Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Beschikbaar stellen uitvoeringsbudget project centraal park 2022-083360
Auteur	S. van der Tas +31793468727 s.van.der.tas@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Visie Centraal Park Dobbe d.d. 11 september 2017 Raadsvoorstel Vaststelling Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving (inclusief parkeergarage) en schetsontwerp Centraal Park d.d. 15 juli 2019 Raadsvoorstel Programmabegroting 2020 d.d. 11 november 2019 Raadsvoorstel Uitwerking Centraal Park d.d. 7 september 2020
Samenvatting	Met de vaststelling van de Visie centraal park werd besloten het Dobbegebied te ontwikkelen tot het centraal park van Zoetermeer. Met het beschikbare voorbereidingsbudget is een voorlopig ontwerp uitgewerkt voor het gehele park en een definitief ontwerp van de deelgebieden Dobbe-eiland en Dobbeplas. Op basis van dit ontwerp en een actuele kostenraming wordt budget aangevraagd voor de definitieve uitwerking en realisatie van het centraal park. In het Rif is voor de realisatie van het park een budget gereserveerd van € 6,5 mln. Hiervan is € 0,5 mln. verstrekt zodat een bedrag van € 6 mln. resteert. Wanneer het gereserveerde budget van € 6 mln. wordt geïndexeerd bedraagt het budget € 7,7 mln. Als gevolg van marktwerking, de leerpunten uit andere projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de realisatie van het centraal park een investeringsbudget van € 9,9 mln. nodig. Gedeeltelijke dekking van deze kosten wordt voorzien in een bijdrage van € 1,9 mln. uit de subsidie van het Mobiliteitsfonds en voor € 0,5 mln. uit kostenverhaal of ten laste van een grondexploitatie. De kosten mogen op grond van regelgeving niet in één keer ten laste van de reserve worden gebracht maar moeten worden geactiveerd en afgeschreven. De netto-investering van € 7,5 mln. wordt afgeschreven in 50 jaar. De jaarlijkse kosten worden gedekt vanuit de opbrengst die de extra woningen in de Binnenstad met zich meebrengen. In voorliggend raadsvoorstel is beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de ambities voor het centraal park en wat de financiële consequenties daarvan zijn. Dit raadsvoorstel dient om de budgetten beschikbaar te stellen voor de realisatie van het centraal park.
Bijlagen	1. Overzichtstekening deelgebieden centraal park 2. Uitwerking deelgebieden centraal park 3. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Beschikbaar stellen uitvoeringsbudget project centraal park
2022-083360

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2022

Besluit

1. Om invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in Visie centraal park besluit de raad:
   a. Om, anders dan in het Schetsontwerp centraal park staat beschreven, deelgebied 7 Dorpstraat west en daarmee de verbinding tussen het wandelpad langs de Buurtvaart en de Beeldentuin, niet te realiseren.
   b. De ontwikkellocaties, gelegen in het Dobbepark en aan het Marseillepad, in te richten als onderdeel van het centraal park en dit mee te nemen in de voor de aanleg van het centraal park noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan ‘1ste herziening Stadscentrum/Dorpstraat’.
   c. Voor de definitieve uitwerking en realisatie van het centraal park een budget beschikbaar te stellen van € 0,2 mln. in 2022, € 4,3 mln. in 2023, € 5,2 mln. in 2024 en € 0,2 mln. in 2025.
2. Het onder punt 1 sub c genoemde investeringsbudget van € 9,9 mln.:
   a. Voor € 1,9 mln. te dekken door een bijdrage van het rijk uit de subsidie van het Mobiliteitsfonds.
   b. Voor € 0,5 mln. te dekken uit kostenverhaal en inbreng in grondexploitaties.
   c. De (restant)investering van € 7,5 mln. lineair af te schrijven in een periode van 50 jaar.
   d. Een bedrag van 1% van de investering, te weten € 69.223,-, in 2025 te storten in de Reserve Kunst en dit te dekken vanuit de opgenomen investeringsbudgetten.
   e. De reservering in de reserve investeringsfonds van € 6.050.000 in te trekken.
3. De uit de vanaf 2026 investeringen in de openbare ruimte voortvloeiende rente/afschrijving op de (restant)investering van in 2026 € 301.089,- en de hogere onderhoud- en beheerlasten van € 68.457,-:
   a. voor de periode 2026 en verder te dekken uit de reserve investeringsfonds.
   b. De reservering in de reserve investeringsfonds van € 6.050.000,- in te trekken.
4. Indien blijkt dat de aanvullende middelen uit het Rijk niet ingebracht kunnen worden aan de raad een nieuw besluit voor te leggen om het voorstel voor uitwerking en realisatie van het centraal park te kunnen heroverwegen of van aanvullende dekking te voorzien.
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 1c, 2, 3 en 5 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 28 november 2022

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

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

In totaal kent het ontwerp centraal park acht deelgebieden, waarvan deelgebied 2 “de Markt” als een separaat deelgebied wordt uitgewerkt in het project Markt 10. De integraliteit en samenhang tussen de twee projecten wordt geborgd in de ontwerpuitwerking en de uitgangspunten voor beide planontwikkelingen. De reden dat de deelgebieden Dobbe-eiland en Dobbeplas verder zijn uitgewerkt, is de nauwe relatie met het aangrenzend deelgebied de Markt (zie bijlage 1 voor een overzichtstekening). Ook zijn deze twee deelgebieden het grootst en geeft de uitwerking daarmee een goede weergave van de ontwerpuitgangspunten en een reële kostenraming. Volgens afspraak wordt op basis dit ontwerp en een actuele kostenraming uitvoeringsbudget aangevraagd voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park.

Al geruime tijd zijn prijzen op de bouw- en materiaalmarkt extreem aan het stijgen. In eerste instantie onder invloed van de coronapandemie en in 2022 zijn de kosten van hout, staal, brandstof en energie die al aan het stijgen waren, vanwege de onzekere situatie rond de oorlog in Oekraïne nog verder gestegen. Daarnaast speelt krapte op de markt een steeds prominentere rol in de bouwsector. De genoemde ontwikkelingen hebben invloed op de financiële haalbaarheid van lopende projecten, waaronder het project centraal park.

In het reserve investeringsfonds is voor de realisatie van het centraal park een indicatief budget van € 6,5 mln. opgenomen. Hiervan is € 0,5 mln. verstrekt als voorbereidingsbudget zodat een bedrag van € 6 mln. resteert. Wanneer het in 2019 gereserveerde budget van € 6 mln. wordt geïndexeerd, bedraagt het budget € 7,7 mln. Als gevolg van marktwerking, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de uitwerking en realisatie van het centraal park een investeringsbudget van € 9,9 mln. nodig. Gedeeltelijke dekking van de aanvullende investeringskosten wordt voorzien in een bijdrage van circa € 1,9 mln. uit de subsidie van het Mobiliteitsfonds en voor circa € 0,5 mln. uit kostenverhaal of worden ten laste van een grondexploitatie in de Binnenstad gebracht. De kosten mogen op grond van regelgeving niet in één keer ten laste van de reserve worden gebracht maar moeten worden geactiveerd en afgeschreven. De resterende kosten van € 7,5 mln. worden afgeschreven in een periode van 50 jaar. De jaarlijkse kosten worden gedekt vanuit de opbrengst die de extra woningen in de Binnenstad met zich meebrengen.

In voorliggend raadsvoorstel is beschreven met welke fysieke ingrepen in de openbare ruimte invulling wordt gegeven aan de ambities voor het centraal park en wat de financiële consequenties daarvan zijn. Dit raadsvoorstel dient om de budgetten beschikbaar te stellen voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park.

Beoogd effect
De gemeente Zoetermeer streeft naar een levendiger en sfeervoller stedelijke binnenstad dat het visitekaartje wordt van Zoetermeer. Dit streven wordt toegelicht in de 'Visie Binnenstad 2040'. Om dit doel te bereiken is er een kwalitatieve slag nodig in de Binnenstad waarbij een groter en gevarieerder aanbod van woningen, maatschappelijke en culturele voorzieningen, vergroening van het openbaar gebied en bedrijvigheid zijn gewenst.

De vergroening van het Dobbegebied zal zorgen voor samenhang en verbinding in de Binnenstad en een beter leefklimaat. De uitgangspunten voor de openbare ruimte conform de vastgestelde visie Binnenstad 2040 zijn allemaal van kwalitatief van aard:

- Verhoogde kwaliteit van de openbare ruimte
- Focus op de menselijke maat
- Maak de openbare ruimte openbaar toegankelijk
- Maak het uitnodigend en uitdagend om te bewegen en te ontmoeten
- Focus op gemeenschappelijk en multifunctioneel gebruik
- Voeg kwalitatief en bruikbaar groen en water toe, zodat de gebruikswaarde toeneemt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Om invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in Visie centraal park besluit de raad:
   a. Om, anders dan in het Schetsontwerp centraal park staat beschreven, deelgebied 7 Dorpstraat west en daarmee de verbinding tussen het wandelpad langs de Buurtvaart en de Beeldentuin, niet te realiseren.
   b. De ontwikkellocaties, gelegen in het Dobbepark en aan het Marseillepad, in te richten als onderdeel van het centraal park en dit mee te nemen in de voor de aanleg van het centraal park noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan '1ste herziening Stadscentrum/Dorpstraat'.
   c. Voor de definitieve uitwerking en realisatie van het centraal park een budget beschikbaar te stellen van € 0,2 mln. in 2022, € 4,3 mln. in 2023, € 5,2 mln. in 2024 en € 0,2 mln. in 2025.
2. Het onder punt 1 sub c genoemde investeringsbudget van € 9,9 mln.:
   a. Voor € 1,9 mln. te dekken door een bijdrage van het rijk uit de subsidie van het Mobiliteitsfonds.
   b. Voor € 0,5 mln. te dekken uit kostenverhaal en inbreng in grondexploitaties.
   c. De (restant)investering van € 7,5 mln. lineair af te schrijven in een periode van 50 jaar.
   d. Een bedrag van 1% van de investering, te weten € 69.223,-, in 2025 te storten in de Reserve Kunst en dit te dekken vanuit de opgenomen investeringsbudgetten.
3. De uit de vanaf 2026 investeringen in de openbare ruimte voortvloeiende rente/afschrijving op de (restant)investering van in 2026 € 301.089,- en de hogere onderhoud- en beheerlasten van € 68.457,-:
   a. Voor de periode 2026 en verder te dekken uit de reserve investeringsfonds waar de extra opbrengst van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit circa 500 woningen van de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad in is gestort, conform de methodiek zoals deze is opgenomen in Raadsbesluit 'Kosten schaalsprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018.
   b. De reservering in de reserve investeringsfonds van € 6.050.000,- in te trekken.
4. Indien blijkt dat de aanvullende middelen uit het Rijk niet ingebracht kunnen worden aan de raad een nieuw besluit voor te leggen om het voorstel voor uitwerking en realisatie van het centraal park te kunnen heroverwegen of van aanvullende dekking te voorzien.
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van het Dobbegebied tot een centraal park draagt bij aan het behalen van de ambities uit de visie Binnenstad 2040, namelijk "het doorontwikkelen van een levendige en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit".

De groene en goed vormgegeven verbindingen in het centraal park vergroten de verblijfs- en woonkwaliteit van de binnenstad. Het groene karakter van het centraal park nodigt uit voor bewegen, recreëren, ontmoeten en initiatieven vanuit de samenleving. Te denken valt aan cultuur, sport en evenementen, waaronder de warenmarkt. De ambitie van de gemeente op het gebied van evenementen wordt vastgelegd in een nieuw evenementenbeleid. Bij de afronding van het centraal park geldt het dan vastgestelde beleid. In de visie centraal park en het schetsontwerp centraal park is vastgesteld dat de warenmarkt een plek krijgt op het Marseillepad. Dit is nu als zodanig meegenomen in het ontwerp en doorgerekend. Met de realisatie van een centraal park wordt geïnvesteerd in de versterking, verrijking en verlevendiging van de oorspronkelijke groene kracht van Zoetermeer.

1.2 De ontwikkeling van het Dobbegebied tot een centraal park draagt bij aan het behalen van een groene en gezonde leefomgeving.

Onderzoek geeft aan en het Rijk benadrukt steeds meer, dat naast de omvangrijke en urgente woningbouwopgave ook voldoende aandacht uit moet gaan naar het realiseren van een groene en gezonde leefomgeving in steden. Het is dus een kwestie van 'en-en': het ene kan niet zonder het andere. Nieuwe woningbouw zal daartoe voor de bewoners ook in de directe nabijheid over voldoende kwaliteitsvol gebruiksgroen moeten beschikken. Voor de binnenstad biedt het centraal park bij uitstek de mogelijkheid om te voorzien in een hoogwaardig stadspark. Het centraal park helpt wezenlijk mee om de woonomgeving van onder meer de huurders en kopers van de circa 2.100 geplande nieuwe woningen gezond, prettig en leefbaar te maken.

1.3 Er is investeringsbudget nodig om het centraal park aan te leggen.

In de reserve investeringsfond is voor de realisatie van het centraal park een indicatief budget gereserveerd van € 6,05 mln. Als gevolg van indexatie, marktwerking, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de uitwerking en realisatie van het centraal park aanvullend budget nodig van € 3,9 mln. Voor de definitieve uitwerking en realisatie van het centraal park is een investeringsbudget van € 9,9 mln. nodig. Dit totale investeringsbudget is inclusief een post onvoorzien en de voorziene indexatie en marktwerking.

Investeringsbudget o.b.v. raadsvoorstel 2019	€ 6,0 mln.
Reguliere indexatie	€ 1,7 mln.
Subtotaal investeringsbudget na indexatie t/m 2025	*€ 7.7 mln.*
Marktwerking	€ 2,2 mln.
Totaal Investeringskosten onder invloed van marktwerking	**€ 9,9 mln.**
Aanvullend investeringsbudget benodigd voor realisatie centraal park	€ 3,9 mln.

Aanvullende dekking:

Dekking uit subsidie Mobiliteitsfonds (argument 2.1)	€ 1,9 mln.
Dekking uit kostenverhaal (argument 2.2)	€ 0,5 mln.
Totaal dekking opbrengsten	**€ 2,4 mln**.
Netto aanvullend budget gemeente	€ 1,5 mln.

Oorspronkelijk	€ 6,0 mln.
Netto aanvullend bedrag	€ 1,5 mln.
Netto benodigde investeringskosten	**€ 7,5 mln.**

Indexatie

Het in 2019 gereserveerde investeringsbudget van € 6,05 mln. is tot op heden niet geïndexeerd omdat de investering in het centraal park ten laste zou worden gebracht van het Rif. Aangezien

daar voldoende budget was, de uitvoering eerder zou plaatsvinden en de inflatie destijds laag was is inflatie in de voorlopige berekeningen slechts van beperkte invloed geacht.

De prijzen van grondstoffen en materialen hebben in een relatief korte periode extreme prijsstijgingen laten zien. Dit heeft tot gevolg dat het project geconfronteerd wordt met extra bouwkosten. Wanneer rekening wordt gehouden met indexatie zou het in 2019 gereserveerde budget van € 6,05 mln. per januari 2022 ca. 8% hoger moeten zijn. Volgens het CBS en Bouwend Nederland stijgen de bouwkosten in 2022 nog met 5 tot 12,5%. Ook in de realisatiefase (2023-2024) wordt een kostenstijging verwacht tussen de 4 en 6%. De maximale prijsstijging tussen 2019 en 2025 komt uit op een bedrag van € 1,7 mln. Na indexatie bedraagt het budget € 7.7 mln.

Marktwerking en ontwerpuitwerking
Naast de extreem stijgende bouwkosten hebben onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking een nadelig gevolg voor de geraamde bouwkosten. Onder meer de aanwezigheid van hoogovenslakken onder het Marseillepad dat volledig verwijderd moet worden om de aanleg van groen mogelijk te maken en de extra benodigde voorzieningen voor de aanleg van eilanden en een vlonder in de Dobbeplas spelen mee in de stijging van kosten. Om de investeringskosten te beperken zijn waar mogelijk andere ontwerpkeuzes gemaakt met een positief effect voor de kostenraming maar wel met behoud van de in de visie centraal park vastgestelde kwaliteitsstandaard (onderhoud op niveau A). Zo is in voorliggend voorstel deelgebied 7 weggelaten om het plan te versoberen (kanttekening 1.3). Daar tegenover staat dat de extra middelen vanuit het Mobiliteitsfonds de gemeente juist kansen biedt om tot financieel beter haalbare voorstellen te komen (argument 2.1). Dit heeft ertoe geleidt dat een aantal kostenbepalende elementen, gelegen aan de rand van het park, nog steeds onderdeel uitmaken van het plan. Het gaat onder meer over de aanleg van een fietsverbinding in park Palenstein (deelgebied 6) en de aanleg van een brug tussen het wandelpad langs de Buurtvaart en het Wilhelminapark (deelgebied 8).

Om de aanvullende (bouw)kosten gedurende de verdere looptijd van het project zo goed mogelijk in de hand te houden wordt rekening gehouden met de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten (bijvoorbeeld Markt 10). Zo is bij het opstellen van de kostenraming een grotere post onvoorzien gehanteerd (20%), wordt rekening gehouden met voorziene inflatie gedurende de uitvoeringsfase en is een bouwkostenbureau betrokken voor het doen van een second opinion op de investeringskostenraming.

2.1 Kansen op gedeeltelijke dekking voor investeringen in het centraal park.
In de loop van het voorjaar heeft het Rijk bekendgemaakt dat vanuit het Mobiliteitsfonds budget beschikbaar is gesteld voor de infrastructurele ontsluiting van nieuwe woningen. In mei 2022 heeft de gemeente Zoetermeer zich bij het Rijk aangemeld met een aanvraag voor een bijdrage aan de Binnenstad, waaronder ook een bijdrage op onderdelen van de aanleg van het centraal park. In het voorstel van het centraal park zijn infrastructurele aanpassingen voorzien, zoals de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen.

Onderdelen in de planvorming van het centraal park die voor subsidie in aanmerking komen zijn geraamd op € 3,8 mln. Omdat het Rijk de voorwaarden voor de subsidie en de omvang van de eigen bijdrage van de gemeente in de investeringen nog niet bekend heeft gemaakt, is er onzekerheid over de omvang van de subsidie. In voorliggend raadsvoorstel is de subsidie bepaald op € 1,9 mln. Er is een kans dat de subsidie hoger wordt als de eigen bijdrage lager wordt bepaald. In de berekening is rekening gehouden met het slechtste scenario, namelijk die van 50%. De in omloop zijnde percentages voor een eigen bijdrage bedragen respectievelijk 25%, 35% en 50%. Dat houdt in dat bij een eigen bijdrage van 25% de subsidie € 2,85 mln. bedraagt, bij 35% eigen bijdrage is de subsidie € 2,47 mln.

2.2 Kostenverhaal en/of inbreng in grondexploitatie is mogelijk.
Op deze locatie is faciliterend grondbeleid of een inbreng als bovenwijkse voorziening mogelijk. Hierbij worden de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan op basis van PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) verhaald op de ontwikkelende partijen.

Het kostenverhaal kan op verschillende manieren worden geborgd. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Inbreng van een deel van de kosten in een grondexploitatie geschiedt bij vaststelling of aanpassing van de grondexploitatie. Voor beiden geldt dat de gemeente daarbij is gebonden aan regelgeving. Hiervoor zal ook nog het nodige onderzoek moeten plaatsvinden. Dit betekent dat op dit moment nog geen bedrag of percentage kan worden genoemd maar als post € 0,5 mln. wordt opgenomen. Dit moet volgens schatting minimaal in te brengen zijn in een grondexploitatie of te verhalen zijn. Omdat de investeringen in het centraal park ook ten goede komen aan de bestaande inwoners kunnen niet alle kosten verhaald worden. Deze kosten worden na aftrek van de bijdrage van het Rijk en de bijdrage van ontwikkelaars als investering in het openbaar gebied geactiveerd.

2.3 Op de ontwikkeling is de verordening beeldende kunst van toepassing.
Dit betekent dat er als gevolg van de investeringen die onderdeel uitmaken van besluitpunt 1 sub c, een bedrag van € 69.223,- (1% van de kale bouwkosten) in 2025 gestort moet worden in de Reserve Kunst. De feitelijk storting volgt het tempo van de oplevering van het programma.

2.4 De reservering van € 6 mln. in de reserve investeringsfonds (Rif) wordt ingetrokken.
In de Programmabegroting is voor de verdere uitwerking en realisatie van het centraal park een indicatief budget van € 6,5 mln. opgenomen als reservering in het Rif. In 2020 is met raadsbesluit 0637598832 een voorbereidingsbudget afgegeven van € 450.000 voor de uitwerking van een voorlopig en definitief ontwerp, zodat nog is gereserveerd € 6,05 mln. Voortschrijdend inzicht laat zien dat deze investering niet in één keer ten laste van een reserve gebracht mogen worden maar moeten worden geactiveerd en afgeschreven. Om deze reden kan de reservering in het Rif vervallen en wordt voorgesteld om de investering in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies (BBV) te activeren en af te schrijven. De netto-investering wordt afgeschreven in 50 jaar volgens de lineaire afschrijvingssystematiek (investering met maatschappelijk nut).

3.1 Het kwaliteitsniveau van het Dobbegebied wordt verhoogd van niveau C naar niveau A.
Om het centraal park een prettige en levendige verblijfsplek te laten zijn en blijven is een goed onderhoud en beheer cruciaal. Het beheer van de openbare ruimte geschiedt op basis van beeldkwaliteit en dit is vastgelegd in de 'Beheervisie openbare ruimte 2016-2020, Samen werken aan de stad'. Kwaliteitsniveau A staat voor nagenoeg ongeschonden, netjes en aantrekkelijk onderhoud. De kosten van het onderhoud worden bepaald door landelijk beschikbare normen zoals deze beschikbaar zijn gesteld door het CROW. Dit is het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Doordat de beeldkwaliteiten naar boven bijgesteld stijgen de kosten ten opzichte van het in de programmabegroting begrote bedrag dat is geraamd op niveau C.

Door in te zetten op beide aspecten wordt het centraal park het aantrekkelijke stadspark in de binnenstad dat zo gewenst is door organisaties en bewoners in Zoetermeer. Om de stijging van onderhoud- en beheerlasten te beperken zijn waar mogelijk andere ontwerpkeuzes gemaakt met een positief effect op de beheerraming.

3.2 Er is exploitatiebudget nodig om de kapitaallasten en de hogere kosten van het onderhoud te kunnen dekken.
In het Raadsvoorstel Kosten schaalsprong 2018 en 2019 van 9 juli 2018 is een besluit genomen over nieuwe investeringen. De extra lasten moeten worden gedekt uit een toename in opbrengst OZB en Algemene Uitkering als gevolg van de groei van het aantal inwoners.

Het totale programma Binnenstad voorziet in een totale groei van circa 2.100 woningen. Niet al deze projecten zijn in een even ver stadium en kunnen om die reden vervallen of wijzigen. Daarom wordt er in de begroting behoedzaam omgegaan met prognoses van opbrengsten van extra woningen (en inwoners) ten aanzien van de opbrengst OZB en algemene uitkering. Van de circa 2.100 te realiseren woningen zijn projecten met een aantal tot circa 1.200 woningen in een zodanig stadium dat het waarschijnlijk is dat een groot aantal van deze woningen gerealiseerd gaan worden. Het voorstel is om dit potentieel aan extra opbrengsten gedeeltelijk te gebruiken voor de dekking van dit voorstel. Om de extra lasten te kunnen dekken zijn circa 500 woningen nodig. Hierbij is rekening gehouden dat circa 50% van de extra opbrengsten moet worden gereserveerd voor overige reguliere lasten.

Kanttekeningen

1.1 Gedeelte Dobbeplas in bezit bij derden.

Voor de aanleg van een vlonder in de Dobbeplas is een grondtransactie benodigd. Als uitgangspunt voor de planvorming geldt dat de grond wordt verkocht aan de gemeente voor realisatie van de vlonder. Partijen voeren overleg over de voorwaarden voor grondverkoop, waaronder financiële. De financiële consequenties zijn meegenomen in de investeringsraming.

1.2 Marktwerking; gevolgen voor de bouw- en infrasector.

Sterk stijgende energieprijzen, sterk toenemende schaarste aan grondstoffen en materialen en krapte op de markt hebben ingrijpende gevolgen voor de bouwsector. Bij de vormgeving van het plan wordt rekening gehouden met deze ontwikkelingen. Dat houdt in dat met deze kennis nu wordt ingeschat dat de kostenramingen toereikend zijn maar dat door de eerdergenoemde factoren er zich toch onverwachte omstandigheden kunnen voordoen.

1.3 Deelgebied 7 geen onderdeel van planvorming.

Voor het realiseren van een succesvol stadspark zijn de deelgebieden direct grenzend aan de Dobbeplas het meest bepalend. Deze deelgebieden in het hart van het park worden met hoogwaardig groen en waterrijk ingericht zodat echt het gevoel van een park ontstaat en het prettig verblijven is rondom de Dobbeplas. Om de investeringskosten te beperken zijn de minder bepalende fysieke ingrepen in deelgebied 7 ‘Dorpstraat west - de Beeldentuin’ buiten het voorstel gehouden (zie bijlage 1 voor een overzichtstekening).

Deelgebied 7: Dorpstraat west – de Beeldentuin

De gemeenteraad heeft in 2019 met de vaststelling van het schetsontwerp centraal park besloten dat er geïnvesteerd zou worden in de Beeldentuin. In het schetsontwerp centraal park is uitgegaan van de aanleg van een brug vanuit de Beeldentuin richting het wandelpad langs de Buurtvaart. Met de verkoop van ’t oude Huis’ (Dorpstraat 7) in 2020 is met de nieuwe eigenaar van de Beeldentuin afgesproken de toegang tot de tuin voor het publiek te beperken tot alleen zondagmiddag. Vanwege de beperkte toegankelijkheid van de Beeldentuin is de brug en daarmee een directe verbinding tussen de Beeldentuin en het wandelpad langs de Buurtvaart niet meegenomen in het ontwerp centraal park.

Met de realisatie van deelgebied 8 en de aanleg van een wandelpad langs de Buurtvaart is invulling gegeven aan de ambitie uit de Visie centraal park voor het realiseren van een nieuwe wandelverbinding tussen de Dorpstraat en het Wilhelminapark. Het laten vervallen van deelgebied 7 resulteert op dit moment in een investering vermeden van ca. € 240.000. Wanneer wordt besloten deze investering uit te stellen wordt op een later moment een afzonderlijk voorstel ter besluitvorming voorgelegd, rekening houdend met een actualisatie van de (bouw)kosten naar dat moment.

1.4 Om invulling te geven aan de ambities uit de Visie centraal park wordt afgeweken van het bestemmingsplan '1ste herziening Stadscentrum/Dorpstraat'.
De gemeenteraad heeft met de herziening van het project Culturele As twee locaties binnen het centraal park aangewezen tot ontwikkellocaties. Dit betreft de locaties Marseillepad (bestemming horeca-paviljoen) en het Dobbe-eiland (bestemming woningbouw met maximaal 15 woningen). Om de ontwikkeling van het centraal park mogelijk te maken, dient de bestemming van de twee locaties te worden herzien in het bestemmingsplan. Dit betekent dat vanwege de realisatie van het centraal park deze locaties niet worden ontwikkeld. Hiervoor zal op termijn met de vergunningaanvraag een afzonderlijk voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd.

3.1 Kostenverhaal en inbreng in een grondexploitatie is afhankelijk van de verdere ontwikkelingen in de Binnenstad.
Voor onderzoek naar de mogelijke ontwikkelingen in de stad is middels Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 budget beschikbaar gesteld. Het onderzoek moet in 2023 leiden tot een businesscase voor de Binnenstad. Daarna zal er per deelgebied een voorstel worden gedaan en zal meer duidelijkheid komen over de mogelijkheden voor kostenverhaal en inbreng in grondexploitaties.

3.2 De woningbouwplanning kan in de werkelijkheid afwijken.
De afwijking kan verschillen van een faseringsverschil (uitstel) tot een volledige beëindiging van het project (afstel). Dekking van kosten wordt in eerste instantie op programmaniveau van de Binnenstad bezien en daarna op gemeentelijk niveau. Daarnaast zijn er naast bedreigingen ook kansen, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid tot aanvullende subsidies voor het Programma Binnenstad, waardoor er ook middelen kunnen worden vrijgespeeld voor aanvullende kosten.

4.1 De subsidievoorwaarden zijn nog niet bekend.
De toekenningsbeschikking met de voorwaarden waaronder de beschikking is toegekend, is nog niet ontvangen. Het Rijk moet de regeling nog een juridische basis geven om de mogelijkheid te bieden om op Rijksniveau de middelen vanuit het Mobiliteitsfonds naar gemeenten te kunnen overmaken voor de versnellingsafspraken. De regeling zal naar verwachting van het Rijk in het najaar bij de Kamer worden aangeboden en na vaststelling aan de gemeenten bekend gemaakt worden. Als blijkt dat de aanvullende middelen uit het Rijk niet ingebracht kunnen worden dan zal aan de raad een nieuw besluit worden voorgelegd om het voorstel voor definitieve uitwerking en realisatie van het centraal park te kunnen heroverwegen of van aanvullende dekking te voorzien.

Financiën
Als gevolg van indexatie, marktwerking, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is voor de uitwerking en realisatie van het centraal park een investeringsbudget nodig van € 9,9 mln.

De fasering over de verschillende jaren is als volgt:

2022	0,2 mln.
2023	4,3 mln.
2024	5,2 mln.
2025	0,2 mln.
Totaal	**9,9 mln.**

Uitwerking en realisatie centraal park
Gedeeltelijke dekking van de investeringskosten wordt voorzien in een bijdrage van circa € 1,9 mln. uit de subsidie van het Mobiliteitsfonds en voor circa € 0,5 mln. uit kostenverhaal. Rekening houdend met een subsidie van € 1,9 mln. en kostenverhaal van € 0,5 mln. resteert

een (netto) investering van € 7,5 mln. Dit wordt afgeschreven in 50 jaar met ingang van 2026 t/m 2075. In het eerste jaar bedragen de kapitaallasten € 301.089,- waarna deze jaarlijks verminderen.

Veranderende onderhoud- en beheerlasten
In de Programmabegroting is naar aanleiding van Perspectiefnota 2020 een raming op beheerniveau C opgenomen van structureel € 250.000 voor de veranderende onderhoud- en beheerlasten van het centraal park en de Markt onderdeel Evenemententerrein. Met het raadsvoorstel Businesscase Markt 10 is voor het onderhoud van het evenemententerrein structureel € 85.000,- beschikbaar gesteld, wat ertoe leidt dat voor het onderhoud van het centraal park nog structureel € 165.000,- beschikbaar is.
De onderhoudslasten van het openbaar gebied worden op basis van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp ingeschat op € 233.456,- (onderhoud gedeeltelijk op beheerniveau A). Om het centraal park op het gewenste kwaliteitsniveau te beheren wordt aanvullend op de reeds gereserveerde middelen (€ 165.000,-), een extra dekking van € 68.457,- gevraagd. De jaarlijkse lasten komen hiermee op € 369.546,- waarna ze jaarlijks aflopen met € 3.000,-.

Dekking
De extra lasten moeten worden gedekt uit een toename in opbrengst OZB en Algemene Uitkering als gevolg van de groei van het aantal inwoners en het aantal woningen. Om de lasten te kunnen dekken zijn circa 500 extra woningen nodig. Dit aantal wordt ook in de komende jaren gerealiseerd. In 2024 staat de oplevering van 582 woningen gepland, in 2026 nog 400 en in 2028 nog eens 200 (totaal 1.182 woningen). Deze aantallen geven aan dat de benodigde dekking voor de structurele kosten van het centraal park gerealiseerd wordt. De extra woningen en inwoners geven een extra opbrengst van circa € 369.000,-. Dit is 50% van het totaal omdat de andere 50% beschikbaar moet blijven voor reguliere lasten. In de programmabegroting is de extra opbrengst die voortkomt uit de groei van het aantal woningen voor 50% gestort in de reserve investeringsfonds. Wanneer er een beroep wordt gedaan op deze post, zoals in dit voorstel, vindt dat plaats via een onttrekking uit de reserve investeringsfonds. Omdat de lasten dalen, daalt ook de benodigde bijdrage. Dat blijft dan beschikbaar in de reserve investeringsfonds. De 50% voor de reguliere lasten is opgenomen als stelpost in de programmabegroting.
Samenvattend ziet het kostenoverzicht van de exploitatie er voor de komende jaren als volgt uit:

	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
kapitaallasten	301.089	298.078	295.067	292.056	289.046
extra onderhoudslasten	68.457	68.457	68.457	68.457	68.457
Totaal lasten	**369.546**	**366.535**	**363.524**	**360.513**	**357.503**
Extra opbrengst Alg. uitk. en OZB	369.546	366.535	363.524	360.513	357.503

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Het project centraal park is een langlopend traject waar samenspraak uigebreid met de gehele stad plaatsvindt voor de uitwerking van het ontwerp centraal park. Het samenspraakverslag van het visietraject is vastgesteld op 11 september 2017 en van het schetsontwerp-traject op 15 juli 2019. Daarnaast heeft er in september 2021 en juni 2022 participatie plaatsgevonden voor de uitwerking van het schetsontwerp, naar een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp.

In de volgende projectfase wordt samenspraak ingezet om de kwaliteit van het project verder te vergroten door betrokkenen/belanghebbenden bij de uitwerking van het project te betrekken. Een onderwerp van de samenspraak in de volgende fase is de definitieve inrichting van het

Marseillepad en de opstelling van de warenmarkt met een gelijkblijvend kraamaanbod. De gemeente betrekt de relevante stakeholders, waaronder de warenmarktcommissie, bewoners van het Marseillepad en (andere) belanghebbenden bij de verdere planvorming.

In de uitvoeringsfase van het project, zal communicatie met bewoners en stakeholders plaatsvinden over onderwerpen zoals planning en overlastbeperkende maatregelen tijden de bouw. Door betrokkenen/belanghebbende te informeren wordt getracht de mogelijke overlast voor omwonenden en/of ondernemers in de binnenstad zo goed als mogelijk te beperken.

Duurzaamheid
In het ontwerp centraal park is duurzaamheid een belangrijk thema, met name waar het gaat om het verbeteren van de kwaliteiten groen en water. De realisatie van het centraal park draagt bij aan het voorkomen van hittestress in stedelijke gebieden en het verkleinen van de kans op wateroverlast.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Een echt stadspark is voor iedereen toegankelijk en op verschillende manieren te gebruiken. De toegankelijkheid van de binnenstad voor alle doelgroepen wordt geborgd in de definitieve uitwerking van het ontwerp en de realisatie van het centraal park. In de verdere uitwerking en realisatie worden deskundigen ter advisering betrokken, waaronder de Toegankelijkheidsraad.

Rapportage en evaluatie
Via de rapportage Ruimtelijk Fysiek wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project. Over ontwikkelingen die niet kunnen wachten, wordt eerder gerapporteerd dan in de eerstvolgende (voortgangs)rapportage.

<u>Planning op hoofdlijnen</u>
Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel komt budget beschikbaar voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park. Na besluitvorming wordt het voorlopig ontwerp van deelgebieden 1, 5 en 6 uitgewerkt tot een definitief ontwerp. De definitieve ontwerpen van deelgebieden 3 en 4 worden geoptimaliseerd. Na vaststelling van het definitief ontwerp van het gehele park wordt een vergunningaanvraag ingediend voor afwijken van het bestemmingsplan en het bestek opgesteld. Met de vaststelling van het bestek kan een aanbesteding worden gestart voor de realisatie van het centraal park. Naar verwachting start de uitvoeringsfase medio 2023.