen, waarvan 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen (44 koopappartementen en 72 huurappartementen waarvan 69 middenhuur en 3 appartementen in het dure segment). Hierover is participatie geweest met de omgeving.

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

Stand van zaken

De bouw verloopt voorspoedig, de oplevering van de appartementen is met een paar maanden vertraagd maar zal starten in Q1 van 2025. De voorbereiding voor het woonrijp maken is in volle gang en zal starten in februari 2025. Vanwege de gestegen prijzen voor het bouwrijp maken is het stoplicht van groen naar geel veranderd.

Wat willen we bereiken

- Opleveren van 116 appartementen in 2025 door de ontwikkelaar.
- Gehele gebied woonrijp maken en groen aanplanten.

Financiële stand van zaken

Alle gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar, hierdoor zijn alle grondinkomsten gerealiseerd.
We hebben een overschrijding op de post bouwrijp maken vanwege de hogere prijs voor de aanleg van de riolering, dit is verwerkt in de GREX. Voor de posten woonrijp maken en VTA kosten zijn de ramingen herzien en vastgelegd in het MPG.

Risico's

Risico: stijging van prijzen in materialen, arbeid.
Gevolg: de post woonrijp maken worden overschreden.
Beheersmaatregel: periodiek ramingen en financiën scherp in de gaten houden.



GROEN

8.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

Projectplanning

Startdatum: 04-12-2018
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Vanaf begin 2015 zijn we in gesprek met marktpartijen over een alternatief programma. Door o.a. discussies over woningaantallen, de afzetbaarheid van de appartementen en voorstellen met een zeer laag grondbod heeft het lang geduurd voordat er een plan lag waar zowel de gemeente als de marktpartijen achter staan. Inmiddels is dat plan er, en dit bestaat uit een totaalprogramma van 210 woningen verdeeld over:
- Veld 1: 58 appartementen en 40 eengezinswoningen (midden dure en dure segment);
- Veld 2: 68 appartementen (doelgroep: huisverlaters / oudere doelgroep) in twee woontorens en 19 eengezinswoningen (dure segment);
- Veld 3: 25 eengezinswoningen (middendure en dure segment).

Stand van zaken

Het project loopt conform planning. Alle woningen zijn opgeleverd. Op diverse plekken moet er nog groen aangeplant worden, speelplaatsen gerealiseerd worden en verharding aangelegd worden.

Wat willen we bereiken

Nadat alles woonrijp gemaakt is zal de overdracht naar stadsbeheer plaatsvinden in de eerste helft van 2025.

Financiële stand van zaken

De financiën passen allemaal binnen de GREX. Na de overdracht naar stadsbeheer zal het exacte resultaat bekend worden, hoe het er nu uitziet zal het een positief eindresultaat op de GREX opleveren.

Risico's

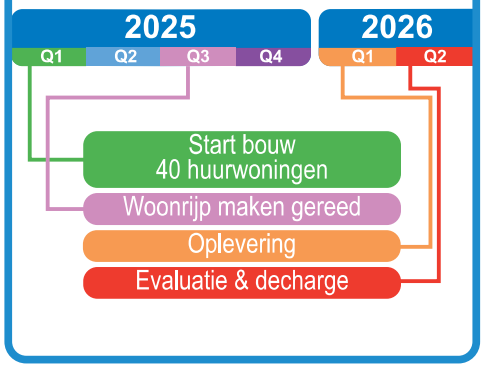
Er zijn geen risico's binnen dit project.

8.6.3 Dwarstocht

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 28-11-2016
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

De status blijft geel. Dit heeft te maken met onvoorziene financiële omstandigheden bij het woonrijp maken. Ook blijven de risico's een aandachtspunten, waardoor bijsturing van het projectteam nodig is.

Het woonrijp maken (WRM) is gestart in september 2023. Het woonrijp maken van het mandelige terrein wordt voor 50% door de ontwikkelaar betaald, dit geldt ook voor bovenplanse voorzieningen en plankosten WRM. Het WRM kent een aantal wijzigingen in de bovengrondse infrastructuur, die vooraf niet waren voorzien. Dit wordt verwerkt in de actualisatie MPG.
Er wordt rekening gehouden met meer overschrijdingen.

De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning voor 40 sociale huurwoningen verkregen. De ontwikkelaar heeft in december een turn key overeenkomst gesloten met woningbouwcorporatie De Goede Woning. Vanwege het tekort op de exploitatie wordt er onderzocht hoe er vanuit de gemeente een bijdrage kan worden gedaan, waaronder de knelpuntenpot subsidie die met inzet vanuit de gemeente Zoetermeer is toegekend vanuit de provincie. De hoge kosten hebben o.a. te maken met de ligging van het plan en de kwaliteitseisen voor Happy Days. De "eerste paal" is voorzien in februari 2025.

Wat willen we bereiken

- Gefaseerd woonrijp maken Q3 2023 - Q2 2025;
- Start bouw 40 sociale huurwoningen door ontwikkelaar Q1 2025;
- Overdracht openbaar gebied aan gemeente en VvE Happy Days vanaf Q1 2025;
- Afsluiten project 2026.

Financiële stand van zaken

De extra gemaakte kosten voor het bouwrijp maken (BRM) en de extra kosten (aanneemsom) woonrijp maken (WRM) over 2024 (jaarschijf) worden verwerkt bij de actualisatie MPG en passen binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. De tot op heden gemaakte kosten worden gedekt door het beschikbaar gestelde budget.

Risico's

Risico: de kosten voor woonrijp maken (WRM) vallen hoger uit dan geraamd, omdat
- zowel ontwikkelaar als onze WRM aannemer gelijktijdig werken op hetzelfde terrein (elkaar in de weg kunnen zitten) en/ of
- capaciteit dan wel materiaal/ materieel niet beschikbaar is en/ of
- duurder is geworden (prijsstijgingen/marktontwikkeling) en/ of

- aspecten in het contract niet zijn belegd.
Beheersmaatregel: met de aannemer in gesprek blijven, prognosticeren risico in euro's en uitvoeren wat past binnen het weerstandvermogen behorende bij deze GREX.

Risico: de sociale huurwoningen worden niet ontwikkeld, omdat de business case nog niet geheel rond is.
Beheersmaatregel: ontwikkelaar en gemeente onderzoeken of een financiële bijdrage aan het tekort mogelijk is.



GROEN

8.6.4 Martin Luther Kinglaan

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

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

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

Stand van zaken

- Groenvoorzieningen en speelplaatsen zijn gerealiseerd;
- Start van de overdracht van het openbare gebied aan de afdeling stadsbeheer;
- Fietsbrug is gerealiseerd.

Wat willen we bereiken

- Afronden van de overdracht van het openbare gebied aan stadsbeheer;
- Afrondende werkzaamheden m.b.t. woonrijp maken;
- Fietsnietjes plaatsen in de omgeving.

Financiële stand van zaken

Het project Martin Luther Kinglaan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem.
De kosten in de tweede helft van 2024 bestonden uit de afronding van het woonrijp maken van het openbaar gebied, plaatsing van de fietsbrug en bijbehorende plankosten van projectmanagement, werkvoorbereiding en toezicht. De resterende kosten betreffen de overdracht van het openbaar gebied aan beheer en de administratieve afronding van het project.
Naar verwachting kunnen de totale kosten worden gedekt door de grondexploitatie.

Risico's

Voor dit project worden geen grote risico's meer verwacht.



GROEN

8.6.5 Olof Palmelaan Moskee

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Bouw van de moskee door de Stichting ICZ loopt. De oplevering van het pand wordt in maart 2025 verwacht. Dat is drie maanden later dan eerder werd verwacht. De bouwactiviteiten lopen daarmee iets uit als gevolg van uitdagingen in afstemming tussen planning, bestellingen en leveringen. Het pand wordt casco opgeleverd. Daarna zal de stichting de binnenkant van het pand afmaken met behulp van vrijwilligers. De verwachting is dat de moskee in de tweede helft van 2025 in gebruik wordt genomen.

Wat willen we bereiken

- Bouw van de moskee door Stichting ICZ;
- Inrichten openbaar gebied door gemeente (parkeerplaatsen en groen).

Financiële stand van zaken

De projectkosten worden gedekt uit de grondexploitatie Oosterheem.
Rapportage over de stand van zaken van de grondexploitatie vindt plaats in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).
De daadwerkelijk gemaakte kosten vallen binnen de prognose.

Risico's

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



GROEN

8.6.6 Oosterhage / Businesspark Oosterheem

Projectplanning

Startdatum: 15-6-2010
Fase: Uitwerkingsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Projectomschrijving

De locatie Oosterhage is het bedrijventerrein aan de rand van de wijk Oosterheem. In de loop van de jaren is een aantal kavels uitgegeven en gerealiseerd, een deel ligt nog braak. Het Businesspark Oosterheem is het bedrijventerrein gelegen aan de Willem Dreeslaan. Het deel aan de Willem Dreeslaan is volledig uitgegeven en laatse kavel wordt nu bebouwd.

Stand van zaken

Businesspark Oosterheem:
- Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2:
- Afrondende werkzaamheden aan het terrein en woonrijp maken.

Oosterhage:
- Circa 2.239 m2 verkocht.
- Circa 3.127m2 in onderhandeling.
- Circa 35.600 m2 nog vrij (kavel 6 en kavel 14).

Woonrijp maken van der Waalsstraat in uitvoering.

Kavel	*Opp. m2*	*Stand van zaken*	*Te verwachten levering*
Huygensstraat Kavel 3		In gesprek met de huidige gebruiker over beeldkwaliteit en huur-overeenkomst	Q1 2025
Huygensstraat Kavel 4	3.847	Bouw van het bedrijfspand is gereed	Geleverd
Huygensstraat kavel 5 Tankstation	4.980	Na bezwaar omwonenden oordeel bezwaarcommissie dat omgevingsvergunning op goede gronden verleend is Beroepstermijn is ingegaan	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.465	Opgeleverd en in gebruik	Geleverd
Van der Waalsstraat Kavel 10 A. 1502m2 B. 1761m2 C. 4308m2 D. 10850m2	18.421	Het grootste deel van de kavel is verkocht/gereserveerd. A. Gereed en in gebruik B. Vrij C. In uitvoering D. 1 t/m 4 gereed, deelkavel 5 in uitwerking	 A. Geleverd B. Vrij C. Geleverd D. Geleverd

Zernikestraat Kavel 12	3.127	- Uitbreiding bestaand bedrijf - Koopovereenkomst in onderhandeling - Omgevingsvergunning aangevraagd	1ste helft 2025
Zernikestraat Kavel 14	13.664	- Wordt opnieuw op de markt gebracht - Onderzoek mogelijke locatie voor Eneco	N.t.b.
Zernikestraat Kavel 16 A. Voedingsindustrie B. Koeriersbedrijf C. Verhuisbedrij	 11.405 7.154 5.742	Verdeeld in 3 kavels: A. Bouw gereed B. Bouw gereed C. Bouw in uitvoering	 A. geleverd B. geleverd C. geleverd

Wat willen we bereiken

Oosterhage:
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.
- Interesse wekken bij partijen voor de resterende gronden via een bedrijfsmakelaar.
- Onderzoeken wat de gevolgen van netcongestie zijn.
- Woonrijp maken Huygensstraat en Zernikestraat na oplevering alle kavels (na 2025).

Financiële stand van zaken

Het project Oosterhage / Businesspark Oosterheem, incl. kavels aan de Willem Dreeslaan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem.
De totaal gemaakte en nog te verwachten plankosten en kosten woonrijp maken kunnen naar verwachting volledig worden gedekt door de grondopbrengst(en).

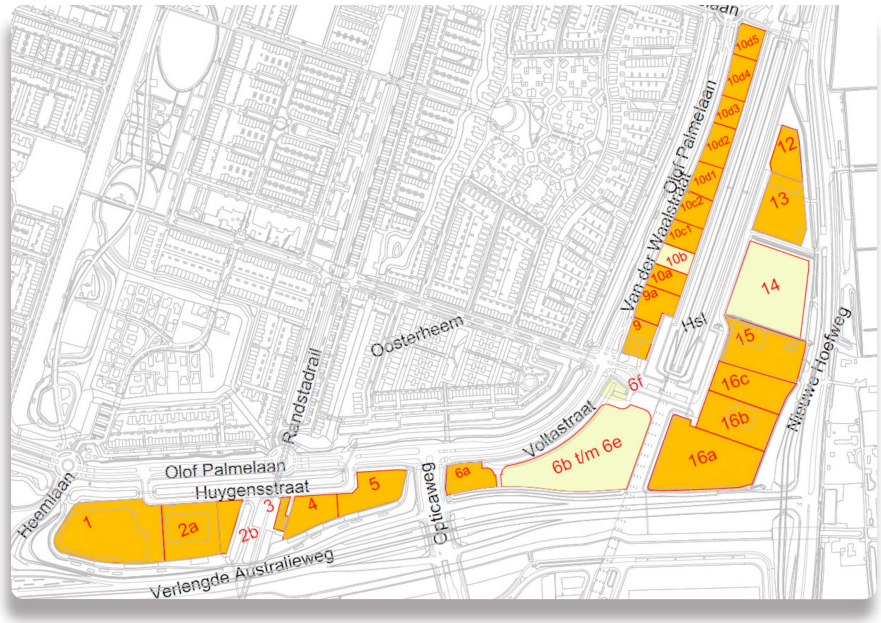
Risico's

Risico: gelet op het beoogde programma kan netcongestie tot vertraging leiden in de planontwikkeling.
Beheersmaatregel: ontwikkelingen rondom dit onderwerp monitoren.

Risico: bedrijven haken af en reserveringen vervallen. Bedrijven krijgen financiering niet rond.
Beheersmaatregel: geen directe maatregel. Bij afhaken wordt de kavel opnieuw in de markt gezet. De reserveringstermijn dient om de haalbaarheid van het plan te toetsen, inclusief het verkrijgen van financiering. Bedrijven worden hierop gewezen.

Risico: vertraging in uitgifte van de resterende vrije kavels in Oosterhage.
Beheersmaatregel: een wervende campagne voeren om de kavels te verkopen.

8.6.6 Oosterhage / Businesspark Oosterheem (vervolg)



GEEL

8.6.7 Hofwegenstraat Vrije kavels Sara Lydia Hoeve

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2022
Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

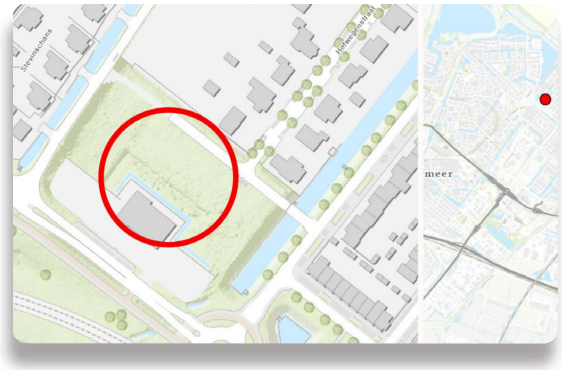
Het project Sara Lydia Hoeve maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De locatie is gelegen tussen de Hugo de Grootlaan (zuidzijde)/ Zegwaartseweg (westzijde)/ Hofwegenstraat (noordzijde) en de Hekendorpstraat (oostzijde) te Oosterheem.
De gemeente heeft een kavel van 5610 m2 in eigendom. Dit kavel ligt al jaren braak vanwege een ontbonden koopovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar in 2016. Er is onderzocht of de totale kavel opgesplitst kan worden in 9 gemeentekavels en noodzakelijke ontsluiting. De uitgifte van 9 zelfbouwkavels biedt de mogelijkheid om een programma (zelfbouw) in de markt te zetten welke nu niet beschikbaar is maar wel gewild.

Stand van zaken

Het project heeft in de tweede helft van 2024 nieuwe vertraging opgelopen, omdat er tijdens het bouwrijp maken asbest en -aansluitend- zware metalen zijn aangetroffen én omdat er geen planning kon worden gegeven voor de aanleg van definitieve NUTS. Hiervoor is inmiddels week 12 2025 bevestigd (aanvang werkzaamheden aanleg definitieve NUTS).
Kavels 8 en 9 zijn inmiddels aan het bouwen. Kavels 2, 3 en 6 zullen medio Q1 2025 aanvangen met bouwen.
Kavel 5 zal medio Q2 2025 aanvangen met bouwen en van kavels 1, 4 en 7 verwachten we rondom bouwvak 2025 de bouwaanvang. Afgelopen halfjaar heeft door de onvoorziene omstandigheden veel extra interne inzet gevraagd. Dit zorgt voor hogere VTA kosten en derhalve invloed op het projectresultaat. Dit blijft echter binnen de kaders van de GREX Oosterheem.
De status geel, blijft geel, omdat er verandering is op aspect geld en aspecten risico's en organisatie afwijken ten opzichte van de projectopdracht.

Wat willen we bereiken

- Aanleg definitieve NUTS.
- Planning van de verschillende bouwers afstemmen, ter minimalisatie totale bouwtijd.
- Consequenties tegenstrijdigheden planologische kaders in beeld brengen (momenteel in fase 'second opinion').



Financiële stand van zaken

De verwachtte kosten voor bouwrijp en woonrijp maken vallen binnen de ramingen.
Met de opbrengst van de negen kavels wordt op het project winst gerealiseerd en valt te spreken over een positieve grondexploitatie.

Risico's

Risico: onvoorziene omstandigheden tijdens bouwrijp, bouw- en woonrijp-proces.
Gevolg: vertraging en hogere kosten.
Beheersmaatregel: verhoogde focus op communicatie en planning.

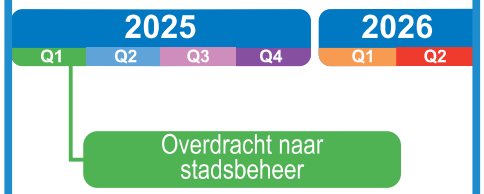
Risico: stijgende bouwprijzen, indexatie door vertraging.
Gevolg: hogere kosten.
Beheersmaatregel: tijdige signalering, druk op planning.

GROEN

8.6.8 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Nazorgfase



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

Stand van zaken
Het woonrijp maken is volledig afgerond.

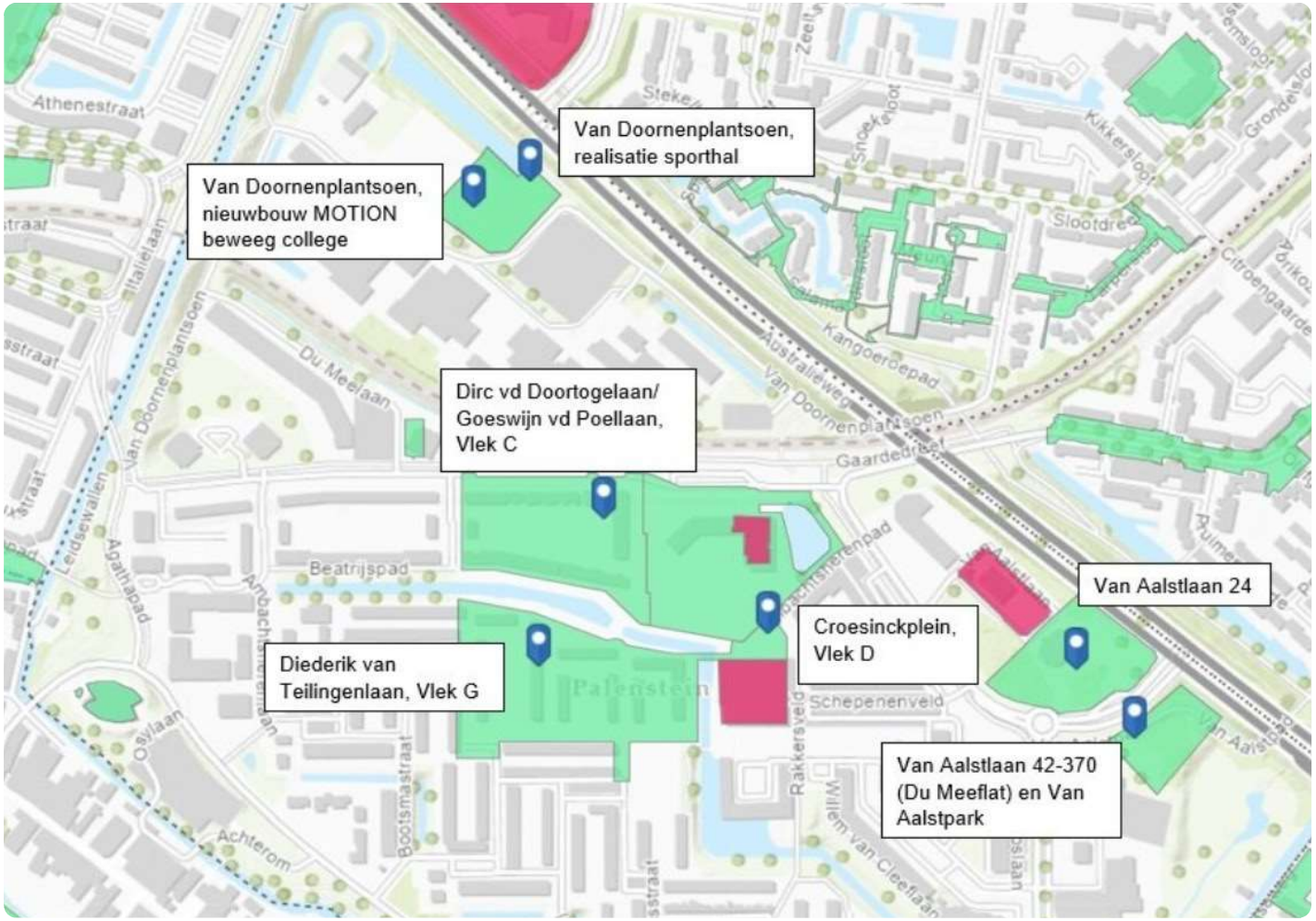
Wat willen we bereiken
Overdracht naar stadsbeheer in de eerste helft van 2025.

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

Risico's
Geen project specifieke risico's.



8.7 Gebied Palenstein (kaart)

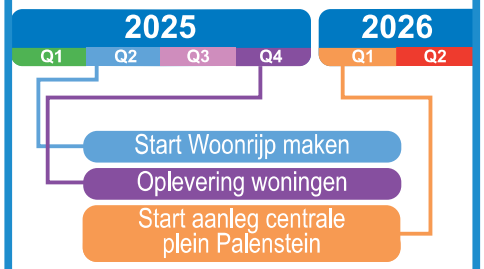


8.7.1 Croesinckplein, Vlek D

GEEL

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-3 | Raadsmemo 2024-6 | Raadsmemo 2024-11

Projectomschrijving

Op deze locatie stond het winkelcentrum van Palenstein. Na het gereedkomen van het nieuwe winkelcentrum is het oude winkelcentrum gesloopt en worden op deze locatie door de woningbouwcorporatie woningen gerealiseerd.

Het te realiseren programma bestaat uit 84 woningen, onderverdeeld in:
- 55 appartementen in de sociale huursector.
- 29 appartementen in de midden huursector.

Na realisatie van de woningbouw in deelplan D, maakt de gemeente het openbaar gebied woonrijp, inclusief de definitieve inrichting van de singel en het resterende deel van de Dumeelaan, aangrenzend aan Vlek D. Als sluitstuk wordt het centrale Plein Palenstein aangelegd.
In de perspectiefnota 2024 is budget beschikbaar gesteld om het huidige noodtrappenhuis aan het bestaande kantoorgebouw te vervangen door een nieuw noodtrappenhuis.

Stand van zaken

Croesinckplein, Vlek D:
- De bouwaannemer van de woningbouwcorporatie is bezig met de bouw van de appartementen;
- Afstemming en coördinatie tussen de verschillende werkzaamheden en bouwstromen binnen het plangebied ten behoeve van de veiligheid;
- Het definitief ontwerp voor het openbaar gebied Vlek D, inclusief de resterende onderdelen waaronder het aangrenzende deel van de singel en de Du Meelaan is afgerond;
- Aanbesteding voor de civiele werkzaamheden voor het woonrijp maken van het openbaar gebied Vlek D, exclusief Plein Palenstein is gestart.

Plein Palenstein:
- Van 4 juli tot en met 2 augustus heeft participatie plaatsgevonden. Belangstellenden konden door te stemmen hun voorkeur doorgeven voor één van de drie patronen voor de bestrating op het plein. Het bloemmotief heeft de meeste stemmen gekregen.
- Het definitief ontwerp is naar aanleiding van de participatie verder uitgewerkt en eind 2024 nagenoeg afgerond.

Maatregelen aan / op het eigendom van de bestaande woontoren en het kantoorgebouw Welkom 2:
- In de perspectiefnota 2024 is gemeld dat middels enkele aanpassingen aan/ rondom het eigendom van het bestaande woongebouw en kantoor Welkom 2 beter aangesloten kan worden bij de herinrichting van het openbaar gebied vlek D. De plannen zijn voorgelegd tijdens een informatiebijeenkomst;
- Het plan om het huidige betonnen noodtrappenhuis te verwijderen en te vervangen door een nieuwe noodtrap wordt verder uitgewerkt door de gemeente als eigenaar van Welkom 2. In de perspectiefnota 2024 is hiervoor budget beschikbaar gesteld;
- De eigenaren van de woontoren geven geen toestemming voor de aanleg van een looproute vanaf Plein Palenstein naar het RandstadRail-station Palenstein, die deels over hun grond zou lopen. Dit heeft als gevolg dat de gemeente de nieuwe bestrating uitsluitend op haar eigen grondgebied aanlegt, en het stukje grond van de woontoren niet zal aansluiten bij de gewenste kwaliteitsambitie voor Palenstein.

Vanwege de hoeveelheid en grootte van de risico's blijft de status van het project op geel staan.

8.7.1 Croesinckplein, Vlek D (vervolg)

Wat willen we bereiken

Croesinckplein, Vlek D:

- Voortzetten bouwwerkzaamheden door de bouwaannemer van de woningbouwcorporatie. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting tot en met oktober 2025 duren;
- Afronding aanbesteding civiele werkzaamheden woonrijp maken openbaar gebied Vlek D in Q1 2025;
- Start woonrijp maken Vlek D eind Q2 2025;
- Voortzetting afstemming en coördinatie tussen de verschillende werkzaamheden en bouwstromen binnen het plangebied ten behoeve van de veiligheid.

Plein Palenstein:

- Afronden definitief ontwerp Plein Palenstein in Q1 2025;
- Start aanbesteding Plein Palenstein in Q2 2025.

Maatregelen aan/ op het eigendom van de bestaande woontoren en Welkom 2:

- Nader uitwerken noodtrappenhuis door de gemeente als eigenaar van Welkom 2.

Financiële stand van zaken

Project Croesinckplein, Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Palenstein.

De plankosten betreffen voornamelijk kosten voor de gemeentelijke coördinatie vanuit projectmanagement, omgevingsmanagement en voor de civieltechnische inzet ter voorbereiding van en tijdens de uitvoering woonrijp maken van het openbaar gebied. Op 13 mei 2024 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten tot afronding van de herstructurering Palenstein zijn opgenomen. De verwachting is dat de totale plankosten gedekt kunnen worden uit deze herziene grondexploitatie.

De resterende uitvoeringskosten ten laste van de grondexploitatie betreffen het woonrijp maken van het ‘’buitengebied Vlek D’’, inclusief de aanleg van het centrale Plein Palenstein en de definitieve inrichting van de Singel en de Du Meelaan, aangrenzend aan Vlek D. De in mei 2024 herziene grondexploitatie is gebaseerd op de in oktober 2023 geactualiseerde ramingen. De ontwerpen voor Vlek D en Plein Palenstein waren toen nog in ontwikkeling. Deze ontwerpen zijn in augustus 2024 opnieuw geraamd, wat heeft geleid tot een lichte kostenstijging. Deze kostenstijging wordt verwerkt in de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie wordt bij het MPG 2025 gepresenteerd en laat op basis van de nieuwe ramingen een minimale verslechtering zien.

De gemeente faciliteert voor de woningbouwcorporatie het bouw- en woonrijp maken van het door de woningbouwcorporatie te bebouwen ‘’Binnengebied’’, en met een realisatieovereenkomst is hiervoor een vergoeding van de woningbouwcorporatie afgesproken. Naar aanleiding van de in oktober 2023 geactualiseerde raming voor het woonrijp maken van het binnengebied is gebleken dat de vaste overeengekomen bijdrage voor het woonrijp maken onvoldoende is. In de perspectiefnota 2025 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Met de ontwikkelaar is eind 2024 een aanvullende bijdrage overeengekomen.

8.7.1 Croesinckplein, Vlek D (vervolg)

Risico's

Risico: wijziging wet- en regelgeving inhuurmedewerkers (wet DBA).
Gevolg: de (civiele) inhuurmedewerkers die tot de afronding van het project werkzaam zouden zijn, moeten vroegtijdig (uiterlijk 30 juni 2025) het project verlaten, met kennisverlies, mogelijke stagnatie van het woonrijp maken en daarmee hogere plan- en uitvoeringskosten dan opgenomen in de grondexploitatie tot gevolg.
Beheersmaatregel: schriftelijke verslag-/ vastlegging en archivering van gemaakte keuzes en afspraken binnen het project. Tijdig signaleren op aflopende functies en de bijbehorende vervanging regelen. Hierbij rekening houden met voldoende inwerktijd voor de vervanger. De medewerker die het project verlaat / overdraagt een overdrachtsdocument laten schrijven.

Risico: onvoorziene omstandigheden in de voorbereiding en/of tijdens de uitvoering van het woonrijp maken en uitvoering aanleg Plein Palenstein.
Gevolg: stagnatie woonrijp maken (vertraging). Hogere plan- en uitvoeringskosten dan opgenomen in de grondexploitatie.
Beheersmaatregel: bij elke ontwerpstatus het ontwerp laten toetsen en de raming(en) actualiseren. Onderzoek(en) ter voorbereiding van de uitvoeringswerkzaamheden. Directievoering en toezicht tijdens de uitvoeringswerkzaamheden. Post onvoorzien opnemen in de raming.

Risico: aanvullende wensen/ eisen tijdens en na de ontwerpfase Plein Palenstein.
Gevolg: hogere plankosten door intensive afstemming over het ontwerp en hogere uitvoeringskosten dan opgenomen in de grondexploitatie.
Beheersmaatregel: de ontwerpen in elke fase laten toetsen door de (toekomstig) betrokken afdelingen zoals Stadsbeheer en Vastgoed. De financiële consequenties van de aanvullende wensen/ eisen in beeld brengen en een besluit nemen over wie verantwoordelijk is voor de aanvullend benodigde kosten.

Risico: moeilijke bouwlogistiek en ruimtegebrek tijdens uitvoeringswerkzaamheden Croesinckplein.
Gevolg: er kunnen onveilige situaties ontstaan voor de omgeving. Extra kosten voor tijdelijke maatregelen. Het woonrijp maken van het openbaar gebied kan niet volgens planning starten/ verlopen door ruimtegebrek.
Beheersmaatregel: periodiek afstemmen met de verschillende uitvoerende partijen in vlek D. Planningen en bouwplaats locatie op elkaar afstemmen. Bebording om het gebied voor de omgeving en de uit te voeren werkzaamheden veilig en bereikbaar te houden. Faseringsplan woonrijp maken opstellen in afstemming met de overige bouwwerkzaamheden in het gebied.

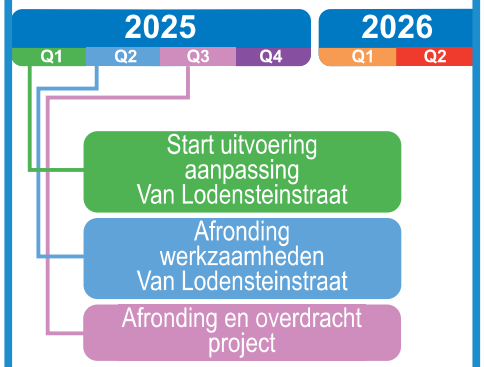


GROEN

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-3

Projectomschrijving

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

Op deze locatie waren 82 grondgebonden woningen gepland waarvan 30 in de sociale sector. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie werkt samen met een projectontwikkelaar voor de koopwoningen. Het programma bestaat uit 119 woningen onderverdeeld in:
- 46 huurappartementen (3 tot 6 lagen hoog) waarvan 17 sociale huur en 29 middenhuur;
- 17 sociaal huur grondgebonden woningen;
- 56 grondgebonden koopwoningen.

Naast de woningbouwontwikkeling heeft de gemeenteraad op 20 december 2021 budget beschikbaar gesteld voor aanvullende maatregelen voor het project Diederik van Teilingenlaan, vlek G:
- De nieuwe woonstraat Sandrinapad uitvoeren met een groenstrook direct voor de woningen en tweezijdig langsparkeren, waarbij in het overleg met de bewoners van het Sandrinapad over de uitvoering ook gekeken zal worden naar de mogelijkheid om de groenstrook in bruikleen te geven en uit te voeren in de vorm van een extra stukje voortuin;
- In de Van Lodensteinstraat een aantal verkeersmaatregelen te nemen zoals het aanleggen van kruispuntplateaus en het toevoegen van een speelaanleiding.

Stand van zaken

- Alle woningen zijn in 2023 opgeleverd en de groeninrichting openbaar gebied is eind 2024 afgerond;
- Aanbesteding voor een civiele aannemer voor de de aanpassing Van Lodensteinstraat is afgerond en de voorbereiding van de uitvoeringswerkzaamheden is gestart.

Wat willen we bereiken

- Uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat: februari 2025 t/m april 2025;
- Volledige overdracht van het beheer van het openbaar gebied vlek G, inclusief van Lodensteinstraat van het project naar stadsbeheer: 1e helft 2025.

Financiële stand van zaken

Het project Diederik van Teilingenlaan, Vlek G maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Palenstein.
De plankosten betreffen voornamelijk projectmanagement, omgevingsmanagement en civieltechnische inzet tijdens de werkzaamheden woonrijp maken en werkzaamheden Sandrinapad en voorbereiding en uitvoering Van Lodensteinstraat. In mei 2024 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten tot einde project zijn opgenomen. Naar verwachting kunnen de plankosten volledig worden gedekt door de herziene grondexploitatie.

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G (vervolg)

De uitvoeringskosten betreffen op dit moment enkel nog de uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat. In de in mei 2024 herziene grondexploitatie is de financiële prognose tot en met de afronding van de uitvoeringswerkzaamheden verwerkt. Voor de aanpassing van de Van Lodensteinstraat draagt stadsbeheer deels bij in de kosten. Naar verwachting kunnen de totale uitvoeringskosten Vlek G volledig worden gedekt door de beschikbare middelen in de grondexploitatie en toegezegde bijdrage.

Risico's

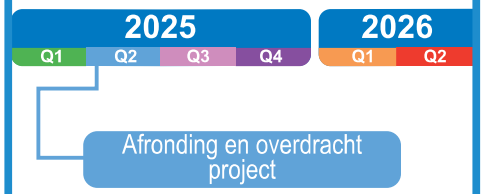
Risico: onvoorziene omstandigheden uitvoering aanpassing Van Lodensteinstraat.
Gevolg: stagnatie uitvoeringswerkzaamheden (vertraging). Extra plan- en uitvoeringskosten.
Beheersmaatregel: directievoering en toezicht op de werkzaamheden. Post onvoorzien opnemen in de raming.



GROEN

8.7.3 Dirc vd Doortogelaan / Goeswijn vd Poellaan, Vlek C

Startdatum: 05-02-2019
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsmemo 2024-3

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

In overleg met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. Het programma bestaat uit 120 woningen onderverdeeld in:
- 67 sociale huurappartementen;
- 53 rijwoningen in de vrije sector (koop).

Stand van zaken
- De woningen zijn in maart 2024 opgeleverd en het woonrijp maken, inclusief de groeninrichting van het openbaar gebied is eind 2024 afgerond;
- Afronding van het project, inclusief de overdracht van het beheer van het openbaar gebied van het project naar stadsbeheer is gestart.
-Doordat de kosten tot afronding van het project naar verwachting volledig kunnen worden gedekt uit de beschikbare middelen in de herziene grondexploitatie Palenstein, wijzigt de status van het project van geel naar groen. Zie de verdere toelichting onder ‘Financiële stand van zaken’.

Wat willen we bereiken
- Afronding project, inclusief de overdracht van het beheer van het openbaar gebied van het project naar stadsbeheer.

Financiële stand van zaken
Het project Dirc vd Doortogelaan/ Goeswijk vd Poellaan, Vlek C maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Palenstein.

De plankosten betreffen voornamelijk projectmanagement, omgevingsmanagement en civieltechnische inzet tijdens de afronding van de werkzaamheden woonrijp maken en de overdracht van het beheer van het openbaar gebied van het project naar stadsbeheer. Op mei 2024 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten tot einde project zijn opgenomen. Naar verwachting kunnen de plankosten volledig worden gedekt door deze herziene grondexploitatie.

De kosten voor het woonrijp maken van het openbaar gebied Vlek C zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen in de herziene grondexploitatie.



Risico’s
Er worden op dit moment geen grote risico’s meer verwacht voor Vlek C.

GEEL

8.7.4 Van Aalstlaan 24

Projectplanning

Startdatum: 21-05-2019
Fase: Uitvoeringsfase (ontwerp)



Raadsmemo 2024-3

Projectomschrijving

De locatie Van Aalstlaan 24 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw. De wens is op deze locatie circa 150 woonzorg-woningen te ontwikkelen.

De locatie is in eigendom van de gemeente en het voormalige Monuta-gebouw maakt onderdeel uit van de locatie en dient behouden en geïntegreerd te worden in het programmatische en stedenbouwkundige concept. Deze locatie is gedeeltelijk via een openbare selectieprocedure verkocht aan een ontwikkelaar. Het resterende gedeelte zal rechtstreeks worden verkocht aan een Zoetermeerse woningbouwcorporatie voor het realiseren van sociale huurwoningen. Voor beide verkoopprocedures zijn de randvoorwaarden en ambities opgesteld in een door de gemeenteraad vastgesteld planuitwerkingskader, hetgeen als leidraad dient voor de planontwikkelingen. Voor de financiële verantwoording is een grondexploitatie opgesteld.

Stand van zaken

- Woningbouwcorporatie Vidomes heeft namens de Zoetermeerse woningbouwcorporaties aangegeven bereid en in staat te zijn om het resterende deel van de kavel, bestemd voor sociale woningbouw, te ontwikkelen. De huidige reserveringsovereenkomst met Vidomes zal daarom worden omgezet in een koop- en realisatieovereenkomst voor dit deel van de kavel.
- De ontwikkelende partijen werken apart van elkaar aan een voorlopig ontwerp voor hun bouwplannen. Zodra de ontwerpen gereed zijn, worden deze geïntegreerd, waarna Vidomes en de ontwikkelaar van de woonzorg-woningen gezamenlijk het verdere ontwerptraject zullen voortzetten.

Eind 2024 zijn de ramingen van het project geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er een financiële afwijking ontstaat. Hierdoor wijzigt de status van het project van groen naar geel.
Zie de verdere toelichting onder ''Financiële stand van zaken''.

Wat willen we bereiken

- Ondertekening koop- realisatieovereenkomst met Vidomes in januari 2025;
- Afronding voorlopige ontwerpen door ontwikkelaar woonzorg-woningen en Vidomes en toetsing voorlopige ontwerpen door de gemeente in Q1 2025;
- Participatie in Q1 2025;
- Opstellen voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte door gemeente in Q1 2025;
- Start opstellen definitief ontwerp bouwplan door ontwikkelaar woonzorg-woningen en Vidomes in Q2 2025;
- Start ruimtelijk planologische procedure (BOPA) in Q2 2025.

8.7.4 Van Aalstlaan 24 (vervolg)

Financiële stand van zaken

De grondexploitatie Van Aalstlaan 24 is op 15 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.
In december 2024 zijn de ramingen voor de totaal verwachte plankosten en kosten bouw- en woonrijp maken ten laste van het project geactualiseerd. Uit de geactualiseerde ramingen is gebleken dat de in 2023 opgenomen financiële middelen in de grondexploitatie tot einde project niet voldoende zijn, waardoor er een financiële afwijking in de grondexploitatie ontstaat. Oorzaak van deze afwijking is dat de ramingen die zijn opgenomen in de grondexploitatie in 2022 zijn opgesteld op basis van een globale planning en het planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24 en gebruik is gemaakt van een oudere versie van de plankostenscan. Op basis van de huidige planning, ontwerpen en informatie zijn de ramingen geactualiseerd, waaruit blijkt dat de geactualiseerde ramingen afwijken van de oorspronkelijke ramingen. Vanwege deze financiële afwijking wijzigt de status van het project van groen naar geel.
Bij het MPG 2025 zal de grondexploitatie geactualiseerd worden met de actuele ramingen en nadere toelichting en zal de raad gevraagd worden een besluit hierover te nemen.
Naar verwachting kunnen de totaal gemaakte en nog te maken plankosten en kosten bouw- en woonrijp maken wel gedekt worden door de grondopbrengst(en), waarmee het een positieve grondexploitatie blijft.

Risico's

Risico: vertraging bij de aanleg of aansluiting van ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen door beperkte beschikbare ruimte in de ondergrond en overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie).
Gevolg: latere start van de bouwwerkzaamheden en een langere doorlooptijd van het project, met hogere plankosten en door mogelijke inflatie/ marktwerking hogere kosten bouw- en woonrijpmaken tot gevolg.
Beheersmaatregel: inventarisatie ondergrondse infrastructuur. Nutspartijen vroegtijdig betrekken bij de planvorming en afspraken maken over de planning en capaciteit.

Risico: er worden door de ontwikkelaar en woningbouwcorporatie aanvullende wensen en eisen gesteld voor de ontwikkeling van het project, die afwijken van het planuitwerkingskader en de aanbesteding.
Gevolg: het plan voldoet niet volledig aan het planuitwerkingskader. Er zijn wezenlijke wijzigingen ten opzichte van de aanbesteding, wat kan leiden tot bezwaren van niet-winnende partijen en mogelijk procedurele kosten. Daarnaast kunnen extra plankosten ontstaan door vertragingen vanwege aanvullende afstemming, advisering en onderhandeling.
Beheersmaatregel: het planuitwerkingskader is vastgesteld door de gemeenteraad. Bewaken van de projectscope, naleving van de juridische en aanbestedingsregels en contractmanagement.



GEEL

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

Projectplanning

Startdatum: 10-01-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

- De concept ambitieschets is gedeeld met de woningbouwcorporatie en op basis van de ambitieschets zijn met de woningbouwcorporatie gesprekken gevoerd over de inpassing van de nieuwbouw in het park en de plannen voor de bestaande Du Meeflat.
- Er is gewerkt aan de herijking van de projectopdracht, waarbij het traject van de ambitieschets is toegevoegd.

Doordat de vertraging verder is opgelopen ten opzichte van de vorige rapportage en vanwege de financiële stand van zaken, blijft de status van het project op geel staan.

Wat willen we bereiken

- Intentieovereenkomst voor fase 2 van de haalbaarheidsfase met de woningbouwcorporatie afsluiten;
- Herijkte projectopdracht samen met de ambitieschets en het participatievoorstel vast laten stellen door het college;
- Participatie over de ambitieschets en de vervolgstappen in het proces.

Financiële stand van zaken

Ten aanzien van het optimaliseren van de ambitieschets en het maken van vervolgafspraken met de corporatie zijn ambtelijke kosten gemaakt.
Hierdoor is een minimale overschrijding op het project.

8.7.5 Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark (vervolg)

Risico's

Risico: geen overeenstemming over een vervolgovereenkomst met de woningbouwcorporatie.
Gevolg: hoge kosten voor intensieve afstemming over de overeenkomst(en). Project wordt beëindigd bij definitief geen overeenstemming, waardoor er geen woningen worden toegevoegd aan de Zoetermeerse woningvoorraad en de gemaakte kosten kunnen niet meer worden verhaald.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met de woningbouwcorporatie en aansturen op snelle overeenstemming.

Risico: weerstand vanuit de omgeving tegen nieuwbouw in het Van Aalstpark.
Gevolg: mogelijke (langere) juridische procedures waardoor het project langer en duurder wordt.
Beheersmaatregel: de omgeving betrekken bij de plannen.

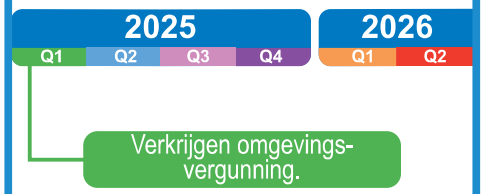


ROOD

8.7.6 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

Projectplanning

Startdatum: 12-10-2020
Fase: Uitvoeringsfase (ontwerp)



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is aangevraagd in juli 2024. Het dossier is nog in behandeling bij de omgevingsdienst.

Netcongestie

Op 12 december 2024 heeft Stedin aangegeven dat er sprake is van netcongestie in Zuid-Holland. Dit heeft gevolgen voor grootverbruikaansluitingen. Aanvragen hiervan worden niet automatisch toegekend, maar op een wachtlijst gezet. Wat dit exact betekent is nog niet bekend en wordt onderzocht.
Noot: De aanvraag voor een aansluiting kan pas gedaan worden zodra de omgevingsvergunning is afgegeven.

Aanneemovereenkomst

Na een akkoord te hebben bereikt met de aannemer over de aanneemovereenkomst zou ondertekening hiervan voor het einde van het jaar plaatsvinden. Door de onzekerheid door de netcongestie is het ondertekenen op dit moment niet mogelijk. Er wordt gewerkt aan een bepaling in de overeenkomst over de netcongestie, zodat deze afgesloten kan worden. Bekeken wordt welke onderdelen separaat in opdracht gegeven kunnen worden.

Vergroting sporthal

Zowel de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College als de sporthal worden samen als één project uitgevoerd. Om die reden informeren wij u over het akkoord van de raad op 16-09 voor het extra budget voor de vergroting van de sporthal.

Ontwerpfasen

Het definitieve ontwerp is afgerond en er wordt verder gewerkt aan het technische-, en uitvoeringsontwerp.

Wegomlegging

Om de realisatie van het schoolgebouw en de sporthal mogelijk te maken, is een gedeeltelijke aanpassing van de bestaande weg nodig. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in de zomervakantie.

8.7.6 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college (vervolg)

Wat willen we bereiken

Netcongestie

Op dit moment is nog niet precies duidelijk wat de gevolgen van de netcongestie zijn voor de nieuwbouw van de school en de sporthal.
Dit heeft een impact voor de volgende zaken:

- Aanneemovereenkomst

De aanneemovereenkomst kon niet afgesloten worden voor het einde van 2024. Welke gevolgen dit heeft, wordt in kaart gebracht.

- Ontwerpfasen

Wanneer het technische,- en uitvoeringsontwerp kan worden afgerond, is op dit moment niet duidelijk en zal begin 2025 worden uitgezocht.

- Start bouw

Het is onduidelijk wanneer de bouw kan worden gestart. Begin 2025 zal op bestuurlijk niveau gesprekken worden gevoerd met het schoolbestuur, maar ook zullen gesprekken gevoerd worden met de architect en aannemer.

- Planning

De planning staat onder druk. De komende periode wordt uitgezocht wat de netcongestie voor invloed heeft op de planning.

De netcongestie heeft een grote impact op alle betrokken partijen van dit project. Het college is nauw betrokken bij de ontwikkelingen. De komende periode zal veel onderzocht moeten worden.

Omgevingsvergunning

De verwachting is dat de omgevingsvergunning januari/ februari afgegeven kan worden. Hierna volgt een bezwaartermijn van 6 weken.

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College is door de raad in december 2022 een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van €22,5 miljoen. Na een actualisatie van de begroting is gebleken dat de kosten voor de bouw van het schoolgebouw €1,3 miljoen lager uitkomen dan in 2022 begroot. De gemeenteraad heeft op 16 september 2024 besloten het investeringsbudget voor de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College bij te stellen naar €21,2 miljoen.

De kosten tot op heden bestaan voornamelijk uit projectmanagement-, advies en onderzoekskosten, kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect en (de voorbereiding van) het bouwrijp maken.

De financiële gevolgen veroorzaakt door de netcongestie zijn op dit moment nog niet duidelijk. Lopende het project wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord en indien nodig en mogelijk wordt bijgestuurd om binnen het beschikbare budget te blijven. Indien nodig houden we de raad op de hoogte. De raad houden we op de hoogte indien nodig.

8.7.6 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college (vervolg)

Risico's
Risico: bezwaar op de omgevingsvergunning.
Gevolg: de start van de bouwwerkzaamheden kunnen hierdoor niet/ later plaatsvinden met mogelijke vertraging voor de oplevering en extra/ hogere kosten als gevolg.
Beheersmaatregel: het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en de wettelijke kaders.

Risico: door netcongestie kan het gebouw niet meteen aangesloten worden op het elektriciteitsnetwerk na afronding van de bouw.
Gevolg: uitloop van de planning en bijbehorende extra en/of hogere kosten.
Beheersmaatregel: alle gevolgen en consequenties in beeld brengen en tijdig de raad informeren over de voortgang van dit project.

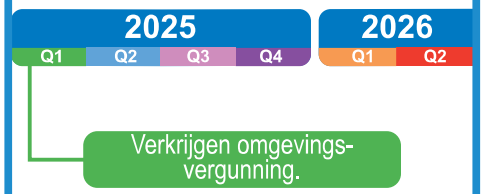


ROOD

8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal

Projectplanning

Startdatum: 12-10-2020
Fase: Uitvoeringsfase (ontwerp)



Raadsmemo 2024-9

Projectomschrijving
Het realiseren van een nieuwe sporthal.

Stand van zaken
Vergroting sporthal
Op 16 september 2024 is de raad akkoord gegaan met de aanvraag van extra budget voor de vergroting van de sporthal.

Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning is aangevraagd in juli 2024. Het dossier is nog in behandeling bij de omgevingsdienst.

Netcongestie
Op 12 december 2024 heeft Stedin aangegeven dat er sprake is van netcongestie in Zuid-Holland. Dit heeft gevolgen voor grootverbruikaansluitingen. Aanvragen hiervan worden niet automatisch toegekend, maar op een wachtlijst gezet. Wat dit exact betekent is nog niet bekend en wordt onderzocht.

Noot: De aanvraag voor een aansluiting kan pas gedaan worden zodra de omgevingsvergunning is afgegeven.

Aanneemovereenkomst
Na een akkoord te hebben bereikt met de aannemer over de aanneemovereenkomst zou ondertekening hiervan voor het einde van het jaar plaatsvinden. Door de onzekerheid door de netcongestie is het ondertekenen op dit moment niet mogelijk. Er wordt gewerkt aan een bepaling in de overeenkomst over de netcongestie, zodat deze afgesloten kan worden. Bekeken wordt welke onderdelen separaat in opdracht gegeven kunnen worden.

Ontwerpfasen
Het definitieve ontwerp is afgerond en er wordt verder gewerkt aan het technische,- en uitvoeringsontwerp.

Wegomlegging
Om de realisatie van het schoolgebouw en de sporthal mogelijk te maken, is een gedeeltelijke aanpassing van de bestaande weg nodig. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in de zomervakantie.

8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal (vervolg)

Wat willen we bereiken

Netcongestie

Op dit moment is nog niet precies duidelijk wat de gevolgen van de netcongestie zijn voor de nieuwbouw van de school en de sporthal.
Dit heeft een impact voor de volgende zaken:

- Aanneemovereenkomst

De aanneemovereenkomst kon niet afgesloten worden voor het einde van 2024. Welke gevolgen dit heeft, wordt in kaart gebracht.

- Ontwerpfasen

Wanneer het technische,- en uitvoeringsontwerp kan worden afgerond, is op dit moment niet duidelijk en zal begin 2025 worden uitgezocht.

- Start bouw

Het is onduidelijk wanneer de bouw kan worden gestart. Begin 2025 zal op bestuurlijk niveau gesprekken worden gevoerd met het schoolbestuur, maar ook zullen gesprekken gevoerd worden met de architect en aannemer.

- Planning

De planning staat onder druk. De komende periode wordt uitgezocht wat de netcongestie voor invloed heeft op de planning.

De netcongestie heeft een grote impact op alle betrokken partijen van dit project. Het college is nauw betrokken bij de ontwikkelingen.
De komende periode zal veel onderzocht moeten worden.

Omgevingsvergunning

De verwachting is dat de omgevingsvergunning januari/ februari afgegeven kan worden. Hierna volgt een bezwaartermijn van 6 weken.

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van de sporthal is door de raad in december 2022 een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 8,3 miljoen. Door de gewijzigde uitgangspunten (vergroting sporthal) tijdens het ontwerpproces is de begroting voor de nieuwbouw sporthal geactualiseerd, waarbij het benodigde budget voor de realisatie € 2,7 miljoen hoger uitkomt dan oorspronkelijk begroot. De gemeenteraad heeft op 16 september 2024 besloten het investeringsbudget voor de nieuwbouw sporthal Van Doornenplantsoen bij te stellen naar € 11 miljoen.

De kosten tot op heden bestaan voornamelijk uit projectmanagement-, advies- en onderzoekskosten, kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect en (de voorbereiding van) het bouwrijp maken.

De financiële gevolgen door de netcongestie zijn op dit moment nog niet duidelijk. Lopende het project wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord en indien nodig en mogelijk wordt bijgestuurd om binnen het beschikbare budget te blijven.

8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal (vervolg)

Risico's
Risico: bezwaar op de omgevingsvergunning.
Gevolg: de start van de bouwwerkzaamheden kunnen hierdoor niet/ later plaatsvinden met mogelijke vertraging voor de oplevering en extra/ hogere kosten als gevolg.
Beheersmaatregel: het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en de wettelijke kaders.

Risico: door netcongestie kan het gebouw niet meteen aangesloten worden op het elektriciteitsnetwerk na afronding van de bouw.
Gevolg: uitloop van de planning en bijbehorende extra en/ of hogere kosten.
Beheersmaatregel: alle gevolgen en consequenties in beeld brengen en tijdig de raad informeren over de voortgang van dit project.



8.8 Gebied Rokkeveen (kaart)



GEEL

8.8.1 Eleanor Rooseveltlaan 3-29

Projectplanning

Startdatum: 24-09-2019
Fase: Uitwerkingsfase



Raadsmemo 2024-1 | Raadsmemo 2023-6 | Raadsbesluit 2023-1

Projectomschrijving

De locatie aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw.
De locatie is grotendeels in eigendom van een initiatiefnemer die hier 354 woningen wil realiseren.
De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een stuk grond worden verkocht aan initiatiefnemer en wordt er ook een stuk grond verkocht aan de gemeente. De waarde van beide transacties wordt bepaald in een onafhankelijke taxatie. De mogelijke aanpassingen aan het uiteindelijke openbare gebied binnen de plangrens zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Stand van zaken

- Er heeft participatie plaats gevonden;
- Ontwerp gebouw en (semi) openbare ruimte uitgewerkt en aan CRK voorgelegd.
- Gemeentelijke toetsing van het voorlopig ontwerp.
- Subsidieaanvraag provincie gedaan.

Het stoplicht blijft deze rapportage op geel staan, dit wegens de vertraging in de planuitwerking en lopende risico's zoals het verleggen van de leidingen.

Wat willen we bereiken

- Komen tot een definitief ontwerp.
- Indienen en afgifte omgevingsvergunning.
- Start sloop huidige opstallen.



Financiële stand van zaken

Via de anterieure overeenkomst zijn de plankosten gedeeltelijk verhaald op de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad daarnaast budget toegekend voor plankosten tijdens de uitvoeringsfase. De prognose van de uitgaven voor dit project zijn toegenomen door de complexiteit en langere duur. Door de opgelopen vertraging zijn de ambtelijke kosten hoger en is er indexatie toegepast op de kosten en opbrengsten voor woonrijp maken. Er is een subsidie aangevraagd bij de provincie voor een extra financiële stimulans.

Risico's

Risico: door stijgende bouwprijzen, veranderingen in de woningmarkt en dalende opbrengsten komt de haalbaarheid van het plan onder druk te staan.
Gevolg: vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen, mogelijke verlaging van de kwaliteit.
Beheersmaatregel: monitoren van de ontwikkelingen op dit gebied.

Risico: verleggen leidingen heeft meer voorbereidingstijd dan voorzien.
Gevolg: vertraging.
Beheersmaatregel: initiatiefnemer tijdig wijzen op voorbereidingstijd, nutsbedrijven zijn al een tijd betrokken.

ROOD

8.8.2 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

Projectplanning

Startdatum: 01-07-2017
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Uitwerken scenario's doorgang uitvoering project.

Raadsmemo 2024-11

Projectomschrijving
Het slopen van de bestaande was- en kleed accommodatie (WKA) en het realiseren van een nieuwe WKA in combinatie met een nieuw clubgebouw voor FC Zoetermeer.

Stand van zaken
Nadat de opdracht voor de nieuwbouw is gegund aan een aannemer zijn alle stukken en ontwerpen verder uitgewerkt. Naast dat dit meer tijd heeft gekost dan verwacht, is ook gebleken dat de definitieve prijsopgave van de aannemer hoger is dan het gezamenlijk beschikbare budget van de gemeente en FC Zoetermeer. Hierover is de gemeenteraad op 18 november 2024 middels een memo geïnformeerd. Samen met FC Zoetermeer en de aannemer worden scenario's uitgewerkt om te onderzoeken hoe het project alsnog afgerond kan worden. Het bericht rondom de netcongestie heeft ook invloed op dit project. Een benodigde verzwaring voor de stroomaansluiting is op korte termijn niet meer mogelijk, waardoor het ontwerp waarschijnlijk (deels) moet worden aangepast. De gemeenteraad zal hier verder over geïnformeerd worden in Q1 2025.

Het stoplicht is van geel naar rood veranderd vanwege het financiële tekort en de bijkomende netcongestie.



Wat willen we bereiken
- Afronden fase uitvoeringsgereed ontwerp (UO).
- Tekenen aanneemovereenkomst.
- Start bouwvoorbereidingsfase.
- Start sloop en bouw was- en kleed accommodatie.
- Nieuwbouw was- en kleed accommodatie en clubgebouw.

Financiële stand van zaken
De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsbudget van € 1.013.000,-. Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvullend investeringsbudget van € 730.000,-, onder voorbehoud van drie genoemde voorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan.

De prijsopgave van de aannemer voor het realiseren van het ontwerp ligt ongeveer € 200.000,- boven het budget van de gemeente voor het gedeelte van de was- en kleedaccommodatie en ongeveer € 200.000,- boven het budget van FC Zoetermeer voor het realiseren van de kantine. Na diverse pogingen tot het dichter bij elkaar brengen van de raming en het budget hebben de gemeente en FC Zoetermeer geconcludeerd dat het gat te groot is en het niet verantwoord is om over te gaan tot een aanneemovereenkomst met deze aannemer. Het projectteam werkt momenteel scenario's uit om te onderzoeken hoe we het project kunnen afronden. Hierover wordt de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2025 geïnformeerd.

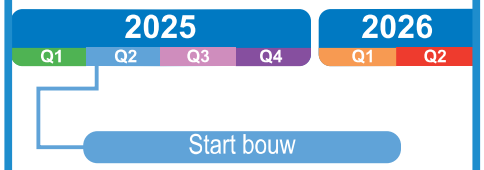
Risico's
Risico: verdere uitloop in tijd/ planning.
Gevolg: prijzen stijgen, onderzoeken verlopen, het huidige pand en kleedkamers gaan verder achteruit en plankosten blijven doorgaan.
Beheersmaatregel: strak op de planning sturen en duidelijke (financiële) afspraken maken met zowel FC Zoetermeer als de aannemer.

GEEL

8.8.3 Zilverstraat Van der Valk

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2019
Fase: Uitwerkingsfase



Raadsmemo 2023-6

Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Van der Valk is bezig geweest met de voorbereidingen van de bouw. Zij hebben aangegeven in april 2025 te starten met de bouw van het hotel.
- De planning loopt uit ten opzichte van wat eerder gemeld is. Voorheen werd uitgegaan van een start bouw september 2024, dit wordt april 2025. Dit zorgt voor een verhoging van de geschatte plankosten omdat de doorlooptijd van het project langer is.
- Ook is er uitgegaan van een bouwtijd van 1,5 jaar. Dit blijkt 2 jaar te zijn. Ook dit zorgt voor een langere doorlooptijd en een verwachte verhoging van de plankosten.
- De plankosten stijgen maar deze kostenstijging past binnen de kaders van de grondexploitatie. Hierover wordt verder gecommuniceerd middels de MPG.

Vanwege deze redenen is het stoplicht aangepast naar geel.

Wat willen we bereiken

- Start bouw.

Financiële stand van zaken

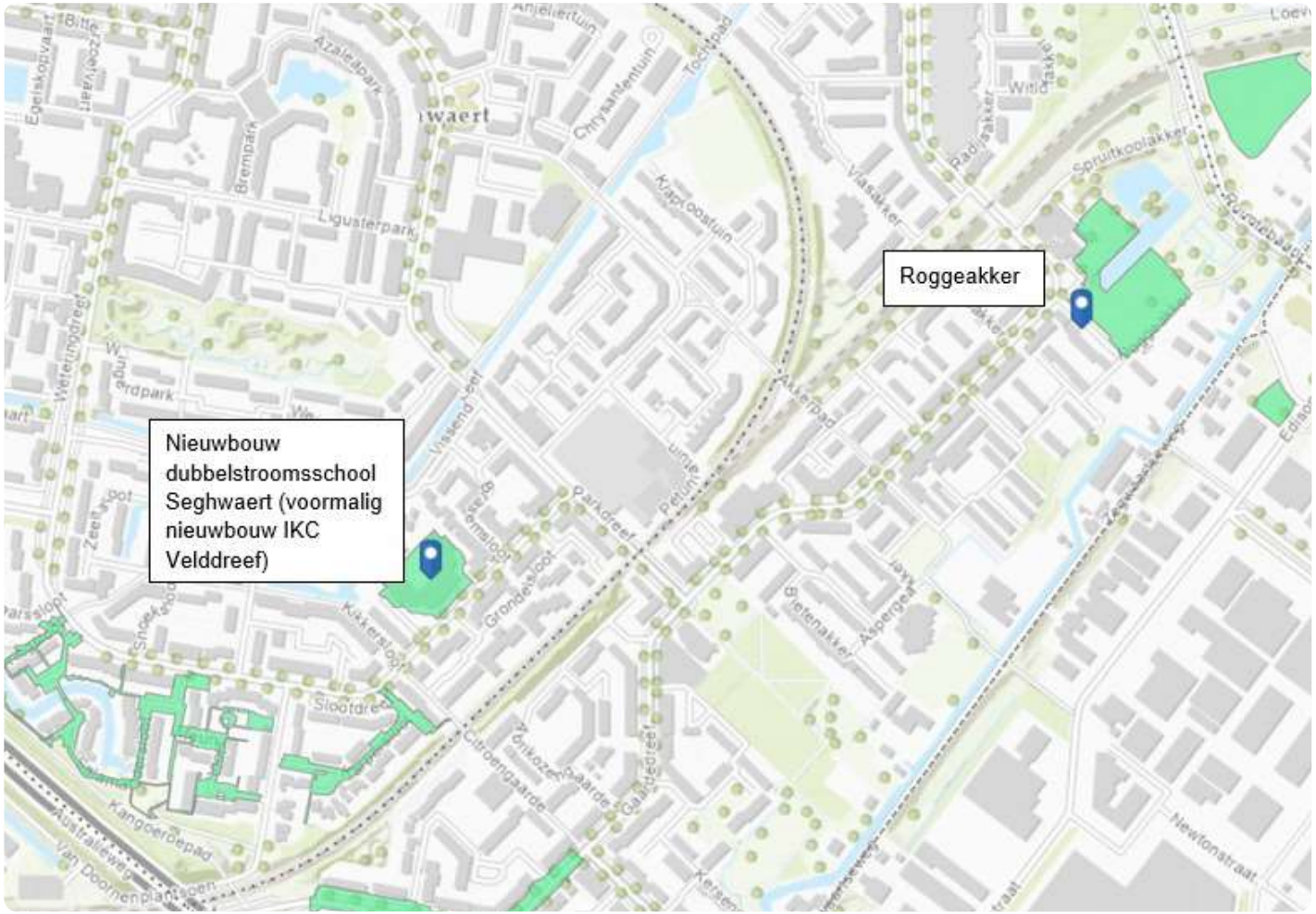
De gemaakte kosten in 2024 vallen binnen de kaders van de grondexploitatie.

Risico’s

Risico: bouw duurt langer dan verwacht.
Gevolg: hogere plankosten.
Beheersmaatregel: in gesprek blijven met initiatiefnemer.



8.8 Gebied Seghwaert (kaart)



GROEN

8.9.1 Roggeakker

Projectplanning

Startdatum: 09-05-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

- Akkoord op de anterieure overeenkomst met woningcorporatie Vidomes (ondertekening volgt).
- Een derde participatieavond met de omgeving (12 november).
- Bestuurlijke besluitvorming over de PUK en de financiële dekking. Op 26 november heeft het college ingestemd.
- De commissievergadering is op 13 januari, de raadsvergadering op 27 januari 2025.

Wat willen we bereiken

- Ondertekening van de anterieure overeenkomst met woningcorporatie Vidomes.
- Bestuurlijke besluitvorming over de PUK en de financiële dekking (raadsbesluit).
- Verdere uitwerking van het schetsontwerp bouwplan naar voorlopig ontwerp.
- Verdere uitwerking van het schets inrichtingsplan openbare ruimte naar een voorlopig ontwerp.
- Start BOPA (planologische) procedure door Vidomes.



Financiële stand van zaken

Het budget voor de haalbaarheidsfase wordt middels een intentieovereenkomst en allonge gedekt.
In de haalbaarheidsfase zijn de rest van de kosten voor het vervolg van dit project geraamd. Die raming vormt de basis voor het kostenverhaal. De kosten van de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase worden middels de anterieure overeenkomst verhaald bij de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is door zowel Vidomes als de gemeente akkoord bevonden, deze hoeft nu alleen nog getekend te worden. De AOK biedt dekking voor de volgende fases van het project.

Risico's

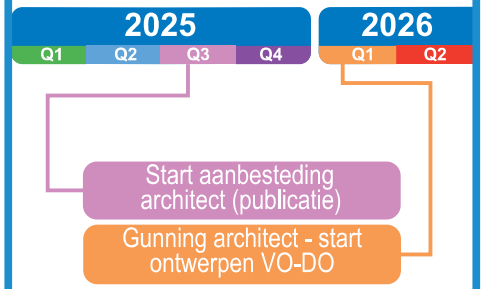
Risico: bezwaren van omwonenden tegen het bouwplan.
Gevolg: vertraging van de bouw en oplevering van de woningen.
Beheersmaatregel: tijdig en goede participatie. Contact houden met omwonenden.

GEEL

8.9.2 Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef)

Projectplanning

Startdatum: 02-07-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024-11 Raadsbesluit 2023-2

Projectomschrijving

Het project richt zich op de realisatie van een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) voor de huisvesting van De Touwladder en De Hofvijver in de wijk Seghwaert, omdat hun huidige huisvesting is verouderd. (Het huidige Kindcentrum De Touwladder is semipermanente bouw uit 1982, het huidige schoolgebouw van De Hofvijver is van 1977).

De ambitie en het doel van het project is om een IKC te realiseren met daarin:
- Een dubbelstroomschool met (minimaal) 17 lokalen, met een groen, klimaatadaptief en openbaar toegankelijk plein.
- Huisvesting voor kinderdagopvang (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO).
- Een sportaccommodatie.
- Een ruimte voor sociale-/ welzijnsactiviteit.
- Onderzocht wordt of speciaal onderwijs (SO) een plek kan/moet krijgen in het IKC.

Het besluit voor nieuwbouw is vastgelegd in het IHP, middels een raadsbesluit op 20 februari 2023.

Na oplevering neemt schoolbestuur UNICOZ het juridisch eigendom over van het schoolgebouw De eventuele overige bouwdelen (voor bijvoorbeeld sport, KDV en BSO, welzijn, afhankelijk van het ontwerp) blijven gemeentelijk eigendom.
Afspraken en verantwoordelijkheden mbt exploitatie, beheer en onderhoud worden nog vastgelegd in overeenkomsten tussen eigenaars (VvE) en gebruikers/huurders van het pand.

Stand van zaken

In de zomer van 2024 is de projectopdracht vastgesteld en is het project in de haalbaarheidsfase terechtgekomen.
In november 2024 is de raad geïnformeerd over de definitieve locatiekeuze van het nieuwe IKC in Seghwaert. Dit is in samenwerking met Unicoz Onderwijsgroep tot stand gekomen.

Het stoplicht staat op geel omdat:
- De planning in de projectopdracht, vastgesteld juli 2024, te optimistisch is gebleken. Een herziene planning volgt.
- De financiële dekking voor de school nog moet worden geïndexeerd.
- De programmering met bijbehorende financiële dekking van de overige functies nog niet is vastgesteld.

Noot:
In december 2024 heeft netbeheerder Stedin netcongestie aangekondigd in Zuid Holland. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden over de toewijzing van nieuwe grootverbruik aansluitingen. Gemeente en netbeheerder overleggen over de prioriteiten van onze projecten. Tot die tijd willen we e directe gevolgen van netcongestie onderzoeken, en afhankelijk van de uitkomsten bekijken of herprioriteren van de werkzaamheden nodig is.

8.9.2 Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef) (vervolg)

Wat willen we bereiken

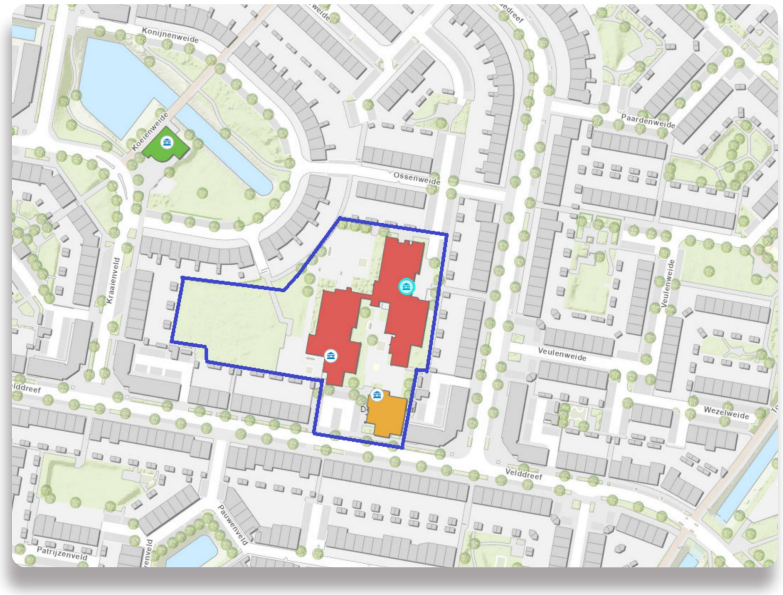
- Het uitwerken en definitief maken van de verschillende programma's van eisen voor de school, kinderopvang, sportzaal en het meerpunt. In samenwerking met onderwijsgroep Unicoz.
- Onderzoeken van gevolgen van netcongestie.
- Voorbereiden van de Europese aanbesteding van architect.
- Bijbehorende onderzoeken voor de bodem, in afwachting van uitspraken over voortgang projecten (netcongestie).

Financiële stand van zaken

Vanuit het IHP is €7.500.000 beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van het schoolgebouw (prijspeil 2022) zoals vermeld in het raadsbesluit.
Voor overige faciliteiten zoals de sporthal, kinderopvang en een Meerpunt is het programma nog niet duidelijk, kredietvraag volgt derhalve nog.

Risico's

Risico: dat programma's van eisen sociaal domein en vastgoed niet overeen komen.
Gevolg: opgestelde lokalen zijn niet bruikbaar voor sociaal domein.
Beheersmaatregel: afspraken met betrekking tot de eisen moeten genomen worden door bevoegd personeel. Deze afspraken moeten worden vastgelegd en gearchiveerd.



8.10 Overige projecten







GROEN

8.10.1 Ons Blauwe Goud

Projectplanning

Startdatum: 18-10-2022
Fase: Uitvoeringsfase

2025				2026	
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2

Projectomschrijving

In 2020 is de samenwerkingsovereenkomst uitvoering maatregelenpakket kaderrichtlijn water (SOK) getekend: projectnaam Ons Blauwe Goud. Het project is reeds eerder gestart en inmiddels in uitvoeringsfase. Sinds 2022 wordt het opgepakt volgens de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken en vanaf 2023 gerapporteerd in de VGR.

Doelstelling

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

Het project bestaat uit 8 onderdelen. Door het aanpassen van het watersysteem in delen van Zoetermeer (realisatie gemalen, open verbindingen, aanpassen gemalen en realisatie natuurvriendelijke oevers en het baggeren van de fosfaatrijke sliblaag in de Broekwegwetering) en het betrekken van inwoners realiseren Zoetermeer en Rijnland de doelstelling.
In 2024 is een aanleg van een ijzerzandfilter bij de Zoetermeerse Plas toegevoegd aan de scope.

Stand van zaken

1 en 4b. Watergangen Bossenpark/ Westerpark (project onder regie Rijnland)
Westerpark: werkzaamheden zijn uitgevoerd. Opening van het park staat gepland in Q1 2025.
Bossenpark: verleggen van kabels en leidingen is uitgevoerd. Er zijn nog wat technische uitdagingen, waardoor werkzaamheden naar verwachting eind Q1 2025 starten.
Werkzaamheden zijn volgens de planning wel eind 2025 gereed.

2. Gemaal Langeland (project onder regie Rijnland)
Het nieuwe gemaal wordt in 2025 aan de Zegwaartseweg gerealiseerd, ter hoogte van het Hoek van Schielandpad. De werkzaamheden zijn door Rijnland afgestemd met de direct omwonenden en belanghebbenden. Het gemaal Langeland blijft voorlopig behouden.

3. Baggeren Broekwegwetering (project onder regie Rijnland)
Rijnland is bezig met het voorbereiden van de werkzaamheden. Project loopt nog op planning. Aanbesteding start medio Q2 2025 en uitvoering start eind 2025. Er wordt veel vrijkomende bagger verwacht en afvoer via de weg vormt een grote belasting voor een deel van de wegen in De Leyens. Rijnland is aan het onderzoeken of een alternatieve afzetlocatie voor de vrijkomende bagger mogelijk is.

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers
De natuurvriendelijke oevers van fase 1 en 2 zijn aangelegd en in beheer bij stadsbeheer.

5. Tijdelijke opstelplaats mobiele bemaling Polder Noordplas
Dit project is uitgevoerd. In april 2025 zal het tijdelijke straatwerk op het parkeerterrein worden vervangen door asfalt.

6. Beheer en onderhoud oevers en watergangen
Alle gegevens van de projectplannen zijn opgenomen in onze beheersystemen. Er wordt nog gewerkt aan de kaart bij de afdeling monitoring van Rijnland.

7. Moerasparels
Besloten is om tien drijvende eilanden bij de Fregatwerf te verwijderen. Dit is begin mei 2024 in een memo aan de raad en aan de omwonenden gecommuniceerd.
Alle tien eilanden zijn inmiddels verwijderd. De overige 70 drijvende eilanden (aan de kaderanden) doen het goed en blijven behouden.

8. Communicatie en bewustwording
De website www.onsblauwegoud.nl is digitaal toegankelijk gemaakt en voldoet weer aan de huidige standaarden voor websites van overheidsinstanties.
Projectgebonden communicatie (nieuwsbrieven, publicaties en bewonersparticipatie) verloopt volgens planning.
De voorbereiding en uitvoering van de communicatie over Ons Blauwe Goud gaat altijd na onderlinge afstemming tussen de gemeente en Rijnland.

9. IJzerzandfilter
Vanuit de raad is akkoord gegeven op het voorstel om het resterend budget van de natuurvriendelijke oevers aan te wenden om het deelproject IJzerzandfilter op te starten.
De opdracht aan een ingenieursbureau voor de engineering is verleend.

Wat willen we bereiken
1e helft 2025 gepland:
1 en 4b Watergangen Bossenpark/ Westerpark (project onder regie Rijnland).
Opening Westerpark en start realisatie watergangen Bossenpark.

2. Gemaal Langeland (project onder regie Rijnland).
Realisatie gemaal Zegwaartseweg.

3. Baggeren Broekwegwetering (project onder regie Rijnland).
Participatie en aanbesteding wordt in 2025 opgestart. Werkzaamheden worden in najaar 2025/ voorjaar 2026 uitgevoerd.

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers.
Monitoring en beheer door stadsbeheer.

5. Tijdelijke opstelplaats mobiele bemaling Polder Noordplas.
Realisatie van de opstelplaats door Rijnland.

6. Beheer en onderhoud oevers en watergangen.
In Q1 2025 zal het eerste reguliere overleg plaatsvinden tussen de beheerafdelingen van Rijnland en de gemeente over het onderhoud van de oevers en watergangen.

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

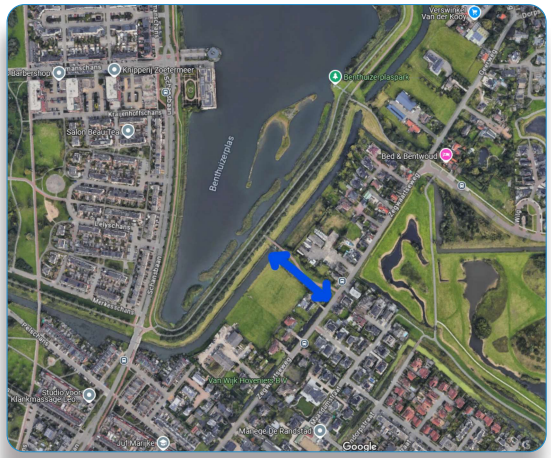
9. IJzerzandfilter
Uitwerken ontwerp met bijhorend participatietraject.

Financiële stand van zaken
De uitgaven blijven binnen de jaarschijven van de projectbegroting.

Risico's
Risico: vertraging door afwijkingen optredend tijdens de uitvoeringsfase Bossenpark/ Westerpark.
Gevolg: vertraging, extra inzet personeel gemeente en extra kosten.
Beheersmaatregel: onderzoeken technische alternatieven.
Dit risico is in 2024 deels opgetreden voor Westerpark, maar blijft binnen de afgesproken GROTICK aspecten.

Risico: hoge kosten baggeren Broekwegwetering.
Gevolg: overschrijding budget.
Beheersmaatregel: onderzoek naar kwaliteit en kwantiteit bagger en beperken kosten transport verwerken door lokale toepassing van de bagger.



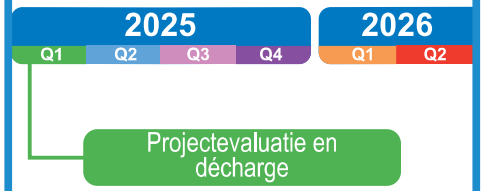


GROEN

8.10.2 Burgerberaad

Projectplanning

Startdatum: 23-03-2023
Fase: Uitvoeringsfase



Raadsvoorstel 2023 -11 | Raadsmemo 2024-2 | Raadsvoorstel 2024-9

Projectomschrijving

Het college wil een proef starten met het uitvoeren van een inwonersberaad. Men spreekt doorgaans over een burgerberaad. In het coalitieakkoord 2020-2026 staat: “Om het draagvlak in de stad voor grote besluiten te vergroten, starten wij een proef met een inwonersberaad. In dit beraad worden inwoners bij loting aangewezen om in het voortraject van besluitvorming de politiek te adviseren. Deze proef gaan we als eerste doen met het afvalbeleid.”

Concreet zal een ingelote representatieve groep inwoners van Zoetermeer zich uitspreken over de randvoorwaarden voor het toekomstig afvalbeleid. Het burgerberaad levert een zwaarwegend advies aan college en raad.

Stand van zaken

In het afgelopen half jaar heeft het burgerberaad plaats gevonden en 15 adviezen overhandigd aan college en raad. Op 14 oktober 2024 heeft de raad besloten om de de 15 adviezen te verwerken in het nieuwe beleidsplan afval.
Daarbij heeft de raad gevraagd om kosten en baten analyse per advies. Het projectburgerberaad is inmiddels geëvalueerd de uitkomsten daarvan worden verwerkt in de evaluatie van het participatiebeleid dat Q2 2025 aan de raad wordt voorgelegd.

Wat willen we bereiken

Het project: organiseer een burgerberaad over het afvalbeleid is afgerond. Het vervolg traject is belegd bij de afdeling AIZ.

Financiële stand van zaken

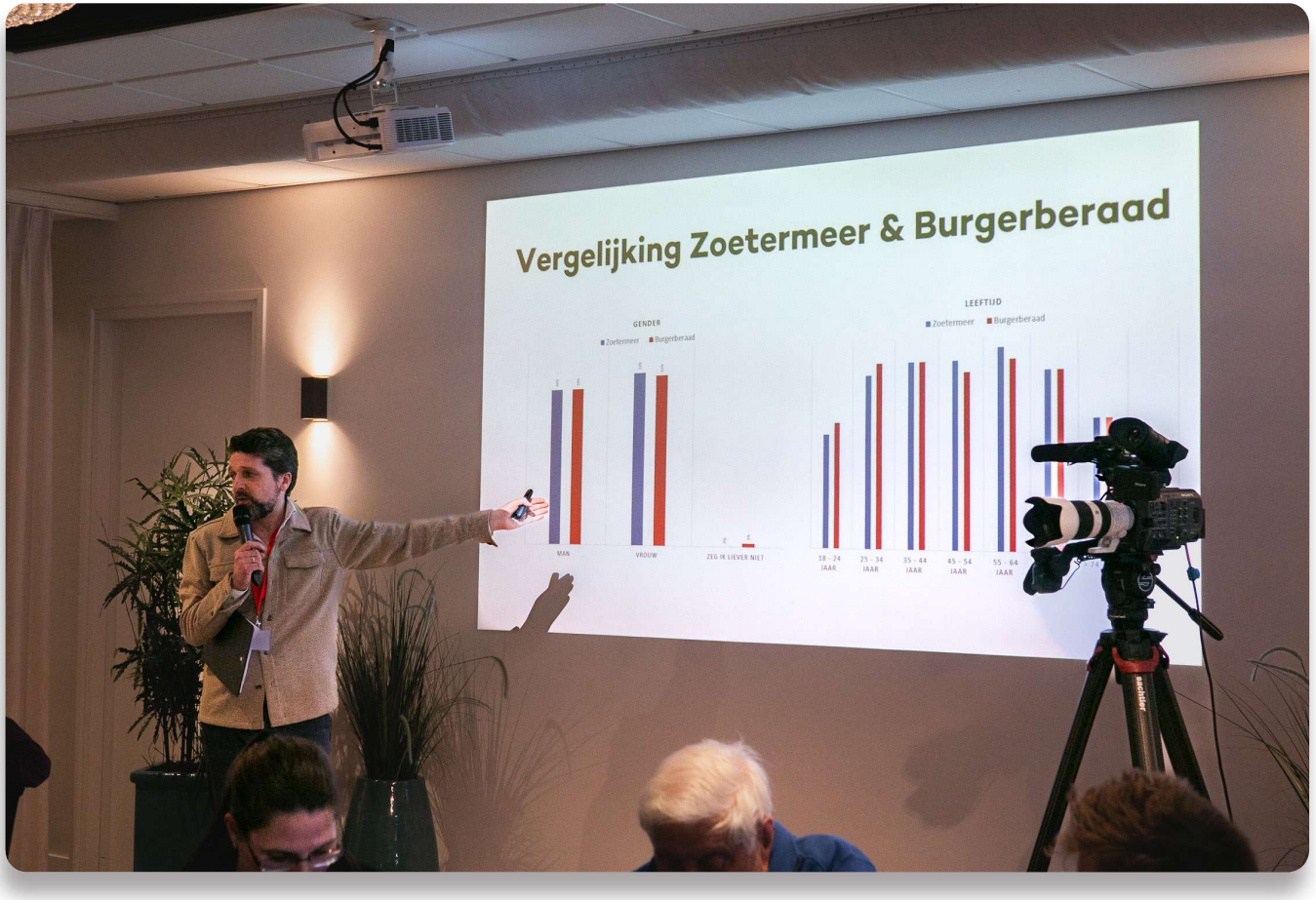
De gemaakte kosten voor het burgerberaad blijven zoals nu geprognotiseerd binnen de begrootte kosten.
De kosten in 2024 voor de uitvoering zijn € 328.000 waarvan € 34.000 gedekt uit het regulier budget ‘Samenspraak’ en het budget uit het coalitieakkoord van € 100.000. Voor de extra kosten van € 194.000 zijn geen middelen opgenomen in de begroting. Voor een volledige dekking van de kosten is de raad akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een bedrag van €194.000 en dit te dekken door een eenmalige onttrekking aan de vrij inzetbare reserve.

Risico’s

Niet van toepassing.



8.10.2 Burgerberaad (vervolg)



GROEN

8.10.3 Verbeterpunten Stadhuis-Forum

Projectplanning

Startdatum: 12-06-2023
Fase: Uitvoeringsfase (ontwerp)



Projectomschrijving

Uit een evaluatie onder de verschillende groepen gebruikers is gebleken dat het Stadhuis-Forum op onderdelen niet goed functioneert. Er zijn knelpunten in het gebouw. De grootste knelpunten gaan over de inrichting en het functioneren van de raad- en commissiezaal, de fractiekamers en de werkomgeving. Met name de inrichting van de raadzaal voldoet niet aan de verwachtingen. De ruimte is onhandig ingericht, de kwaliteit van de apparatuur voldoet niet en mogelijkheden om de ruimte ook in te zetten voor andere activiteiten zijn te beperkt. In de fractiekamers is er een tekort aan kastruimte en in de werkomgeving een tekort aan verschillende soorten werkplekken, zoals stilteplekken en overlegruimtes. Door COVID en thuiswerken zijn behoeften ten aanzien van de werkplek bovendien veranderd. Samenwerken en ontmoeten is een belangrijke functie geworden van het kantoor.

Om de kwaliteit en het functioneren van het Stadhuis-Forum te verbeteren, moet er een aantal aanpassingen komen.
Het college heeft op 12 juni 2023 besloten om hiervoor een project op te starten. Het resultaat van dit project is om de verbeterpunten voor het Stadhuis-Forum te vertalen naar een maatregelenoverzicht (haalbaarheidsfase), de maatregelen uit te werken tot een ontwerp (uitwerkingsfase) en het realiseren van de verbetermaatregelen (uitvoeringsfase).

Stand van zaken

Project ingedeeld in twee aandachtsgebieden.
De verbetering van laag 0 en 1 (semi-openbare ruimten, vergadercentrum, raadzaal/ commissiezaal, publieksplein en de entresol) en de verbetering van laag 3, 4 en 5 (werkomgeving).
Elk van deze gebieden vraagt om een specifieke aanpak en planning.

Hieronder volgt de actuele stand van zaken per aandachtsgebied:

Laag 0 en 1
De kosten en uitvoeringsplanning van de verschillende varianten van de raad,- en commissiezaal zijn in kaart gebracht. In de uitwerkingsfase is gebleken dat de varianten niet het gewenste resultaat opleveren, zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen. Het door het college vastgestelde maatregelenoverzicht is aangepast: de raad-, en commissiezaal worden niet bouwkundige aangepast, maar de noodzakelijke vervanging van de audiovisuele middelen (AVM), motie 2306-74 Artikel 1 op de muur van de raadzaal en kleine aanpassingen van meubilair worden wel uitgevoerd. Het aangepaste maatregelenoverzicht dient als basis voor de verdere ontwerpfases.

Laag 3, 4 en 5
Voor de verbeteringen in de werkomgeving is het van belang om eerst een aangepast huisvestingsplan op te stellen, inclusief een herziene clusterindeling.
Dit geactualiseerde huisvestingsplan gaat de keuzes die genomen moeten worden ondersteunen. Het aangepast huisvestingsplan maakt duidelijk hoe gemeente Zoetermeer het hybride werken kan blijven faciliteren, welke afspraken hierbij horen en hoe de werkomgeving optimaal gebruikt kan worden. De vaststelling van het aangepaste huisvestingsplan en de nieuwe clusterdeling is gepland in het eerste kwartaal van 2025.

8.10.3 Verbeterpunten Stadhuis-Forum (vervolg)

Wat willen we bereiken

Laag 0 en 1

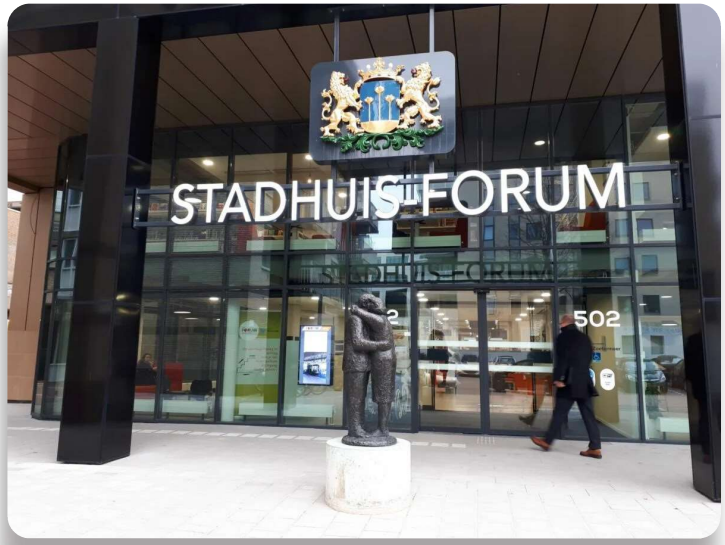
De ontwerpfase wordt verder doorlopen en afgerond. Dit dient als basis voor de aanbesteding van de aannemer, waarvoor de voorbereidingen getroffen worden.
De verwachting is dat de aanbesteding start in het tweede kwartaal van 2025 en wordt afgerond in het vierde kwartaal van 2025. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met het verkiezingsjaar, wat betekent dat de werkzaamheden uitgevoerd worden na de verkiezingsperiode. De raad wordt in het eerste halfjaar van 2025 geïnformeerd over de actuele stand van zaken van het project.

Laag 3, 4 en 5

Na vaststelling van het huisvestingsplan zal dit in de organisatie worden geïmplementeerd. De architect zal vervolgens de verbeterpunten samen met het ontwerpteam uitwerken tot een definitief ontwerp. De gebruikers van de werkomgeving worden nauw betrokken bij de ontwerpuitwerking. Vervolgens wordt de aanbesteding van de aannemer voorbereid en gepubliceerd.
De verwachting is dat de aanbesteding start in het tweede kwartaal van 2025.

Financiële stand van zaken

De totale kosten voor het verbeteren van de kwaliteit en het functioneren van het Stadhuis-Forum zijn geraamd op € 9 miljoen. In de meerjarenbegroting is reeds € 7,6 miljoen beschikbaar gesteld om aanpassingen die vallen onder herstelmaatregelen/ groot onderhoud uit te kunnen voeren. Voor aanpassingen die de functionaliteit van het gebouw uitbreiden, zoals een nieuw bedrijfsrestaurant, is een investeringsbudget beschikbaar van € 1,4 miljoen.
In 2024 en in 2025 zijn middelen opgenomen om de kwaliteit en het functioneren van het Stadhuis-Forum te verbeteren. De ontwerpfase heeft meer tijd gekost met als gevolg dat de uitvoering grotendeels verschuift naar 2025 - 2026. De bijbehorende middelen die in 2024 zijn opgenomen, schuiven via een budgetoverheveling door naar 2025-2026.
De bijbehorende jaarlijkse lasten (kapitaallasten en exploitatiekosten bedrijfsrestaurant) zijn vooralsnog geraamd op €165.000 per jaar. Dit bedrag is reeds structureel opgenomen in de meerjarenbegroting vanaf 2025. In het tweede kwartaal van 2025 wordt via een apart raadsvoorstel dit investeringsbudget aangevraagd.
De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht nu op groen.



Risico's

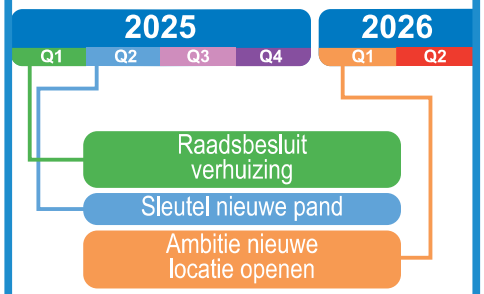
Risico: de veranderende structurele lasten vallen hoger uit dan geraamd.
Gevolg: het ontwerp moet worden aangepast met mogelijk consequenties voor de planning en kosten.
Beheersmaatregel: adequaat en frequent sturen op kostenbeheersing.

GROEN

8.10.4 Nationaal Videogame Museum, permanente locatie

Projectplanning

Startdatum: 21-05-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2023-6

Projectomschrijving

Het Nationaal Videogame Museum (NVGM) is in 2017 als particuliere entiteit ontstaan uit een privé collectie arcade videogames.
In 2019 trok het NVGM 55.000 bezoekers en de verwachting is dat het bezoekersaantal in 2024 uitkomt op 78.500 bezoekers, waarvan 8.500 scholieren. Een groot aandeel van deze bezoekers komt niet uit Zoetermeer. Het NVGM is daarmee een verrijking voor de binnenstad. Het NVGM is de afgelopen jaren steeds gehuisvest in een tijdelijke locatie.
In het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen doen wat nodig is' staat dat het NVGM veel potentie heeft en past bij het profiel van onze stad. Het college kiest ervoor om het NVGM structureel te subsidiëren en te helpen zoeken naar een nieuwe locatie in de binnenstad.

Stand van zaken

Het Nationaal Videogame Museum heeft na een verhuizing uit de Stadshartpassage die in september 2023 begon vanaf februari 2024 haar deuren weer geopend op een nieuwe tijdelijke locatie. Het NVGM is nu gevestigd in het voormalige ABN-AMRO gebouw aan de Luxemburglaan. Naast de verhuizing en opening heeft het NVGM afgelopen periode in samenwerking met de gemeente gewerkt aan haar museaal concept, museumaccreditatie en inpassingsplannen voor een definitieve locatie aan het Stadhuisplein. Het raadsvoorstel waarmee de definitieve vestiging van het museum in de binnenstad vast is gelegd is afgerond en door het college aan de gemeenteraad aangeboden en behandeling is voorzien in januari van 2025.

Wat willen we bereiken

Het NVGM heeft als doel om circa 1 januari 2026 haar deuren te openen op de nieuwe locatie.



Financiële stand van zaken

Het projectbudget voor de komende fase is in het raadsvoorstel dat in januari 2025 wordt behandeld opgenomen.
Het projectbudget voor de huidige haalbaarheidsfase is overschreden.
Als dekking voor deze overschrijding is budget bij programma 4 Vrij Tijd gevonden.

Risico's

Risico: locatie Stadhuisplein 21-22 biedt mogelijkheid tot circa 100k bezoekers per jaar.
Gevolg: doorgroei perspectief volgens het NVGM zit op 150k bezoekers.
Als deze groei werkelijkheid wordt en er geen uitgroeimogelijkheden zijn bestaat de kans dat dit een reden voor het museum is om de locatie na vijf jaar weer te verlaten.
Beheersmaatregel:
- verhoging van de bestuurlijke overleggen naar vier keer per jaar.
- transparante communicatie om verkeerde verwachtingen bij het NVGM te voorkomen.
- in nauw contact blijven staan met het NVGM om eventuele zorgen en problemen te duiden en waar mogelijk op te lossen.
- afspraken maken over een toekomstig proces hoe om te gaan met verdere groei bezoekers.

GROEN

8.10.5 Nieuwe Driemanspolder Horeca

Projectplanning

Startdatum: 26-03-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

Toevoegen van horeca en botenverhuur in combinatie met mogelijk een bedrijfswoning aan recreatiegebied de N3MP die ondersteunend is aan de recreatieve en natuur educatieve functie van het gebied. We vergroten daarmee de aantrekkelijkheid en de gemiddelde verblijfsduur van recreanten.

Stand van zaken

Op 26 maart 2024 is de projectopdracht vastgesteld. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase, waarin we de haalbaarheid van het project onderzoeken. Bij gebruikers en samenwerkingspartners van het gebied is input opgehaald over het huidige gebruik van het gebied en de wensen voor toekomstig gebruik. De ruimtelijke, programmatische en juridische randvoorwaarden voor gronduitgifte worden momenteel in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat realisatie volgens de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt niet meer gewenst is. Samen met een bestemmingsplanjurist wordt bekeken welke aanpassingen in het omgevingsplan nodig zijn om te komen tot een aantrekkelijke horeca die ondersteunend kan zijn aan de recreatieve en natuur educatieve functie van het gebied.
Werkzaamheden die nodig zijn om het gebied bouwrijp en woonrijp te maken zijn in kaart gebracht. Daaruit volgend is een schetsontwerp opgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied rondom de horeca. Er heeft ook een quickscan plaats gevonden naar beschermde natuurwaarden in het gebied. Aanvullend wordt uitgebreid ecologische onderzoek gedaan.

Wat willen we bereiken

- Opstellen van ruimtelijke, programmatische en juridische randvoorwaarden voor de gronduitgifte voor een horecalocatie met botenverhuur;
- Aanpassingen omgevingsplan in kaart brengen;
- Ecologisch onderzoek.

Financiële stand van zaken

Het budget van het project Nieuwe Driemanspolder Horeca wordt voorzien middels de opbrengst bij uitgifte van de locatie. Er is budget voor VTA vrijgemaakt. De raming voor de haalbaarheidsfase is aangepast i.v.m. gestegen plankosten en aanvullende onderzoeken (voor het aanpassen van het omgevingsplan). Daarmee passen de gemaakte kosten binnen het kader en staat het financiële stoplicht op groen.



Risico's

Risico: horeca heeft onvoldoende netwerk en integratie met lokale partners.
Gevolg: lastiger om te voldoen aan de doelstelling om de horeca ondersteunend te laten zijn aan de recreatieve en natuur educatieve functie van het gebied.
Beheersmaatregel: de doelstelling terug laten komen in de op te stellen randvoorwaarden voor de gronduitgifte.

Risico: een te hoog pakket aan eisen kan ertoe leiden dat er geen passende ondernemer wordt gevonden voor deze horeca locatie.
Gevolg: geen horeca in de Nieuwe Driemanspolder die ondersteuning kan bieden aan de recreatieve functie van het gebied.
Beheersmaatregel: het pakket van eisen passend maken bij de omgeving met voldoende aandacht voor economische aantrekkelijkheid voor een horeca ondernemer.

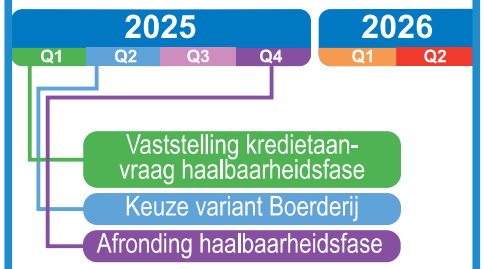
Risico: onzeker economisch klimaat kan ertoe leiden dat we geen partij kunnen vinden die deze ontwikkeling aan wil gaan.
Gevolg: uitvoering loopt vertraging op en daardoor loopt het project uit.
Beheersmaatregel: adequate beheersing voeren op planning.

GROEN

8.10.6 Poppodium Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg

Projectplanning

Startdatum: 19-11-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsvoorstel 2024-2

Projectomschrijving

In het coalitieakkoord 2022-2026 is vastgelegd om snel aan de slag te gaan met de toekomstige locatie voor Poppodium Boerderij, inclusief coffeeshop CASA, naast de huidige locatie.
Het huidige pand van Cultuurpodium Boerderij voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen, zoals toegankelijkheid en duurzaamheid. Met name de nevenvoorzieningen als kleedkamers en artiestenfoyer zijn in zeer matige staat, evenals de routing door het gebouw en de situering en indeling van het zaalbalkon. Om de concurrentiepositie van het Poppodium in de stad te behouden is een grotere zaal in combinatie met een kleinere zaal in de nabije toekomst gewenst. Een vernieuwing van het Poppodium past in de ambities van Zoetermeer 2040. Het Poppodium kan ook een rol spelen in het aanbod van zalen en ruimtes voor grote congressen en vergaderingen. Het verbreden van het cultuuraanbod draagt bij aan de doelstellingen van Zoetermeer 2040. Cultuur heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van Zoetermeer en zorgt voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Het realiseren van een levendig Poppodium bevordert de culturele identiteit en draagt bij aan de uitstraling van de stad.

Stand van zaken

De initiatieffase is afgerond met de vaststelling van de projectopdracht door het college november 2024.
Inmiddels is een ‘second opinion’ uitgevoerd op het bedrijfsplan ‘nieuwbouw Boerderij Zoetermeer 2026-2028’.
Er is een start gemaakt met het onderzoek naar de bouwkosten.

Wat willen we bereiken

- Drie verschillende varianten voor de nieuwbouw/ verbouw voor het Poppodium Boerderij worden onderzocht en de keuze voorgelegd aan de raad. De varianten zijn:
1. volledige nieuwbouw op de locatie Amerikaweg.
2. volledige nieuwbouw Amerikaweg – goedkopere basisbouw.
3. verbouw huidige pand met uitbreiding (variant nog definitief maken).
Ruimtelijke randvoorwaarden (ecologische onderzoeken, bodeminventarisatie etc.) in beeld brengen;
- Het ophalen van het programma van eisen voor de nieuwbouw Poppodium Boerderij.
- Onderzoeken waar en hoe in de nieuwe situatie voorzien wordt in de extra benodigde parkeerplaatsen.

Financiële stand van zaken

Voor de initiatieffase zijn de kosten gedekt vanuit regulier budget van de afdeling vrije tijd. Voor de haalbaarheidsfase is budget aangevraagd. Naar verwachting neemt de raad hierover in februari 2025 een besluit.

Risico’s

Risico: hoge bouwkosten brengen de haalbaarheid van de financiële exploitatie na oplevering in gevaar.
Gevolg: onhaalbaare exploitatie.
Beheersmaatregel: second opinion laten doen op het bedrijfsplan van Boerderij en in vroeg stadium onderzoek naar bouwkosten gestart. Dit bouwkostenonderzoek richt zich op verschillende varianten qua kosten. Doel hiervan is dat tijdig inzichtelijk wordt wat kosten en opbrengsten worden in nieuwe situatie

8.10.6 Poppodium Boerderij (vervolg)

Risico: netcongestie.
Gevolg: recent is duidelijk geworden dat het voor grootgebruikers lastig kan worden om een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet te krijgen. Een poppodium staat laag op de urgentielijst. Hiermee kan het hele project op losse schroeven komen te staan.
Beheersmaatregel: contact leggen met Stedin en zoeken naar maatwerkoplossingen. Het gegeven dat nieuwbouw naast huidige pand komt en continueren van de huidige aansluiting biedt aanknopingspunten voor een oplossing.





GROEN

8.10.7 Europaweg - onderhoud

Projectplanning

Startdatum: 03-12-2024
Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

De Europaweg is toe aan groot onderhoud. Een deel van de weg, met name de tunnelbak, moet worden opgeknapt.
Het asfalt is in slechte staat en er zijn problemen met de afvoer van water. Dit nodige onderhoud kan gecombineerd worden met het vernieuwen van het asfalt en het opknappen van onderdelen bij de aansluitingen met de Afrikaweg en de Amerikaweg.
Ook ontstaat er hiermee de mogelijkheid om de motie 'van Kunstwerk naar Kunstwerk' uit te voeren. (2306-12 VVD Van 'Kunstwerk' naar kunstwerk).

Stand van zaken

Op 3 december 2024 heeft het college de projectopdracht Europaweg - Onderhoud vastgesteld. In de laatste maand van 2024 zijn de eerste voorbereidingen gestart. Zo is er bijvoorbeeld begonnen met het maken van de uitvoeringsplannen.

Wat willen we bereiken

De Europaweg is toe aan groot onderhoud. Het is daarbij noodzakelijk om de weg voor een periode af te sluiten. Om de overlast daarvan zoveel als mogelijk te beperken is er voor gekozen om het onderhoud uit te voeren tijdens de zomervakantie van 2025. In het eerste half jaar van 2025 worden alle voorbereidingen daarvoor getroffen. Zo wordt het ontwerp definitief gemaakt en wordt er een uitvoerende partij gezocht. Ook zal er een uitgebreide informatiecampagne worden opgezet om alle gebruikers en belanghebbenden vooraf te informeren.

Financiële stand van zaken

Het project is recentelijk gestart. Er zijn daarom geen afwijkingen op de vastgestelde budgetten.

Risico's

Risico: voorbereidingen nemen langere periode in beslag.
Gevolg: niet mogelijk om werkzaamheden uit te voeren in de zomervakantie van 2025.
Beheersmaatregel: eventueel gedeeltelijk uitvoeren van de werkzaamheden of uitstellen van de werkzaamheden naar de zomervakantie van 2026.



GROEN

8.10.8 Leidsewallen 80 / Verduurzaming CKC

Projectplanning

Startdatum: 30-03-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024-11

Projectomschrijving

Vanuit het klimaatakkoord in Nederland heeft Zoetermeer haar doelstellingen vastgelegd, namelijk om toe te werken naar een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040 en een duurzame energie opwekking. Het realiseren van deze duurzaamheidsambities voor het gemeentelijk vastgoed dient als aanjager en voorbeeld in de verduurzamingsopgave van de gehele stad. Het CKC is binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille één van de grootste verbruikers van energie en stoot daarmee veel CO2 uit. Door het verduurzamen ervan kunnen er grote stappen worden gemaakt richting het reduceren van de CO2 uitstoot in de stad. De aandacht ligt met name op het vervangen van verouderde onderdelen en/ of installaties voor duurzame (aardgasloze) installaties. Ook zal er worden gekeken of de uitgestelde onderhoudswerkzaamheden tegelijktijdig kunnen worden uitgevoerd.

Stand van zaken

In december 2024 is de haalbaarheidsfase gestart. Er is een opdracht gegeven aan een extern bureau om het onderzoek te doen naar de verduurzamingsmaatregelen en een advies hiervoor te schrijven. Het rapport wordt in Q1 2025 opgeleverd en zal als basis dienen voor een raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken

- Definitief advies verduurzamingsmaatregelen CKC;
- Raadsvoorstel geadviseerde verduurzamingsmaatregelen CKC;
- Plan van aanpak schrijven voor en starten van de uitvoering van de gekozen verduurzamingsmaatregelen.

Financiële stand van zaken

De kosten voor het projectmanagement en het externe bureau vallen binnen het budget.

Risico's

Risico: verduurzamingsmaatregelen vallen hoger uit dan dat er beschikbaar is in het duurzaamheidsfonds.
Gevolg: aanvullend budget moet worden aangevraagd bij het raadsvoorstel.
Beheersmaatregel: de mogelijke verduurzamingsmaatregelen moeten zorgvuldig worden afgewogen t.a.v. het programma Energietransitie 2023 - 2026.

Risico: bestaande comfortklachten in het gebouw verergeren.
Gevolg: tijdelijke reparaties zijn nodig die het project kunnen vertragen.
Beheersmaatregel: nieuwe meldingen zo snel mogelijk oppakken.

Risico: beperkingen in de openbare ruimte en netwerkcongestie zorgen ervoor dat de verduurzamingsmaatregelen niet direct kunnen worden uitgevoerd.
Gevolg: de uitvoering loopt vertraging op.
Beheersmaatregel: meerdere scenario's laten onderzoeken waarbij rekening wordt gehouden met deze factoren.

GROEN

8.10.9 Theaterplein 10 / Verduurzaming Stadstheather

Projectplanning

Startdatum: 28-03-2023
Fase: Haalbaarheidsfase



Raadsmemo 2024-11

Projectomschrijving

Vanuit het klimaatakkoord in Nederland heeft Zoetermeer haar doelstellingen vastgelegd, namelijk om toe te werken naar een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040 en een duurzame energie opwekking. Het realiseren van deze duurzaamheidsambities voor het gemeentelijk vastgoed dient als aanjager en voorbeeld in de verduurzamingsopgave van de gehele stad. Het Stadstheater is binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille één van de grootste verbruikers van energie en stoot daarmee veel CO2 uit. Door het verduurzamen ervan kunnen er grote stappen worden gemaakt richting het reduceren van de CO2 uitstoot in de stad. De aandacht ligt met name op het vervangen van verouderde onderdelen en/ of installaties voor duurzame (aardgasloze) installaties. Ook zal er worden gekeken of de uitgestelde onderhoudswerkzaamheden tegelijktijdig kunnen worden uitgevoerd.

Stand van zaken

In december 2024 is de haalbaarheidsfase gestart. Er is een opdracht gegeven aan een extern bureau om het onderzoek te doen naar de verduurzamingsmaatregelen en een advies hiervoor te schrijven. Het rapport wordt in Q1 2025 opgeleverd en zal als basis dienen voor een raadsvoorstel.

Wat willen we bereiken

- Definitief advies verduurzamingsmaatregelen Stadstheater;
- Raadsvoorstel geadviseerde verduurzamingsmaatregelen Stadstheater;
- Plan van aanpak schrijven voor en starten van de uitvoering van de gekozen verduurzamingsmaatregelen.

Financiële stand van zaken

De kosten voor het projectmanagement en het externe adviesbureau passen binnen het beschikbare budget.

Risico's

Risico: verduurzamingsmaatregelen vallen hoger uit dan dat er beschikbaar is in het duurzaamheidsfonds.
Gevolg: aanvullend budget moet worden aangevraagd bij het raadsvoorstel.
Beheersmaatregel: de mogelijke verduurzamingsmaatregelen moeten zorgvuldig worden afgewogen t.a.v. het programma Energietransitie 2023-2026.

Risico: verouderde installaties werken niet meer optimaal.
Gevolg: het gebouw functioneert slechter of moet tijdelijk haar deuren sluiten voor reparatie.
Beheersmaatregel: nieuwe meldingen zo snel mogelijk oppakken en reparateurs op afroep houden.

Risico: beperkingen in de openbare ruimte en netwerkcongestie zorgen ervoor dat de verduurzamingsmaatregelen niet direct kunnen worden uitgevoerd.
Gevolg: de uitvoering loopt vertraging op.
Beheersmaatregel: meerdere scenario's laten onderzoeken waarbij rekening wordt gehouden met deze factoren.

9. Lijst met projecten die zijn gestart of afgerond

Projectnaam gestart	Vastgesteld in
Nieuwbouw dubbelstroomschool Segwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef)	Vastgesteld in Q3 2024
Hart van Meerzicht	Vastgesteld in Q3 2024
Social Hub	Vastgesteld in Q3 2024
Entree - West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)	Vastgesteld in Q3 2024
Poppodium De Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg	Vastgesteld in Q4 2024
Europaweg - onderhoud	Vastgesteld in Q4 2024
Leidsewallen 80 / Verduurzaming CKC	Vastgesteld in Q4 2024
Theaterplein 10 / Verduurzaming Stadstheater	Vastgesteld in Q4 2024

Projectnaam afgerond	Décharge op
Onderzoek aanpak meervoudige problematiek	Décharge 19-12-2024
Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd	Décharge 19-12-2024
Positieve gezondheid en het huishouden	Décharge in proces

10. Definities en afkoringen

Definities

Ambitieschets: een omschrijving van de doelen die in de toekomst bereikt willen worden.

Ambtelijk opdrachtgever: een ambtelijk opdrachtgever is werkzaam bij de gemeente en verantwoordelijk voor het project van begin tot eind. De AOG is eerste aanspreekpunt voor de projectmanager.

Anterieure overeenkomst: in een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen overheid en een initiatiefnemer (bijvoorbeeld ontwikkelaar), bijvoorbeeld over kosten, samenwerking, procedure, uitvoering van het initiatief.

Beeldkwaliteitsplan: beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte.

Bestek: omschrijving van een uit te voeren bouwwerk.

Bestemmingsplan: geeft aan hoe de grond op een bepaalde locatie gebruikt mag worden en wat op de grond gebouwd mag worden.

Bestuurlijk opdrachtgever: een wethouder is bestuurlijk opdrachtgever van een project en verantwoordelijk voor het project van begin tot eind. Ook is de wethouder verantwoordelijk voor het informeren van de raad.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of niet vergunningvrij is.

Exploitatie: kosten en opbrengsten.

Grondexploitatie: een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een bepaald gebied in kaart te brengen.

GROTICK: Project worden in de gaten gehouden op Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatievoorziening, Communicatie en Kwaliteit (GROTICK).

Intentie overeenkomst: een schriftelijk document, waarin is vastgelegd dat betrokken partijen de intentie uitspreken om samen een doel te bereiken.

Kavel: Een stuk grond, dat je voor een bepaald doeleinde gebruikt.

Koopovereenkomst: een contract voor een aankoop.

Leisure: vrije tijd.

Motie: een korte en gemotiveerde verklaring of uitspraak van één of meerdere raadsleden over een onderwerp, waarmee een oordeel, wens, verzoek of opdracht wordt uitgesproken.

Netcongestie: Bij congestie is de maximale capaciteit van het stroomnet bereikt. Dit kan voorkomen bij zowel de afname (gebruik) als de teruglevering (opwek) van stroom.

Omgevingswet: de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving.

Omgevingsprogramma: een programma onder de Omgevingswet is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet en specifieert het beleidskader voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast bevat het omgevingsprogramma maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving met als doel te voldoen aan een of meer omgevingswaarden of andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving (art. 3.5 onder b Omgevingswet).

Onherroepelijk: niet meer te veranderen.

Perceel: stuk grond.

Plan-MER: een milieueffectrapport (MER) beschrijft de effecten van een plan of project op het milieu en de effecten van alternatieven van dat plan of project op het milieu.

Planuitwerkingskader: in het planuitwerkingskader geeft de gemeente ook aan welke onderdelen wettelijke of beleidsmatige eisen zijn en welke onderdelen als kansen of wensen worden gezien voor een project.

Programma: een programma is een tijdelijke, unieke en complexe verzameling van doelen, inspanningen en middelen, gericht op het realiseren van strategische doelen. Waarbij meerdere afdelingen en/of externe partijen betrokken zijn. Programmasturing organiseert samenhang tussen de verschillende inspanningen (projecten, processen, routines, improvisatie) om de doelen te behalen.

Programmamanager: de programmamanager is verantwoordelijk voor het dagelijks managen van de uitvoering van een programma. De programmamanager is integraal verantwoordelijk voor het behalen van de doelen van een programma en het verrichten van activiteiten die daarvoor nodig zijn. De programmamanager is de spin in het web en zorgt voor goede communicatie naar opdrachtgevers en programmateam en daaruit vloeiende projecten en/ of lijnwerkzaamheden.

Project: een Zoetermeers project is een tijdelijke organisatievorm gericht op het gefaseerd realiseren van een concreet resultaat. Deze tijdelijke organisatie staat naast de lijnorganisatie.

Projectmanager: De projectmanager is verantwoordelijk voor het behalen van het resultaat en heeft voornamelijk een regiefunctie in het project.

Raming: een inschatting van verplichtingen, uitgaven en ontvangsten (/opbrensten).

Subsidie: een tijdelijk geldbedrag van de overheid of niet-commerciële organisatie om een activiteit op te starten of door te laten gaan.

Visie Zoetermeer 2040: en langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer.

Afkortingen

ADS-AI:	Applied Data science & Artificial Intelligence (opleiding)
AIZ:	afvalinzameling
ALV:	algemene ledenvergadering
AOG:	ambtelijk opdrachtgever
AOK:	anterieure overeenkomst
AVG:	algemene verordening gegevensbescherming
AVM:	audiovisuele middelen
BAG:	basisregistratie adressen en gebouwen
BKP:	beeldkwaliteitsplan
BleiZo:	Bleiswijk-Zoetermeer
BLVC-plan:	bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en vommunicatie plan
BOG:	bestuurlijk opdrachtgever
BO-MIRT:	bestuurlijk overleg meerjarenprogramma infrastructuur, ruimte en transport
BOPA:	buitenplanse omgevingsplanactiviteit
BP:	bestemmingsplan
BRM:	bouwrijp maken
BSO:	buitenschoolse opvang
BTW:	belasting over toegevoegde waarde
BuCa:	business case
Ca:	circa
CBS:	centraal bureau voor de statistiek
CKC:	centrum voor kunst en cultuur
CRK:	commissie ruimtelijke kwaliteit
CVB:	college van bestuur
DBA:	(wet) deregulering beoordeling arbeidsrelatie
DGW:	De Goede Woning
DIF:	Dutch Innovation Factory
DIP:	Dutch Innovation Park
DO:	definitief ontwerp
DSO:	digitaal stelsel omgevingswet
DT:	directieteam
EO:	en omgeving
Etc:	etcetera
EZZ:	eerstelijnszorg Zoetermeer
GREX:	grondexploitatie

10. Definities en afkoringen (vervolg)

GROTICK:	geld, risico, organisatie, tijd, informatie, communicatie, kwaliteit
GUT:	governance of Urban Transitions
G40:	het netwerk van 40 (middel)grote steden in Nederland
HB:	haalbaarheidsfase
HBO:	hoger beroepsonderwijs
HR:	human resources (personeelszaken)
HTM:	Haagsche tramweg maatschappij
I.c.m.:	in combinatie met
ICZ:	islamitisch centrum Zoetermer
IHP:	integraal huisvestingsplan
IKC:	integraal kindcentrum
Incl.:	inclusief
I.o.v.:	in overleg met/ in overeenstemming met
I.p.v.:	in plaats van
IT:	informatie technologie
ITVZH:	informatie technologie verband Zuid-Holland
I.v.m.:	in verband met
JGH:	jeugd- en gezinshulp
JGZ:	jeugdgezondheidszorg
KDV:	kinderdagverblijf
K&L:	kabels & leidingen
LeiZo:	Leiden- Zoetermeer
MBO:	middelbaar beroepsonderwijs
M.b.t.:	***met betrekking tot***
MER:	milieueffectrapportage
MPG:	meerjarenperspectief grondexploitaties
Ministerie BZK:	Ministerie binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie SZW:	Ministerie sociale zaken en werkgelegenheid
MRDH-regio:	metropoolregio Rotterdam Den Haag
MT:	managementteam
NRD:	notitie reikwijdte en detailniveau
NVGM:	Nationaal videogame museum
NZ:	nazorgfase
N3MP:	Nieuwe Diemanspolder
NUTS:	nomenclatuur van territoriale eenheden voor statistiek
O.a.:	onder andere
O.l.v.:	onder leiding van

10. Definities en afkoringen (vervolg)

OR:	ondernemingsraad
OPOZ:	openbaar primair onderwijs Zoetermeer
OV(-knooppunt):	openbaar vervoer (-knooppunt)
P&C cyclus:	planning & control cyclus
PEX:	politie experience
PM:	projectmanager/ programmamanager
PO:	praktijk onderwijs
POH-jeugd:	praktijkondersteuners jeugd
PVA:	plan van aanpak
PUK:	planuitwerkingskader
Q(1/2/3/4):	kwartaal
RIF:	reserve Investeringsfonds
SBI-subsidie:	startbouw impuls subsidie
SBO:	speciaal basisonderwijs
SD:	sociaal domein
SIF:	sociaal innovatiefonds
SO:	schetsontwerp
SO:	speciaal onderwijs
SOK:	samenwerkingsovereenkomst
SOR:	structuurplan openbare ruimte
SSK-raming:	standaard systematiek kostenraming
T.b.v.:	ten behoeve van
T/M:	tot en met
T.o.v.:	ten opzichte van
UO:	uitvoeringsgereed ontwerp
UP:	uitwerkingsplan
UV:	uitvoeringsfase
UW:	uitwerkingsfase
VBEL:	vereniging bewonerscollectief
VVE:	vereniging van eigenaren
VVH:	veiligheid, vergunningen en handhaving
VGR:	voortgangsrapportage
VO:	voorlopig ontwerp
VO:	voortgezet onderwijs
VTA-kosten:	voorbereiding, toezicht en administratie kosten
VWB:	voor wat betreft
WABO:	wet algemene bepalingen omgevingsrecht

WBI:	woningbouwimpuls
WKA:	was- en kleedaccommodatie
WMO:	wet maatschappelijke ondersteuning
WOO:	wet open overheid
WRM:	woonrijp maken
WVG:	wet voorkeursrecht gemeente
ZM2040:	(Visie) Zoetermeer 2040
ZWPS:	Zoetermeerse Werkwijze Programma Sturing
ZWPW:	Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken
ZZP:	zelfstandigen zonder personeel





Rapportage Programma's en Projecten tweede helft 2024

Gemeente Zoetermeer