



Rapportage Programma's en Projecten

eerste helft 2024





1. Algemene inleiding	1	5.5	Initiatieven	32
2. Opbouw rapportage	2	5.6	Leeswijzer projecten	33
2.1	2	6. Woningbouwmonitor	34	
2.2	2	6.1	Rapportage voortgang woningbouwprogramma	34
2.3	2	6.2	Opzet woningbouwmonitor	34
2.4	3	6.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	34
3. Sociaal domein	4	6.4.	Realisatie tweede half jaar 2024	35
3.1	4	6.5	Prijssegmenten en woningtypen	36
3.2	4	6.6	Projectfasen	37
3.3.	5	6.7	Conclusie	38
3.4	5	7. Programma's Ruimtelijk Fysiek	39	
4. Programma's Sociaal domein	6	7.1	Programma Entree	39
4.1	6	7.1.1	Middengebied, Oost 7: Terra Nova	42
4.1.1	8	7.1.2	Middengebied, uitwerken SOR	44
4.1.2	9	7.1.3	Stationsgebied	45
4.1.3	10	7.1.4	Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	47
4.1.4	11	7.1.5	Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldb., van O.& de Groot	49
4.1.5	12	7.1.6	Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	51
4.2	14	7.1.7	Abdissenbos Transformatorstation STEDIN	53
4.2.1	16	7.2	Binnenstad Projecten: gebied Binnenstad	54
4.2.2	18	7.2.1	Cadenza 2	59
4.2.3	19	7.2.2	Centraal park	60
4.2.4	20	7.2.3	Binnenstad Deelgebied 1 Denemarkenlaan	62
4.2.5	21	7.2.4	Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan	64
4.3	23	7.2.5	Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	66
4.3.1	24	7.2.6	Delftsewallen	68
5. Ruimtelijke fysieke projecten	25	7.2.7	Engelandlaan 140	69
5.1	25	7.2.8	Engelandlaan 270	70
5.2	27	7.2.9	Luxemburglaan 2-10	71
5.3	29	7.2.10	Markt 10	72
5.4	32	7.3	Wijkverk. Meerzicht / wijkontwikkeling Meerzicht Projecten	73
		7.3.1	Oostergo	77
		7.3.2	Westergo	78



7.3.3	Zalkerbos 1	79			
7.4	Gebiedsprogramma Dutch Innovation Park	80			
7.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting	83			
7.5	Woningbouw als Aanjager	84			
7.6	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	85			
7.6.1	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	86			
7.7	Overzicht financiën Schaalsprong	87			
8.	Projecten	88			
	<i>Gebied Buytenwegh De Leyens</i>				
8.1.1	Wijkverkenning Buytenwegh	88			
8.1.2	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	89			
8.1.3.	Snowworld	90			
8.1.4	Hoekerkade e.o. reconstructie	92			
8.1.5	Zwaarslootseweg Transformatorstations STEDIN	93			
8.1.6	Teldersrode	94			
	<i>Gebied Dorp</i>				
8.2.1	Eerste Stationsstraat 185 Vernèdepark	96			
8.2.2	Molen- J.Hoorn- C.van Eerden- 5 Mei- J.Mc Cormick- Van Brakel-straat	98			
8.2.3	Gebiedsvisie Vernèdepark, Paltelaan	100			
	<i>Gebied Driemanspolder</i>				
8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	102			
	<i>Gebied Kwadrant</i>				
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation STEDIN	103			
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	104			
8.4.3	Van Tuylpark, Zwembad	106			
8.4.4	Van Tuylpark, visie	107			
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation STEDIN	109			
	<i>Gebied Noordhove</i>				
8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	110			
	<i>Gebied Oosterheem</i>				
8.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	112			
8.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	114			
8.6.3	Dwarstocht	115			
8.6.4	Martin Luther Kinglaan	117			
8.6.5	Olof Palmelaan Moskee	118			
8.6.6	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	119			
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	122			
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	123			
	<i>Gebied Palenstein</i>				
8.7.1	Croesinckplein, Vlek D	124			
8.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	127			
8.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	129			
8.7.4	Van Aalstlaan 24	130			
8.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	132			
8.7.6	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	134			
8.7.7	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	136			
	<i>Gebied Rokkeveen</i>				
8.8.1	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	139			
8.8.2	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	140			
8.8.3	Zilverstraat Van der Valk	141			
	<i>Gebied Seghwaert</i>				
8.9.1	Roggeakker	142			
	<i>Overige projecten</i>				
8.10.1	Ons Blauwe Goud	144			
8.10.2	Burgerberaad	147			
8.10.3	Stadhuis verbeterpunten	148			
8.10.4	Nationaal Videogame Museum, permanente locatie	150			
8.10.5	Nieuwe Driemanspolder Horeca	151			
9.	Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond	152			

1. Algemene inleiding



Hierbij bied ik u de tweede rapportage programma's en projecten aan.

Met maar liefst 73 projecten uit het sociaal- en fysiek domein, waaronder 7 nieuwe projecten die hun eerste rapportage hebben geschreven.

Naast dezelfde manier van rapporteren, staan we in september ook weer naast elkaar op de projectenmarkt. Afgelopen editie gaf naast raadsleden ook collega's een mooi kijkje bij elkaar in de keuken en de roep om meer mensen kennis te laten maken met wat wij doen voor de stad.

Deze editie zijn externe partners en bewoners daarom van harte uitgenodigd.

Een uitbreiding van projectmatig werken vraagt ook om aanpassingen aan de werkwijze. Projecten zijn uniek, maar een uniforme werkwijze binnen de gemeente zorgt voor voorspelbaarheid en inzicht. Achter de schermen worden de veranderingen geïmplementeerd en in de volgende rapportage zult u daar de eerste wijzigingen van zien.

Ik wens u veel leesplezier!

André Huykman

2. Opbouw rapportage



2.1 Rapportageperiode

Deze rapportage geeft een overzicht van de stand van zaken van de projecten in het sociaal domein en in het ruimtelijk fysieke domein van de gemeente Zoetermeer. De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2024.

2.2 Fasering projecten

De Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken kent drie fases van projecten en een fase waarin het project wordt opgestart. Er wordt gerapporteerd over projecten die in fase 1 t/m 4 zitten. Daarvoor spreken we nog van een initiatief, deze fase start na vaststelling van een startbrief in het MT. In elke rapportage over projecten is aangegeven in welke fase het project zich bevindt.

- Fase 0: Initiatiefase (willen)

Voordat een project een project is, wordt bepaald of de gemeente Zoetermeer daadwerkelijk een project wil opstarten. Dit is een fase die voorafgaat aan het project. Het is een verkenning van de kansen en risico's van het project. Het schrijven van de projectopdracht is een belangrijk onderdeel van deze fase. Met de bestuurlijke vaststelling van de projectopdracht wordt deze fase afgesloten.

- Fase 1: Haalbaarheidsfase (kunnen)

Het project begint met fase 1: de haalbaarheidsfase. In deze fase onderzoekt de projectmanager samen met zijn projectmedewerkers de haalbaarheid van het project.

- Fase 2: Uitwerkingsfase (hoe)

Indien het project nog steeds wenselijk is (fase 0) en na het onderzoek van fase 1 haalbaar lijkt, beslist de Ambtelijk Opdrachtgever samen met de Bestuurlijk Opdrachtgever door te gaan naar fase 2: de uitwerkingsfase. De vraag die in deze fase centraal staat is: 'Hoe komt het project tot uitvoering'? In deze fase worden alle voorbereidingen getroffen om in de volgende fase het project daadwerkelijk te gaan uitvoeren.

- Fase 3: Uitvoeringsfase (doen)

Nadat het project is uitgewerkt en bepaald is hoe het zal worden uitgevoerd kan het project daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is fase 3: de uitvoeringsfase (doen).

- Fase 4: Nazorgfase (overdragen, evalueren, afronden)

Als het project is uitgevoerd, dus het eindresultaat is opgeleverd, is het project nog niet gereed. De overdracht, evaluatie en afronding zijn noodzakelijk voor een succesvol vervolg en horen bij het project.

2.3 Stoplichten

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



Goed

Op koers / binnen scope van 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. Opbouw rapportage (vervolg)



2.4 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 een rol hebben gespeeld of momenteel spelen. Het betreft een inschatting van risico's en bijbehorende beheersmaatregelen.

3. Sociaal Domein



3.1 Algemene beschouwing over 1e helft 2024

Ook binnen het Sociaal Domein wordt er, indien nodig, een procesmatige aanpak gebruikt. Dit gebeurt binnen de programma's Sociaal Innovatiefonds (met daarin projecten die kunnen bijdragen aan de versterking van preventie en de sociale basis) en Toekomstbestendige Jeugdhulp en bij het project ZoetermeerPas.

Net als bij de lijnorganisatie wordt steeds gewerkt vanuit drie vertrekpunten:

- 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 er veel aandacht besteed aan communicatie naar betrokkenen in de stad. Dit versterkt de integrale samenwerking binnen de organisatie.

De actuele ontwikkelingen binnen jeugd hebben grote impact op de vormgeving van de sociale projecten, onder andere vanwege de landelijke ontwikkelingen, maar vooral ook door doorlopende kostenstijgingen. Dit zorgt voor een hoge werkdruk binnen de veranderopgaven en dat projecten die minder opbrengen dan gedacht zo snel mogelijk worden afgebakend of gestopt.

Belangrijkste ontwikkelingen in de 1e helft 2024

Sinds vorig jaar zijn de sociale projecten onderdeel van deze Rapportage Programma's en Projecten. Het gestructureerd planmatig werken in het sociaal domein is volop in ontwikkeling. We verbeteren dankzij deze methode in het sturen op voortgang en het behalen van gewenste resultaten en sociale veranderingen.

In totaal lopen er momenteel 11 projecten (VGR 2023-2: 9 projecten). De twee nieuwe projecten "Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd" en "Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp" binnen het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp waren in de vorige rapportage al aangekondigd en zijn in Q1 2024 gestart.

Naar verwachting zal een aantal projecten binnen de programma's Sociale Innovatie en Toekomstbestendige Jeugdhulp in de tweede helft van 2024 worden afgerond.

3.2 Gewijzigde stoplichten per project

Ten opzichte van de Rapportage Programma's en Projecten 2e helft 2023 zijn de stoplichten niet gewijzigd. Alle stoplichten blijven voor de 1e helft 2024 op groen staan en ook de twee nieuwe projecten hebben het stoplicht op groen.

3. Sociaal Domein (vervolg)



3.3 Overzicht stoplichten per project

	2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024	2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024
	Fase	Fase		
4.1 Programma Sociale innovatie				
4.1.1 Vindplaats verborgen schulden	UV			
4.1.2 Resultaat gedreven inzet voor jeugd & gezinnen	UV	UV		
4.1.3 Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie	UV	UV		
4.1.4 Positieve gezondheid en het huishouden	UV	UV		
4.1.5 Preventie in de praktijk	UW	UW		
4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp				
4.2.1 Herijking Toegang Jeugdhulp Deel 1	HB	UW		
4.2.2 Onderzoek aanpak meervoudige problematiek	HB	HB		
4.2.3 Hervorming specialistische jeugdhulp	UW	UW		
4.2.4 Aansluiting onderwijs en jeugdhulp		UW		
4.2.5 Doorontwikkeling contractmanagement/Toezicht Jeugd		UW		
4.3 Overige projecten				
4.3.1 Zoetermeerpas	UV	UV		

3.4 Leeswijzer projecten

Per project wordt de stand van zaken weergegeven. Elke projectrapportage heeft dezelfde opbouw: bovenaan de pagina staat de naam van het project en de kleur van het stoplicht. Er wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken tot 30 juni 2024. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende half jaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken tot 30 juni 2024 beschreven en worden de grootste risico's van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

4.1 Programma Sociale innovatie



Ambitie/doelstellingen

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 kansgelijkheid 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 verschiets, een arbeidsmarkt die onder druk staat en beperkte financiële middelen? Hoe betrekken en benutten we de netwerken in Zoetermeer, waaronder de ondernemers in onze stad, meer bij de opgaven die we in de stad in het sociaal domein? En hoe leren we gemeentebreed van individuele projecten in het sociale domein?

Stand van zaken (tot nu toe bereikt)

Dit programma bevat op dit moment zeven projecten/initiatieven en een ontwikkelopgave met betrekking tot datagedreven werken en kennisdeling- en ontwikkeling.

De ontwikkelopgave datagedreven werken wordt gerapporteerd vanuit het programmaplan datagedreven werken. De voortgang van de ontwikkelopgave kennisdeling- en ontwikkeling wordt binnen dit programma gerapporteerd.

Kennisdeling- en ontwikkeling

Met het programma Sociale innovatie wordt, naast het aanjagen van sociale innovaties, ook ingezet op kennisdeling- en ontwikkeling. Zowel met partners binnen het sociaal domein, de interne organisatie als in samenwerking met de gemeenteraad, bijvoorbeeld vanuit de al bestaande leeragenda. Het uitgangspunt is het creëren van een inspirerende leeromgeving intern en extern.

Met het kenniscentrum 'Governance of urban transitions' (GUT's) van de Haagse Hogeschool zijn gesprekken geweest over de projecten "preventie in de praktijk" en het project 'factoren-model'. Vooralsnog konden nog geen onderzoekers en/of studenten worden ingezet die gelijk van toegevoegde waarde konden zijn voor de projecten. Wel is duidelijk dat aan beide kanten de wil is om in de nabije toekomst die koppeling wel te realiseren en daarover blijven we in gesprek.

Stand van zaken projecten

Per gestart project wordt verderop de stand van zaken gerapporteerd. Van de zeven initiatieven zijn er vijf gestart. Inmiddels zijn er 2 projecten van de vijf afgerond. Het project positieve gezondheid en het huishouden zit in de nazorgfase. Het project Vindplaats verborgen schulden heeft een eerste positieve evaluatie gehad en op basis daarvan wordt gekozen om het project te verbreden en op te schalen en nog meer aandacht te besteden aan het inzichtelijk maken van de (financiële) baten. De initiatieven Basisbanen en Onder de Pannen zijn nog niet gestart, daarover volgt hieronder een korte toelichting.

Basisbanen

Basisbanen zijn bedoeld voor mensen voor wie een directe toetreding tot een betaalde baan (nog) geen reëel perspectief is. Het gaat om het creëren van banen waar maatschappelijke taken worden uitgevoerd en waar mensen voor betaald krijgen. Op dit moment is er nog geen vastgestelde projectopdracht. Vanuit de Binnenbaan zijn er diverse voorstellen gedaan voor het uitvoeren van de basisbanen. Zoals in de vorige rapportage aangekondigd is in Q1 2024 een besluit genomen over het initiatief. Besloten is om het initiatief niet om te zetten naar een project. Het initiatief en de aanpak heeft nog niet het gewenste innovatieve karakter en daarom is besloten het project niet te starten.

4.1 Programma Sociale innovatie (vervolg)



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.

Het initiatief is nog geen project geworden. De gemeente is in gesprek met de woningcorporaties over dit initiatief. In de tweede helft van 2024 zal er een besluit worden genomen over het wel of niet starten van het project.

Wat willen we bereiken

Naast de inhoudelijke projecten zal in de komende maanden gewerkt worden aan het aanscherpen van het programma(-sturing). Dit gebeurt o.a. doordat:

- Er een besluit wordt genomen over het initiatief Onder de Pannen
 - Er duidelijke criteria zijn waar innovatieprojecten aan dienen te voldoen
 - Er duidelijke afspraken zijn over het beëindigen van projecten.
 - Er wordt verkend hoe ingeschatte maatschappelijke kosten en baten mee kunnen wegen bij het besluit om projecten uit te voeren, en hoe de gerealiseerde maatschappelijke kosten en baten mee kunnen wegen bij het besluit om het project te bestendigen, in de lijn, dan wel te stoppen.
 - Er afspraken worden gemaakt met de lijnorganisatie over de wijze waarop opgedane leerervaringen, inzichten, nieuwe werkwijzen worden ingevoerd.
 - Er een quick scan uitgevoerd wordt om te komen tot een inventarisatie van potentiële onderwerpen en projecten die passen bij de veranderingen in het Sociaal Domein.
 - Er een start gemaakt met het innovatieproces dat wordt ingericht voor nieuwe initiatieven die onder aansturing van het programma worden gebracht. Dit willen we nog verder ontwikkelen.
- Daarnaast willen we kijken naar nieuwe initiatieven die kunnen vallen onder het programma Sociale innovatie.

Risico's

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 welke vraagstukken boven drijven die niet zijn ingecalculeerd aan de voorkant.

Beheersmaatregelen: Zoals hierboven genoemd wordt, toegewerkt naar een betere sturing op maatschappelijke kosten en baten zodat dat inzicht meegewogen kan worden bij de besluitvorming over de ontwikkeltijd die aan innovatieve projecten wordt geboden.

Financieel

De raad heeft €3,3 miljoen beschikbaar gesteld voor het opzetten van het programma en de uitvoering van de 7 projecten. In het eerste half jaar van 2024 is er ca. €210k besteed waardoor totaal 972k besteed is t/m heden. Er is nog ca. €2.3 miljoen beschikbaar voor het programma, er wordt gekeken om het restant van het beschikbaar gestelde budget naar de volgende periode door te laten lopen.

De doelstelling van het programma staat nog steeds overeind. Duidelijk is ook dat de oorspronkelijk opgenomen projecten niet het volledige bedrag hebben uitgeput, deels doordat projecten niet door zijn gegaan en deels omdat ze meer tijd nodig hebben dan oorspronkelijk ingeschat. Er wordt gewerkt aan een voorstel voor het vervolg en aanscherping van het programma. Er zal gekeken worden naar wat inmiddels bereikt is en hoe we dit hebben gedaan. Tevens komt het voorstel om de nog niet bestede middelen beschikbaar te houden voor de realisatie van de doelstelling van het programma. Projecten die in de komende jaren worden gestart zullen daarbij een aantoonbare bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van leven van Zoetermeerse inwoners.



4.1.1 Vindplaats verborgen schulden

Projectplanning

Startdatum: 04-04-2023

Fase: Uitvoeringsfase

2024		2025			
Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4

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.

Stand van zaken

Het afgelopen halfjaar hebben wij het volgende bereikt:

- De uitvoeringsfase is afgerond. Als afronding van dit gedeelte van de pilot is een evaluatie opgesteld en zijn de opbrengsten en lessen met de interne stakeholders besproken.
- Over de opbrengsten en lessen zijn presentaties verzorgd bij een SEBO-bijeenkomst met ruim 30 werkgevers en een G40 ambtelijk overleg.
- Uit de evaluatie komt de wens naar voren de pilot nog op grotere schaal uit te testen en een beter inzicht te verkrijgen over de (financiële) baten van het project.

Wat willen we bereiken

In de komende periode wordt een plan opgesteld voor het op grotere schaal uitvoeren van de pilot. Bij een positief besluit vanuit de betrokken wethouders wordt gestart met het project.

Financiële stand van zaken

In het eerste deel van de pilot is een beperkt deel van het beschikbare budget gebruikt. Hierover wordt in de P&C-cyclus gerapporteerd. Voor de uitvoering van het vervolg is voldoende budget beschikbaar.

Risico's

Voorkomen moet worden dat het oorspronkelijke enthousiasme en de aandacht voor het project wegebt doordat de periode tussen het eerste en het tweede deel van de pilot te lang duurt. Momenteel wordt hard gewerkt om dit risico zo beperkt mogelijk te houden.





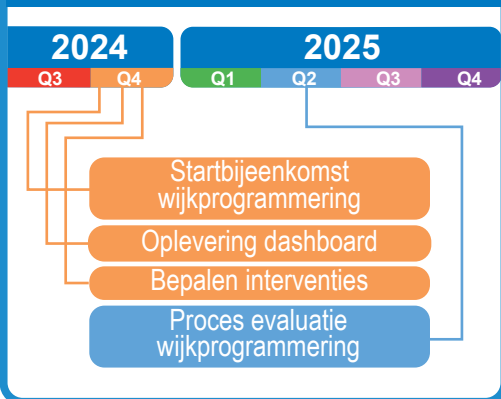
4.1.2

Resultaat gedreven inzet voor jeugdigen en gezinnen

Projectplanning

Startdatum: 11-04-2023

Fase: Uitvoeringsfase



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 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

Wat is er bereikt in het afgelopen half jaar:

- Er is meer commitment gecreëerd met de professionals.
- Het overzicht van de belangrijkste factoren en bijbehorende indicatoren is ingevuld, 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 het vervolg van het project.
- De conceptversie van de startfoto van Meerzicht is voor de zomervakantie gereed. De startfoto wordt eerst met stakeholders in de wijk besproken en zal medio oktober ter kennisname aan de raad worden gestuurd.

Wat we willen bereiken

Wat willen we bereiken in het komende half jaar:

- definitieve versie startfoto/ dashboard gereed
- wijkbijeenkomst met professionals en inwoners oktober 2024, waaruit een monitoringsgroep wordt samengesteld.
- binnen Meerzicht keuze maken voor interventies die bijdragen aan maatschappelijk resultaat
- verbinden van factoren/ indicatoren met ontwikkelperspectief Meerzicht

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. de wijkbijeenkomst. Het project valt binnen de gestelde financiële ramingen. Er is geen sprake van een overschrijding.

Risico's

Risico: Commitment van de organisaties/professionals en bewoners voor het deelnemen aan de wijkprogrammering en evt. kiezen van de interventies op gebied van preventief jeugdbeleid.

Gevolg: Input bewoners en professionals ten behoeve keuze interventies is geringer.

Beheersmaatregelen: Organisaties en bewoners structureel mee te nemen in het proces doordat zij onderdeel zijn van de wijkprogrammering.



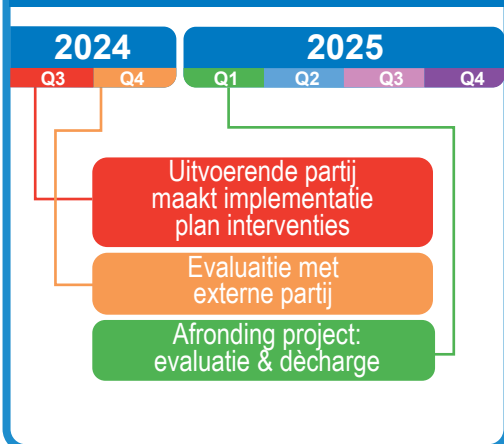
4.1.3

Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie

Projectplanning

Startdatum: 04-04-2023

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Het beoogde resultaat van dit project is:

- Inwoners preventiever, effectiever en efficiënter te ondersteunen in hun eigen wijk.
- Hiervoor worden wijkgerichte ondersteuningspakketten ontwikkeld die ervoor zorgen dat de noodzaak voor zwaardere zorg afneemt en de kwaliteit van leven van inwoners toeneemt.
- Deze wijkgerichte ondersteuningspakketten worden specifiek afgestemd op en toegepast in de wijken.
- Het project wordt uitgevoerd door een uitvoerende partij in samenwerking met de gemeente.

Stand van zaken

In het afgelopen half jaar hebben wij bereikt dat:

- De medewerkers van de uitvoerende partij hun training positieve gezondheid in het eerste half jaar van 2024 hebben afgerond.
- Onderzoek is gedaan naar een potentieel nieuw en/of aangepast ondersteuningsaanbod n.a.v. de uitkomsten van de wijkscans.
- Er is begonnen met de ontwikkeling van het nieuwe aanbod.

Wat we willen bereiken

In het komend halfjaar willen wij bereiken dat:

- Er een begin gemaakt wordt met een implementatie/uitvoeringsplan voor de nieuwe methodieken.
- Het nieuwe aanbod wordt geëvalueerd.
- Er advies komt over hoe het nieuwe aanbod van de uitvoerende partij wordt ingebed in de organisatie.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico: Uitvoeringsfase is later van start gegaan.

Gevolg: Adviesplan niet binnen de verwachte einddatum gereed.

Beheermaatregel: Projectleider en uitvoerende partij gaan de planning monitoren.



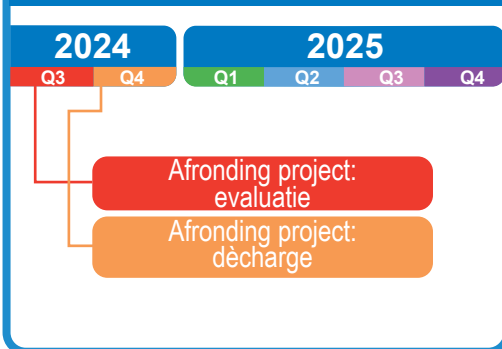
4.1.4 Positieve gezondheid en het huishouden



Projectplanning

Startdatum: 04-07-2023

Fase: Nazorgfase



Projectomschrijving

Dit project is gericht op het innoveren van de Wmo-voorziening huishoudelijke ondersteuning, om deze voorziening te verbeteren en toekomstbestendig te maken. Dit project verloopt langs twee sporen:

- **Spoor 1:** bevat het ontwikkelen van een voorstel hoe de huishoudelijke ondersteuning geïnnoveerd kan worden; met als doelen de ondersteuning toegankelijk en betaalbaar te houden, met focus op preventieve gezondheid.
- **Spoor 2:** is er op gericht samen met onze partners in de stad innovatieve ideeën te ontwikkelen die kunnen leiden tot betere ondersteuning in het huishouden

Stand van zaken

In 2024 zijn binnen dit project verschillende pilots uitgevoerd, waaronder Reablement, Powerful Ageing en een toegangsteam voor de Wmo. Deze pilots hebben nuttige resultaten opgeleverd die gebruikt worden voor het opstellen van een raadsvoorstel.

In dit raadsvoorstel wordt een nieuw kader voorgesteld op basis waarvan huishoudelijke ondersteuning in 2025 kan worden ingekocht. Tevens heeft er afgelopen zomer een participatietraject plaatsgevonden, waarin inwoners bevraagd zijn over ouder worden en huishoudelijke ondersteuning. Hierbij is gebruik gemaakt van een korte film om het thema in te leiden. Deze film werd goed ontvangen en was een nuttig aanknopingspunt om het gesprek met inwoners te starten.

De raad ontvangt het raadsvoorstel en het eindverslag van de participatie uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025.

Wat we willen bereiken

Niet van toepassing omdat het project is afgerond.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Niet van toepassing omdat het project is afgerond.



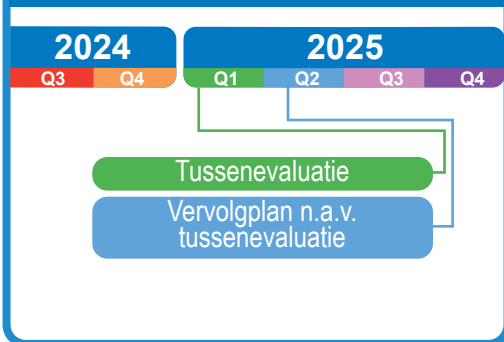
4.1.5 Preventie in de praktijk



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

Wat hebben wij het afgelopen halfjaar bereikt:

- Er heeft een succesvolle bijeenkomst met alle betrokkenen bij Preventie in de Praktijk plaatsgevonden. Hierbij waren naast de wethouder ook directie, management en uitvoering van alle betrokken organisaties aanwezig en ging men in gesprek over de vragen wat wil je, wat kan je en wat heb je nodig.
- Er is casuïstiek opgepakt volgens de methode van Preventie in de Praktijk. In plaats van de verwachte 20 casussen zijn er in juni 2024 11 casussen opgepakt. De belangrijkste oorzaak hiervoor is dat het eigen maken van de werkwijze tijd kost.

- We hebben de focus van casuïstiek in twee flats, verlegd naar casussen in de gehele wijk Meerzicht, omdat potentiële casuïstiek in de wijk al in reguliere dienstverlening is opgenomen.
- De ervaringen van bewoners waarvan de hulpvraag volgens de methodiek van Preventie in de Praktijk is opgepakt, zijn positief. Ze geven aan zich erg serieus genomen te voelen.
- Vanuit de casuïstiek zijn leerlessen opgedaan. Een belangrijke leerles is dat het tijd kost om de methodiek van Preventie in de Praktijk eigen te maken bij de betrokken professionals. We zien dat de manier van werken zoals ze gewend zijn, nog op de voorgrond staat.
- Er tonen steeds meer professionals die niet zijn aangesloten bij het projectteam van Preventie in de Praktijk, interesse in de methodiek.
- We hebben communicatie materiaal ontwikkeld. Zo hebben we gezamenlijk met bewoners een beeldmerk van Preventie in de Praktijk gemaakt. Het beeldmerk is in de vorm van een karakter genaamd Pip.

Wat we willen bereiken

Wat gaan wij het komende halfjaar bereiken:

- We pakken meer casussen op via de methodiek van Preventie in de Praktijk.
- We treffen de verdere voorbereidingen voor de tussenevaluatie welke in Q1 2025 opgeleverd wordt.
- We ondernemen passende actie rond de leerlessen die wij opdoen. Zo vragen wij advies aan voorbeeld gemeente Oss (proeftuin Ruwaard) om te leren hoe wij de methodiek van Preventie in de Praktijk nog beter eigen kunnen maken bij de betrokken professionals.
- We organiseren leersessies rondom thema's die vanuit de praktijk relevant zijn. Zo organiseren wij een leersessie voor oudere bewoners die hebben aangegeven moeite te hebben om te gaan met de digitale wereld. We gaan hierover met oudere bewoners en professionals in gesprek en zoeken gezamenlijk naar een passende oplossing.
- Vanuit alle betrokken organisaties, werken we verder aan het verspreiden van de methodiek van Preventie in de Praktijk.

4.1.5 Preventie in de praktijk (vervolg)



Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico: Er moet geprioriteerd worden door alle partners om inzet en tijd vrij te maken om deel te blijven nemen aan het project.

Gevolg: Indien een partij niet of onvoldoende toewijding heeft en/of tijd heeft voor het project kan dit de uitvoering volgens de werkwijze van Preventie in de praktijk in de weg staan.

Zo kunnen er bijvoorbeeld minder casussen opgepakt worden of wordt er niet of onvoldoende samengewerkt of geleerd van de casussen.

Beheersmaatregelen: De projectmanager voert regelmatig gesprekken met stakeholders waarbij de toewijding centraal staat. In de steungroepen met vertegenwoordiging van management en directie van betrokken organisaties staat dit thema eveneens centraal. Waar nodig worden passende acties ondernomen.

4.2 Programma Toekomstbestendige Jeugdhulp



Ambitie/doelstellingen

In 2023 is het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp gestart met daarin 5 samenhangende projecten :

1. Herijking Toegang (deel 1)
2. Hervorming Specialistische Jeugdhulp
3. Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd
4. Onderzoek Aanpak Meervoudige Problematiek
5. Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp

De projecten hebben de volgende uitgangspunten centraal staan:

- De kosten in de jeugdhulp moeten worden teruggebracht.
- Zorgen dat zo goed mogelijk passende hulp klaar staat voor kinderen en jongeren in Zoetermeer die dit nodig hebben.
- Zorgen dat de hulptrajecten niet te lang duren. Dat kan door te zorgen voor goede opvang zodat de hulp steeds minder kan worden, en door met de hulpaanbieders af te spreken dat ze binnen afgesproken termijnen tot een afronding komen.
- 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.

Bovenstaande aanpak zal bijdragen aan belangrijke maatschappelijke doelstellingen, zoals het terugdringen van het gebruik van bijzondere Jeugdzorg, wat belangrijk is vanwege de grote kostenstijgingen.

Stand van zaken (tot nu toe bereikt)

Binnen de lopende projecten (1, 2 en 4) zijn de eerste mijlpalen bereikt en lopen de activiteiten volgens plan:

- In het project Herijking Toegang (deel 1) zijn 2 lokale teams van start gegaan.
- In het project Hervorming Specialistische Jeugdhulp zijn scenario's voor bestuurlijke keuzes over de inrichting, inkoop en samenwerking opgeleverd.
- In het project Onderzoek Aanpak Meervoudige Problematiek is een advies voor de inrichting van de toegang en regievoering uitgewerkt.

Voor de projecten 3 en 5 geldt dat deze in Q1 2024 zijn opgestart en dat de eerder opgelopen vertraging is ingehaald, waardoor ook deze projecten zich nu in de uitwerkingsfase bevinden.

Wat willen we bereiken

In de komende 6 maanden willen we bereiken, dat:

- In het project Hervorming Specialistische Jeugdhulp: afronden bestuurlijke besluitvorming over de scenario's en aanbieden van een advies over de organisatievorm van stevige lokale teams in Zoetermeer.
- In het project Herijking Toegang (deel 1): starten van nog twee lokale teams en aanbieden van Herijking Toegang (deel 2).
- In het project Aansluiting Onderwijs en Jeugdhulp: starten van pilots op 6 scholen (4x primair onderwijs en 2x voortgezet onderwijs).
- In het project Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd: afronden van verbeterde werkinstructies en vastleggen van het werkproces.
- In het project Onderzoek Aanpak Meervoudige Problematiek: aanbieden memo met de belangrijkste conclusies en afronden project.

Bij de uitwerking van de projecten werken we samen met de afdelingen Vrije Tijd en Veiligheid, de strategische agenda Zoetermeer 2040 en het programma Sociale Innovatie.

4.2 Programma Toekomstbestendige Jeugdhulp (vervolg)



Financiële stand van zaken

De raad heeft €2,3 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het programma en de vijf projecten 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 in 2024 pas een gedeelte van het beschikbare jaarbudget van €1,4 miljoen besteed. De financiële afwijking wordt bij het tweede tussenbericht verantwoord.

Risico's

Risico: Ontwikkelingen binnen het jeugddomein in Zoetermeer vragen om aanpassing van 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.



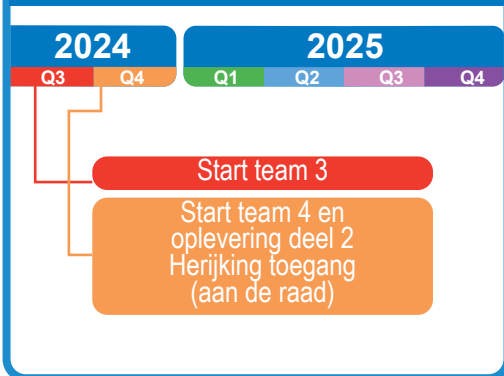
4.2.1

Herijking Toegang tot Jeugdhulp instroom - doorstroom - uitstroom

Projectplanning

Startdatum: 01-09-2022

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

Met het project Herijking Toegang Deel 1 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.

Kinderen en hun gezin moeten te vaak lang wachten op hulp en krijgen niet altijd de hulp die nodig is. Jeugdzorgmedewerkers zijn veel tijd kwijt aan het zoeken naar passende hulp of het bieden van overbruggingszorg. Het is nodig om een aantal zaken anders te organiseren, anders te leren kijken en hierdoor ook anders te gaan handelen. Met dit project streven we er naar om de instroom in de niet vrij toegankelijke jeugdhulp te minimaliseren en de uitstroom te vergroten.

Stand van zaken

Begin 2024 is volgens planning het eerste team in de buurten Velden, Weiden en Akkers (Seghwaert) van start gegaan en inmiddels is er ook een tweede team gestart. Het tweede team is in juni gestart en richt zich op de buurt rondom Rakkersveld (Palenstein).

Door de start van deze teams wordt uitvoering gegeven aan het subdoel lokaal multidisciplinair samenwerken, goede samenwerking en verbetering vraagverheldering middels het bespreken van casuïstiek. In deze casusbesprekingen richt de samenwerking binnen de lokale teams zich op:

- integraal (gezinsgericht) werken,
- beweging van jeugdhulp naar preventie, samenwerking met de sociale basis en vrij-toegankelijke preventieve partners,
- samenbrengen van hulpvragen om collectief aanbod te ontwikkelen,
- leren van elkaar kennis en expertise.

Integraal samenwerken levert privacy vraagstukken op. De toegangspartners hebben allen hun eigen privacy richtlijnen en beroepscode. Onder begeleiding van een onafhankelijk juridisch adviesbureau gespecialiseerd in de AVG werken de toegangspartners aan het ontwikkelen van een nieuwe gezamenlijke werkwijze.

Wat we willen bereiken

In de zomerperiode worden voorbereidingen getroffen voor de start van de andere twee teams, volgens de planning in Q3 en Q4. Deze teams zullen starten in aandachtsbuurten binnen de wijken Buytenwegh De Leyens en Meerzicht (exacte gebieden nog aan te wijzen).

Eind 2024 zijn dan vier lokale teams werkzaam in Zoetermeer. We handelen niet meer alleen vanuit de bestaande stadsbrede toegangslotten, maar werken in vier buurten multidisciplinair samen en oefenen daar in het toepassen van een vernieuwende, buurtgerichte aanpak.

Daarnaast werkt het projectteam aan deel 2 Herijking Toegang. Deel 2 beschrijft hoe de toegangspartners zich doorontwikkelen naar lokale multidisciplinaire teams. Dit document wordt volgens de projectplanning in Q4 naar de Raad verstuurd.



4.2.1 Herijking Toegang tot Jeugdhulp instroom - doorstroom - uitstroom (vervolg)

Financiële stand van zaken

Met raadsbesluit (2023-048586) is een aanvullend budget ter compensatie van extra inzet bij de externe toegangspartners (EZZ, JGZ, Schoolformaat) vrijgemaakt. De extra inzet bij de interne toegangspartner (JGH) zal gedekt worden vanuit het programma budget.

De projectbegroting is passend. Voor de uitvoering van het project zijn voldoende middelen beschikbaar.

Risico's

Risico: Eigen autonomie van toegangspartners.

Toelichting: De betrokken partners hebben eigen autonomie binnen hun organisaties.

Gevolg: Dit bemoeilijkt het samenwerken en eenduidig werken bij tegenstrijdige belangen tussen de projectmatige aanpak en werkafspraken binnen de eigen organisatie.

Beheersmaatregel: Een goede projectinrichting (governance) en knelpunten agenderen in de stuurgroep.

Risico: Beschikbaarheid van jeugdhulpprofessionals (per buurt).

Toelichting: Ondanks dat er 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 komt hierdoor onder druk te staan.

Beheersmaatregel: Strak sturen op de projectplanning en knelpunten agenderen in de stuurgroep.

Risico: Ontwikkelingen binnen het jeugddomein in Zoetermeer vragen om aanpassing van de scope van het project.

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: Druk op de voortgang van het project.

Beheersmaatregel: Goede afstemming binnen het totale programma toekomstbestendige jeugdhulp.





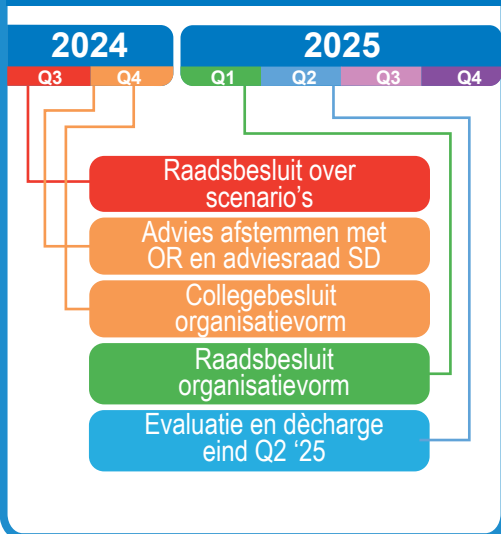
4.2.2

Hervorming specialistische Jeugdhulp

Projectplanning

Startdatum: 04-07-2023

Fase: Uitwerkingsfase



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.

Stand van zaken

In het eerste kwartaal van 2024 zijn de scenario's voor bestuurlijke keuzes over de inrichting, inkoop en samenwerking uitgewerkt. Vanuit deze analyse is in het tweede kwartaal een voorstel voorbereid, waarbij financiële consequenties vanuit de Hervormingsagenda op hoofdlijnen zijn meegewogen. Dit voorstel (2024-086688) is begin juli door het College aan de Raad verstuurd, ter besluitvorming na het zomerreces.

De nadere uitwerking van de visie en scenario's is volgens planning in Q2 gestart en loopt door t/m Q4.

Wat willen we bereiken

Na de bestuurlijke besluitvorming over het voorstel (2024-086688) zal het nieuwe bestuurlijke vastgestelde kader gecombineerd worden met de nadere organisatorische en financiële uitwerking van de toegang tot jeugdhulp en het voorliggendveld.

Dit resulteert in een advies over de organisatievorm van de stevige lokale teams in Zoetermeer, welke in Q4 aan de Raad aangeboden worden. Gezien de grote impact voor inwoners zal o.a. advies worden gevraagd aan Adviesraad Sociaal Domein. Voor advisering over de gevolgen voor medewerkers volgt een traject met de Ondernemingsraad.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico: Onvoldoende capaciteit beschikbaar voor projectwerkzaamheden binnen team Jeugd (bijv. vanwege de maatregelen vanuit de Crisisorganisatie Sociaal Domein).

Gevolg: De besluitvorming loopt vertraging op, waardoor de projecten langer duren.

Beheersmaatregel: Afstemming met de crisisorganisatie over de prioritering, zodat medewerkers (deels) beschikbaar blijven voor het project. Indien nodig met inhuur aanvullende capaciteit beschikbaar maken.

Risico: De complexiteit van het voorstel en de consequenties voor het jeugddomein (lees: stad en organisatie) kan de besluitvorming vertragen.

Gevolg: De besluitvorming loopt vertraging op, waardoor de projecten langer duren.

Beheersmaatregel: College, raad, betrokken partners en inwoners tijdig meenemen in het veranderproces, o.a. door het inrichten van communicatie- en adviseringstrajecten.

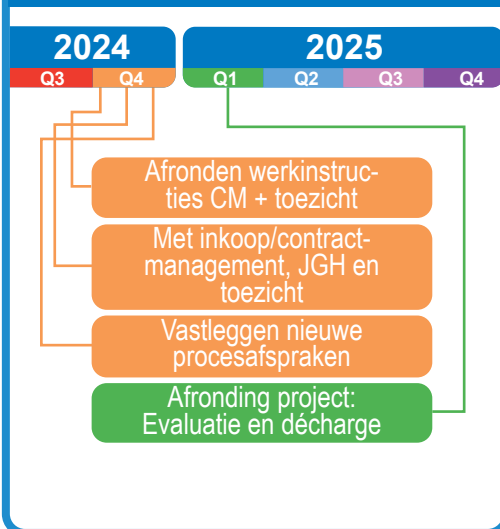


4.2.3 Doorontwikkeling contractmanagement / Toezicht Jeugd

Projectplanning

Startdatum: 06-02-2024

Fase: Uitwerkingsfase



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 kunnen houden bij zorgaanbieders.

Stand van zaken

Wat hebben we het afgelopen half jaar bereikt:

- In februari 2024 is de projectopdracht door het college vastgesteld.
- In het tweede kwartaal is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste aanbevelingen waren:

1. Ontwikkelen van een beleidsmatige aanpak contractmanagement/ toezicht en uitwerken van werkproces "contractcyclus jeugd"
 2. Opstellen van een overzicht met alle taken, rollen en bevoegdheden voor werkproces "contractcyclus jeugd" (RASCI matrix).
 3. Organiseren van geautomatiseerde informatievoorziening Contractmanagement via programma Datagedreven Werken en/of BI team.
 4. Inrichten van prestatie management op verstrekte subsidies en lokaal maatwerk.
- Op 10 juni 2024 zijn de aanbevelingen door de opdrachtgevers vastgesteld en is besloten om aanbeveling 1 en 2 door te zetten naar de uitwerkingsfase van het project, gericht op verdere projectmatige uitwerking en implementatie. De aanbevelingen 3 en 4 worden meegenomen in reeds lopende procesverbeteringen binnen team jeugd.

Wat willen we bereiken

- We maken een handleiding voor contractmanagers en toezichthouders. Hierin staan duidelijke werkinstructies die ervoor zorgen dat iedereen precies weet wat er verwacht wordt.
- We werken het werkproces "contractcyclus jeugd" uit. We bepalen welke rollen en taken ieder team heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is. Dit doen we in een werkgroep samen met een externe trainer/coach en collega's van verschillende afdelingen.

De werkinstructies verwachten we begin Q4 af te ronden. De werkgroep werkt toe naar het vastleggen van de rollen en taken in het Procesplein van de gemeente Zoetermeer medio Q4. Daarna wordt het project afgerond en worden de werkprocessen overgedragen aan de lijn.

Financiële stand van zaken

De kosten betreffen de inzet van de projectleden en ondersteuning. De projectkosten vallen binnen het beschikbare budget.

Risico's

Risico: Onvoldoende personele capaciteit beschikbaar om de gestelde doelen te bereiken.

Gevolg: Bij onvoldoende personele capaciteit en/of input kan er geen gezamenlijk werkproces uitgewerkt worden of ontstaat uitloop op de planning.

Beheersmaatregel: De projectmanager vraagt de benodigde capaciteit tijdig aan bij de teammanagers van de betrokken afdelingen. Voor het onderdeel werkproces wordt tevens een externe coach/trainer procesverbetering ingezet.



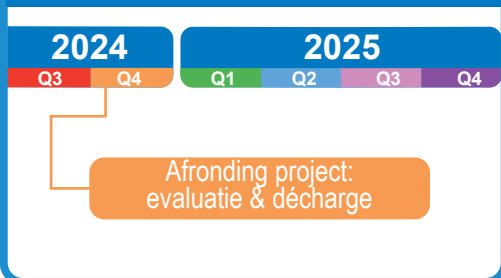
4.2.4 Onderzoek aanpak meervoudige problematiek



Projectplanning

Startdatum: 10-10-2023

Fase: Nazorgfase



Projectomschrijving

Binnen de gemeente zijn er meerdere teams die zich vanuit eigen expertise bezighouden met de doelgroep meervoudige problematiek. Vanuit de organisatie en de partners (denk aan ggz, huisartsen, woningcoöperaties, zorg, onderwijs, scholen, politie) komen wisselende signalen dat het niet altijd duidelijk is waar een melding van meervoudige problematiek terecht kan komen. De gemeentelijke teams functioneren naast elkaar en worden anders aangestuurd. Er zijn verschillen in rollen en functies en dat levert onduidelijkheid op wat men van elkaar mag verwachten. Uit eerder onderzoek (2019) blijkt dat de doelgroep meervoudige problematiek slechts een klein deel van het aantal gezinnen met een hulpvraag binnen Zoetermeer is, maar dat hierin een groot deel van het budget van het sociaal domein in omgaat (jeugdhulp, Wmo en participatiewet). Er zijn al diverse ontwikkelingen geweest zoals het Multi Disciplinair Team (MDT) en de procescoördinatie. Binnen het project wordt onderzocht hoe de huidige aanpakken functioneren en/of een doorontwikkeling van de aanpakken gericht op meervoudige problematiek een verbetering voor de inwoner en/of de organisatie op kan leveren.

Het onderzoek zal zich richten op de huidige teams, processen en werkwijze. Hieruit zal een adviesrapport volgen inclusief een maatschappelijke kosten en baten analyse.

Stand van zaken

Binnen het project is onderzocht hoe de huidige aanpak functioneert en/of een doorontwikkeling van de aanpak gericht op meervoudige problematiek een verbetering voor de inwoner en/of de organisatie kan opleveren. Binnen de projectgroep waren in de eerste helft van 2024 drie werkgroepen aan de slag. De werkgroepen hebben aan de hand van vragenlijsten onderzoek uitgevoerd onder betrokken collega's en ketenpartners. Ook zijn er werkbezoeken gebracht aan gemeenten en is er data-onderzoek uitgevoerd.

In juni zijn de eindconclusies van de werkgroepen samengebracht in een adviesrapport met aanbevelingen. De aanbevelingen uit het project zijn met de opdrachtgevers besproken en akkoord bevonden. Het adviesrapport is bijna klaar en moet nog worden besproken met het college.

Wat willen we bereiken

Het adviesrapport wordt na het reces in het college besproken en de belangrijkste conclusies hiervan worden in kwartaal 3 aan de raad aangeboden middels een memo. Het project wordt daarna administratief afgerond en hier zal niet meer over gerapporteerd worden binnen de voortgangsrapportage.

Financiële stand van zaken

Het project is uitgevoerd binnen de financiële kaders.

Risico's

Risico: De projectplanning kan onder druk komen te staan doordat projectleden ook werkzaam zijn in het primaire proces.

Gevolg: In het primaire proces kan piekbelasting optreden door calamiteiten, waardoor de beschikbaarheid voor het project tijdelijk minder is, met als gevolg dat het halen van de mijlpalen onder druk komt te staan.

Beheersmaatregel: Goede afspraken maken met de projectleden over inzetbaarheid en tijdige escalatie naar AOG indien nodig.



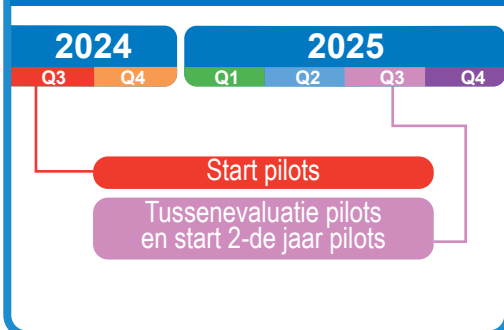
4.2.5 Aansluiting onderwijs en jeugdhulp



Projectplanning

Startdatum: 13-02-2024

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

Met het project 'aansluiting onderwijs en jeugdhulp' zal middels het uitvoeren van pilots op vier primair onderwijs scholen en twee voortgezet onderwijs school 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 onderwijs school aan toegevoegd.

PO-scholen die deelnemen aan de pilot:

- IKC de Hofvijver (Unicoz) | Seghwaert
- IKC de Baanbreker (OPOZ) | Noordhove
- IKC de Trinoom (OPOZ) | Oosterheem
- De Oranjerie (Unicoz) | Oosterheem

VO-scholen die deelnemen aan de pilot:

- Motion Beweeg College (Lucas Onderwijs) | Centrum
- ONC Clauslaan (Unicoz) | Centrum

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 is de projectopdracht goedgekeurd en is de haalbaarheidsfase conform de planning afgerond, waarbij 6 locaties (4x PO en 2x VO) zijn geselecteerd voor het uitvoeren van pilots vanaf schooljaar 2024-2025.

Daarna is een start gemaakt met de uitwerkingsfase waarin verdiepende gesprekken met de pilotscholen hebben plaatsgevonden. Hierbij is invulling van de pilots verkend en is geïnventariseerd welke ondersteuning nodig is om de gewenste resultaten te bereiken. Per schoollocatie is een nulmeting gemaakt welke als uitgangspunt wordt gebruikt in het volgen van behaalde resultaten.

Wat willen we bereiken

In de zomerperiode wordt de nulmeting afgerond en wordt de definitieve invulling van de pilots bepaald (PO en VO). Aansluitend worden de uitvoeringsteams per schoollocatie bepaald en wordt de invulling van de pilots voorbereid.

Met de start van de pilots gaat het project over van de uitwerkingsfase naar de uitvoeringsfase. In de uitvoeringsfase worden de behoeftes en uitvoeringsteams op de scholen gevolgd en wordt indien nodig vanuit de projectleiding bijgestuurd.

4.2.5 Aansluiting onderwijs en jeugdhulp (vervolg)



Financiële stand van zaken

Tot op heden betreffen de kosten voornamelijk inzet van projectmanagement en valt het project binnen de gestelde financiële ramingen.

Risico's

Risico: Uitvoeringsfase later van start gaat dan gepland.

Gevolg: Project loopt vertraging op (indicatie: 2-3 maanden).

Beheersmaatregel: In gesprek gaan met uitvoerende partijen voor aanleveren / beschikbaar stellen jeugdhulp.

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: Extra capaciteit van uitvoering nodig om het projectresultaat te bereiken.

Gevolg: Project maakt meer kosten dan verwacht vanuit de raming of de kwaliteit van het project is lager dan verwacht.

Beheersmaatregel: Tijdig een bijgewerkte projectraming opstellen en deze monitoren en opschalen als er meer budget nodig is.

4.3 Overige projecten sociaal domein



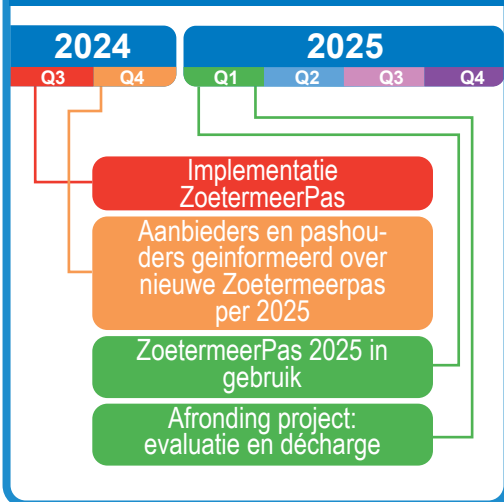


4.3.1 ZoetermeerPas

Projectplanning

Startdatum: 01-12-2023

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Het project omvat de volgende componenten:

- Een nieuwe leverancier contracteren voor de 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.
- Het realiseren van een Europese aanbesteding voor de ZoetermeerPas vanaf 2025 en de implementatie van deze nieuwe pas.

Stand van zaken

Voor het jaar 2024 is er een eenmalige gunning gedaan aan een leverancier. Zij faciliteren de ZoetermeerPas voor het jaar 2024. Deze implementatie is gestart in 2023 en is volgens planning verlopen. Zowel de pashouders, aanbieders van de ZoetermeerPas als betrokken ketenpartners zijn op tijd geïnformeerd en meegenomen in de wisseling van leverancier.

Het afgelopen half 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 is in de maand mei van dit jaar afgerond. Met deze nieuwe leverancier worden nu voorbereidingen getroffen om de nieuwe pas te implementeren (wisseling van applicatie) en om de pashouders, aanbieders en ondersteunende organisaties in de stad mee te nemen in deze verandering (onboarding).

Wat we willen bereiken

Bereikt is:

- Continuering van de ZoetermeerPas in 2024.
- Inrichting van de applicatie ZoetermeerPas voor 2024.
- Pashouders en aanbieders zijn uitgebreid geïnformeerd over de pas voor 2024.

Wat nog bereikt moet worden is:

- De implementatie van de ZoetermeerPas 2025-2032: Inrichten applicatie, inrichten transactieplatform, inrichten website.
- Communicatie richting pashouders en aanbieders over het nieuwe systeem.

Financiële stand van zaken

In 2023 en 2024 zijn de uitgaven voor de huidige Zoetermeeras in lijn met de verwachtingen en het budget. De kosten van de opdracht worden gedekt uit de beschikbare middelen.

Risico's

Risico: Door wederom een overgang naar een nieuwe leverancier met ingang van 2025 kan er ontevredenheid ontstaan bij de pashouders en aanbieders, omdat dit van hen nieuwe handelingen vereist of gewinning aan het nieuwe aanvraagstelsel.

Gevolg: Er kan ontevredenheid ontstaan bij pashouders en aanbieders.

Beheersmaatregel: Om dit proces zo soepel mogelijk te laten verlopen zal er vroegtijdig intensief worden gecommuniceerd met pashouders en aanbieders en worden zij zoveel mogelijk ontzorgd door extra inzet van de medewerkers van de ZoetermeerPas en extra services via de nieuwe leverancier waaronder een helpdesk, bijeenkomsten en inzet van ondersteunende organisaties in de stad zoals de bibliotheek, de formulierenbrigade en Piëzo.



5. Ruimtelijk fysieke projecten



5.1 Algemene beschouwing ruimtelijke fysieke projecten over 1e helft 2024

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

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).

Algemene beschouwing 1e helft 2024

De uitvoering van de ruimtelijk fysieke projectenportefeuille is en blijft een belangrijk middel om de opgave Zoetermeer 2040 tot stand te brengen. In de visie wordt duidelijk dat enkel het toevoegen van nieuwbouw niet voldoende is. Er moet meer geïnvesteerd worden in de woonaantrekkelijkheid en de sociaal economische positie van de stad.

Een integrale blik op duurzame gebiedsontwikkeling in de meest brede zin is daarbij onontbeerlijk. De druk om nu resultaten te bereiken is onverminderd groot en dit zal de komende jaren zo blijven. Dit alles doen we mede vanuit de reeds ingezette beweging vanuit de lopende projecten en programma's.

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

In een aantal VGR rapportages is reeds gemeld dat er onzekerheid heerst op de woningmarkt. Hoge inflatie, oplopende (hypotheek) rente en koopkracht, stijgende bouwkosten en achterblijvende nieuwbouw productie hebben grote invloed op de woningmarkt.

Daar en tegen blijft de vraag naar woningen onverminderd groot. Lichtpuntjes zijn de recente cijfers van het CBS over de afgifte van de nieuwbouwvergunningen.

Deze zijn in het laatste kwartaal 20% hoger dan in 2023.

Het effect van de wijzigende marktomstandigheden en de onzekerheid op de woningmarkt is zoals in de vorige rapportages reeds gemeld blijvend zichtbaar op de projectenportefeuille.

Projecten blijven onder druk staan en afgegeven budgetten zijn vanwege de inflatie niet altijd meer afdoende om het project te realiseren. Programmatische en kwalitatieve ambities blijven onder druk staan. In totaal zijn 62 projecten opgenomen in deze rapportage. Van deze 62 projecten hebben 27 een geel of een rode stoplicht. Ten opzichte van de vorige rapportage is hierin geen kwantitatieve wijziging opgetreden. Een en ander lijkt zich te nivelleren.

Een van de conclusies is dat relatief veel projecten zich in de uitvoeringsfase en de nazorgfase bevinden. Dit betreft ca. 1/3 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.

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



De effecten op de woningmarkt worden ook zichtbaar in de woningbouwmonitor. Dit jaar zullen er minder woningen gerealiseerd worden dan eerder geprognostiseerd. Het college komt dit jaar nog met een “actieplan” met als doel om de komende jaren de beleidsambitie van 700 woningen per jaar te realiseren.

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.

De gemeenteraad heeft ingestemd met de gewijzigde kaders van de ontwikkeling van Edisonpark. Parallel daaraan zijn nieuwe afspraken gemaakt met de Ontwikkelcombinatie Edison Park over het gefaseerd bouwen van 550 woningen.

In de binnenstad zijn de bouwkransen zichtbaar. Ook de verbouwing van de Passage tot Daily Plaza is gestart. De aanbesteding voor de aanleg van het Centraal Park is afgerond.

In de tweede helft van 2024 start de uitvoering. 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.

In de Entree zijn in het afgelopen half jaar belangrijke stappen gezet om tot realisatie te komen. Het raadsvoorstel Herprogrammering Entree is aangenomen, waardoor er nieuwe uitgangspunten zijn voor het woonprogramma en voorzieningen. Hiermee kunnen hernieuwde afspraken worden gemaakt met grondeigenaren. Daarnaast is op een aantal plots in Entree WvG gevestigd om stevigere regie te voeren.

In Meerzicht is een substantieel bedrag vanuit het Volkshuisvestingsfonds toegekend aan het gebiedsprogramma. Hiermee kan een versnelling worden gegeven aan het verduurzamen van de flats in de Bossenbuurt. Daarnaast zijn stappen gezet in de ontwikkeling van het Hart van Meerzicht. De intentieovereenkomst is door de partijen ondertekend. In de komende periode zal het ontwikkelperspectief Meerzicht (een verdere concretisering van de aanpak) worden voorgelegd aan de raad.

Uit de woningbouwmonitor blijkt dat we in 2024 een aantal van 422 woningen opleveren.

Ook voor 2025 zal de productie achter blijven ten opzichte van de doelstellingen. Er zullen nog flink wat inspanning noodzakelijk zijn om de doelstelling van 3.000 opgeleverde woningen in deze coalitieperiode te behalen. Al met al blijft het college en de ambtelijke organisatie in samenwerking met de raad doorbouwen aan een aantrekkelijker en vitaler Zoetermeer.

Met hart voor de stad en het kompas gericht op de doelen van Zoetermeer 2040.

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



5.2 Gewijzigde stoplichten

De volgende projecten hebben hun stoplichten naar beneden bijgesteld:

7.1.2 Entree, Middengebied, Uitwerken SOR: Gewijzigd van geel naar rood.

Toelichting: De status van het project verandert van geel naar rood. De oorzaak is een combinatie van de aspecten tijd, geld en risico's. Het opstellen van het schetsontwerp en de verkeersstudies kost meer tijd dan verwacht. Vanwege de beperkte verkeerskundige capaciteit zijn we genoodzaakt externe adviseurs in te schakelen, wat het risico op suboptimale beslissingen met zich meebrengt.

7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: Het stoplicht is van groen naar geel gegaan, omdat de haalbaarheidsfase langer duurt dan gepland, het budget niet meer toereikend is en de capaciteit van sommige vakdisciplines niet toereikend is voor de benodigde werkzaamheden. Het gebrek aan capaciteit heeft gevolgen voor tijd. De haalbaarheidsfase kan niet in het tweede kwartaal worden afgerond. De verwachting is dat de haalbaarheidsfase in 2025 wordt afgerond.

7.2.8 Engelandlaan 270: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: De stoplicht is op geel gezet vanwege een aanzienlijke vertraging van 2 jaar in de uitvoeringsfase. De ontwikkelaar werkt nog steeds aan het uitwerken en optimaliseren van het bouwplan. Hierdoor is er een nieuwe aannemer ingeschakeld om de bouwkosten te verlagen en het project te realiseren.

8.2.1 Eerste Stationsstraat 185: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: Het doel was om gelijktijdig met de vaststelling van de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan ook een planuitwerkingskader (PUK) voor ESS 185 vast te laten stellen. Omdat er nog geen definitief model voor de ESS 185 is, wordt dit proces niet gelijktijdig, maar later in gang gezet. Er wordt een nieuwe planning opgesteld voor dit proces. Dit maakt dat het stoplicht op basis van tijd op geel is gezet.

8.6.1 Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: Door het complexe werk en flink gestegen prijzen is het aanleggen van de rioleringen duurder geworden. Vanwege het doorlopen van een bezwaarprocedure voor de kap van diverse bomen, loopt de planning uit. Dit zijn de redenen dat het stoplicht van groen naar geel is gewijzigd.

8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal: Gewijzigd van geel naar rood

De financiële gevolgen voor de sporthal zijn in beeld gebracht en zijn aan de raad voorgelegd. Het beschikbaar gestelde krediet is niet voldoende om de vergroting te kunnen realiseren en het project kan pas doorgang vinden nadat de raad een beslissing heeft genomen.

8.8.1 Eleanor Rooseveltlaan 3-29: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: 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 voor woonrijp maken. Hoewel het resultaat nog positief is, is er wegens de verslechtering van budget het stoplicht van groen naar geel verzet.

8.10.3 Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten: Gewijzigd van groen naar geel.

Toelichting: Tijdens het opstellen van het schetsontwerp is gebleken dat er meer tijd nodig is voor de volledige uitwerking van diverse varianten van de raadzaal. Omdat deze extra tijd tot aan het zomerreces niet beschikbaar is bij verschillende gebruikers, is in overleg met de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever besloten om de werkzaamheden na de zomer voort te zetten. Hierdoor schuiven de uitvoeringsfase en de oplevering op, waardoor een oplevering in 2025 niet meer haalbaar is.

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



De volgende projecten hebben hun stoplichten naar boven bijgesteld:

7.1.5 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Gewijzigd van rood naar geel.

Toelichting: Op basis van onderstaande is de status van het stoplicht aangepast van rood naar geel. Voor Bredewater 26 (West 1) heeft de eigenaar een intentieovereenkomst getekend met een belegger die een shared service concept aanbiedt. Door het aflopen van de anterieure overeenkomst voor West 3 (Bredewater 22), is eind juni een voorkeursrecht gevestigd door de gemeenteraad. Voor Bredewater 20 (West 4) is een aanvraag ingediend voor een tijdelijke huisvesting van 57 kamers door Young Housing voor een periode van 3 jaar met een optie tot 5 jaar. De verwachting is dat in Q4 de tijdelijke huisvesting in gebruik genomen kan worden.

7.3.3 Zalkerbos 1: Gewijzigd van geel naar groen.

Toelichting: Het project is inmiddels vergund en gaat in juni van start. Ook is er een extra bijdrage van €25.000,- verhaald. Vandaar dat het stoplicht op groen staat.

7.4.1 Bleiswijkseweg herinrichting: Gewijzigd van geel naar groen.

Toelichting: Op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met een investering van €2,63 miljoen euro voor de uitwerking en uitvoering van de herinrichting van de Bleiswijkseweg. Binnen dit budget valt ook de subsidie van de MRDH voor de realisatie van de metropolitane fietsroute. Met dit raadsbesluit komt de status van het project op een groen licht.

8.3.1 Blijdorplan/ Van Leeuwenhoeklaan: Gewijzigd van geel naar groen.

Toelichting: Het project Blijdorplan (Soeterdael) heeft in de eerste helft van 2024 drie belangrijke mijlpalen behaald, waarmee de status van het stoplicht op groen is komen te staan.

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark: Gewijzigd van geel naar groen.

Het stoplicht wijzigt van geel naar groen omdat het grootste risico van het project gemitigeerd is door het overeenkomen van de SOK. De overige risico's zijn in control.

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G: gewijzigd van geel naar groen.

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status van geld verbeterd, waardoor de huidige status van het project op groen staat.

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



5.3 Overzicht stoplichten per project

		2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024	2e halfjaar 2023			1e halfjaar 2024		
		Fase	Fase						
7.1 Gebied: Entree									
7.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	UW	UW						
7.1.2	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	UV	UV						
7.1.3	Entree, Stationsgebied	UW	UW						
7.1.4	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	UW	UW						
7.1.5	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4:	UW	UW						
7.1.6	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	UW	UW						
7.1.7	Abdissenbos Transformatorstation Stedin	UW	UW						
7.2 Gebied: Binnenstad									
7.2.1	Cadenza 2	UV	UV						
7.2.2	Centraal park	UW	UW						
7.2.3	Binnenstad, Deelgebied 1, Denemarkenlaan eo.		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	UW						
7.2.7	Engelandlaan 140	UV	UV						
7.2.8	Engelandlaan 270	UW	UW						
7.2.9	Luxemburglaan 2-10	UV	UV						
7.2.10	Markt 10	HB	HB						
7.3 Gebied: Meerzicht									
7.3.1	Oostergo	HB	HB						
7.3.2	Westergo	HB	HB						
7.3.3	Zalkerbos 1	UV	UV						
7.4 Gebied: Dutch Innovation Park									
7.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting	HB	UW						
7.4.2	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	UV	NZ						

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



		2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024	2e halfjaar 2023			1e halfjaar 2024		
		Fase	Fase						
	8.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens								
8.1.1	Wijkverkenning Buytenwegh		HB						
8.1.2	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	UW	UV						
8.1.3	Snowworld	HB	HB						
8.1.4	Hoekerkade e.o. reconstuctie	UW	UW						
8.1.5	Zwaardslotseweg Transformatorstation STEDIN	HB	HB						
8.1.6	Teldersrode		HB						
	8.2 Gebied: Dorp								
8.2.1	Eerste Stationsstraat - Vernèdepark	HB	HB						
8.2.2	Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat	UW	UV						
	5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat								
8.2.3	Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan	UW	UW						
	8.3 Gebied: Driemanspolder								
8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	UW	UW						
	8.4 Gebied: Kwadrant								
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	UW	UW						
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	UW	UW						
8.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	UV	UV						
8.4.4	Van Tuyllpark, visie	UW	UW						
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	UW	UW						
	8.5 Gebied: Noordhove								
8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	UW	UW						

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



		2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024	2e halfjaar 2023	1e halfjaar 2024
		Fase	Fase		
	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 inc. 2 kavels Willem Dreeslaan	UW	UW		
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	UW	UV		
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	UV	UV		
	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	UW		
8.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	HB	HB		
8.7.6	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	UW	UW		
8.7.7	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	UW	UW		
	8.8 Gebied: Rokkeveen				
8.8.1	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	UW	UW		
8.8.2	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	UW	UW		
8.8.3	Zilverstraat Van der Valk	UW	UW		
	8.9 Gebied: Seghwaert				
8.9.1	Roggeakker	HB	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	HB	UW		
8.10.4	Nationaal Videogame Museum, permanente locatie		HB		
8.10.5	Nieuwe Driemanspolder horeca		HB		

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



5.4 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 bouwkaal 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 grondexploitatie, 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 consequenties). 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.

5.5 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). Deze initiatieven staan on hold tot ze geprioriteerd worden door het college. Daarna start de initiatieffase die afgesloten wordt 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). Naast de lijst met initiatieven die on hold staan, hebben we ook een lijst met initiatieven toegevoegd die in de initiatieffase zitten.

5. Ruimtelijk fysieke projecten (vervolg)



Lijst met initiatieven die on hold staan

Woningbouwinitiatieven

- Van Aalstlaan 18 – 20
- Oostweg 2, Miss Etam locatie

Niet woningbouwinitiatieven

- Urban Skatepark
- Fietsklim
- Schietsportvereniging

Lijst met initiatieven in de initiatieffase

Woningbouwinitiatieven

- Hart van Meerzicht (Projectopdracht is in juli vastgesteld. De eerste rapportage volgt over de 2e helft van 2024)
- Ontwikkeling West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)
- Bijdorplan 12, kantoor Vestia
- Sumatra
- Binnenstad, deelgebied 2, Ondineschouw
- Voorweg Noord

Niet woningbouwinitiatieven

- Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef) (Projectopdracht is eind juni vastgesteld. De eerste rapportage volgt over de 2e helft van 2024)
- Modernisering Brandweerkazerne Brusselstraat
- Poppodium Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg
- Nieuwbouw gezamenlijke huisvesting So De Keerkring en Sbo De Horizon

5.6 Leeswijzer projecten

Per gebied wordt de stand van zaken van de projecten, die geografisch binnen dat gebied vallen, weergegeven. Projecten die geografisch vallen in het gebied van een gebiedsontwikkeling/programma zijn opgenomen in hoofdstuk 7 bij het desbetreffende 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 vermeld en in welke projectfase het project zich bevindt.

Vervolgens wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken tot 30 juni 2024. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende half jaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken tot 30 juni 2024 beschreven en worden de grootste mogelijke risico's van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

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 20 juni 2024, tenzij anders vermeld.

6.2 Opzet woningbouwmonitor

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

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

De woningbouwmonitor laat de woningbouwplannen zien die onder projectleiding staan van de gemeente. Deze aantallen staan in afbeelding 1. In totaal staan 8.054* te bouwen woningen op de planning voor de jaren 2024-2031. In 2024 staan 422 woningen in de planning om opgeleverd te worden.

Nb. Ten opzichte van de vorige monitor wordt nu een staffel gehanteerd. Uit ervaring blijkt dat er frequent sprake is van een zekere mate van planuitval/vertraging. Daarom is het goed om een staffel te hanteren bij de prognose, waarbij we projecten die eerder in het planproces zitten niet volledig meenemen in de voorspelling. Hierdoor wordt ook de zogenaamde boeggolf aan woningopleveringen minder hoog.

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Aantal	422	557	1388	892	1356	1467	1089	883	8054

Afbeelding 1. Aantal woningen gepland van 2024 t/m 2031

* Binnen deze aantallen vallen de deelgebieden uit Entree

Sinds de vaststelling van het Woningbouwprogramma in 2017 zetten we in op een jaarlijkse woningbouwproductie van gemiddeld 700 woningen. In 2023 is dit aantal bijna gehaald. Hoewel de prognoses voor 2024 en 2025 een daling laten zien, verwachten we dat het gemiddelde aantal woningen per jaar in de periode 2024-2028 rond de 923 ligt. Voor de periode 2024-2035 staan er in totaal 10.139 woningen in de planning.

6. Woningbouwmonitor (vervolg)

6.3.2 Geplande woningbouw 2032 tot en met 2035

Voor de periode 2032 tot en met 2035 staan er 2.085 woningen gepland. In totaal worden ongeveer 10.139 woningen gebouwd in de periode 2024 tot en met 2035. Deze aantallen worden niet verder meegenomen in deze monitor, aangezien de opleveringen nog ver in de toekomst liggen.

Jaar	2024-2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Aantal	8054	735	450	450	450	10139

Afbeelding 2. Aantal woningen gepland van 2024 t/m 2035

6.3.3 Verwachting oplevering woningen

De woningbouwmonitor is een dynamisch instrument, niet een statisch document. De woningbouwmonitor levert cijfers die ons helpen om de voortgang te meten en te monitoren. Met zowel het meerjarig Woningbouwprogramma als de monitor kunnen we bijsturen waar nodig. Het programma biedt inzicht in de geplande nieuwbouwprojecten en stelt ons in staat te beoordelen of deze projecten in lijn zijn met onze woonvisie.

De woningbouwmonitor is een sturingsinstrument en geeft geen garantie. De geplande cijfers voor definitieve opleveringen kunnen afwijken van de werkelijke uitkomsten en geplande projecten kunnen in tijd verschuiven of komen te vervallen 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 of mogelijk helemaal niet worden gebouwd. Om een realistischer beeld te geven van de waarschijnlijkheid van de realisatie, 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 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%

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Aantal	422	517	817	524	957	966	1006	667	5876

Afbeelding 3. Aantal woningen gepland na het toepassen van staffel

In de bovenstaande tabel hebben we de staffel toegepast. We zien dat het aantal woningen met 27% daalt ten opzichte van de geplande woningen in afbeelding 1.

6.4. Projecten 2024

De verwachting is dat er dit jaar 422 woningen worden opgeleverd. Het gaat om woningen in de projecten: Amstelstroom, Dwarstocht, Berkelstroom, Thomas Morelaan, Dirc van de Doortogelaan/Goeswijn van de Poellaan vlek C, Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan.

6. Woningbouwmonitor (vervolg)

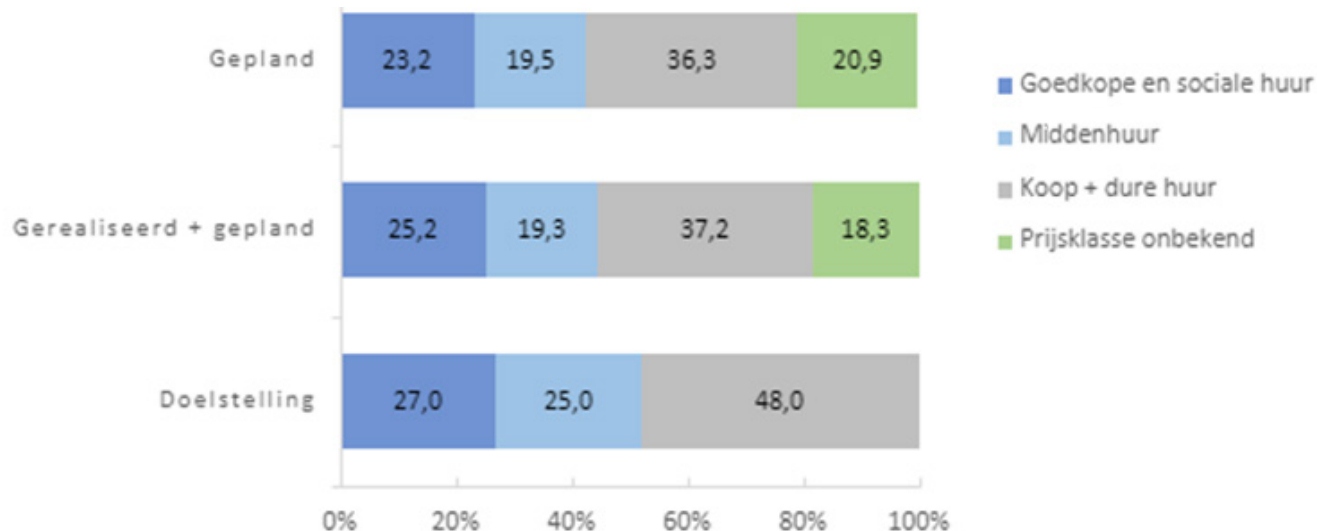


6.5 Prijssegmenten en woningtypen

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*);
- 48% koopwoningen + dure huurwoningen (boven €1.157,95*).

*prijspeil 1 juli 2024

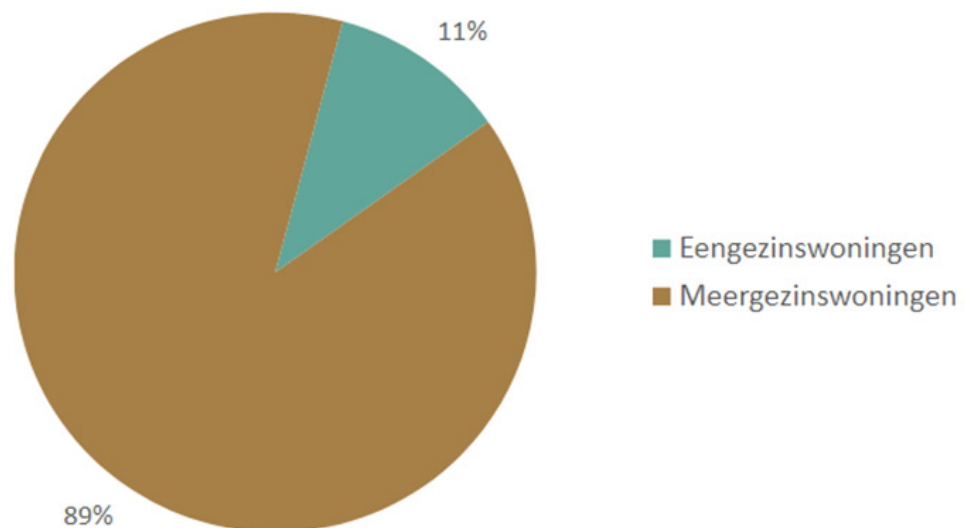


Afbeelding 4. Woningen gepland en gerealiseerd versus doelstelling

Voor de periode 2024-2031 is de huidige segmentverdeling van de woningbouw als volgt: goedkope en sociale huur 23%, 20% middenhuur, 36% koop + dure huur en 21% prijsklasse onbekend. Hoewel de percentages voor de bekende segmenten momenteel onder de beoogde doelstellingen liggen, kan de verdeling nog worden gewijzigd zodra er invulling wordt gegeven aan het programma van het project. De woningen met een onbekende prijsklasse bieden ruimte voor correctie, zodat de uiteindelijke percentages in lijn kunnen komen met de doelstellingen uit de Versnellingsagenda.

Van de nieuwbouw over 2019-2031 uit de woningbouwmonitor bestaat 89% uit meergezinswoningen (appartementen) en 11% uit eengezinswoningen. In afbeelding 5 is deze verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram. In vergelijking met de vorige rapportage is de nieuwe verdeling veranderd; het aandeel meergezinswoningen is met 5% gestegen, terwijl het aandeel eengezinswoningen met 5% is gedaald. Dit komt deels doordat er meer projecten zijn toegevoegd waarin gestapeld wordt gebouwd.

6. Woningbouwmonitor (vervolg)

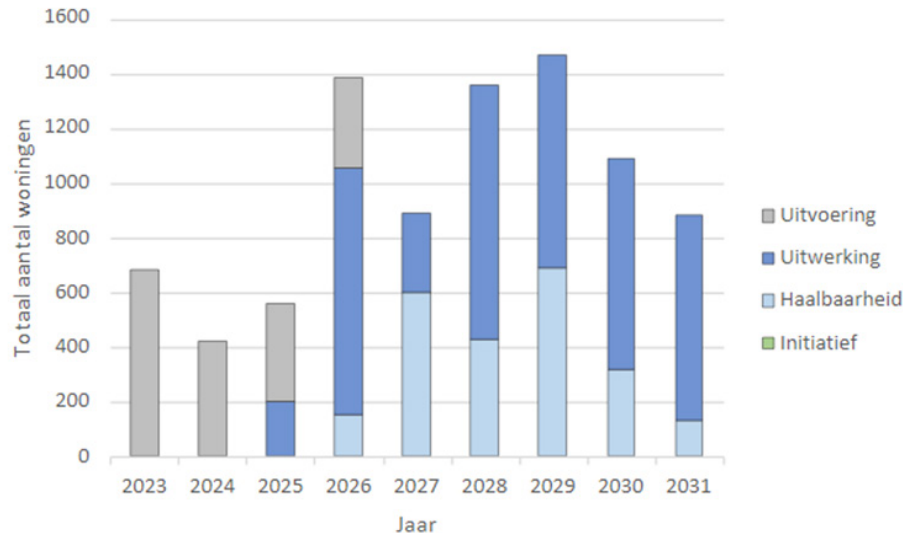


Afbeelding 5. Onderverdeling van alle opgeleverde en geplande woningen naar type (eengezins/meergezins)

6.6 Projectfasen

In afbeelding 6 is te zien in welke fasen de bouwprojecten zich bevinden, uitgedrukt in aantallen woningen en verdeeld over de jaren. De fasen lopen van initiatief via haalbaarheid en uitwerking naar uitvoering. Hoe verder een project in de fasering zit, hoe zekerder het is dat de woningen worden gerealiseerd.

6. Woningbouwmonitor (vervolg)



Afbeelding 6. Fasering Projecten (per jaar)

6.7 Conclusie

In 2024 worden volgens planning 422 woningen opgeleverd. Dit aantal betreft alleen de woningbouwontwikkelingen die projectmatig worden begeleid door de gemeente. Volgens de huidige gegevens in de woningbouwmonitor zijn er voor de periode tot en met 2031 nog 8.054 woningen gepland, wat neerkomt op een gemiddelde van 1.006 woningen per jaar. Echter is het belangrijk om rekening te houden met mogelijke vertragingen en uitval van projecten, wat kan leiden tot een lager aantal opgeleverde woningen dan gepland. Het toepassen van een staffel geeft een realistischer beeld van de te verwachte oplevering van de geplande woningen. Na toepassing van de staffel wordt verwacht dat er 5.876 woningen zullen worden opgeleverd, wat neerkomt op gemiddeld 734 woningen per jaar. Hiermee is de verwachting dat we de komende jaren onze doelstelling van gemiddeld 700 woningen per jaar behalen. Voor de periode van 2032 tot en met 2035 staan er momenteel ongeveer 2.085 woningen gepland.

7.1 Programma Entree



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 parkeeroplossingen zijn daarbij belangrijke voorwaarden, evenals een kwalitatief goede buitenruimte die gezond leven bevordert. De ontwikkeling van het Entreegebied met 6.250 – 7.250 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambities.

Programma Entree

De gebiedsontwikkeling van Entree is vormgegeven als programma en wordt uitgevoerd door een gebiedsteam. Het gebiedsteam wordt aangestuurd door een programmamanager, 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 de 1e helft van 2024 en vooruitblik de 2e helft van 2024

De belangrijkste ontwikkelingen in de eerste helft van 2024 en een vooruitblik naar het tweede half jaar van 2024 zijn per werkpakket hieronder weergegeven.

Omgevingsprogramma & MER (vanaf 1-1-2024)

De doorstart van de planologische procedure voor Entree valt onder de Omgevingswet. In de themabijeenkomst van 24 oktober 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de aanpak, die in het vierde kwartaal van 2023 is gestart en geheel 2024 ten behoeve van de uitwerking doorloopt. Het scenario waar de gemeente op dit moment vanuit gaat, bestaat uit twee sporen: het opstellen van een omgevingsprogramma voor het plangebied Entree en het vervolgens plotsgewijs verlenen van vergunningen.

Het omgevingsprogramma is gericht op de kwaliteiten én aandachtspunten van het gehele plangebied. Hierin worden thema's zoals geluid, de afwikkeling van verkeer, het programma van functies, maar ook de herinrichting van de openbare ruimte en de gewenste beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing integraal beschouwd. De verschillende plots van de grondeigenaren worden gefaseerd in overeenstemming met het omgevingsprogramma vergund. Hierdoor is de ontwikkeling conform de integrale visie op het gebied ook bij een langere ontwikkeltermijn geborgd.

Deze wezenlijke wijziging in de planprocedure van Entree is aan de betrokken grondeigenaren/ontwikkelaars, belanghebbenden en betrokkenen in het vierde kwartaal van 2023 medegedeeld. De indieners van een zienswijze hebben begin 2024 een brief ontvangen waarin wordt aangegeven dat de planprocedure verder zal gaan onder de Omgevingswet en dat de beantwoording van de zienswijzen onderdeel uitmaakt van dat proces en het vervolg onder de Omgevingswet. Ook in het vervolg van het proces worden de belanghebbenden tijdig en actief geïnformeerd.

Deze periode en aankomende periode staan in het teken van het opstellen van de inhoud van het omgevingsprogramma. Hierbij is (her)programmering een belangrijk vertrekpunt dat direct invloed heeft op de verschillende onderdelen van het omgevingsprogramma, zoals de ontwikkelvisie, het beeldkwaliteitplan en de benodigde onderzoeken voor het PlanMER, zoals geluid. Ook wordt, in overleg met de grondeigenaren, gewerkt aan het thema geluid, waarbij onder meer de vereisten van de Omgevingswet worden betrokken, maar ook de uitkomsten daarvan op plottniveau in kaart worden gebracht. Ook krijgt de ontwikkelvisie en de inrichtingsprincipes steeds meer vorm.

Het raadsvoorstel Herprogrammering Entree geeft inzicht in de totstandkoming en onderbouwing van de bandbreedten van programmering en is op 21 mei behandeld in het college en op 18 juni is een technische toelichting aan de gemeenteraad gegeven. Beoogde vaststelling in de gemeenteraad is voorzien op 8 juli. Dit loopt vooruit op de technische bespreking van het gehele

7.1 Programma Entree (vervolg)



omgevingsprogramma en de daarin opgenomen producten die naar verwachting in Q4 zal plaatsvinden. Tegelijk met de behandeling van het raadsvoorstel Herprogrammering in het college is ook het collegevoorstel participatie Entree vastgesteld, waarbij drie procesvoorstellen voor de invulling van de participatie zijn vastgelegd voor de wezenlijke wijzigingen in uitgangspunten, zijnde de herprogrammering, de uitbreiding van het plangebied met West 8 en de inrichting van de openbare ruimte.

Tot slot is ook de Notitie reikwijdte en detailniveau (hierna NRD) in voorbereiding. Dit is de eerste formele stap in de PlanMER-procedure. Deze NRD zal direct na het zomerreces ter inzage worden gelegd, in de NRD worden de uitkomsten van de behandeling van het raadsvoorstel Herprogrammering verwerkt.

Communicatie & Gebiedsmarketing

Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeeders 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, nieuwsbrief en vormgeving. In de eerste helft van 2024 communiceerde het programma Entree via website, Stadsnieuws, social media, nieuwsbrief Entree en een bijeenkomst met de buurtvertegenwoordigers. Hierin werd vooral toegelicht hoe de ontwikkeling van Entree verder gaat onder de Omgevingswet en geïnformeerd over de vergunningaanvraag voor evenementen op het buitenterrein van Breevast. Ook werden Club Entree activiteiten en de beweegroute Rondje Gezond gepromoot. De volgende maanden van 2024 gaan we door met informeren over het vervolg van de planologische procedure onder de Omgevingswet en voeren we participatie uit over onderdelen die zullen wijzigen in de planvorming.

Naast de communicatie via de gebruikelijke Entreekanalen blijven we ook in contact met de omwonenden via de klankbordgroep en organiseren we kort voor de zomervakantie weer een overleg met de buurtvertegenwoordigers. Nu we langer in de planvormingsfase zitten doen we in 2024 (tijdelijk) een stapje terug in de marketing van Entree als toekomstig woongebied.

Exploitatie & eigenaren

De eerste herziening van de gebied business case 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 gebieds business case als gevolg van de planologische wijziging en herprogrammering herijkt. Ook de raming van de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte wordt geactualiseerd. Het gehele team van Entree werkt vanuit de verschillende disciplines tot het zomerreces verder om de uitgangspunten te verfijnen, verder te actualiseren en met name te optimaliseren.

In de VGR van begin 2024 is aangegeven dat de business case eind Q2 van dat jaar werd aangeboden aan de raad. Door veranderingen in de sporen die input leveren aan de business case en het voorkomen van vooruitlopen op de processen in deze sporen, is ervoor gekozen om de actualisaties als een geheel aan te bieden en zal de business case gezamenlijk met alle uitgangspunten in Q4 van 2024 worden aangeboden aan de raad ter vaststelling. Als onderdeel van de herziening van de gebied business case en als gevolg van vertraging van de planologische procedure zal inzichtelijk gemaakt worden welke negatieve consequenties dit heeft op de plankosten (extra ambtelijke uren, inhuur derden en nadere onderzoeken). Het proces omtrent deze update is recent gestart.

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. In 2024 worden de nog te maken nieuwe afspraken via addendum II contractueel geborgd. 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.

Met grondeigenaren Veldboom en De Raad Bouw 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 loopt het project op verschillende wijzen een risico. Ten eerste is het kostenverhaal hierdoor niet verzekerd en zullen we overgaan op de werkwijzen uit de Omgevingswet. Daarnaast voelen grondeigenaren mogelijk niet meer de noodzaak om over te gaan tot ontwikkeling wanneer er geen financiële consequenties verbonden

7.1 Programma Entree (vervolg)



zijn aan een afwachterende houding. Daarom heeft de gemeente op diverse kadastrale percelen Wet Voorkeursrecht Gemeente gevestigd om op die manier meer grip te krijgen en speculatie van grond en panden tegen te gaan. WVG is gevestigd op West 3, 6 en 7 en eerder al op West 8 (autoverhuurbedrijf, KPN en de zendmast). Met De Raad Bouw lopen de gesprekken nog om tot een addendum I te komen. Begin 2022 is het ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht en tegen dit plan zijn zienswijzen ingebracht. De definitieve vaststelling was gekoppeld aan het bestemmingsplan. 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 met sport-hubs in Entree, Driemanspolder en Meerzicht. Club Entree wordt door partners in de stad steeds gemakkelijker gevonden. Er worden regelmatig maatschappelijk relevante bijeenkomsten georganiseerd, bijvoorbeeld door het ILOZ. In 2024 wordt ingezet op doelgroepgerichte promotie van de beweegroute Rondje Gezond. Mei: jongvolwassenen. Juli: senioren. Oktober: rolstoelgebruikers. Op 21 maart 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor activiteiten en evenementen op het Breevast-terrein aan de Boerhaavelaan. In juni is een bewonersbrief gestuurd om te informeren én te enthousiasmeren zelf iets te organiseren. Er is een winactie uitgezet voor een goed idee. Twee buurtvertegenwoordigers evalueren samen met de gemeente en Breevast hoe evenementen verlopen.

Risico's

De belangrijkste risico's gerelateerd aan de werkpakketten zijn:

Risico: Gerealiseerde plankosten binnen de werkpakketten vallen hoger uit dan de geraamde plankosten.

Beheersmaatregel: Via het programmabeheersingsoverleg Entree de plankosten in dit werkpakket monitoren en bijsturen bij afwijkingen, binnen het programma gezamenlijk urenramen via de planningssessies, elk kwartaal planning, risico's en gerealiseerde plan- en onderzoekskosten doornemen.

Risico: Er kunnen minder kosten verhaald worden dan begroot.

Beheersmaatregel: subsidiemogelijkheden gebruiken, WVG vestigen en in gesprek blijven met stakeholders.

Risico: Grondeigenaren zijn terughoudend, ontwikkeltempo woningbouw onder druk.

Beheersmaatregel: actieve grondpolitiek overwegen bij betreffende gronden.

Financieel

Gezien het feit dat de planologische procedure voor de Entree voortgezet moet worden onder de Omgevingswet en dit aanvullende onderzoeken en capaciteit vergt die niet waren voorzien in de herziening van 15 mei 2023 heeft dit invloed op de business case. Tot nu toe is er 0,9 miljoen euro aan plankosten uitgegeven naar verwachting wordt in 2024 in totaal voor 1,8 miljoen euro aan plankosten besteed. Van de gerealiseerde kosten wordt een deel (0,250 miljoen) gedekt uit niet begrote subsidie verkregen vanuit de Vliegende Brigade. Voor jaarschijf 2024 staat er 28,5 miljoen aan uitgaven begroot (verdeeld over plankosten, uitvoeringskosten en overige kosten) en 23,1 miljoen aan inkomsten. De begrote uitgaven en inkomsten zijn echter nog gebaseerd op gebied business case die is vastgesteld in mei 2023. De consequenties in tijd en geld door de veranderende planologische procedure zullen verwerkt worden in de volgende herziening van de business case. Bij de herziening van de business case zal ook worden gekeken naar de herfasering van jaarschijf 2024 en kosten die moeten worden afgeschreven. Naar verwachting zal de business case in Q4 2024 aan de raad worden aangeboden. De consequenties voor jaarschijf 2024 zullen in het Tweede Tussenbericht worden verantwoord.



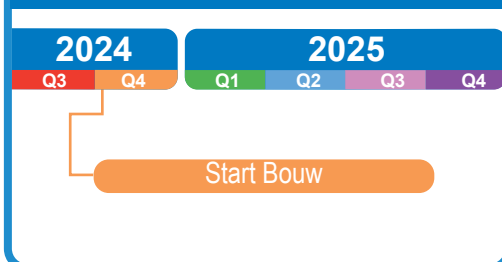
7.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova



Projectplanning

Startdatum: 01-02-2006

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

Project Terra Nova, een transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar woningen, ging in 2006 van start. Na diverse haalbaarheidsstudies werd in 2021 overeenkomst bereikt over het transformatieplan. Dit plan bestaat uit de transformatie van het kantorencomplex naar 393 woningen verdeeld in 106 goedkope huur, 98 middeldure huur en 189 vrije sector huur. 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 gemeenteraad is in het afgelopen half jaar tweemaal geïnformeerd over de stand van zaken middels separate raadsmemo's. De laatste memo is verstuurd in juli.

Hieronder zijn deze drie scenario's benoemd om tot realisatie van Terra Nova te komen. Daarnaast is na het bestuurlijk overleg nog een vierde scenario toegevoegd:

1. Zoetermeerse woningcorporatie(s): Hierover is afgesproken dat op initiatief van de gemeente een bestuurlijk overleg met de woningcorporaties zal plaats vinden om duidelijkheid te krijgen waarom de woningcorporaties niet meedoen.
2. Woningcorporatie buiten Zoetermeer: Breevast en gemeente zullen gezamenlijk verkennende gesprekken voeren met een woningcorporatie buiten Zoetermeer.
3. Belegger: Breevast zal de gesprekken continueren om tot concrete overeenkomst(en) te komen.
4. Particuliere verkoop: Breevast onderzoekt dit scenario als extra afzetmogelijkheid inclusief compensatie voor het niet realiseren van sociale huurwoningen.

Scenario 1 en 2 zijn afgefallen en Breevast is nu in afronding van scenario 3 en 4.

Voor het project Terra Nova is een SBI-subsidie(Startbouw Impuls) van €4,9 miljoen verleend. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat uiterlijk in oktober 2024 wordt gestart met de bouw. Heeft een start bouw dan niet plaats gevonden, dan bestaat de mogelijkheid dat de subsidie moet worden terugbetaald aan BZK. De meest eenvoudige manier om de SBI binnen de staatssteun regels in te zetten is door deze in te zetten voor woningen die worden afgenomen door een woningcorporatie. Echter, nu de corporaties zijn afgehaakt, wordt concreter gekeken naar andere mogelijkheden. Daarbij speelt onder andere ook de lopende vergaderingen die op Europees niveau spelen rond het verruimen van de staatssteunregels rond Middenhuur (zie Rijksoverheid). Met Breevast zullen de afspraken voor de SBI worden geconcretiseerd, waarbij de uitbetaling van eventuele subsidie(s) voor de gemeente altijd risicoolos zal moeten zijn.

De status blijft rood, omdat (ook al lijkt een start nabij) er nog geen definitieve start is aangekondigd.

Wat willen we bereiken

In de 2e helft van 2024 verwachten we:

- Verkoop van de woningen door de ontwikkelaar aan één of meerdere afnemers/kopers.
- Doelmatige inzet van de Start Bouw Impuls om start bouw van Terra Nova te stimuleren.
- Afstemmen Voorlopig ontwerp openbare ruimte Entree op ontwerp Terra Nova.
- Gezamenlijke voorbereiding voor de start van de bouw/transformatie.

We verwachten dat de start van de realisatie daarna kan plaats vinden in de 2e helft van 2024.

7.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova (vervolg)



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 business case Entree. Gebleken is dat de afgesproken exploitatiebijdrage niet toereikend is om de nu ontstane vertraging te dekken. Hierover is de gemeente in gesprek met Breevast.

Risico's

Risico: De ontwikkeling van Terra Nova loopt verdere vertraging op, door uitblijven contractering met kopers/afnemers door ontwikkelaar.

Gevolg: Vertraging van het project, latere start bouw en daarmee latere oplevering woningen.

Beheersmaatregel: Dit risico is opgetreden. Start Bouw Impuls is verkregen en wordt ingezet om het gat in de teruglopende business case (van ontwikkelaar) zo veel mogelijk te beperken en een start bouw te stimuleren. Als gemeente worden wij door de ontwikkelaar geïnformeerd over de lopende verkoop. Ook worden wij door de ontwikkelaar actief op de hoogte gehouden van de verkoopgesprekken die plaatsvinden.

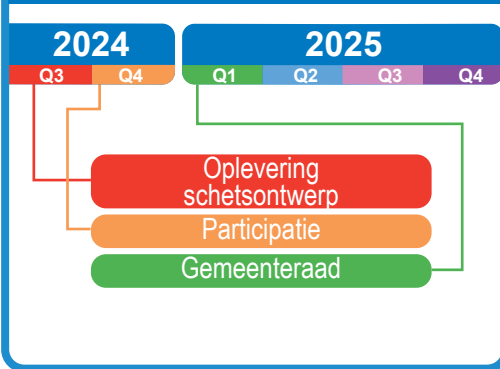


7.1.2 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

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 Openbare 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

Het toegezegde groen aan de Boerhaavelaan is aangelegd.

Het afgelopen half jaar is gewerkt aan het opstellen van een schetsontwerp met daarin zoveel mogelijk de aanpassingen verwerkt naar aanleiding van de zwaarwegende opmerkingen van de commissie MER, de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en opmerkingen vanuit de klankbordgroep. De meest in het oog springende wijziging is het voorgenomen besluit om de ventwegen langs de nieuw in te richten Afrikaweg te laten vervallen. Parallel daaraan zijn onderzoeken opgestart naar de verkeerskundige aspecten van de nieuwe structuur zonder ventwegen o.a. naar de oversteekbaarheid van de Afrikaweg en de verkeersafwikkeling.

De status van het project verandert van geel naar rood. De oorzaak is een combinatie van de aspecten tijd, geld en risico's.

Het opstellen van het schetsontwerp en de verkeersstudies kost meer tijd dan verwacht. Vanwege de beperkte verkeerskundige capaciteit zijn we genoodzaakt externe adviseurs in te schakelen, wat het risico op suboptimale beslissingen met zich meebrengt. De visie van Entree met betrekking tot mobiliteit is te lezen in de Raadsmemo Duurzame Mobiliteit.

Wat willen we bereiken

- Na zomer 2024: oplevering schetsontwerp inclusief de bijbehorende kostenraming samen met de verkeerskundige onderzoeken.
- Eind 2024: participatie gevolgd door bestuurlijke besluitvorming over het schetsontwerp als onderdeel van de totale omgevingsprogramma.

Financiële stand van zaken

Het noodzakelijke herontwerp, ingegeven door de opmerkingen van de commissie MER en de zienswijzen van de klankbordgroep, leidt tot hogere VTA-kosten. Wat betreft de uitvoeringskosten is er nog geen definitieve kostenraming voor het schetsontwerp beschikbaar. Echter, op basis van de eerste concepten houden we rekening met een hogere raming dan waarop de huidige business case gebaseerd is. Na de zomer, wanneer de SSK-raming voor de nieuwe inrichting van het schetsontwerp bekend is, zullen we bepalen welke vervolgstappen nodig zijn voor de business case, zoals bezuinigingen, verhoging van de exploitatiebijdragen van de eigenaren of andere maatregelen.

Risico's

1. 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.

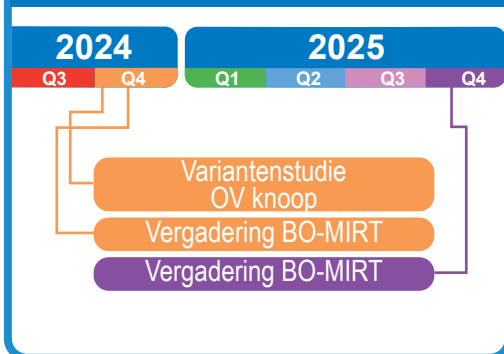


7.1.3 Entree, Stationsgebied

Projectplanning

Startdatum: 16-11-2021

Fase: Uitwerkingsfase



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 vervoersmiddelen (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, fietsers en gebruikers van deelmobiliteitsoplossingen. Voor het Stationsgebied wordt een voorkeursvariant ontwikkeld op basis waarvan een integraal structuurontwerp wordt opgesteld.

Stand van zaken

In het eerste half jaar van 2024 is in het kader van de ontwikkeling van het structuurontwerp een variantenstudie uitgevoerd, als verlenging van de eerder uitgevoerde haalbaarheidsstudie en het opgestelde handelingsperspectief. Reden voor de nadere uitwerking van additionele varianten is gelegen in de vraag welke rol en functie de Nelson Mandelabrug heeft als onderdeel van de OV-knoop in verschillende scenario's voor de OV-knoop. Deze variantenstudie is opgesteld en voorgelegd aan zowel interne en externe stakeholders.

Deze rapportage bevindt zich in een afrondend stadium. 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. Dit draagt bij aan besluitvorming om te komen tot een integraal Structuurontwerp voor het stationsgebied.

De uitwerking van het ontwerp ten behoeve van het Deelproject Plintgebouw wordt opnieuw gezien naar aanleiding van de onder handen zijnde variantenstudie. Uitkomsten van de variantenstudie zijn mede bepalend voor de integrale ontwikkeling van de deelprojecten. Tevens is geconstateerd dat er beperkt medewerking wordt gegeven door de eigenaar van de benodigde kavels aan het opstellen van een integraal plan. Herziening van de opgave zal in de tweede helft van 2024 aan de orde zijn.

De uitwerking van het ontwerp ten behoeve van het Deelproject Fiets- en voetgangers-verbinding is loopt. Een nadere uitwerking van de fietsrouting aan de zuidzijde is onder handen. Nadere uitwerking van de opgave op zowel ruimtelijk vlak, routing als constructief vlak zal in de tweede helft van dit jaar volgen.

Om bovenstaande reden blijft de project status op geel.

Wat willen we bereiken

De focus blijft liggen op het opstellen van een structuurontwerp en voorkeursvariant, waarbij een integraal plan wordt ontwikkeld voor het gehele stationsgebied, zowel aan de noord- als de zuidzijde. Het structuurontwerp wordt gebruikt om een aanvraag voor medefinanciering in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) in te dienen. Doel is om te komen tot een gefaseerde ontwikkeling van de nieuwe OV-knoop.

Financiële stand van zaken

Als gevolg van personele wijzigingen binnen het team heeft de gemeenteraad nog geen voorstel ontvangen inzake de cofinanciering van verschillende projectonderdelen. De raad zal in Q4-2024 worden geïnformeerd over het financieringsplan voor de totaalopgave en daarmee samenhangende subsidiestrategie. De voorbereidingskosten passen vooralsnog binnen budget.

7.1.3 Entree, Stationsgebied (vervolg)



Risico's

De belangrijkste risico's zijn:

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 structuurontwerp.

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 structuurontwerp.

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.



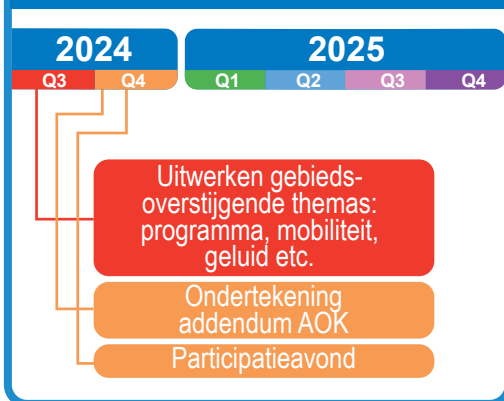
7.1.4 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast



Projectplanning

Startdatum: 01-02-2022

Fase: Uitwerkingsfase



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 de ontwikkelaar) verlengd middels een addendum I.

Het Uitwerkingsplan is voor rekening en risico van de grondeigenaar. De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn naast de vigerende gemeentelijke beleidskaders voor Entree specifiek ook vastgelegd in het Masterplan Entree, het Planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR), de Gebied business case (BuCa) en het ontwerp-Bestemmingsplan (BP).

Stand van zaken

Vorig jaar 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 het uitwerkingsplan en de Ontwikkelvisie (die door gemeente wordt opgesteld) gelijk opgewerkt, zodat er een gedragen plan kan worden gemaakt.

De huidige kaders waarbinnen het uitwerkingsplan moet worden gemaakt, zijn vastgelegd in het Masterplan Entree, het Planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR), de gebied business case (BuCa) en het ontwerp-Bestemmingsplan (BP). Bij het werken aan nieuwe afspraken met de ontwikkelaar worden ook diverse documenten opnieuw met elkaar herijkt en geactualiseerd en doorvertaald 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 addendum 2 van de GROK.

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 het komende half jaar en de uitkomst daarvan wordt vertaald in het Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie en tot één nieuwe aangepast Anterieure Overeenkomst.

Wat willen we bereiken

In het komende half jaar 2024, willen wij bereiken:

- Opstellen van het concept Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8
- Afstemming van concept Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte op het concept Uitwerkingsplan
- Aanbieden het concept Uitwerkingsplan aan Q-team
- Overeenstemming over het Omgevingsprogramma
- Overeenstemming voor addendum 2 (vervolg van de 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 de gerealiseerde en nog te maken kosten blijft op basis van het huidige inzicht naar verwachting binnen het budget. In het komende half jaar wordt een nieuwe actualisatie gemaakt die meegenomen wordt in de herziening van de business case.

Risico's

Risico: De planning van de planologische procedure onder de Omgevingswet loopt vertraging op.

Gevolg: Uitwerkingsplan 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 enerzijds intensief afstemmen binnen het gebiedsteam Entree en anderzijds met de ontwikkelaar.

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.



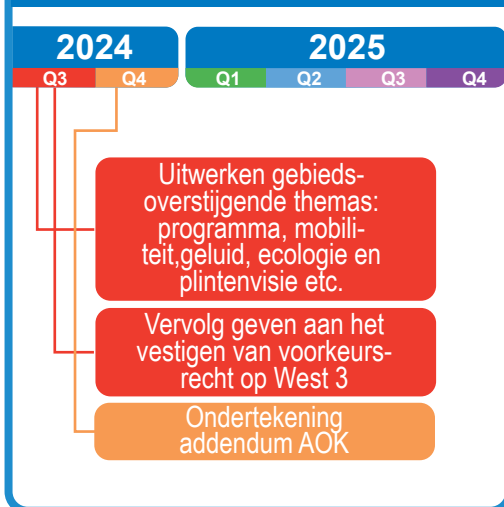
7.1.5

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

Projectplanning

Startdatum: 24-01-2022

Fase: Uitwerkningsfase



Projectomschrijving

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

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

De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn naast de vigerende gemeentelijke beleidskaders voor Entree specifiek ook vastgelegd in het Masterplan Entree, het Planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR), de gebied business case (BuCa) en het ontwerp-Bestemmingsplan (BP).

Stand van zaken

Het projectteam werkt hard aan het opstellen van het Omgevingsprogramma Entree Midden 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. Het uitwerkingsplan loopt samen met de uitwerking van de Ontwikkelvisie.

Naar aanleiding van het verlopen van de anterieure overeenkomst voor West 3 (Bredewater 22), is eind juni een voorkeursrecht gevestigd door de gemeenteraad. Hiermee probeert de gemeente grip te krijgen op de locatie zonder anterieure overeenkomst. Door het verlopen van de anterieure overeenkomst is voornamelijk een groot deel van de exploitatiebijdrage voor dit kavel komen te vervallen.

Voor Bredewater 26 (West 1) heeft de eigenaar een intentieovereenkomst getekend met een belegger die een shared service concept aanbiedt. De komende periode worden verdere gesprekken gevoerd om te komen tot een nadere uitwerking en overeenkomst tussen partijen.

Voor Bredewater 20 (West 4) is een aanvraag ingediend voor een tijdelijke huisvesting van 57 kamers door Young Housing voor een periode van 3 jaar met een optie tot 5 jaar. Dit is afhankelijk van de ontwikkelplanning van de kavels. De verwachting is dat in Q4 de tijdelijke huisvesting in gebruik genomen kan worden. Op het Bredewater 24 is er sinds vorige zomer ook een tijdelijke huisvesting gerealiseerd door Young Housing. Deze is in de zomer van 2023 in gebruik genomen.

Mede op basis van het bovenstaande is de status van het stoplicht aangepast van rood naar geel.

Wat willen we bereiken

- Overleg voeren met het projectteam, de eigenaren en de CRK om de randvoorwaarden van het uitwerkingsplan af te stemmen op de ontwikkelvisie, het beeldkwaliteitsplan en het masterplan Entree.
- Gesprekken opstarten voor aanvullende inhoudelijke afspraken op de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren. Deze afspraken worden verwerkt in een nieuwe AOK.
- In gebruik nemen van de tijdelijke huisvesting van Bredewater 20 (West 4) door Young Housing.
- Het (opnieuw) opstarten van de uitwerking van het uitwerkingsplan door de eigenaren op basis van de uitgangspunten vanuit het Omgevingsprogramma Entree.
- Vervolg geven aan het vestigen van het voorkeursrecht voor West 3.

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

Financiële stand van zaken

Het intrekken van het ontwerp bestemmingsplan en daarmee het opstarten van de planologische procedure onder de Omgevingswet zorgt ervoor dat de planning voor het uitwerkingsplan moet worden herzien en de doorlooptijd langer is. Daarnaast ligt er nog geen concept uitwerkingsplan wat voldoet aan de gevraagde kwaliteit. Dit resulteert in extra personele inzet en hierdoor hogere kosten. Deze extra kosten kunnen binnen de business case worden opgevangen.

Om bovenstaande reden, naast de redenen onder stand van zaken, staat het stoplicht op geel.

Risico's

Risico: Exploitatiebijdrage West 3 vervalt door het niet ondertekenen van het addendum 1 door de grondeigenaar waardoor de AOK van rechtswege afloopt voor West 3.

Gevolg: Het 2e en 3e deel van de exploitatiebijdrage komt (vooralsnog) te vervallen waardoor er een gat ontstaat in de business case.

Beheersmaatregel: Het vestigen van een voorkeursrecht op dit kavel en een mogelijke aankoop van het kavel door de gemeente of ontheffing verlenen bij een overname van de eigendommen door een (ervaren) gebiedsontwikkelaar.

Risico: Door de uitkomsten van diverse onderzoeken en de ingediende zienswijzen staat het programma van de Entree onder druk.

Gevolg: Het herijken van het programma en wat van invloed kan zijn op de invulling en uitwerking van het UP. Dit kan zorgen voor een verdere vertraging in tijd.

Beheersmaatregel: Het programma herijken en continue afstemmen met projectmanagers onderling en de eigenaren. Hierdoor kunnen we op een consequente manier de onderhandelingen voeren voor de hercontractering en de kwaliteitskaders bewaken.

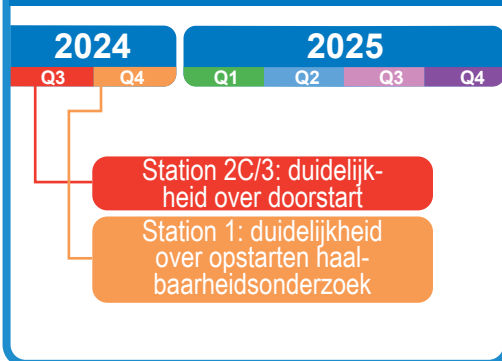


7.1.6 Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

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

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

Stand van zaken

- Vanuit zienswijzen (bestemmingsplan), het Q-team en voortschrijdend inzicht is gebleken dat bijstelling van het planconcept noodzakelijk is.

- De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van station 2C en 3 die in november 2022 is getekend is van rechtswege per 31-12-2023 vervallen. De anterieure overeenkomst kon verlengd worden door een addendum I, waar deze verlenging in is vastgelegd.

De ontwikkelaar heeft echter het addendum I van de anterieure overeenkomst niet tijdig ondertekend.

- Hierdoor is het gezamenlijk planproces met de ontwikkelaar beëindigd en wordt momenteel niet verder gewerkt aan een uitwerkingsplan voor dit deel.

- Er heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden om te verkennen of een doorstart mogelijk is. Partijen nemen hiervoor tot uiterlijk Q3 de tijd.

- Afgelopen tijd zijn er gesprekken gevoerd met een geïnteresseerde partij voor kavel Station 1.

Om bovenstaande redenen blijft het stoplicht op rood staan.

Wat willen we bereiken

Het komende half jaar / Q3 2024 voeren we verdere gesprekken over kavel station 1, die in het bezit van de gemeente is, om deze versneld tot ontwikkeling te kunnen brengen in samenspraak met de geïnteresseerde partij.

Voor de kavels 2C en 3 een definitieve GO/NO-GO met betrekking op de doorstart.

Financiële stand van zaken

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

De afgelopen tijd hebben we extra kosten gemaakt in verband met het opstellen van een verkennende studie. Momenteel wordt er een overschrijding van het projectbudget voorzien, echter is de verwachting dat dit kan worden opgevangen binnen de business case. De business case wordt 2e helft 2024 herzien.

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



De ontwikkelaar van kavel 2c en 3 heeft de eerste financiële bijdrage aan de exploitatiebijdrage zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst, nog niet betaald omdat hun plan niet gedragen wordt door de gemeente. Omwille van het gezamenlijk planproces om te komen tot een samen gedragen en haalbaar ontwerp heeft de gemeente tijdelijk uitstel van betaling verleend. Indien in Q3 een definitieve NO GO blijkt, zal de Gemeente het uitstel opheffen en het kostenverhaal gaan nakomen.

Voor vervolgwerkzaamheden onderzoeken we of we nieuwe kostenovereenstemming met initiatiefnemers kunnen bereiken, zodat we het projectbudget niet overschrijden.

Risico's

Risico: Station 2c en 3 komen niet tijdig tot ontwikkeling, waardoor verdere vertraging optreedt.

Oorzaak: Ontwikkelaar heeft het addendum 1 op de AOK niet getekend, waardoor de AOK per 31-12-2023 van rechtswege is beëindigd.

Gevolg: Geen gezamenlijk planproces meer met ontwikkelaar. Kwaliteit westelijk deel Entreepoort niet i.o.m. Entree Midden, gebied verloederd.

Kans

Kans: versnelde ontwikkeling van Station 1 ten opzichte van oorspronkelijke planning.

Oorzaak: Er is een geïnteresseerde partij voor kavel Station 1.

Gevolg: Concreet programma voor Station 1, Dit kan ontwikkeling boost geven.

Beheersmaatregel: verkennen van gezamenlijk onderzoeken haalbaar.



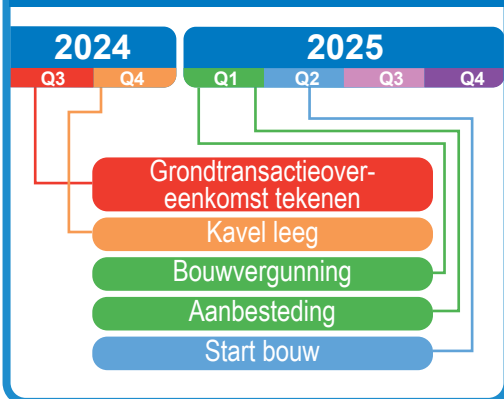
7.1.7 Abdissenbos Transformatorstation STEDIN



Projectplanning

Startdatum: 27-06-2023

Fase: Uitvoeringsfase



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 half jaar is invulling gegeven aan de volgende werkzaamheden:

- De grondtransactieovereenkomst is ter vaststelling aangeboden aan het college.
- De vergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan is afgerond.
- Het ontwerp voor het verdeelstation is verder uitgewerkt.
- Uitgangspunten voor het opleveren van de kavel worden afgerond.
- Discussie met Stedin is gevoerd over de beeldkwaliteit. Uitkomst is dat Stedin de kosten voor een hogere beeldkwaliteit op zich neemt voor deze locatie in Entree. (welstandsniveau hoog)

Wat willen we bereiken

Het komend half jaar zullen we invulling geven aan de volgende werkzaamheden:

- De grondtransactieovereenkomst wordt door beide partijen ondertekend.
- Het ontwerp voor het verdeelstation wordt afgerond.
- Kavel wordt opgeleverd.

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. Begin juli zal een raadsvoorstel behandeld worden waarin besluitvorming hierover plaatsvindt.

Vooralsnog zijn er geen afwijkingen waardoor het stoplicht op groen blijft staan.

Risico's

Risico: Weerstand vanuit de omgeving.

Gevolg: Vertraging in bestemmingsplanprocedure.

Beheersmaatregel: Duidelijk participatietraject met (beperkte) inpassingsmaatregelen.

Risico: Congestie als het transformatorstation niet op tijd gerealiseerd kan worden.

Gevolg: Nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten worden op het energienetwerk.

Beheersmaatregel: In gesprek blijven met Stedin.

7.2 Programma Binnenstad



Ambitie/doelstelling

Levendige, aantrekkelijk, 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 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 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.

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 business case.
- een nota Bovenwijkse kosten Binnenstad.

Op programma niveau zijn er in de eerste helft van 2024 de volgende mijlpalen bereikt en acties uitgezet:

De raad heeft op 26 juni 2023 op basis van bovenstaande producten besloten een 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.
- Aanvraag subsidies (w.o. Woningbouwimpuls).
- plan van aanpak placemaking en eerste bijeenkomsten georganiseerd waaronder picknickdag en dakenfestival.

7.2 Programma Binnenstad (vervolg)



- plan van aanpak energietransitie inclusief participatieplan.
- WBI subsidie aangevraagd en ontvangen (14,9M).
- Aanvraag subsidie Vliegende brigade.
- Herijking programmering en business case op programmaniveau.
- Plan van aanpak ondergrondse infrastructuur.
- Start masterplan riolering.
- Diverse gesprekken in verband met initiatieven in 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 plan.
- Aanbesteding werkzaamheden voor aanleg van het Centraal park nagenoeg afgerond.
- Strategische aankoop pand Amsterdamstraat 3 (deelgebied 5A).
- Uitwerking haalbaarheidsfase van Project deelgebied 1, Denemarkenlaan.
- Delftewallen voorbereiding uitvoering (sloopwerkzaamheden).
- Voorbereiding allonge met initiatiefnemer aangepaste planning Engelandlaan 270.
- Afronding haalbaarheidsfase Markt 10 (2.0) ten behoeve van behandeling in het college en de raad.
- Uitwerking Haalbaarheidsfase Denemarkenlaan, Deelgebied 1.
- Voorbereiding Haalbaarheidsfase Ondineschouw, deelgebied 2.

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 Business case de hoofdonderdelen blijven.

Er wordt voortgebouwd op de uitwerking van het programma met een jaarlijks te actualiseren onderzoeksagenda. Voor 2023-2024 bevat de onderzoeksagenda:

A. Herijking inhoudelijk programma inclusief de business case, met betrekking tot wonen, economie, openbaar gebied, (maatschappelijke) voorzieningen en cultuur.

Dit in relatie tot Zoetermeer 2024, de ruimtelijke strategie en het programma woningbouw als aanjager.

B. Uitwerking en vaststelling van een mobiliteitsstrategie (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.

D. Vaststelling beeldkwaliteitsplan van de Binnenstad in de Raad.

E. Monitoren en verdere uitwerking integraal BLVC(bereikbaarheid/leefbaarheid/veiligheid en communicatie) plan voor de uitvoeringsprojecten van de Binnenstad.

7.2 Programma Binnenstad (vervolg)



F. 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.

G. Openbaar ruimte plan binnenstad inclusief de ondergrondse infrastructuur: werken aan een integraal plan voor groen en een leefbare beweegvriendelijke binnenstad.

H. Onderzoek welke formele stappen doorlopen moeten worden voor het gebiedsprogramma bij invoering Omgevingswet.

I. Nader onderzoek mogelijke subsidies (o.a. energietransitie).

J. Herijking communicatiestrategie inclusief omgevingsmanagement.

Projecten niveau

1. Project Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.: een (deel)gebiedsvisie met raadsvoorstel ter besluitvorming, afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase

2. Project Deelgebied 5A Zuidflank: Afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase

3. Project Luxemburglaan 2-10: vervolg uitvoering

4. Project Centraal Park: gunning, start uitvoering

5. Project Delftsewallen: afronding procedures, start uitvoering

6. Project Engelandlaan 140: vervolg uitvoering

7. Project Engelandlaan 270 : start uitvoering (sloop) eerste kwartaal 2025

8. Project Cadenza II: verdere uitvoering

9. Project Markt 10: na raadsbehandeling start volgende fase (voorbereiding uitvoering)

10. Project Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.: gebiedsvisie opstellen

11. Project deelgebied 2 Ondineschouw projectopdracht vaststellen college

Budget 2024-2030

De Gemeenteraad heeft op 23 juni 2023 met raadsbesluit 2023-041675, budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijks-subsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad, het volgende beschikbaar gesteld:

a. Voor het verder uitwerken van het inhoudelijke programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de business case en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een budget beschikbaar te stellen van €6.520 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.

b. 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 kosten (lonen, inhuur en advisering) voor het uitwerken van bovengenoemde punten a. en b. zijn sterk gestegen. Dit kan de komende jaren tot fricties leiden. Er wordt gemonitord op de uitgaven en indien nodig wordt de raad geïnformeerd over verwachte afwijkingen. Op dit moment is de verwachting dat de kosten voor het onderdeel “programma” binnen het voor dit jaar gereserveerde budget passen.

7.2 Programma Binnenstad (vervolg)



Budget 2022-2023

De Gemeenteraad heeft op 31 januari 2022 met raadsbesluit 0637766181, vanuit het budget uitvoeringsstrategie Binnenstad 2022 en 2023, het volgende beschikbaar gesteld: Voor het programma en het opstarten van de haalbaarheidsfase van de drie geprioriteerde deelgebieden, €1.599.000 voor 2022 en €871.000 voor 2023 beschikbaar gesteld. Er heeft in 2023 een beperkte overschrijding plaatsgevonden. Dit wordt dit ten laste gebracht van het gemeentelijke resultaat.

Het nadeel is ontstaan door:

- Het opstellen van de business case door de ingewikkeldheid van het gebied met veel verschillende belanghebbenden en verschillende eigenaars meer tijd gekost dan van tevoren was bedacht.
- Veel tijd besteed aan het aanvragen van subsidies (mobiliteitsfonds en de woningbouwimpuls). De eerste is toegewezen en de laatste is afgewezen, wederom voorbereiding van een nieuwe aanvraag.
- Extra inhuur vanwege capaciteitsproblemen binnen de gemeente.
- Extra kosten vanwege een proef buurtvisie in de Binnenstad.

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 zullen tot overschrijding van het budget leiden. Mogelijk in het tweede tussenbericht wordt hier nadere toelichting op gegeven en indien nodig een voorstel tot begrotingswijziging worden voorgesteld. In vervolgfases en op het niveau van alle deelprojecten binnen het programma wordt daarnaast via de (programma) business case 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 die elk kwartaal wordt gemonitord.

Risico (1): Ambitie programma Binnenstad kan niet worden bereikt.

Oorzaak: Door eventuele (beleids)wijzigingen (bijvoorbeeld energietransitie, mobiliteit en ondergrond) en concurrerende ruimteclaims vanuit de visie Z2040, de ruimtelijke strategie en de lange doorlooptijd van 16 jaar kunnen veranderingen in de gebiedsprogramma's ontstaan.

Gevolg: Mogelijk nieuwe prioriteiten/scope wijzigingen en te weinig ruimte in het gebied, 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 business case.

Beheersmaatregel: Integrale samenwerking met Z 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 (2): Investeringscapaciteit staat onder druk.

Oorzaak: Externe invloeden, markteffecten, woningbouw komt in de knel, verandering programmering deelgebieden.

Gevolg: Gemeente moet gemaakte kosten afboeken.

Beheersmaatregel: Zorgen voor prioriteren, (her)faseren en flexibiliteit in bouwen: plannen aanpasbaar/adaptief maken.

7.2 Programma Binnenstad (vervolg)



Risico (3) Weerstand en onrust vanwege bouwplannen in de binnenstad.

Oorzaak: De start van meerdere bouwprojecten(6) in uitvoering vanaf het jaar 2023 in de Binnenstad. Deze lopen parallel met andere uitvoeringsprojecten in de nabije omgeving.

Gevolg: Participatie over de nog te ontwikkelen deelgebieden gaat stroever en mogelijke vertraging.

Beheersmaatregel:

- Een integraal afgestemd BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) 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, altijd helder te communiceren en altijd up to date te zijn met de informatievoorziening (website/social media/nieuwsbrieven/omgevingsmanagement enz.).

Risico (4) Scope programma steeds groter.

Oorzaak: Aanvullende vragen college/raad en externe ontwikkelingen.

Gevolg: Capaciteit verder onder druk, vertraging andere onderdelen van het programma.

Beheersmaatregel: Afspraken maken over heldere afbakening (scope).

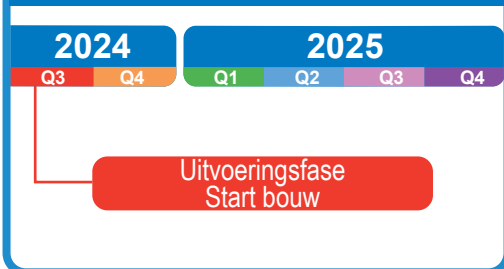


7.2.1 Cadenza 2

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019

Fase: Uitvoeringsfase



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, die 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 vordert de bouw gestaag. 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. In 2023 is een planschadeverzoek ingediend. Het college heeft dit verzoek recent op advies van een extern bureau afgewezen.

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 half jaar blijven we deze regierol (net zoals afgelopen half jaar) vervullen. De afstemming verloopt goed.
- Ook de veiligheid rondom het bouwterrein en op de bouwplaats heeft de aandacht. Er zijn extra maatregelen toegepast i.v.m. de hoogte van het gebouw en de beperkte ruimte tussen de bouwplaats en het omliggende gebied.
- Eind 2024 starten we met de voorbereiding van het woonrijp maken. Het Voorlopig Ontwerp wordt uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp en bestek. De werkzaamheden starten eind 2025.

Financiële stand van zaken

- Plankosten: bij het MPG 2023 is een aanvulling opgenomen, omdat er meer plankosten zijn gemaakt in 2023 dan verwacht. Dit had te maken met issues rond de verlening van de omgevingsvergunning en de verkoop van de grond.
- BRM: bouwrijp maken valt binnen budget.
- WRM: 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: de weers-/bouwomstandigheden kunnen tegenvallen ten opzichte van wat ingecalculeerd is. Gevolg: de bouwplanning loopt vertraging op en de woningen worden later opgeleverd. Beheersmaatregel: 1. In contact blijven met de bouwer over de voortgang en meedenken over oplossingen. 2. De omwonenden en andere belanghebbenden informeren over de planning.



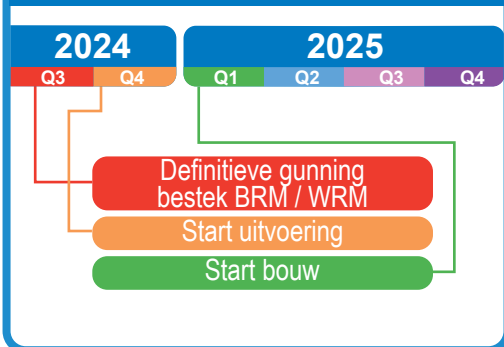


7.2.2 Centraal park

Projectplanning

Startdatum: 05-09-2019

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

In 2018 is mede op basis van participatie een schetsontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het 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 een 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

In het eerste half jaar van 2024 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- Het definitief ontwerp voor het totale centraal park afgerond;

- Het voorbereiden en afronden van de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het centraal park;
- Het opstarten van een vergunningsprocedure voor de bouwactiviteiten;
- Het voorbereiden van de uitvoeringswerkzaamheden. Naar verwachting start de uitvoeringsfase 4 november 2024. Deze specifieke datum hangt samen met ecologische randvoorwaarden.
- Op maandag 11 maart vond een extra informatiebijeenkomst plaats over de slechte staat van de bomen aan het Marseillepad. Tijdens de bijeenkomst bespraken de omwonenden en de gemeente twee herinrichtingsopties. Unaniem kozen de omwonenden voor het verwijderen en vervangen van alle 27 bomen.
- Op woensdag 5 juni was er een extra informatiebijeenkomst voor de omwonenden van Park Palenstein over de planvorming van het centrale park. De omwonenden, die eerder niet betrokken waren bij de participatie, ontvingen hiervoor excuses van de gemeente Zoetermeer. Omwonenden van Park Palenstein bleven ontevreden over de plannen.
- Park Palenstein bleek abusievelijk niet toegevoegd aan het bestemmingsplan Centraal Park. Daarom is besloten om Park Palenstein nu niet uit te voeren. Hierover is op 2 september een raadsmemo gestuurd.

Wat willen we bereiken

In het tweede half jaar van 2024 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

- Vergunningen onherroepelijk.
- Bouwpartner gecontracteerd.
- Uitvoeringsplan in bouwteam afgerond.
- Start bouw.
- Participatieproces voor Park Palenstein samen met de omwonenden vormgeven



7.2.2 Centraal park (vervolg)



Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico: Er wordt geen bouwpartner gevonden via de aanbesteding.

Gevolgen:

1. Het project zal opnieuw een aanbestedingstraject moeten doorlopen.
2. De bouw is verbonden aan ecologische randvoorwaarden (het broedseizoen) waardoor het niet vinden van een bouwpartner resulteert in het niet tijdig kunnen starten (nov 2024).

De eerstvolgende mogelijkheid om te bouwen is november 2025.

3. Een langere doorlooptijd van het project resulteert in hogere kosten (bouw & ambtelijke uren).

Beheersmaatregelen:

1. Een gedegen voorbereiding van de aanbesteding en een gekwalificeerd beoordelingsteam.
2. Voorafgaand rekening houden met prijsstijgingen in de bouwkostenraming.

Dit risico is per 11-7-2024 niet meer van toepassing. Er zijn geen bezwaren ingediend op het gunningsbesluit.

Risico: Bezwaar en beroep omwonenden Park Palenstein in lopende vergunningsprocedures.

Gevolgen:

1. Vertraging vergunningsprocedures.

Beheersmaatregelen:

1. Veel aandacht steken in omgevingsmanagement.
2. Beantwoording brieven omwonenden vanuit College.

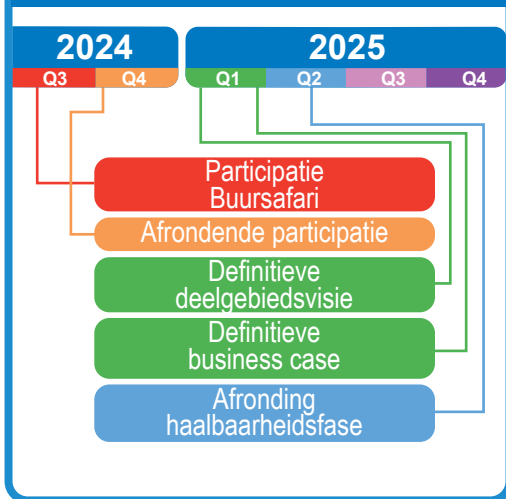


7.2.3 Binnenstad Deelgebied 1 Denemarkenlaan

Projectplanning

Startdatum: 19-12-2023

Fase: Haalbaarheidsfase



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:

- 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.
- 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.
- Het realiseren van een fiets/voetbrug verbonden aan het doorgaande fietspad langs het Athenepad naar het Noorden.
- Het realiseren van een voet/fietsbrug in het verlengde van de Italiëlaan naar het van Doornenplantsoen.
- De herinrichting van de kruising Europaweg-Denemarkenlaan
- Het project Cadenza 2, welke inmiddels in uitvoering is. De inrichting van de aanliggende openbare ruimte (oa tijdelijk milieu-eiland) vraagt afstemming met de nieuwe inrichting van de Italiëlaan.
- De aansluiting van de Denemarkenlaan op de Duitslandlaan (onderdeel van deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.).

Stand van zaken

De eerste helft van 2024 is het volgende bereikt:

- Eerste uitwerking deelgebiedsvisie.
- Stakeholders in het gebied in kaart gebracht/ gesprekken gevoerd met stakeholders.
- Startbijeenkomst participatie georganiseerd (Q1 2024).

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- Verdere uitwerking deelgebiedsvisie, ontwikkelstrategie en business case (2024).
- Sluiting intentieovereenkomst met schoolbestuur voor realisatie van een basisschool aan de Denemarkenlaan.
- Buurtsafari met omwonenden (Q3 2024) en een (fase) afrondende participatiebijeenkomst (Q4 2024).
- Afsluiting haalbaarheidsfase (Q2 2025) met besluitvorming gemeenteraad deelgebiedsvisie, business case en ontwikkelstrategie.

Financiële stand van zaken

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

7.2.3 Binnenstad Deelgebied 1 Denemarkenlaan (vervolg)



Risico's

Risico : De grondwaarde valt lager uit dan geprognoseerd.

Gevolg: Een negatief effect op de business case.

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 business case.

Beheersmaatregel: Het verwachte negatieve effect opvangen met aangevraagde subsidies.



7.2.4

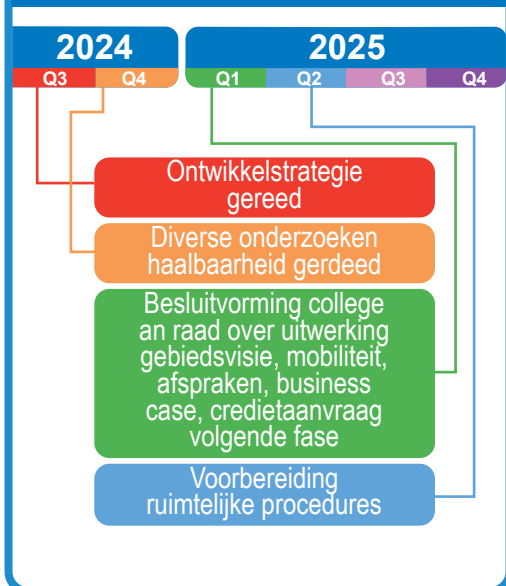
Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan



Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022

Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

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

De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van de opgave samen met de eigenaar van de commerciële ruimten in het gebied, Unibail Rodamco Westfield (URW). De gemeente heeft samen met URW een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de ontwikkeling van het deelgebied te onderzoeken. Voor deelgebied 5A is een deelgebiedsvisie opgesteld, dat als kader dient voor de toekomstige ontwikkelingen. De participatie in de haalbaarheidsfase heeft volgens de proef buurtvisie plaatsgevonden.

Stand van zaken

Het stoplicht is van groen naar geel gegaan, omdat de haalbaarheidsfase langer duurt dan gepland, het budget niet meer toereikend is en de capaciteit van sommige vakdisciplines niet toereikend is voor de benodigde werkzaamheden. In de eerste helft van 2024 is het volgende bereikt:

- Er is input geleverd voor een verder uitgewerkte concept mobiliteitsstrategie voor de Binnenstad.
- Er is een verder uitgewerkt concept ontwikkelstrategie gemaakt, in overleg met de eigenaren in het deelgebied.
- Er hebben overleggen plaatsgevonden met de eigenaren van parkeergarage P5 om te kijken naar de ontwikkelmogelijkheden.

- De eigenaar ziet af van de optopping van kantoren aan het Westwaarts omdat de constructie moet worden aangepast en dit te duur is.
- De eigenaar van de kantoren aan het Westwaarts heeft een voorlopig ontwerp laten maken voor de transformatie van de kantoren naar woningbouw (circa 52 appartementen).

Wat willen we bereiken:

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- Op basis van de uitgangspunten uit de nog vast te stellen mobiliteitsstrategie kunnen de definitieve teksten in de deelgebiedsvisie worden opgenomen en ter besluitvorming naar college en raad worden gestuurd.
- De ontwikkelstrategie wordt verder uitgewerkt en kan daarna worden vastgesteld door het college.
- Het aantal woningen, de doelgroepen en de woninggroottes (woningbouwprogrammering) voor het deelgebied worden dit jaar bepaald en in diverse documenten verwerkt. Dat geldt ook voor de programmering van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- De uitgangspunten op basis van de ontwikkelstrategie en de programmering worden in de business case van dit gebied en de integrale business case van de Binnenstad verwerkt.
- Met de eigenaren in het gebied worden de vervolgovereenkomsten voorbereid.
- Plan van aanpak gronduitgifte wordt opgesteld en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

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

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden voor het afronden van de haalbaarheidsfase passen niet binnen het budget. Er wordt langer aan de haalbaarheidsfase gewerkt en er zijn veel kosten voor de (pilot) buurtvisie gemaakt. Dit had gevolgen in tijd, geld en capaciteit. Omdat dit deelgebied als een van de eerste deelgebieden in de Binnenstad is opgestart, kunnen producten die voor dit deelgebied worden gemaakt, zoals de ontwikkelstrategie, als voorbeeld dienen voor de andere deelgebieden. Bij de verdere uitwerking van het deelgebied verwachten wij dat het tekort uit de haalbaarheidsfase alsnog gedekt kan worden. Mogelijk wordt, indien nodig, in het tweede tussenbericht hier nadere toelichting op gegeven.

Risico's

Risico: De eigenaar/ontwikkelaar haakt af tijdens de intentie-/haalbaarheidsfase.

Gevolg: De beoogde woningbouw wordt niet ontwikkeld, lastiger onderhandelen over verwerving voor openbaar gebied.

Beheersmaatregel: Instrumentarium strategisch grondbeleid inzetten.

Risico: Het college/raad neemt later besluit over de mobiliteitsstrategie voor het programma Binnenstad.

Gevolg: Geen duidelijke ontwikkelrichting (kader) voor deelgebied 5A.

Beheersmaatregel: College en raad steeds meenemen in het ontwikkelproces en overwegingen.



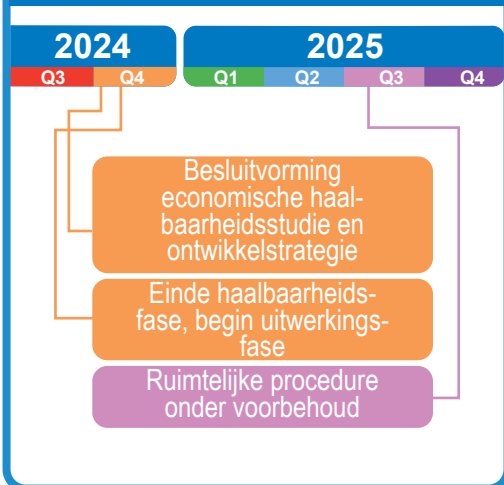


7.2.5 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2022

Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

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

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

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

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

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

Stand van zaken

In de eerste helft van 2024 is het volgende bereikt:

- Er worden met beide ontwikkelaars (Luxemburglaan 1-15 en de woontoren aan de Duitslandlaan) onderhandelingen gevoerd over de anterieure overeenkomst.
- Er zijn onderzoeken gedaan naar de economische haalbaarheid van het project.
- Voor een succesvolle ontwikkeling verkoopt de gemeente de grond onder haar huidige fietsenstalling. De ontwikkelaar realiseert in de nieuwbouw een nieuwe fietsenstalling, waarvan de gemeente weer eigenaar wordt. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- De ontwikkelstrategie wordt afgerond in de komende periode als onderdeel van de afsluiting van de haalbaarheidsfase.

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- Besluitvorming college ontwikkelstrategie.
- Collegebesluit plan van aanpak uitgifte kavel fietsenstalling.
- Uitwerking openbaar gebied.
- Onderhandelingen Luxemburglaan 1-15 voor AOK.
- Onderhandelingen voor de woontoren Duitslandlaan voor de AOK.
- Besluitvorming afronding haalbaarheidsfase Woontoren Duitslandlaan.
- Besluitvorming afronding haalbaarheidsfase Luxemburglaan 1-15.

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



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. Mede door het langer doorlopen van het traject is ook het beschikbare budget onder druk komen te staan.

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 na de zomer (november) bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden over deelgebied 3.

Om al deze redenen is het stoplicht op geel gebleven.

Risico's

Risico 1: Te weinig kostenverhaal mogelijk.

Gevolg: Aandeel gemeente neemt toe.

Beheersmaatregel: Publiekrechtelijk spoor (kostenverhaal omgevingswet).

Risico 2: Aangepast woningbouwprogramma ten opzichte van de business case.

Gevolg: Minder incidentele en structurele inkomsten.

Beheersmaatregel: In beeld brengen consequenties voor bestuurlijke besluitvorming en coördineren van woningbouwprogramma in met partijen in de binnenstad van Zoetermeer.

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

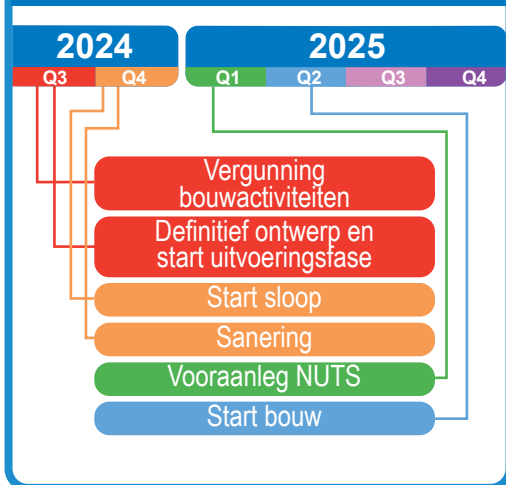


7.2.6 Delftsewallen

Projectplanning

Startdatum: 19-07-2018

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

In het eerste half jaar van 2024 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- De vergunning waarin de ontwikkelaar mag afwijken van het bestemmingsplan is onherroepelijk.
- De omgevingsvergunning bouwactiviteit is nog onder de Wabo aangevraagd en inmiddels verleend.
- De koopovereenkomst voor extra perceel 91 m2 tbv parkeren is voorbereid en notarieel transport vindt plaats op 1 oktober 2024.
- Het afronden van een definitief ontwerp is gerealiseerd, m.u.v. maatregelen monumentale boom.
- De vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten is opgestart en de vergunning inmiddels verleend (nog niet onherroepelijk).
- De uitvoeringswerkzaamheden worden voorbereid.

Wat willen we bereiken

In het tweede half jaar van 2024 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

- Het afronden van een definitief ontwerp inclusief akkoord op beschermende maatregelen monumentale boom.
- Het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten.
- Het doen van een sloopmelding.
- Het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden.
- Start bouw.

Financiële stand van zaken

- Het actieve deel van het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van haar faciliterende rol, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst tot een maximum van €20.000. De gemaakte plankosten voor het actieve deel van het project passen binnen de totaalraming voor plankosten binnen de grondexploitatie.
- Geconstateerd is dat de te maken plankosten voor het facilitaire deel van het project zijn toegenomen door een langere duur van de vergunningsprocedure. Voor deze toename van plankosten is geen reserve. De kosten worden gedekt binnen het totale project en/of verrekend met de ontwikkelaar.
- De verwachte opbrengst van het extra perceel 91 m2 bedraagt €27.300.

Risico's

- Geen risico's





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 heiwerkzaamheden zijn afgerond.
- De uitvoeringswerkzaamheden lopen volgens de planning.
- De aannemer is begonnen aan de werkzaamheden van de ruwbouw (constructieve elementen, dragende wanden) en heeft al een aantal verdiepingen gebouwd.

Wat willen we bereiken

In de komende periode worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

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

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 grondexploitatie begroot.

Gevolg: Een verslechterde grondexploitatie.

Beheersmaatregel: Tijdig signaleren van meerkosten. Gedurende uitvoering regelmatig overleg tussen gemeente en uitvoerende partij.



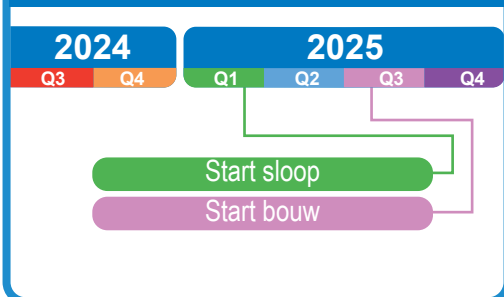
7.2.8 Engelandlaan 270



Projectplanning

Startdatum: 06-11-2018

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

De stoplicht is op geel gezet vanwege aanzienlijke vertraging in de uitvoeringsfase van meer dan 2 jaar. De ontwikkelaar werkt nog steeds aan het uitwerken en optimaliseren van het bouwplan. 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:

- Intensieve gesprekken tussen de ontwikkelaar en de gemeente om de urgentie van de bouw op deze locatie te benadrukken.
- De ontwikkelaar is bezig met het uitwerken van het bouwplan.

Wat willen we bereiken

- Afronding van de allonge inclusief aangepaste planning;
- Mogelijk wordt er een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd vanwege een gewenste aanpassing in het bouwplan door de initiatiefnemer;
- Als gevolg daarvan kan de start van de uitvoering worden verschoven naar het eerste kwartaal van 2025.

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 wilt 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.

Risico's

Risico: Aanhoudende stagnatie vanwege veranderende marktomstandigheden en/of een gewenste wijziging van het bouwplan.

Gevolg: Latere start van de uitvoering en meer gemeentelijke kosten voor planbegeleiding.

Beheersmaatregel: Aanvullende afspraken maken met initiatiefnemer over de planning en extra kostenverhaal.

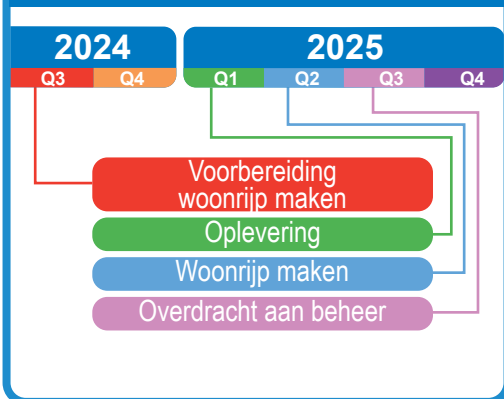


7.2.9 Luxemburglaan 2-10

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 nieuwbouw appartementen 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.



7.2.10 Markt 10



Projectplanning

Startdatum: 01-12-2022

Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 gesloopt. De locatie Markt 10, en de naastgelegen locatie aan de Frankrijklaan en het marktplaatsje lijken kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouw-opgave 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 opnieuw starten van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10. Gedurende 2023 en begin 2024 is deze fase doorlopen. Zo is er opnieuw gekeken naar de uitgangspunten, ambities en omgevingsfactoren. Ook hebben er twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de in eerder opgehaalde participatie-opbrengst is getoetst bij de omwonenden en mogelijke scenario's voor het vervolg zijn besproken. Deze scenario's en bijbehorende vragen en dilemma's zijn middels een marktconsultatie ook voorgelegd aan marktpartijen. De opbrengst uit de participatiebijeenkomsten en marktconsultatie is vervolgens verwerkt in een Planuitwerkingskader.

Op 21 mei 2024 heeft het college besloten een voorstel met nieuwe plannen naar de raad te sturen. De raadsbehandeling gaat nu waarschijnlijk plaatsvinden in september.

Wat willen we bereiken

Bij een positief besluit van de gemeenteraad in september zal de aanbesteding worden voorbereid. In 2025 zal deze aanbesteding plaatsvinden en zal een ontwikkelaar worden geselecteerd die de plannen gaat uitwerken en uiteindelijk realiseren.

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 6 december 2022 ingestemd met een voorbereidingskrediet ten hoogte van €350.000,- euro voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase.

De uitgestelde raadsbehandeling zorgt voor enige vertraging en daarmee zal het budget niet toereikend zijn. Er zal echter sprake zijn van een beperkte overschrijding die zal worden verwerkt in de business case en/of grondexploitatie.

Risico's

Risico: Te hoog ambitieniveau voor een ontwikkeling op deze locatie.

Gevolg: Om de ambities te halen moeten onevenredige hoge kosten worden gemaakt.

Beheersmaatregel: In de sturingsdriehoek worden ambities en kosten afgewogen om te komen tot een ambitieus maar gedegen voorstel.

7.3 Programma Wijkverkenning Meerzicht/ 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

In 2024 is met succes de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds ingediend en beschikt door het ministerie van BZK.

Het digitale Meerzichtpanel bestaat uit 400 bewoners en zij kunnen via dat Platform enkele keren per jaar bevestigd worden door de samenwerkende partijen op onderwerpen die voor de bewoners of de wijk van belang zijn. 400 bewoners is een zeer mooie opkomst, in Q4 van dit jaar is de gemeente van plan het bewonerspanel verder uit te breiden.

Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners

Nieuwbouw Ikaros

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

Verduurzamingsprojecten; Zalkerbos, Laveibos, Waterbuurt, Bergenbuurt

De VVE Zalkerbos heeft in de ALV een investeringsbesluit genomen voor de verduurzaming. De modelwoning is opgeleverd en bewoners kunnen daar zien wat de verduurzaming voor hen betekent. De verduurzaming van het Laveibos loopt vertraging op omdat de aanvraag van de VVE bij het warmtefonds niet is goedgekeurd en nu onderwerp van gesprek is tussen die partijen. Het is onduidelijk of en wanneer ze eruit komen. De VVE heeft niet de financiële ruimte om te voldoen aan de eisen van het warmtefonds, het is aan de VVE en RVO om hier verder uit te komen. 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.

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 woningtypologieën 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 professionele projectontwikkelaar bij ingeschakeld.

Dit heeft de gesprekken in een stroomversnelling gebracht. De IOK is inhoudelijk gereed voor ondertekening, in Q3 vinden besluitvorming en ondertekening plaats.

Quickwins openbare ruimte zijn voorbereid. Met name de verbinding vanuit het Savelsbos naar het Westerpark. Op de Meerzichtlaan is uitvoering gegeven aan de kwaliteitsimpuls door bestaand groen te vervangen voor een hogere kwaliteit groen en meer bloeiende planten.

7.3 Programma Wijkverkenning Meerzicht (vervolg)



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. De voorwaarden om daadwerkelijk te kunnen starten zijn nu geregeld. De start vond in januari plaats met de eerste casussen.

In de tweede helft van 2024 wordt gestart met een tweetal interventies die bewezen effectief zijn. Deze twee interventies zijn gericht op kinderen van 0 tot 8 jaar om gedragsproblemen te voorkomen.

Een veiligere en leefbare wijk

Projectwoning Laveibos

De Goede Woning 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 ontplooiën initiatieven voor gezamenlijke activiteiten. Deze projectwoning vervult een wezenlijk rol in het onderling verbinden van bewoners.

Social Hub

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

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.

Savelsbos

De jongerenwerkers uit de wijk zijn in gesprek gegaan met jongeren uit de flat Savelsbos, omdat bewoners overlast ervaren en zich vaak onveilig voelden. In het 3e kwartaal zal gestart worden met een flataanpak om met volwassenen in gesprek te gaan om bewonersinitiatieven te stimuleren.

7.3 Programma Wijkverkenning Meerzicht (vervolg)



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 wordt 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 en 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 ontwikkelperspectief Meerzicht geeft antwoord op de vraag met betrekking tot het gewenste kwaliteitsbeeld van de wijk in 2035. Van daaruit geeft het ontwikkelperspectief globaal locaties aan waar verdichting mogelijk is. 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 mogelijkheid 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.

Vooruitblik tweede helft 2024

- De wijk in en gesprekken organiseren met bewoners en alle partners. Er worden op reguliere basis gesprekken gevoerd met georganiseerde bewonersgroepen ter voorbereiding hierop. De participatie vindt per deelgebied plaats over de vier hoofddoelen van het ontwikkelperspectief.
- Hart van Meerzicht: Opstellen anterieure overeenkomst Hart van Meerzicht. Vergunningsaanvraag door initiatiefnemer voor renovatie bestaand winkelcentrum en toevoegen derde trekker.
- Ontwikkelperspectief gereed voor besluitvorming, opgezet in deelgebieden en een vooruitblik naar deelprojecten binnen deze deelgebieden.
- Co-financiering Volkshuisvestingsfonds gereed voor besluitvorming.
- Preventie in de praktijk; uitbreiding van aantal casussen en leereffecten toepassen. Inmiddels zijn 11 casussen onderhanden.

7.3 Programma Wijkverkenning Meerzicht (vervolg)



- Project Social Hub start met de uitvoering.
- Quick wins in de buitenruimte uitvoeren:
 - Verbeteren van de verbinding van het Westerpark naar het Bossenpark in de Bergenbuurt.
 - Intensiveren klein onderhoud aan het openbaargebied.

Risicoanalyse

1. Voor de komende 20 jaar is er mogelijk te weinig budget. De ambities zijn groter dan het beschikbare budget. Het kan zijn dat niet voor alle investeringen (fysiek en sociaal) voldoende budget wordt toegekend.
Beheersmaatregel: Zoeken naar andere financieringsbronnen (subsidies) en prioriteren binnen het programma en tussen de verschillende programma's en projecten van de gemeente, zoals het Volkshuisvestingsfonds dat nu gehonoreerd is.
2. Enkele beschreven ambities zoals bijvoorbeeld: verbetering Hart van Meerzicht vraagt investeringen van derden. 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.
3. Het opstarten van het gebiedsprogramma is nog niet heel concreet. Het gesprek met georganiseerde bewonersgroepen gaat vaker over korte termijn dan lange termijn doelstellingen. 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.
4. Het kan voorkomen dat de resultaten niet tot het gewenste effect leiden of dat dat pas veel later zichtbaar wordt.
Beheersmaatregel: Monitoring op resultaten en effecten zodanig vormgeven dat hier langjarig op gestuurd kan worden.

Financiën

In 2024 vallen de lasten binnen de prognose en het programmabudget, het is de verwachting dat heel 2024 en daarmee het opstellen van het ontwikkelperspectief binnen budget worden afgerond.

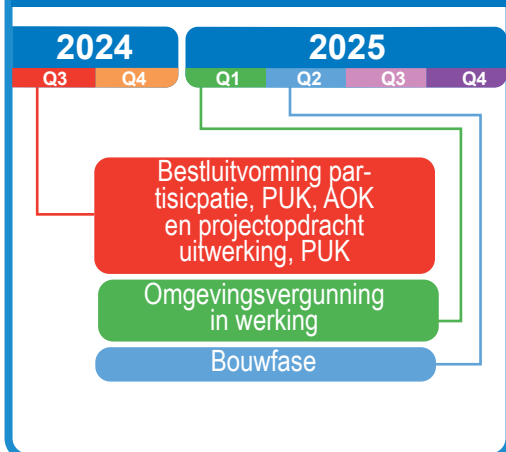


7.3.1 Oostergo

Projectplanning

Startdatum: 01-10-2022

Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

Woningbouwvereniging De Goede Woning (DGW) wil 16 in technisch slechte staat verkerende appartementen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn gesitueerd aan Oostergo 2-16 en 37 -51. Volgens DGW zijn ze woontechnisch en bouwtechnisch verouderd en hebben ze geen toekomstwaarde. DGW wil op deze locatie 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 hebben de gemeente en DGW verder gewerkt aan het opstellen van een AOK. De AOK is inmiddels getekend en vastgesteld door het college. De omgevingsvergunning ligt ter toets bij de afdeling VVH en zal richting afronding gaan als alle onderzoeken compleet zijn. 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

- Vaststellen door de raad van het budgetbesluit en de PUK
- Opstellen projectopdracht voor de uitwerkingsfase
- Verkopen stukje grond aan De Goede Woning
- Afronden toetsing omgevingsvergunning

Financiële stand van zaken

Op 9 juli 2024 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen De Goede Woning en de gemeente waarbij plankosten zijn vastgelegd tot het einde van het project (uitwerkingsfase tot nazorgfase). Het budget voor de haalbaarheidsfase is overschreden, deze overschrijding wordt 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.

Beheersmaatregel: Sturen op urenraming waar mogelijk, eventueel dekken middels AOK.

Risico: Er is geen dekking voor aanpassingen aan de openbare ruimte.

Beheersmaatregel: Elders dekking vinden.

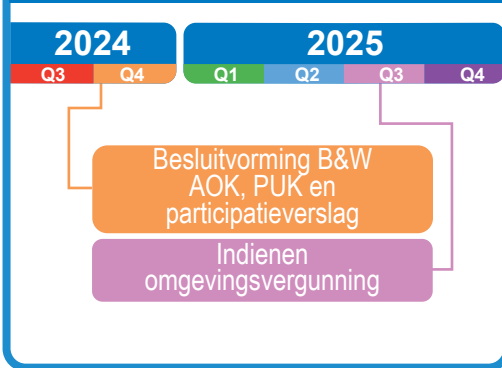


7.3.2 Westergo

Projectplanning

Startdatum: 06-01-2022

Fase: Haalbaarheidsfase



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 een kwartaal verschoven is.

Wat willen we bereiken

- Afronden VO bouwplan
- Afronden PUK
- Derde participatiebijeenkomst door DGW over het afgeronde VO
- 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.

Beheersmaatregel: Sturen op uren, eventueel deze kosten dekken middels AOK.

Risico: Er is geen dekking voor aanpassingen aan de openbare ruimte.

Beheersmaatregel: Elders dekking vinden.



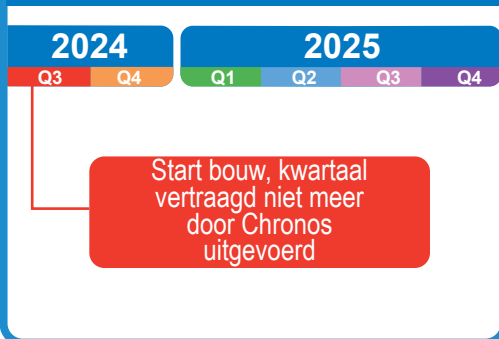
7.3.3 Zalkerbos 1



Projectplanning

Startdatum: 05-07-2021

Fase: Uitvoeringsfase



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 de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen en de realisatie van het project mogelijk te maken.

Stand van zaken

Een verzoek tot wijziging van het plan van 46 naar 54 woningen binnen hetzelfde gebouw is beoordeeld door het projectteam en inmiddels ook vergund. Er is getracht de woningen te verkopen door de initiatiefnemer, wat erg moeizaam ging. De initiatiefnemer en beoogde bouwer hebben een overeenkomst gesloten, waarbij de bouwer nu eigenaar is en van start gaat met de bouw. Vandaar dat het stoplicht nu ook op groen staat.

Wat willen we bereiken

Bouw van de appartementen.

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.

Risico's

Risico: Het lukt de initiatiefnemer niet om de woningen te verkopen, waarmee de uitvoering steeds verder naar achter schuift.

Gevolg: Een langer proces van planbegeleiding, dat naast meer tijd ook meer kosten met zich meebrengt.

Beheersmaatregel: Aanvullende afspraken maken over de planbegeleiding, waaronder extra kostenverhaal.

7.4 Gebiedsprogramma Dutch Innovation Park



Ambitie/doelstelling

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. Het programma Dutch Innovation Park steunt op drie pijlers, die evenwichtig worden ontwikkeld om te komen tot een volwaardige campus.

1. Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek;

2. Sterk economisch cluster;

3. Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied.

Belangrijkste resultaten eerste helft 2024

Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek

1. Het aantal nieuwe inschrijvingen voor de hbo-opleidingen in de DIF is gelijk gebleven t.o.v. het vorige college jaar. In het nieuwe schooljaar starten ruim 100 nieuwe hbo-studenten en 60 mbo-studenten aan een IT-opleiding in de Dutch Innovation Factory.
2. De DIF als onderwijs-hub blijft groeien. Steeds meet onderwijsinstellingen van basisonderwijs tot voortgezet onderwijs werken samen in de DIF. Onderwijspartners hebben deze zomer in de onderwijsruimtes in de Factory geïnvesteerd. In september zijn twee nieuwe labs in de DIF geopend, dit maakt dat er vijf labs zijn waar onderwijs, onderzoek en innovatie centraal staan en het bedrijfsleven en het onderwijs samen kunnen werken.
3. Het voortgezet onderwijs in Zoetermeer wordt steeds meer structureel aangehaakt op het onderwijs in de DIF. Zo zijn er in het eerste half jaar 200 VO-leerlingen met challenge-based onderwijs aan de slag gegaan met maatschappelijke opgaven. Mooie voorbeelden zijn de hackchallenge en de zorginnovatie challenge “Eten zonder handen”. Ook maken steeds meer VO-scholen gebruik van het IT-onderwijsaanbod gericht op digitale geletterdheid. ONC Parkdreef was de eerste die meedeelde aan het Hackshield programma, om kinderen cyberweerbaar te maken.
4. Er zijn twee structurele onderzoeksprogramma's verbonden aan het Dutch Innovation Park.
 - a. Het Experimenteerhuis heeft een duidelijk onderwijs- en onderzoeksprogramma en trekt steeds meer onderwijs en andere belangstellende uit de regio naar zich toe. Samen met partners als ZW Connect, Vierstroomhuis en Samen Zoetermeer Gezond wordt voortdurend aan een duurzaam ecosysteem gebouwd.
 - b. Het Autonoom Vervoer Programma (AVLM) is onder leiding van The Future Mobility Group in opdracht van de gemeente Zoetermeer en de MRDH opgezet. Bedrijven uit de Smart Mobility-sector zijn verbonden aan dit programma. Siemens, Rudozi, Vialis en RDW werken samen met studenten van de TU Delft en De Haagse Hogeschool, opleiding HBO-ICT samen aan vraagstukken in de smart mobility wereld.

Sterk economisch cluster

1. Dit jaar hebben 14 Zoetermeerse ondernemers gebruikgemaakt van het aanbod van MKB Digitaal.
2. Tot op heden hebben zeven Zoetermeerse ondernemers gebruikgemaakt van de MKB Digiwerkplaats. Nog veel meer (Zoetermeerse) ondernemers kunnen van dit ecosysteem profiteren. De samenwerking met Netwerk Zoetermeer begint haar vruchten af te werpen. Steeds meer bedrijven weten hulp te vinden in hun digitaliseringsvraagstuk.
3. Er is actief ingezet op het verder inrichten en onder de aandacht brengen van het startersecosysteem in de DIF.
4. De gerichte acquisitie op IT-bedrijven om ze te binden en boeien aan de campus of het ecosysteem hiervan werpt zijn vruchten af. De Dutch Innovation Community verwelkomt in het eerste half jaar wederom vier nieuwe communityleden, daarmee zijn nu 85 IT-bedrijven verbonden aan het onderwijs.
5. Er worden steeds gerichtere verbindingen gelegd tussen onderwijs en de IT-arbeidsmarkt. Mooie voorbeelden zijn de Haagse ICT Carrière waar regionale IT-bedrijven zichzelf presenteren aan nieuw IT-talent. Deze dag is dit jaar op 1 oktober in het ADO Stadion.
6. De oplevering en opening van het pand van Twentse Kabel Holding (uit Amsterdam) is gereed.

7.4 Gebiedsprogramma Dutch Innovation Park (vervolg)



7. Atos Medical vertrekt naar verwachting in Q3 en Rosterbuster/CAE in Q2 uit het Park en uit Zoetermeer. Accountmanagement kijkt samen met de eigenaar naar mooie nieuwe bedrijven die zich in het Park willen vestigen.
8. Door inzet vanuit het accountmanagement van het Park heeft ANL zich gevestigd in Zoetermeer. Niet in het Park maar in de Zilverstraat. Mede met inzet van accountmanagement heeft Axians zich vanuit Delft in Zoetermeer (Kantoren Campus Rokkeveen) gevestigd.

Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

1. De pilot “Deelfietsen” van HTM is voor studenten en bedrijven die studeren/werken in het Dutch Innovation Park met een kalenderjaar verlengd (2024). Daarmee is de fiets als voor- en natransport bij het OV-knooppunten Lansingerland-Zoetermeer en RandstadRail halte 3 en 4 voor deze doelgroep gerealiseerd. Inmiddels is de mogelijkheid ook geboden aan bedrijven in het Park.
2. Door de diverse programmering van events werkt het Dutch Innovation Park verder aan haar regionale bekendheid. In het eerste half jaar ontving het team diverse delegaties zoals; het college van Dordrecht, het VNG-congres, het regionale campusnetwerk van de MRDH en minister Karien van Gennip.

Vooruitblik tweede helft 2024

Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek

1. Het AVLIM-programma gaat verder in het tweede deel van 2024. Alle partners hebben aangegeven betrokken te willen blijven en met eigen inzet en middelen actief mee te werken aan vraagstukken in de mobiliteitswereld.
2. Uitbreiding onderzoeksagenda Experimenteerhuis, op de thema's langer zelfstandig en preventieve gezondheid.

Sterk economisch cluster

1. Campagne starter-ecosysteem wordt gestart.
2. Innovatieprijs wordt uitgereikt.

Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

1. Verkenning overname aantal wegvakken Werner von Siemensstraat;
2. Door de diverse programmering van events blijft het Dutch Innovation Park verder bouwen aan haar lokale en regionale bekendheid. In het tweede half jaar staan de volgende events op de planning: Zero Days Zoetermeer (hack de gemeente), cyberweerbaarheid MKB en Weekend van de Wetenschap.
3. De pilot deelfietsen in het Dutch Innovation Park wordt met een halfjaar verlengd, waardoor de deelfiets voor het gehele schooljaar van 2024-2025 in gebruik genomen wordt. Dit wordt gedaan om samen met partners en ontwikkelaars een knoop door te hakken om de bereikbaarheid van het Dutch Innovation Park te blijven waarborgen.

7.4 Gebiedsprogramma Dutch Innovation Park (vervolg)



Risicoanalyse

Vanuit programmasturing worden ook risico dossiers bijgehouden. In deze paragraaf staan een aantal mogelijke risico's benoemd. Deze risico's zijn onderkend, zijn laag en worden binnen het programma beheerst.

Risico: Het Dutch Innovation Park kan ondersneeuwen door de groei van andere campussen in de MRDH-regio. De campussen schieten om ons heen als paddenstoelen uit de grond.

Gevolg: De campus ontwikkelingen in het Dutch Innovation Park komen tot stilstand.

Beheersmaatregel; Het Dutch Innovation Park is op dit moment een van de meest vergevorderde samenwerkingen in de MRDH-regio. Door deze koppositie verder te verstevigen in de regio, kunnen we het risico beheersen. Door het actief blijven verbinden van de triple helix partners en de verbinding met andere campussen kan Zoetermeer de noodzakelijke sterke en onderscheidende positie van het Dutch Innovation Park overeind houden.

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.

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 middelbare schooltijd al kennis te laten maken met de opleidingen in de DIF. Het ecosysteem van bedrijven om het bestaande onderwijs heen nog verder te versterken.

Financiën

We lopen in de pas qua financiën. Het programmageld voor 2024-2028 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 draait in 2024 voor het grootste deel op de eerder verkregen subsidies van de MRDH voor community-building tussen (IT) bedrijven van totaal 3 ton en het opzetten van lab-onderwijs vanuit het groeifonds van totaal €2,1 miljoen.

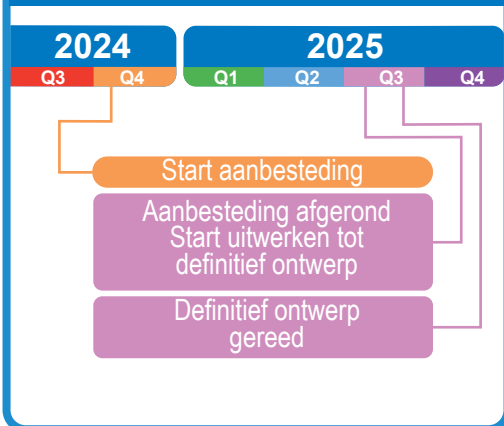


7.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting

Projectplanning

Startdatum: 08-02-2022

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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 belanghebbende uit de omgeving. Op 27 mei 2024 heeft de raad het raadsvoorstel, met het investeringsbudget van €2,63 miljoen euro, vastgesteld. Met dit besluit komt de status van het project weer op een groen licht te staan.

Wat willen we bereiken

Met het investeringsbudget wordt de komende periode gewerkt aan de voorbereiding van de aanbesteding van de Bleiswijkseweg. Ook wordt het komende half jaar de subsidieaanvraag bij de metropoolregio gedaan. 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. De projectkosten worden op dit moment gedekt vanuit de budgetten van het Dutch Innovation Park.

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.

7.5 Programma Woningbouw als Aanjager



Programmaomschrijving

Visie 2040, Woonzorgvisie en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer uit te werken in een geactualiseerd woonbeleid.

Stand van zaken

In het eerste half jaar is het woningbehoefteonderzoek (in concept) opgeleverd. Ook is de participatie met inwoners en de samenwerking met verschillende stakeholders gestart. De beleidsvorming voor het Volkshuisvestingsprogramma is gestart. Het college en de gemeenteraad zijn hierover geïnformeerd in beeldvormende bijeenkomsten.

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 sociaal-economische 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 aan een tweetal processtappen gewerkt:

- In het derde kwartaal van 2024 een Contourennotitie op te stellen, waarover de commissie Stad meningvormend kan debatteren.
- In het eerste kwartaal van 2025 een Volkshuisvestingsprogramma op te leveren, gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad.

Financiële stand van zaken

In totaal is er een budget van €756.000,- beschikbaar voor het programma tot en met 2025. De kosten blijven volgens de huidige raming binnen het budget.

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.

Beheermaatregel: 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



Ambitie/doelstelling

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

Belangrijkste resultaten

- ZoRo: Zie ontwikkeling BleiZo.
- LeiZo: De provincie Zuid Holland is opdrachtgever voor de verkenning en de gemeente Zoetermeer, naast andere partijen, participant. Participatietraject met belanghebbenden is afgerond.
- Koningscorridor: Stappen in het doortrekken van de Koningscorridor naar de gemeente Zoetermeer zijn voorlopig (tot aan 2024) 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 zijn gezamenlijk opdrachtgever voor een onderzoek naar potentie van de Krakeling dat resulteert in een gezamenlijk toekomstperspectief en hebben een opdracht uitgezet (zie ook onder “vooruitblik”).
- 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 Ontwikkeling BleiZo. Lobbyactiviteiten worden gecontinueerd.
- LeiZo: De verkenning wordt afgerond. Keuzes over het vervolg worden in het BO MIRT genomen.
- 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 de potentie van de Krakeling af en hebben een gezamenlijk toekomstperspectief.
- Zie paragraaf 7.1.3 Entree, Stationsgebied voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

Risicoanalyse

Risico: De budgetten van Rijk, regio en gemeenten zijn gelimiteerd. De vraag vanuit gemeenten voor medefinanciering van projecten overstijgen het beschikbare budget.

Bij de hogere overheden is er een verschuiving te zien van investeren in vernieuwing naar beheer.

Beheersmaatregel: Voortzetten van lobbyactiviteiten en samenwerkingen. De gemeente Zoetermeer blijft zich onverminderd inzetten om de belangen van Zoetermeer en de bijdrage door bovengenoemde projecten aan de regionale bereikbaarheid hoog op de agenda te houden.

Risico: Er kan alleen veel bereikt worden door ambtelijk en bestuurlijk in te zetten op onze ambities. Door de voortgang regelmatig aan de raad te presenteren wordt geborgd dat de ambities eenduidig worden uitgedragen. De voorbereidingstermijn is lang. Het binnenhalen van resultaten en het behouden van draagvlak heeft een lange adem nodig en vraagt om blijvende inzet.

Beheersmaatregel: Alle risico's: Deze risico's kunnen zo veel mogelijk worden beperkt door te blijven inzetten op strategische en eenduidige communicatie. Niet alleen door de mensen die werken aan de OV-schaalsprong, maar door de gehele gemeente. Samenwerking is ook noodzakelijk. Dit blijft onveranderd.



7.6.1 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer



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, de verwachting is dat het mediation traject in de tweede helft van 2024 kan worden afgerond. Daarna zal naar verwachting uiteindelijk de rechtbank een uitspraak moeten doen.
- Oplossen laatste restpunten in de uitvoering, 99% gereed.
- Overgedragen aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland, behoudens restpunten aannemer.

Wat willen we bereiken

- Afronden van het project.
- Alle restpunten opgelost of overgedragen.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Niet van toepassing.

7.7 Overzicht financiën Schaalsprong



Overzicht kosten Strategische Agenda Zoetermeer 2040 over 2024				
		Begroting	Werkelijke kosten per 30/6/24	Prognose 2024
a.	Programma's			
a1	Entree stationsomgeving	54.000	1.000	5.000
b.	Overige projecten			0
b1	Woningbouwprogrammering/woningbouw aanjager/bestemmingsplannen	689.000	216.000	630.000
b2	Nieuwe initiatieven	200.000	66.000	120.000
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	400.000	105.000	300.000
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	281.000	1.000	31.000
d	Regie en investering in de markt			
d1	Procesondersteuning en uitvoering Visie ZM2040/Opstellen Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040	1.135.000	378.000	1.035.000
	Investeringsagenda	100.000	0	0
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	120.000	29.000	80.000
	Totaal	2.979.000	796.000	2.201.000

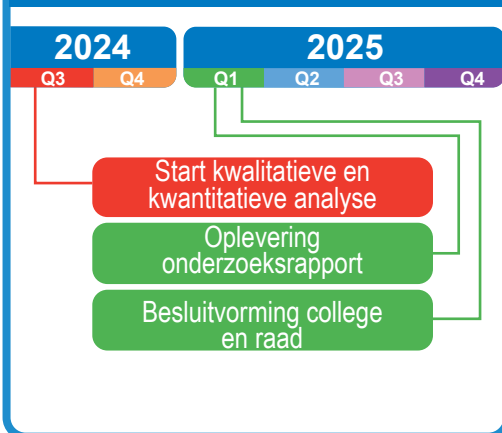


8.1.1 Wijkverkenning Buytenwegh

Projectplanning

Startdatum: 27-02-2024

Fase: Haalbaarheidsfase



Projectomschrijving

In de 'Visie Zoetermeer 2040' zijn drie 'Wijken van de toekomst' aangewezen (pijl 1). Dit betreft buurten en wijken die sociaal-economisch 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 ligt het project op schema om in juli 2024 te starten met het interviewen van bewoners en wijkprofessionals. Dit loopt door tot september 2024. Er is kwantitatieve data verzameld over vijf focusgebieden die zijn gebaseerd op de Leefbaarometer: fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, overlast en veiligheid. In de komende maanden zullen deze gegevens, samen met andere onderzoeken en de opbrengst van de interviews, worden geanalyseerd.

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 sociaal-economische structuur van Buytenwegh, vergroten van de ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. In de komende zes maanden 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 vervolgacties worden opgesteld, inclusief advies voor een tijdelijke organisatiestructuur (zoals een gebiedsprogramma en de randvoorwaarden daarvan) en een inventarisatie van de benodigde middelen. Dit zal resulteren in een raadsvoorstel, vergezeld van de wijkverkenning en ondersteunende documentatie.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico: Er is onduidelijkheid over het vervolg na de wijkverkenning en een gebrek aan middelen voor grootschalige interventies op basis van de resultaten van de verkenning.

Gevolg: Dit kan leiden tot een daling van het vertrouwen in de overheid bij inwoners en maatschappelijke organisaties. Beheersmaatregel: Om dit risico te beheersen, is het belangrijk om goed te communiceren met inwoners en betrokken maatschappelijke organisaties. Dit houdt in dat de gemeente voorafgaand en tijdens het project duidelijk blijft over de scope en doel van het project. Aan het einde van de wijkverkenning zal dit in bewonersavonden en terugkoppeling naar maatschappelijke organisaties extra onder de aandacht worden gebracht. Daarnaast worden zij uitgenodigd om mee te denken met het vervolg op de wijkverkenning.





8.1.2

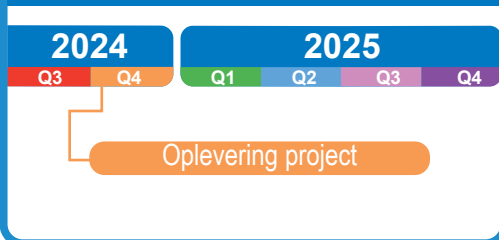
WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein



Projectplanning

Startdatum: 15-07-2023

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

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

Stand van zaken

- De aanbestedingsstukken zijn beoordeeld en de definitieve gunning is verstuurd.
- De bewoners en winkeliers zijn geïnformeerd over de uitvoeringsplanning en fasering.
- Het afstemmingsoverleg met Stedin heeft plaatsgevonden.
- Vooruit lopend op de Civiele werkzaamheden, was Stedin in maart 2024 gestart met de werkzaamheden. Volgens planning, was Stedin eind april 2024 klaar, waarna de Civiele aannemer kon starten met de uitvoering. Het werk verloopt tot op heden naar tevredenheid en volgens planning is het werk begin Q4-2024 gereed.

Wat willen we bereiken

Vooruit lopend op de Civiele werkzaamheden, was Stedin in maart 2024 gestart met de werkzaamheden. Volgens planning, was Stedin eind april 2024 klaar, waarna de Civiele aannemer kon starten met de uitvoering. Het werk verloopt tot op heden naar tevredenheid en volgens planning is het werk begin Q4-2024 gereed.

Financiële stand van zaken

Termijn 1 is betaald. De aannemer heeft termijn 2 ingediend, het ligt bij de directievoerder ter controle. Bij goedkeuring kan de aannemer de factuur opsturen. Tot op heden zijn wij nog steeds binnen het beschikbaar budget gebleven.

Risico's

Risico: Te verwachten risico is, het beschadigen van de kabels en leidingen tijdens de uitvoering.

Gevolg: Overlast voor de bewoners.

Beheersmaatregelen: Vooraf overleggen met de Nutsbeheerder.



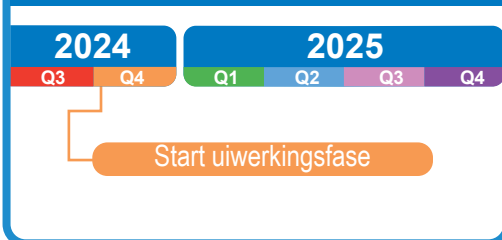
8.1.3 SnowWorld



Projectplanning

Startdatum: 20-02-2023

Fase: Haalbaarheidsfase



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

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: De commissie adviseert in principe positief over de uitwerking van het hotel op hoofdlijnen voor de haalbaarheidsfase. De CRK ziet graag een verdere uitwerking hiervan tegemoet, alsook van de andere onderdelen van het plan in de uitwerkingsfase.
- Participatie: In maart vond de derde en afsluitende participatieavond plaats voor de haalbaarheidsfase.
- Vervolgovereenkomst: Er is gestart met het uitwerken van afspraken voor de vervolgovereenkomst.
- WOO-verzoek: Er is een WOO-verzoek ingediend betreffende haalbaarheidsonderzoeken naar flora en fauna en akoestiek.
- Planning: De haalbaarheidsfase van dit project zou oorspronkelijk in Q2 2024 worden afgerond. Echter, vanwege de zorgvuldigheid en kwaliteit die nodig zijn bij het opstellen van de taxatie en de vervolgovereenkomst, is er een beperkte wijziging in de planning doorgevoerd. De tijdslijn is bijgesteld zonder (financiële) consequenties. Door de uitloop van de haalbaarheidsfase is besloten om het stoplicht op geel te zetten.

Wat willen we bereiken

- Taxatie en Vervolgovereenkomst: Het afronden van de taxatie en het sluiten van de vervolgovereenkomst, met specifieke afspraken over de planning en financiën.
- Themabijeenkomst: Het organiseren van een inhoudelijke themabijeenkomst voor de raad.
- Haalbaarheidsfase: De haalbaarheidsfase voltooien door middel van een raadsvoorstel "vaststellen planuitwerkingskader en financiële dekking".
- Start Uitwerkingsfase: Na een positief besluit van de gemeenteraad zal de uitwerkingsfase van het project worden gestart.

Financiële stand van zaken

Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van deze opdracht evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een intentieovereenkomst (initiatieffase) en (een) vervolg overeenkomst(en) in de opvolgende projectfase(n).

In de wijziging van de planning voorzien we geen financiële risico's, behalve een langere doorlooptijd. De geprognoseerde kosten passen binnen het kader.

8.1.3 SnowWorld (vervolg)



Risico's

Risico: Tegen de vaststelling van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kunnen belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep instellen.

Gevolg: Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.

Beheersmaatregel: Als beheersmaatregel wordt de participatie ingezet. Belanghebbenden worden betrokken in het project.

Risico: De planning loopt verder uit.

Gevolg: De haalbaarheidsfase wordt niet tijdig afgesloten.

Beheersmaatregel: Een aangepaste planning vaststellen en actief blijven sturen op voortgang.

Risico: De (bouw)kosten voor SnowWorld kunnen te hoog uitvallen waardoor de uitbreiding en modernisering niet rendabel meer wordt.

Gevolg: Er komt geen of een beperktere uitbreiding en modernisering van SnowWorld.

Beheersmaatregel: Communicatie met SnowWorld moet vanaf het begin goed en frequent zijn.

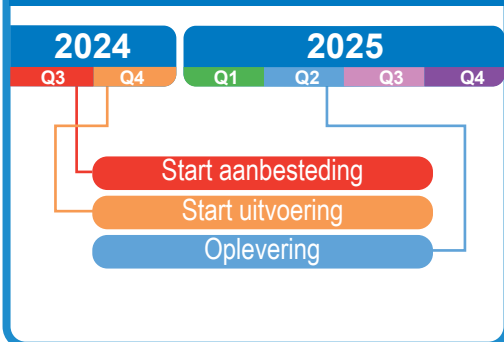




8.1.4 Hoekerkade e.o. reconstructie

Projectplanning

Startdatum: -
Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

Reconstructie/herinrichting Hoekerkade:

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

- In het voorjaar 2024 zijn alle bomen gekapt;
- Er hebben diverse bewonersavonden plaatsgevonden, de laatste op 15 februari, waar het Voorlopig Ontwerp is besproken;
- Het Definitief Ontwerp is opgesteld;
- Bestek en bestekstekeningen zijn vrijwel gereed;
- Voorbereiding op aanbesteding is opgestart.

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

- Een gedragen ontwerp door de buurt en een heringerichte buitenruimte naar wens van bewoners en gemeentelijk beheerder.
- Start aanbesteding: September 2024;
- Start uitvoering: oktober 2024;
- Oplevering eind 1e kwartaal 2025.

Financiële stand van zaken

Vooralsnog binnen budget.

Risico's

Risico: Beschadigen van kabels en leidingen tijdens de uitvoering.

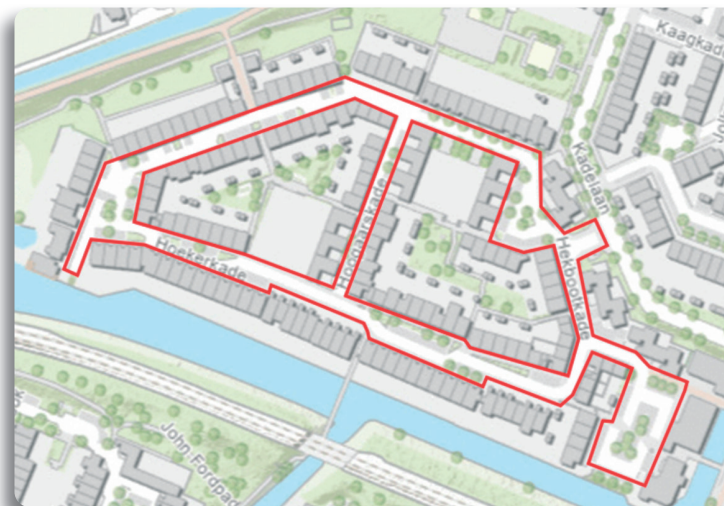
Gevolg: Overlast voor bewoners.

Maatregel: Opnemen van K&L in ontwerp en afstemming met Nutsbeheerders vooraf.

Risico: Veel overlast voor bewoners tijdens de uitvoering (bereikbaarheid, stof, geluid).

Gevolg: Veel klachten, weinig draagvlak.

Maatregel: Uitvoerige participatie en inzet omgevingsmanager.





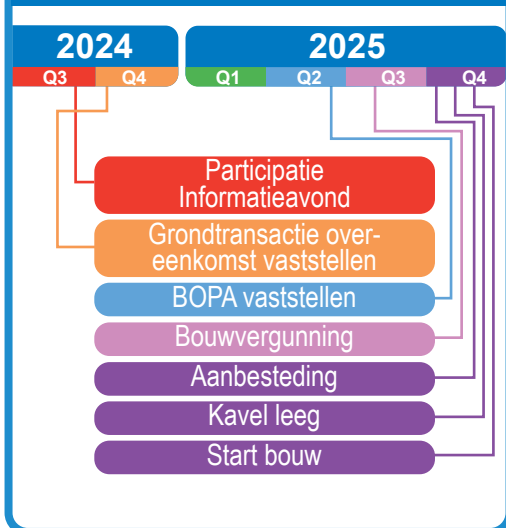
8.1.5 Zwaardslotseweg Transformatorstation STEDIN



Projectplanning

Startdatum: 28-11-2023

Fase: Haalbaarheidsfase



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 Zwaardslotseweg.

Stand van zaken

In november 2023 heeft het college de projectopdracht 'Zwaardslotseweg Transformatorstation Stedin' vastgesteld.

Het afgelopen half jaar is invulling gegeven aan de volgende werkzaamheden:

- De Intentieovereenkomst is afgerond.
- Verschillende onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) zijn opgestart.
- Ontwerp van het landschapsplan is opgestart.
- Er is meer helderheid verkregen over de randvoorwaarden voor de exacte positionering van het station, hierbij is rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de busbaan.
- Participatietraject is opgestart.

Wat willen we bereiken

Het komend half jaar zal er invulling geven worden aan de volgende werkzaamheden:

- De vergunningsprocedure voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verder opgepakt.
- Er zal een participatiemoment in de vorm van een informatieavond plaatsvinden.
- Alternatieven voor het bestaande openbare tennisveld worden verder onderzocht.
- Het opstellen van een grondtransactieovereenkomst met 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: Lastige ruimtelijke inpassing op locatie.

Gevolg: Onduidelijkheid over exacte plaatsing en beeldkwaliteit van het station.

Beheersmaatregel: Vroegtijdige afstemming met belanghebbenden in omgeving.



8.1.6 Teldersrode

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 Quicksan, 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

In 2023 is het project geprioriteerd door het college, waarna de initiatieffase is gestart. Op 26 maart 2024 heeft het college ingestemd met de projectopdracht, het participatievoorstel en het tekenen van de intentieovereenkomst. Op 28 maart 2024 is de intentieovereenkomst ondertekend.

Vervolgens is het planvormingsproces opgestart. Er zitten in het plan verschillende uitdagingen, onder andere volume, parkeren, omgeving en de maatschappelijke organisaties.

Wat willen we bereiken

Het faciliteren van een particulier initiatief door het gezamenlijk doorlopen van het proces, waarbij de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vaststelt. De gemeente is in haar rol verantwoordelijk voor de verschillende wettelijke procedures rondom het omgevingsplan. De gemeente ondersteunt ook het participatieproces waarbij verschillende stakeholders worden betrokken. Het aankomende half jaar gaan we de PUK vaststellen en de AOK opstellen. Daarnaast wordt in het vierde kwartaal 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 geprognoseerde kosten voor de haalbaarheidsfase blijven binnen het beschikbare budget.

Risico's

Risico: Negatief advies vanuit CRK doordat er gefocust is op plot en niet op gebied.

Gevolg: Verder afstemming met buurtvisie/gebiedsvisie.

Beheersmaatregel: 1. Bestuurlijke afstemming en overeenstemming om scope te bepalen.

2. Informeel in vroeg stadium met CRK om te sparren.

8.1.6 Teldersrode (vervolg)



Risico's (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.

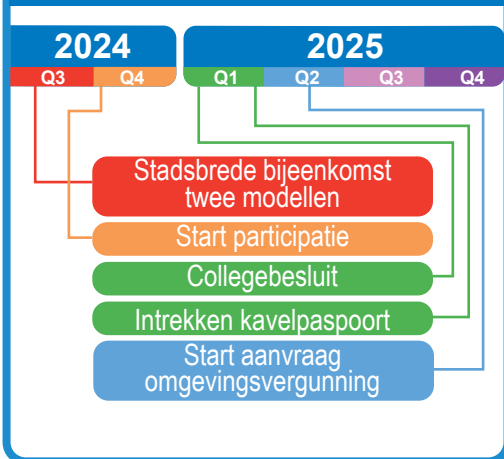


8.2.1 Eerste Stationsstraat 185

Projectplanning

Startdatum: 14-06-2019

Fase: Haalbaarheidsfase



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 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 het project officieel doorgang gekregen voor verdere uitvoering.

Stand van zaken

- Het participatietraject voor de Eerste Stationsstraat 185 is 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. De bijeenkomsten trekken een grote groep deelnemers, waaronder omwonenden, sportaanbieders en andere geïnteresseerden. Tot nu toe zijn de volgende activiteiten georganiseerd: een startbijeenkomst in november 2023 (met ongeveer 170 aanwezigen), wandelingen door het visiegebied in december 2023 (met 60 deelnemers), een enquête onder het stadspanel in januari 2024 (met 1588 respondenten) en een tweede stadsbrede bijeenkomst in februari 2024 (met 110 aanwezigen).

- Na de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn er regelmatige structurele projectteam overleggen met de ontwikkelaar gepland (maandelijks) en stuurgroepbijeenkomsten met de initiatiefnemer (elk kwartaal).

Wat willen we bereiken

-Het participatietraject voor de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan wordt afgesloten met een slotbijeenkomst in Q3 van 2024. Tijdens deze bijeenkomst worden twee modellen gepresenteerd voor de ESS 185, die passen binnen de kaders van de Gebiedsvisie. Na deze bijeenkomst volgt een apart vervolgtraject voor participatie, waarin de modellen aan de buurt worden voorgelegd.

- Het doel was om gelijktijdig met de vaststelling van de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan ook een planuitwerkingskader (PUK) voor ESS 185 vast te laten stellen. Omdat er nog geen definitief model voor de ESS 185 is, wordt dit proces niet gelijktijdig, maar later in gang gezet. Er wordt een nieuwe planning opgesteld voor dit proces. Dit maakt dat het stoplicht op geel is gezet.

Financiële stand van zaken

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst (hierna: IOK) is het budget voor de haalbaarheidsfase beschikbaar gesteld. Het doel is om kostenneutraal te werken. De geprognostiseerde kosten passen binnen het kader.

8.2.1 Eerste Stationsstraat 185 (vervolg)



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.

Risico: Ontwikkelaar besluit niet door te gaan met het project.

Gevolg: De ontwikkelaar is het oneens met de richting van de visie ontwikkeling van het gebied.

Beheersmaatregel: Een go/no go moment ingebouwd in de IOK.



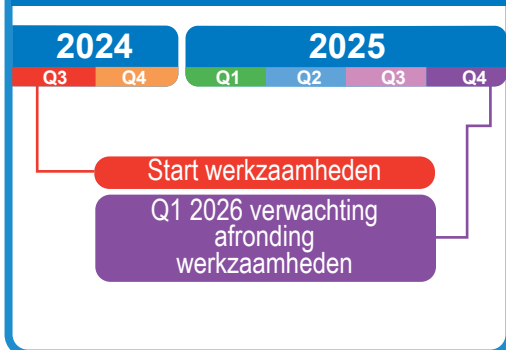
8.2.2

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 de betreffende straten. Inmiddels is in de Molenstraat een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep wordt mede betrokken bij het gehele proces.

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

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

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

Stand van zaken

- De aanbesteding is afgerond.
- Er is gesproken met de Nutsbeheerders over de planning.
- De bewoners zijn geïnformeerd over de uitvoering.
- De vooropname woningen is gedeeltelijk 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.

Wat willen we bereiken

In week 25 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Stedin, Civiele aannemer en de gemeente Zoetermeer.

In dit overleg werden de uitvoeringsplanning en de fasering besproken. Stedin heeft aangegeven dat zij in drie woonstraten geen werkzaamheden hebben gepland. Dit betekent dat wij in deze woonstraten kunnen starten met de Civiele werkzaamheden. Wij zijn druk in gesprek met Stedin, stemmen de planning op elkaar af en willen in Q3-2024 starten met de civiele werkzaamheden. Wij streven er naar om het werk in januari 2026 af te ronden.

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

Financiële stand van zaken

Er is gekeken naar het jaarprogramma en het benodigde budget is gedekt.

Risico's

Risico: Te verwachten risico is het beschadigen van de kabels en leidingen tijdens de uitvoering.

Gevolg: Overlast voor bewoners.

Beheersmaatregelen: Vooraf overleggen met de Nutsbeheerders.

Risico: Dat er gebrekkige capaciteit is bij de Nutsbeheerders.

Gevolg: Het project loopt mogelijke vertraging op.

Beheersmaatregelen: In gesprek blijven met de Nutsbeheerders.



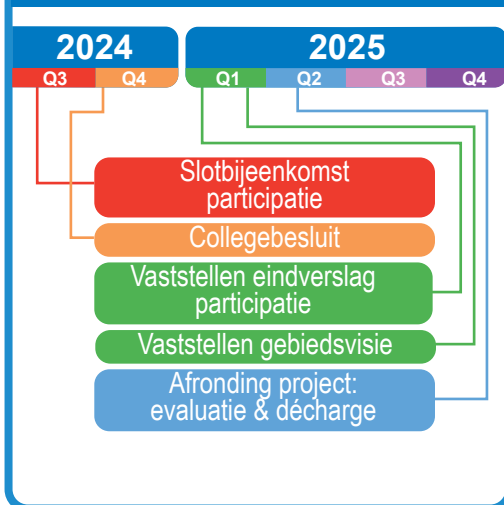
8.2.3

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

Projectplanning

Startdatum: 26-04-2022

Fase: Uitwerkingsfase



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 in volle gang. De bijeenkomsten worden goed bezocht door omwonenden, sportaanbieders en andere geïnteresseerden. De activiteiten die hebben plaatsgevonden: startbijeenkomst (november 2023; ongeveer 170 aanwezigen), wandelingen door het visiegebied (december 2023, 60 deelnemers), een enquête onder het stadspanel (januari 2024, 1588 respondenten), tweede stadsbrede bijeenkomst (februari 2024, 110 aanwezigen) en derde stadsbrede bijeenkomst (mei 2024, ongeveer 100 aanwezigen). Ook hebben er nog afzonderlijke en gezamenlijke gesprekstafels plaatsgevonden met aanbieders van sport, met jongeren(organisaties) en onderwijsinstellingen in het gebied in januari, april en mei 2024.

Wat willen we bereiken

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).

omgeving Dr. J.W.

- Een slotbijeenkomst met de presentatie van de voorkeursvariant van de gebiedsvisie in Q3 van 2024.
- Het eindverslag participatie en de gebiedsvisie ter vaststelling aan het college.
- Vaststelling van de gebiedsvisie door de raad.
- Opstellen van de uitvoeringsagenda na goedkeuring van de gebiedsvisie door de raad.

Op 23 oktober 2023 is de aanvraag tot extra krediet voor het project Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan beschikbaar gesteld door de raad. De geprognostiseerde kosten passen binnen het kader.

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.





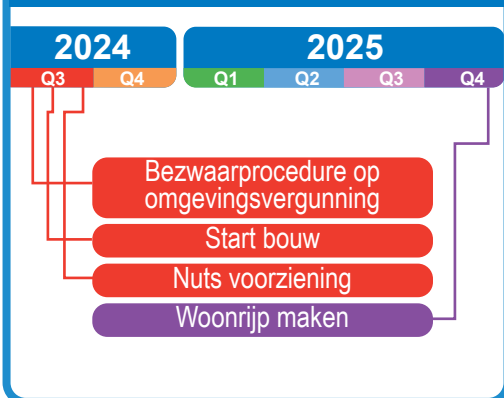
8.3.1 Bijdorplan / Van Leeuwenhoeklaan



Projectplanning

Startdatum: 15-02-2019

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Het project Bijdorplan (Soeterdael) heeft in de eerste helft van 2024 een aantal belangrijke mijlpalen behaald:

1. De ontwikkelaar heeft 70% van de woningen verkocht.
2. De omgevingsvergunning is afgegeven. (De bezwaarperiode loopt tot eind juli)
3. De grond is bouwrijp gemaakt.

Met deze drie mijlpalen kan de uitwerkingsfase worden afgerond en kan de grond worden overgedragen. De laatste handelingen hierbij worden gedurende de zomermaanden gedaan. Afhankelijk van mogelijke bezwaren op de omgevingsvergunning kan waarschijnlijk in augustus, september of oktober gestart worden met de bouw. Met het behalen van deze mijlpalen verandert de status van dit project naar een groen licht.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2024 zal gestart worden met de bouw. Na de formele grondoverdracht en een feestelijk moment voor de eerste paal zal de bouw starten. De bouw van de drie appartementencomplexen neemt ongeveer anderhalf jaar in beslag. Daarna zal in een half jaar tijd de buitenruimte worden afgemaakt.

Financiële stand van zaken

Met de geplande verkoop van de grond aan de Bijdorplan aan de ontwikkelaar wordt een positief resultaat behaald. Gezien de aanvullende inzet die gepleegd is in de uitwerkingsfase, wordt wel rekening gehouden met hogere kosten voor deze fase dan oorspronkelijk geraamd.

Risico's

Risico: Bezwaren op omgevingsvergunning.

Gevolg: Grondoverdracht kan pas later plaatsvinden.

Beheersing: Kans op bezwaren proberen te beperken door goede informatievoorziening aan buurtbewoners te verstrekken bij vragen of opmerkingen.



8.4.1

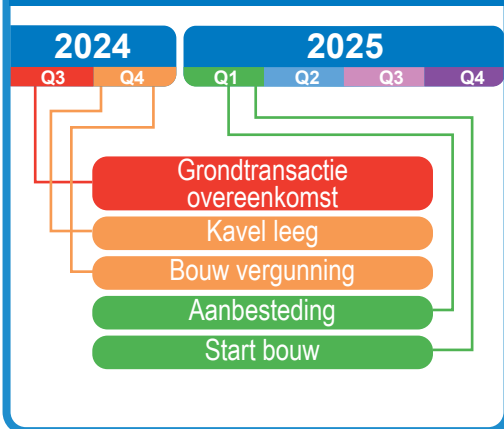
Edisonstraat transformatorstation STEDIN



Projectplanning

Startdatum: 01-04-2022

Fase: Uitwerkingsfase



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. Ook is het proces tot wijzigen van het bestemmingsplan gestart. Dit proces wordt in de zomer van 2024 afgerond.

Inmiddels is ook gestart met de uitwerkingsfase. Hierin wordt toegewerkt naar het leeg kunnen leveren van de grond aan Stedin. Ook zal Stedin, in overleg met de gemeente, het ontwerp van het station verder uitwerken. Het is de verwachting dat begin 2025 gestart kan worden met de uitvoeringsfase.

Wat willen we bereiken

Het komend half jaar zal er invulling gegeven worden aan de volgende werkzaamheden:

- De vergunningsprocedure voor de bestemmingsplanwijziging wordt afgerond.
- Het ontwerp voor het transformatorstation wordt afgerond.
- Werkzaamheden voor het leeg opleveren van de kavel worden afgerond.

Financiële stand van zaken

De gemeente Zoetermeer is met Stedin een koopovereenkomst overeengekomen. Hierin is benoemd welk bedrag Stedin betaalt voor het aankopen van het 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: Bezwaren op bestemmingsplan, kapvergunning en/of omgevingsvergunning.

Gevolg: Langere doorlooptijd.

Beheersmaatregel: Actief informeren van belanghebbenden en rekening houden met mogelijke vertraging in planning.

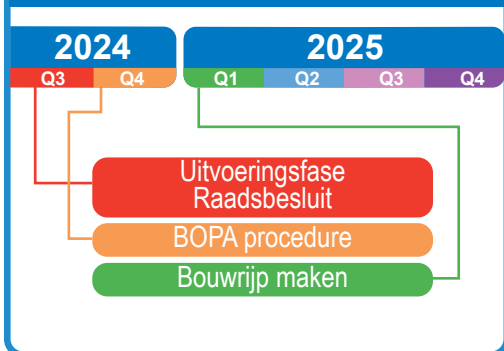


8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark

Projectplanning

Startdatum: 05-07-2021

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

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

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

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

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

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

In Q1 2024 is er een nieuwe overeenkomst gesloten in de vorm van een SOK.

Stand van zaken

De projectstatus is van geel naar groen aangepast. Het college heeft ingestemd met het voorliggende raadsvoorstel voor de grondexploitatie, Beeldkwaliteitsplan, woningbouwprogramma, aangepaste scope e.d. Daarnaast heeft het college ook ingestemd met het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de ontwikkelcombinatie OCE. Projectwethouder heeft de SOK inmiddels getekend, evenals de drie partijen waaruit OCE bestaat. Na het raadsbesluit kan gestart worden met de uitvoering van het project in de 4 benoemde fasen.

Ter onderbouwing van het voorliggende raadsvoorstel zijn nog diverse onderzoeken gedaan voor onder andere verkeer, openbaar gebied e.d.

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark (vervolg)



Wat willen we bereiken

Dit zijn de eerst volgende stappen in de ontwikkeling van Edisonpark waar een groen en autoluw woonmilieu van maximaal 550 woningen ontwikkeld wordt en welke bijdraagt aan Zoetermeer 2040 en de woningbouwbehoefte.

In het tweede half jaar van 2024, na het vaststellen van het raadsvoorstel, zullen de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Conform de Samenwerkingsovereenkomst zal OCE uitgenodigd worden om te starten met het ontwerp en uitwerking voor de eerste fase;
- Start procedure Bopa en informatieavond voor de omgeving. Een advies aanvraag aan uw raad, in het kader van de Bopa procedure, maakt hier onderdeel van uit;
- Verwijderen duizendknoop en bomenkap na vergunningverlening;
- Voorbereiding bouwrijp maken.

Financiële stand van zaken

Afgelopen half jaar heeft de gemeente het programma met de ontwikkelcombinatie OCE geoptimaliseerd via een zogenoemde 'pressure cooker' en deze besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De reserveringsovereenkomst is dan ook verlengd tot 31 maart 2024.

Er is nader onderzoek verricht naar de verkeersmaatregelen die volgen uit het afsluiten van de Edisonstraat, de waterhuishouding, de toekomstige hoogtes etc.

Op dit moment voorzien we geen financiële risico's, behalve een langere doorlooptijd. De gemaakte kosten passen binnen het kader.

Risico's

Risico: Kapvergunning wordt niet (tijdig) verleend waardoor er niet optijd gekapt worden om tijdig bouwrijp te maken.

Gevolg: Vertraging van project, Edisonstraat kan niet op tijd verlegd worden, vertraging in oosterlijk plandeel.

Beheersmaatregel: College tijdig verzoeken om kapvergunning te verlenen vooruitlopend op bouwvergunningen.

Risico: Mogelijke bezwaar tegen het nog vast te stellen omgevingsplan.

Gevolg: Het plan leidt tot teveel overlast en de omgeving neemt juridische stappen waardoor het project vertraging oploopt.

Beheersmaatregel: Onderzoeken aan de voorkant goed verrichten en een goede voorbereiding.

Daarnaast is de gemeente in gesprek met alle belanghebbenden en volgt er een informatieavond.

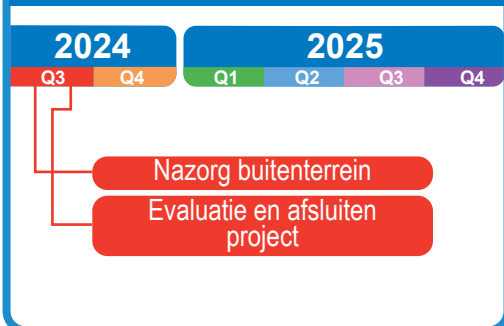


8.4.3 Van Tuylpark, Zwembad

Projectplanning

Startdatum: 26-11-2018

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

In het van Tuylpark 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

Na de aanvaarding van het gebouw in december 2023 zijn de opleverpunten door de aannemer opgelost en afgerond.

De horeca is door de exploitant ingericht en alle inrichting is geplaatst. Het gebouw is op 7 juni overgedragen aan de exploitant en op 10 juni in gebruik genomen en deels geopend voor bezoekers. Op 29 juni is met de feestelijke opening het gebouw volledig geopend voor bezoekers en zwemverenigingen.

Daarnaast is het buitenterrein en openbaar gebied op 7 juni 2024 opgeleverd aan de gemeente door de terreinaannemer. De ligweide is gerealiseerd en zal de komende periode nog volwaardig moeten groeien.

Wat willen we bereiken

- Ingebruikname ligweide.
- Afronden restpunten buitenterrein en openbaar gebied.
- Overdracht buitenterrein aan het Vastgoedbedrijf.
- Overdracht openbaar gebied aan Stadsbeheer.
- Projectevaluatie: Decharge 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.

De verwachting is dat het project wordt afgerond binnen budget.

Risico's

Risico: Onvoorziene omstandigheden na ingebruikname gebouw.

Gevolg: Eventuele aanpassingen.

Beheersmaatregel: Reservering in de huidige pot onvoorzien.

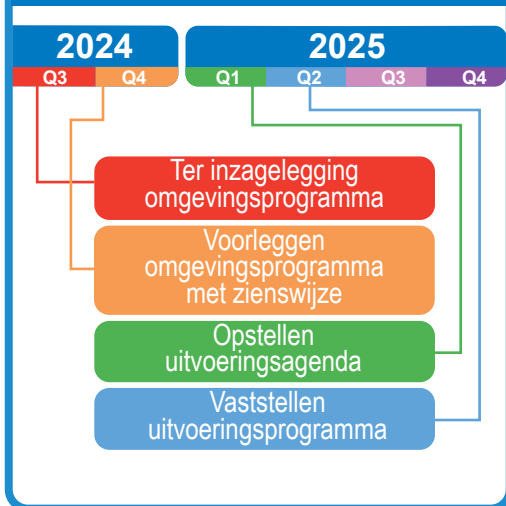


8.4.4 Van Tuylpark, visie

Projectplanning

Startdatum: 05-10-2021

Fase: Uitwerkingsfase



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 Tuylpark 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 voor de verschillende locaties een gebiedsvisie op te stellen. Het opstellen gebieden Van Tuylpark en omgeving' en Noordelijke Bedrijventerreinen (Rokkehage, Hoornhage 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 toe. 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 Tuylpark 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 Tuylpark 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 Tuylpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen worden omgezet naar omgevingsprogramma Van Tuylpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen. Door de raad is in de raadsvergadering van 28 juni 2021 motie 2106-61: Visie Van Tuylpark en Plan Plas van Poot in samenhang aangenomen. Aan deze motie wordt door het opstellen van het omgevingsprogramma voor het Van Tuylpark invulling gegeven.

Stand van zaken

Stand van zaken per 1 juli 2024

Het proces in het kader van de tender voor de PEX heeft geleid tot vertraging in de planning voor het omgevingsprogramma Van Tuylpark.

In de eerste helft van 2024 is het ontwerp omgevingsprogramma opgesteld. Het ontwerp omgevingsprogramma is voor het zomerreces aan het college voorgelegd ter vaststelling en vrijgave voor terinzagelegging. De verwachting is dat het omgevingsprogramma Van Tuylpark en de Noordelijke bedrijventerreinen in het 3e/4e kwartaal van 2024 wordt aangeboden aan de raad ter instemming. Hiermee wordt dan ook de motie Plas van Poot in samenhang met de visie Van Tuylpark afgedaan.

Daarna wordt het omgevingsprogramma ter vaststelling aan het college voorgelegd.

8.4.4 Van Tuylpark, visie (vervolg)



Wat willen we bereiken

Wat willen we bereiken in de 2e helft van 2024

Na vaststelling van het ontwerp omgevingsprogramma wordt direct na het zomerreces een m.e.r. beoordelingsbesluit aan het college voorgelegd. Direct daarna start de ter inzage gelegd. Bij aanvang van de terinzagelegging wordt een laatste participatiemoment georganiseerd. Stakeholders en andere belangstellenden worden dan geïnformeerd over het ontwerp omgevingsprogramma.

Na afloop van de termijn voor terinzagelegging worden de ingediende zienswijzen behandeld. Dit kan leiden tot aanpassing van het omgevingsprogramma. 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.

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

Financiële stand van zaken

Financiële stand van zaken (peildatum 31 december 2023)

Eind 2023 resteert €53.254,- van het beschikbare budget van €260.574,-. Tot aan de afronding van het project (vaststellen visie en opstellen uitvoeringsagenda) wordt een klein tekort voorzien van €1.800,-.

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.



8.4.5

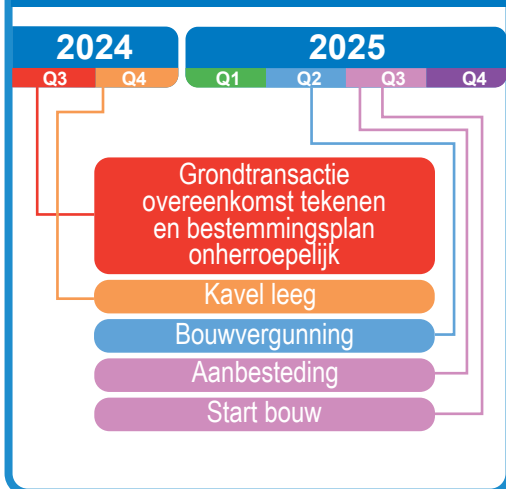
Wiltonstraat transformatorstation STEDIN



Projectplanning

Startdatum: 01-04-2022

Fase: Uitwerkingsfase



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. Ook is het proces tot wijzigen van het bestemmingsplan gestart. Na afloop van de beroepsperiode wordt dit proces naar verwachting half augustus 2024 afgerond.

Inmiddels is gestart met de uitwerkingsfase. Hierin wordt toegewerkt naar het leeg kunnen leveren van de grond aan Stedin. Ook zal Stedin, in overleg met de gemeente, het ontwerp van het station verder uitwerken. Het is de verwachting dat zomer 2025 gestart kan worden met de uitvoeringsfase.

Wat willen we bereiken

Het komend half jaar zal er invulling gegeven worden aan de volgende werkzaamheden:

- De vergunningsprocedure voor de bestemmingsplanwijziging wordt afgerond.
- Het ontwerp voor het transformatorstation wordt afgerond.
- Werkzaamheden voor het leeg opleveren van de kavel worden afgerond.

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: Bezwaren op bestemmingsplan, kapvergunning en/of omgevingsvergunning.

Gevolg: Langere doorlooptijd.

Beheersmaatregel: Actief informeren van belanghebbenden en in rekening houden met mogelijke vertraging in planning.



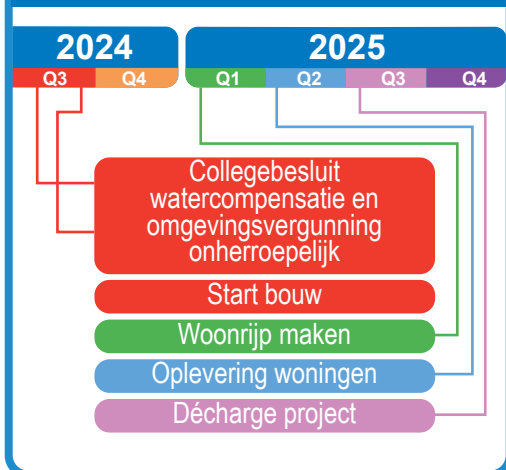
8.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen



Projectplanning

Startdatum: 21-12-2021

Fase: Uitwerkingsfase



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

Eind maart 2024 heeft Vidomes de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Dit is later ten opzichte van de vorige rapportage, waarin is gemeld dat de aanvraag in januari 2024 zou worden ingediend. Op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad advies met instemming verleend voor de aangevraagde omgevingsvergunning.

De latere aanvraag heeft tot gevolg dat de omgevingsvergunning naar verwachting in augustus 2024 in plaats van juni 2024 onherroepelijk is en de realisatie van de flexwoningen daarmee ook later dan gepland start.

Om de eerste realisatiewerkzaamheden (aanleg fundatie) door Vidomes direct te kunnen starten nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is verklaard, is in mei 2024 gestart met het bouwrijp maken van het plangebied. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden voor de bouwvak 2024 afgerond.

Doordat de huidige planning afwijkt van de planning in de vorige rapportage, blijft de status van het project op geel staan.

Wat willen we bereiken

- Afronding werkzaamheden bouwrijp maken - juli 2024
- Zo snel mogelijk na het zomerreces 2024 ondertekening van de benodigde overeenkomsten tussen de gemeente en Vidomes.
- Omgevingsvergunning onherroepelijk - augustus 2024.
- Aanleg fundatie voor de Flexwoningen door Vidomes - augustus 2024.
- Productievoorbereiding en productie Flexwoningen door Vidomes - augustus t/m december 2024.
- Start plaatsing flexwoningen door Vidomes - november 2024.
- Start woonrijp maken door de gemeente - januari 2025.
- Oplevering flexwoningen door Vidomes - maart/april 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.

8.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen (vervolg)



Risico's

Risico: Het project kan vertraging oplopen vanwege een verschil in tempo tussen de gemeente en Vidomes en/of door bezwaren in de juridisch-planologische procedure (omgevingsvergunning) en/of lange wachttijden bij nutsbedrijven.

Gevolg: De voortgang stagneert, waardoor de gewenste snelheid van het project niet wordt behaald. Dit kan leiden tot hogere kosten bouw- en woonrijp maken door bouwkostenstijging/indexatie en hogere plankosten door uitloop van de planning.

Beheermaatregel: Er wordt regelmatig overlegd op verschillende niveaus met Vidomes, de bezwaren in de juridisch-planologische procedure worden geaccepteerd en er worden afspraken gemaakt met de nutsbedrijven over hun inzet en planning.



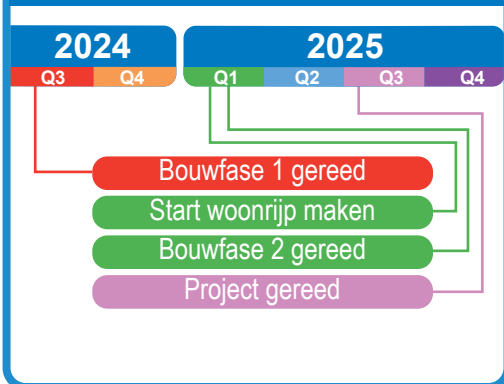
8.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan



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'.

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

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

Stand van zaken

- De bouw verloopt voorspoedig.
- Start oplevering eengezinswoningen eind Q2 van 2024.
- Start oplevering appartementen Q4 2024.
- Door het complexe werk en flink gestegen prijzen is het aanleggen van de rioleringen duurder geworden. Vanwege het doorlopen van

een bezwaarprocedure voor de kap van diverse bomen gaan we uitlopen in planning. Dit zijn beide risico's voor het project, dit is de reden dat het stoplicht van groen naar geel is gewijzigd.

Wat willen we bereiken

- Opleveren van 166 woningen door de ontwikkelaar.
- 50 grondgebonden woningen eind Q3 2024.
- 116 appartementen in Q1 2025.

Financiële stand van zaken

- Alle gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar, hierdoor zijn alle grondinkomsten gerealiseerd.
- De kosten voor het aanleggen van de riolering zijn door gestegen prijzen en door de complexiteit van het werk hoger uitgevallen dan verwacht hierdoor zal de post bouwrijp maken overschrijden. Dit is op te vangen binnen de GREX.
- Het projectteam gaat alle ramingen herzien voor het woonrijp maken om zo goede doorkijk te kunnen maken in de financiën en het eindresultaat van de GREX.

8.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan (vervolg)



Risico's

Risico: Stijging van prijzen in materialen, arbeid en de complexiteit van het rioleringswerk.

Gevolg: De post bouwrijp maken wordt overschreden.

Beheersmaatregel: Dekking binnen de GREX opvangen.

Risico: Vanwege de bezwaarprocedure op de omgevingsvergunning voor het kappen van een aantal bomen lopen we hiermee uit op de planning.

Gevolg: Plaatsen van ondergrondse containers en aanleg van openbare parkeerplaatsen moet worden opgeschoven in de planning.

Beheersmaatregel: Schakelen met stadsbeheer, afvalinzameling en ontwikkelaar om voortgang in het werk te houden, dit kan zijn opknippen van het werk of in een andere volgorde werken.



8.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

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 groundbod heeft het lang geduurd voordat er een plan lag waar zowel de gemeente als de marktpartijen achter staan. Inmiddels is dat plan er, en dit bestaat uit een totaalprogramma van 210 woningen verdeeld over:

Veld 1: 58 appartementen en 40 eengezinswoningen (midden dure en dure segment)

Veld 2: 68 appartementen (doelgroep: huisverlaters/ oudere doelgroep) in twee woontorens en 19 eengezinswoningen (dure segment)

Veld 3: 25 eengezinswoningen (midden dure en dure segment)

Stand van zaken

Het project loopt conform planning. 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.

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

Geen.

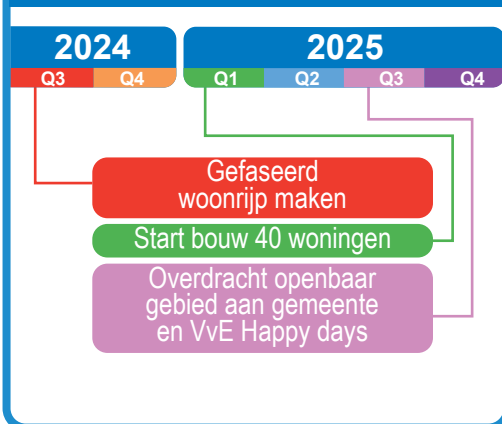


8.6.3 Dwarstocht

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 omstandigheden bij het woonrijp maken. Ook blijven de risico's en de organisatie 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 is verwerkt in de actualisatie MPG. Er wordt rekening gehouden met meer overschrijdingen.

De eerste 19 (van 165) woningen zijn in december opgeleverd door de ontwikkelaar. De overige grondgebonden woningen worden zoveel mogelijk dit jaar opgeleverd. De ontwikkelaar heeft recent de omgevingsvergunning voor 40 sociale huurwoningen aangevraagd. De ontwikkelaar heeft begin dit jaar een intentieovereenkomst gesloten met een corporatie uit Zoetermeer. Er is nog steeds sprake van een

tekort op de exploitatie. Dit heeft te maken met de ligging van het plan en de kwaliteitseisen voor Happy Days. De gemeente is gevraagd om bij te dragen aan het tekort. Er wordt onderzocht of en hoe dit onder voorwaarden mogelijk is. Tevens is subsidie aangevraagd uit de knelpuntenpot van de provincie. 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 Q3 2025.
- Afsluiten project Q4 2025.

Financiële stand van zaken

De extra gemaakte kosten voor het bouwrijp maken (BRM) en de extra kosten (aanneemsom) woonrijp maken (WRM) over 2023 (jaarschijf) zijn verwerkt bij de actualisatie MPG en passen binnen de financiële kaders. De tot op heden gemaakte kosten worden gedekt door het beschikbaar gestelde budget.



8.6.3 Dwarstocht (vervolg)



Risico's

Risico: De kosten voor woonrijp maken (WRM) vallen hoger uit dan geraamd.

Gevolgen:

1. Zowel ontwikkelaar als onze WRM aannemer gelijktijdig werken op hetzelfde terrein (elkaar in de weg kunnen zitten) en/of
2. Capaciteit dan wel materiaal/materieel niet beschikbaar is en/of
3. Duurder is geworden (prijsstijgingen/marktontwikkeling) en/of
4. Aspecten in het contract niet zijn belegd.

Beheersmaatregelen: Met aannemer in gesprek blijven, prognosticeren risico in euro's en uitvoeren wat past binnen het weerstandsvermogen behorende bij deze GREX.

Risico: Er is een verhoogd risico op ongevallen. De eerste huizen zijn bewoond. Zowel ontwikkelaar als aannemer WRM zijn werkzaam in bewoond gebied.

Beheersmaatregel: Zorgen voor een goede scheiding tussen bewoners en werk in uitvoering.

Risico: De sociale huurwoningen worden niet ontwikkeld, doordat corporatie en/of ontwikkelaar hun business case niet sluitend krijgen.

Beheersmaatregelen:

1. Ontwikkelaar werkt samen met de gemeente en beoogde corporatie het bouwplan uit op zoek naar besparingen.
2. Partijen onderzoeken samen externe financiering/subsidies.
3. Ontwikkelaar en de gemeente onderzoeken of een financiële bijdrage aan het tekort mogelijk is.

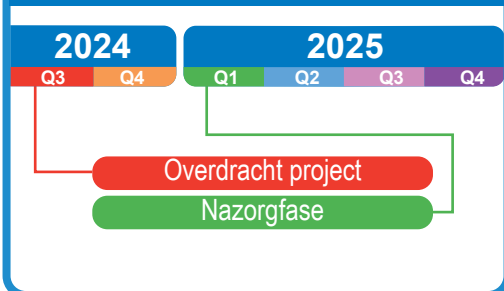


8.6.4 Martin Luther Kinglaan

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).

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

Stand van zaken

- Afrondende werkzaamheden woonrijpmaken.
- Groenvoorzieningen en speelplaatsen zijn gerealiseerd.
- Voorbereiding en aanbesteding voor de nieuw te plaatsen fietsbrug.
- Start van de overdracht van het openbare gebied aan de afdeling Stadsbeheer.

Wat willen we bereiken

- Plaatsen van de fietsbrug.
- Afronden van de overdracht van het openbare gebied aan Stadsbeheer.

Financiële stand van zaken

Het project Martin Luther Kinglaan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem.

De kosten in het eerste half jaar 2024 bestonden uit de afronding van het woonrijp maken van het openbaar gebied en bijbehorende plankosten van projectmanagement, werkvoorbereiding en toezicht. De resterende kosten betreffen het plaatsen van een fietsbrug en bijbehorende plankosten.

De totale kosten kunnen worden gedekt door de grondexploitatie.

Risico's

Risico: De plankosten (inzet medewerkers) zijn hoger dan het in de (deel)grondexploitatie opgenomen begroting.

Gevolg: Lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.

Beheersmaatregel: Periodiek monitoren van de plankosten en bijsturen/ optimaliseren waar mogelijk.



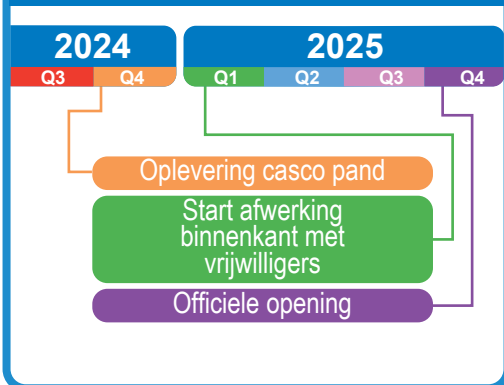
8.6.5 Olof Palmelaan Moskee



Projectplanning

Startdatum: 15-06-2010

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 is gestart. De oplevering van het pand wordt in 2024 verwacht. 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.

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 VTA kosten vallen ruim binnen de prognose. Het stoplicht voor financiën staat daarmee op groen.

Risico's

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

Oorzaak: De bouw van de moskee verloopt in verschillende fases. Door stijgende bouwkosten en/of capaciteit bij de aannemer kan de opstart van een volgende fase langer op zich laten wachten.

Gevolg: Langere tijd bouwactiviteiten en een niet afgemaakte ontwikkeling op deze locatie wat kan leiden tot onvrede in de omgeving.

Beheersmaatregelen: Omgeving blijven betrekken / informeren over de ontwikkeling.



8.6.6

Oosterhage/ Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan



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 de laatste kavel wordt nu bebouwd.

Stand van zaken

Businesspark Oosterheem:

- Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2:
 - bouw van het bedrijfspand is gereed.
 - Afrondende werkzaamheden aan het terrein en woonrijpmaken.

Oosterhage:

- Contract verlengt met bedrijfsmakelaar (1 jaar).
- Circa 53.500 m2 verkocht.
- Circa 2.000 m2 gereserveerd.
- Circa 35.600 m2 nog vrij (kavel 6 en kavel 14).

8.6.6 Oosterhage/ Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan (vervolg)



Kavel	Opp. m2	Stand van zaken	Te verwachten levering
Huygenstraat Kavel 3		- In gesprek met de huidige gebruiker - Gebruiker heroverweegt hoe de huidige kavel geëxploiteerd zal worden	Q2 2024
Huygenstraat Kavel 4	3.847	- In uitvoering - bouw van het bedrijfspand is gereed - Afrondende werkzaamheden aan het terrein en woonrijpmaken	geleverd
Huygensstraat kavel 5 Tankstation	4.980	- Omgevingsvergunning is ingediend en op 24 juni 2024 verleend - Bezwaarperiode omgevingsvergunning tot 9 augustus 2024	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	- In uitvoering - Bouw van het bedrijfspand is gereed - Afrondende werkzaamheden aan het terrein en woonrijpmaken	Verkocht in 2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10 A. 1400 m2 B. 2000 m2 C. 2000m2 D. 2000m2 E. 10850 m2	18.541	De grootste deel van de kavel is verkocht/gereserveerd. A. Bouw van het bedrijfspand is gereed B. Vrij C. overeenkomst is getekend, omgevingsvergunning verleend D. bouw gestart E. Bouw van het bedrijfspand deel kavel 1 t/m 4 gereed, deerkavel 5 in vooroverleg	Vanaf 2022 A. geleverd B. vrij C. 2de helft 2024 D. geleverd E. geleverd
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	- Uitbreiding bestaand bedrijf - Voorbereiding van de koopovereenkomst - Juridisch-planologische procedure moet worden doorlopen voordat levering plaatsvindt	1ste helft 2025
Zernikestraat Kavel 14:	13.664	Wordt opnieuw op de markt gebracht	n.t.b
Zernikestraat Kavel 16 A. Voedingsindustrie B. Koeriersbedrijf C. Verhuisbedrijf	11.405 7.154 5.742	- Verdeeld in 3 kavels A. - Bouw van het bedrijfspand is gereed - Afrondende werkzaamheden aan het terrein en woonrijpmaken B. Werkzaamheden woonrijpmaken worden uitgevoerd als buurkavels ook klaar zijn C. in uitvoering/ start bouw Q2 2024	A. geleverd B. geleverd C. geleverd

8.6.6 Oosterhage/ Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan (vervolg)



Wat willen we bereiken

Businesspark Oosterheem

- Afronding van de bouw op Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca. 1000 m2.

Oosterhage:

- Onderzoeken van de haalbaarheid van afgesloten reserveringen.
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.
- Interesse wekken bij partijen voor de resterende gronden via een bedrijfsmakelaar.

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: 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.

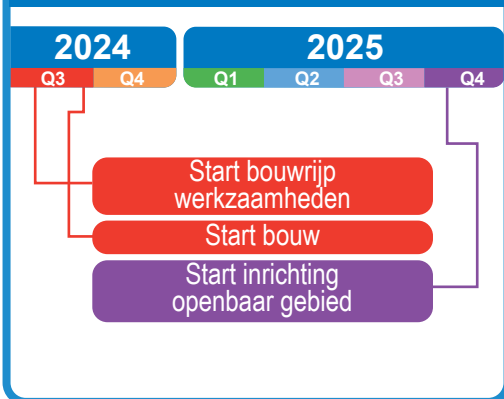


8.6.7 Hofwegenstraat vrije kavels Sara Lydia Hoeve

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2021

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 eerste helft van 2024 vertraging opgelopen, omdat er -voor het bouwrijp maken- geen planning kon worden gekoppeld aan de vooraanleg van de nutsvoorzieningen. Om de vertraging hiervan te beperken is wel gestart met de overige onderdelen van het bouwrijp maken. Ondanks deze vertraging is er wel voortgang op het project. Voor zeven van de negen kavels is de omgevingsvergunning afgegeven. Ook zijn aan deze zeven aspiranten de koopcontracten aangeboden.

Wat willen we bereiken

1. Alle kavels bouwrijp maken.
2. Planning van de verschillende bouwers afstemmen, ter minimalisatie totale bouwtijd.
3. Consequenties tegenstrijdigheden planologische kaders in beeld brengen.

Financiële stand van zaken

De verwachte 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 bouwrijzen, indexatie door vertraging.

Gevolg: Hogere kosten.

Beheersmaatregel: Tijdige signalering, druk op planning.



8.6.8 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem



Projectomschrijving

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Willem Dreeslaan/ Stehensonstraat aangewezen als solitaire locatie. De locatie is onderdeel van Oosterheem en de bijbehorende grondexploitatie. De bestemming was eerst gemengd en is ondertussen gewijzigd naar wonen. Er zijn ondertussen 49 appartementen gebouwd in merendeels 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 tweede helft van 2024.

Financiële stand van zaken

De kosten vallen binnen het budget van de grondexploitatie.

Risico's

Geen.

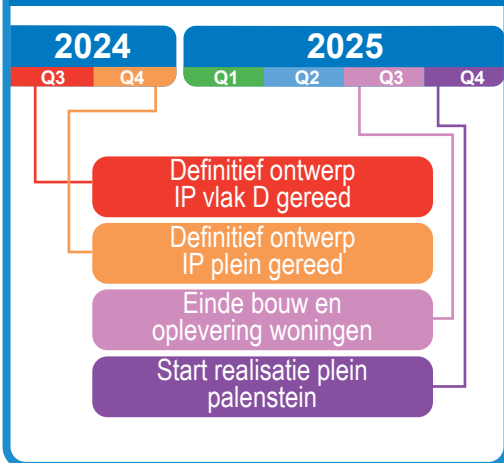


8.7.1 Croesinckplein, Vlek D

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019

Fase: Uitvoeringsfase



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

Croesinkplein, Vlek D:

- De bouwaannemer van de woningbouwcorporatie is bezig met de bouw van de appartementen;
- Afstemming en coördinatie tussen de werkzaamheden en bouwstromen binnen het plangebied ten behoeve van de veiligheid;
- Het definitief ontwerp voor het openbaar gebied, inclusief de resterende aangrenzende onderdelen waaronder het aangrenzende deel van de singel en de Du Meelaan is verder uitgewerkt.

Plein Palenstein:

- In samenwerking met de toegankelijkheidsraad en een extern adviesbureau op het gebied van toegankelijkheid zijn er aanpassingen aangebracht in het ontwerp om te toegankelijkheid van het plein te vergroten;
- De aanvullende opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn verwerkt in het ontwerp, waarna de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit definitief akkoord heeft gegeven op het ontwerp;
- De participatie is voorbereid en vindt plaats vanaf 4 juli 2024.

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

- In de perspectiefnota 2024 is gemeld dat middels enkele aanpassingen aan / rondom het eigendom van het bestaande woon- en kantoorgebouw beter aangesloten kan worden bij de herinrichting van het openbaar gebied vlek D. De plannen zijn voorgelegd aan de eigenaren van de woontoren en het kantoorgebouw 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 het kantoorpand. In de perspectiefnota 2024 is hiervoor budget beschikbaar gesteld;
- De eigenaren van de woontoren geven geen toestemming voor aanleg van een looproute vanaf Plein Palenstein naar het RandstadRail-station Palenstein, die deels over hun grond zou lopen. De gemeente legt nieuwe bestrating uitsluitend aan op haar eigen grondgebied.

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;
- Nader uitwerken van de definitieve demping van een klein stukje stukje water bij de woontoren en Welkom 2 tegenover het Randstadrail station.
- Afronding definitief ontwerp voor het openbaar gebied vlek D, inclusief de resterende aangrenzende onderdelen waaronder het aangrenzende deel van de singel en de Du Meelaan in Q3 2024;
- Voorbereiding en start aanbesteding woonrijp maken Vlek D, exclusief Plein Palenstein, in Q3 en Q4 2024;
- Voortzetting afstemming en coördinatie tussen de verschillende werkzaamheden en bouwstromen binnen het plangebied ten behoeve van de veiligheid.

Plein Palenstein:

- Participatietraject Plein Palenstein in de zomer 2024;
- Opstellen en afronden definitief ontwerp Plein Palenstein in Q4 2024;
- Voorbereiding aanbesteding in Q4 2024;

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

- Nader uitwerken noodtrappenhuis door de gemeente als eigenaar van het bestaande kantoorgebouw;

Doordat de bouwwerkzaamheden langer doorlopen dan in de vorige rapportageperiode bekend, start het woonrijp maken van vlek D en de aanleg van het centrale Plein Palenstein later dan gepland. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden niet eind 2025, maar halverwege 2026 afgerond. Vanwege deze wijziging in de planning staat de huidige status van het project op geel.

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 bouw- en woonrijp maken. De versnipperde (bestaande en nieuwe) eigendomssituatie, een complexe Realisatieovereenkomst, intensieve afstemming met het aangrenzende project van de VvE wat buiten de scope valt en het algemene interne capaciteitstekort hebben afgelopen jaren voor hogere plankosten gezorgd dan oorspronkelijk geraamd in de grondexploitatie. 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.



8.7.1 Croesinckplein, Vlek D (vervolg)



Financiële stand van zaken (vervolg)

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. De in het ontwerp verwerkte adviezen met betrekking tot toegankelijkheid voor Plein Palenstein hebben hogere kosten tot gevolg ten opzichte van de in 2023 geactualiseerde raming. Naar verwachting kunnen deze hogere kosten gedekt worden uit de opgenomen risicoreservering voor Vlek D. Het definitief ontwerp voor de openbare ruimte Vlek D wordt naar verwachting in augustus 2024 afgerond en het definitief ontwerp voor het centrale Plein Palenstein in Q4 2024. Nadat de ontwerpen definitief zijn worden deze opnieuw worden geraamd, waarna geconcludeerd kan worden of de dekking voor het woonrijp maken van het buitengebied Vlek D in de grondexploitatie toereikend is.

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.

Risico's

Risico: Onvoorziene omstandigheden in de voorbereiding en/of tijdens de uitvoering van het woonrijp maken.

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 intensieve 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 uitvoering bouwwerkzaamheden Croesinckplein Vlek D, die gelijktijdig met de verduurzaming VvE bestaande woontoren en kantoorgebouw plaatsvinden.

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 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.

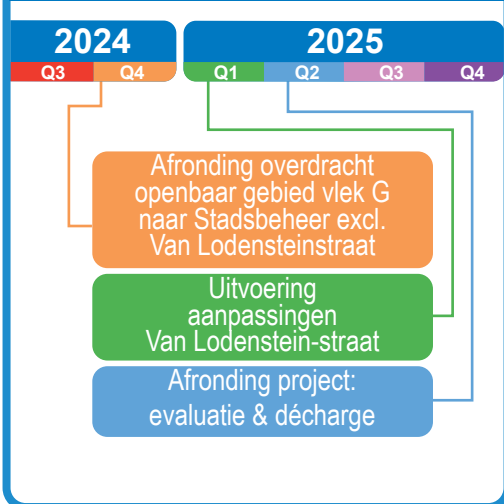


8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Op de locatie Diederik van Teilingen 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

- Het grootste deel van de groeninrichting openbaar gebied Vlek G is aangeplant;
 - Overdracht van het beheer van het openbaar gebied van het project naar Stadsbeheer is gestart;
 - Het ontwerp voor de aanpassing Van Lodensteinstraat is afgerond en de voorbereiding van de aanbesteding voor een civiele aannemer is gestart;
- Ten opzichte van de vorige rapportage zijn er geen afwijkingen te melden, waardoor de huidige status van het project op groen staat.

Wat willen we bereiken

- Resterende groeninrichting openbaar gebied Vlek G begin plantseizoen 2024/2025 aangeplant;
- Volledige overdracht van het beheer van het openbaar gebied vlek G van het project naar Stadsbeheer in Q4 2024, exclusief Van Lodensteinstraat;
- Aanbesteding en voorbereiding uitvoeringswerkzaamheden aanpassingen Van Lodensteinstraat in de tweede helft van 2024;
- Uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat begin 2025.

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G (vervolg)



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.

De uitvoeringskosten betreffen op dit moment nog de restpunten woonrijp maken, de groeninrichting van het openbaar gebied en de uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat. De kosten voor het woonrijp maken van vlek G waren tot en met 2023 hoger dan oorspronkelijk geraamd. 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 herziene grondexploitatie en toegezegde bijdrage.

Risico's

Risico: Onvoorziene omstandigheden uitvoering aanpassing van Lodensteinstraat.

Gevolg: Stagnatie uitvoeringswerkzaamheden (vertraging). Extra plan- en uitvoeringskosten.

Beheersmaatregel: Onderzoek(en) ter voorbereiding van de werkzaamheden. Directievoering en toezicht op de werkzaamheden. Post onvoorzien opnemen in de raming.





8.7.3

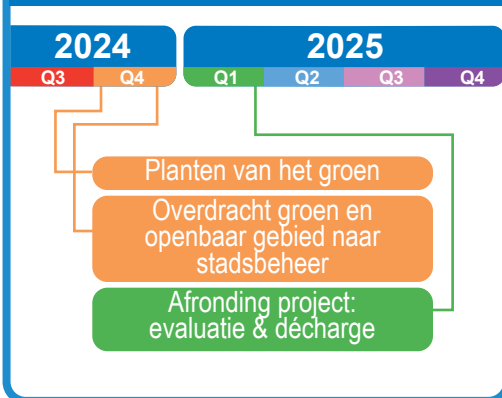
Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C



Projectplanning

Startdatum: 05-02-2019

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 is gestart met het bouwrijp maken, medio 2022 is gestart met de bouw van de woningen, de oplevering staat gepland voor 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 laatste woningen zijn in maart 2024 opgeleverd;
- Uitvoering civiele werkzaamheden woonrijp maken openbaar gebied Vlek C, inclusief aangrenzende deel Singel en Du Meelaan is afgerond;

Wat willen we bereiken

- Groeninrichting openbaar gebied in plantseizoen 2024/2025;
- Start 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 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 woonrijp maken Vlek C en het aangrenzende deel van de singel zijn binnen de herziene ramingen uitgevoerd. De uitvoeringskosten voor de Du Meelaan waren echter fors hoger dan geraamd door voornamelijk de vele tijdelijke (veiligheids)maatregelen die genomen moesten worden voor en tijdens de werkzaamheden. De resterende uitvoeringskosten betreffen de groeninrichting van het openbaar gebied Vlek C, inclusief de groeninrichting van het aangrenzende deel van de singel en Du Meelaan. Naar verwachting kunnen de hogere kosten voor de Du Meelaan worden gedekt doordat andere onderdelen in de grondexploitatie Palenstein met een positief saldo zijn/ worden afgerond.

Door de fors hogere uitvoeringskosten voor de herinrichting van de Du Meelaan aangrenzend aan vlek C staat de huidige status van het project, ondanks de hogere kosten naar verwachting gedekt kunnen worden door de overkoepelende grondexploitatie, op geel.

Risico's

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



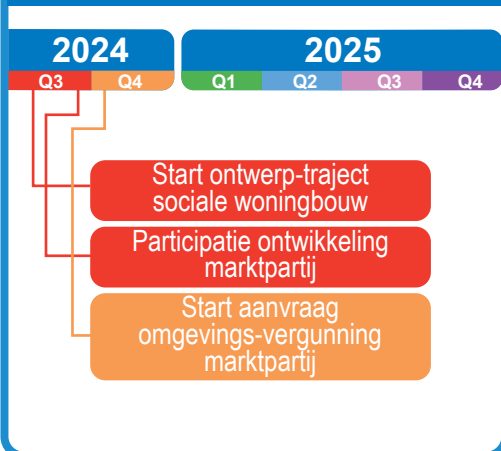


8.7.4 Van Aalstlaan 24

Projectplanning

Startdatum: 21-05-2019

Fase: Uitwerkingsfase



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 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

- De ontwikkelaar van de woonzorg-woningen is gestart met het opstellen van het voorlopig ontwerp;
- Woningbouwcorporatie Vidomes heeft namens de Zoetermeerse woningbouwcorporaties aangegeven het resterende deel van de kavel, bedoeld voor sociale woningbouw, te willen ontwikkelen. Hiervoor is een reserveringsovereenkomst afgesloten zodat Vidomes de haalbaarheid van het project kan onderzoeken.

Wat willen we bereiken

- Na het zomerreces 2024 vindt participatie plaats over de ontwikkeling van de woonzorg-woningen;
- In de tweede helft 2024 wordt het voorlopig ontwerp voor de ontwikkeling van de woonzorg-woningen getoetst door de gemeente, waarna gestart kan worden met het opstellen van het definitief ontwerp;
- Starten met het opstellen van een schetsontwerp voor de sociale woningbouw door Vidomes.

Financiële stand van zaken

De grondexploitatie Van Aalstlaan 24 is op 15 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij de MPG 2024 is de grondexploitatie geactualiseerd, waarbij de lagere grondopbrengst en het tekort aan plankosten is opgenomen.

Naar verwachting kunnen de totaal gemaakte en nog te maken plankosten en kosten bouw- en woonrijp maken gedekt worden door de grondopbrengst(en), waarmee het een positieve grondexploitatie blijft.

Risico's

Risico: De ontwikkeling is voor de woningbouwcorporatie Vidomes niet haalbaar.

Gevolg: Er worden door Vidomes geen sociale huurwoningen gerealiseerd op deze locatie. Vertraging in de afronding van het totale project. Lagere grondopbrengst.

Beheersmaatregel: In overleg en onderhandeling met de andere woningbouwcorporaties de mogelijkheden blijven verkennen om toch te kunnen ontwikkelen.

Onderzoeken naar de mogelijkheden hoe het plangebied evenwel volledig conform het planuitwerkingskader gerealiseerd kan worden.

8.7.4 Van Aalstlaan 24 (vervolg)



Risico's (vervolg)

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.



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

Projectplanning

Startdatum: 21-05-2019

Fase: Uitwerkingsfase



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 te 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 intentieovereenkomst met de woningbouwcorporatie voor fase 1 van de haalbaarheidsfase is opnieuw verlengd tot 31 december 2024;
- 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 het stoplicht op geel.

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;
- Ambitieschets met de resultaten uit de participatie uitwerken tot een ambitedocument en vast laten stellen door de gemeenteraad en
- In samenwerking met de woningbouwcorporatie starten met het onderzoeken van de financiële, juridische en milieutechnische haalbaarheid van de nieuwbouwwontwikkeling.

Financiële stand van zaken

Voor het opstellen van deze ambitieschets en het bepalen van de scope van het project zijn meer ambtelijke kosten gemaakt dan de bijdrage die is ontvangen van de woningbouwcorporatie. Via de perspectiefnota 2025 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Bij een positief besluit van het college om fase 2 van de haalbaarheidsfase te starten, wordt een nieuwe intentieovereenkomst, inclusief nieuwe bijdrage, met de woningbouwcorporatie afgesloten.

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 kosten kunnen niet meer kunnen 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.





8.7.6

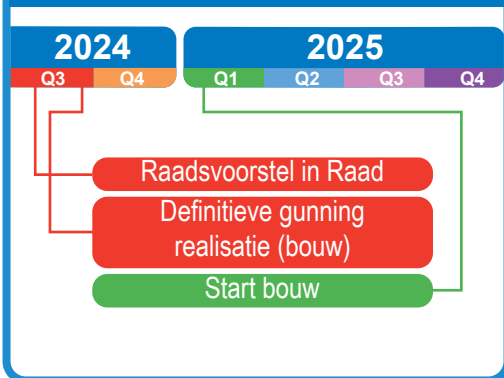
Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Projectplanning

Startdatum: dd-mm-yyyy

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Bestemmingsplanwijziging - Raad van State

Op 23 oktober 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuwbouw Van Doornenplantsoen" vastgesteld. Tegen dit besluit is een beroep ingesteld. Naar aanleiding van dit beroep heeft De Raad van State op 7 maart 2024 een uitspraak gedaan en is het beroep ongegrond verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan Van Doornenplantsoen onherroepelijk.

Aanbesteding bouwteampartner (aannemer)

De herbeoordeling door een nieuwe beoordelingscommissie heeft begin 2024 plaatsgevonden. De nieuwe beoordelingscommissie is tot dezelfde conclusie gekomen in volgorde van inschrijvers. Dit betekent dat dezelfde bouwteampartner de Europese niet-openbare aanbesteding Bouwteampartner/aannemer gegund heeft gekregen. Hier is geen bezwaar tegen gemaakt.

Ontwerpfasen

Bovenstaande heeft er toe geleid dat in april 2024 de bouwteampartner in het bouwteam is gestart aan de verder ontwerputwerking. Naast de ontwerp-team-overleggen vinden er diverse afstemmings-overleggen plaats zoals constructie sessies, installatie sessies, afstemming over gebruik kantine en afstemming positie kleedkamers met de gymdocenten. Dit alles met als doel te komen tot een definitief ontwerp waarmee de omgevingsvergunning aangevraagd kan gaan 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 de vergroting van de sporthal. Tijdens het ontwerpproces is een tussentijdse wijziging geweest in de 'Kwaliteitsnormen Binnensportaccommodatie Korfbal'. Om die reden zijn de afmetingen van het speelveld in de sporthal bijgesteld om te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV). Dit heeft geen noemenswaardige invloed op het schoolgebouw. Wel zijn de financiële gevolgen voor de sporthal in beeld gebracht die na het zomerreces aan de raad worden voorgelegd.

Aangepaste planning

Zowel de vertraging van de herbeoordeling als de vergroting van de sporthal heeft consequenties voor de planning. Zie hieronder de aangepaste planning op hoofdlijnen.

- Uitwerking definitief ontwerp – april t/m juni 2024.
- Aanvraag omgevingsvergunning – juni / juli 2024.
- Raadsvoorstel 'Uitloop van planning en verhoging van kosten project 'Nieuwbouw MOTION Beweeg College en sporthal' in raadsvergadering - Q3 2024.
- Start bouw – Q1 2025.
- Oplevering – Q2 2026.

8.7.6 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college (vervolg)



Wat willen we bereiken

- Wegomlegging

Om de realisatie van het schoolgebouw en de sporthal mogelijk te maken, is een gedeeltelijke aanpassing van de bestaande weg nodig. Deze werkzaamheden vinden plaats in de zomervakantie, in de periode van 15 juli tot en met 23 augustus 2024. De omwonende en stakeholders waaronder de scholen en korfbalvereniging SV Phoenix zijn hierover ook geïnformeerd.

- Omgevingsvergunning

De planning is om voor de bouwvak 2024 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Na het verkrijgen van de vergunning kan de bouwer aan de slag met het daadwerkelijk bouwen van de school en de sporthal.

- Start bouw

Indien de vergunning verstrekt is, kan gestart worden met de bouw. Wij hopen eind van dit jaar een begin te kunnen maken aan de eerste bouwwerkzaamheden.

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 €22.500.000,-

De kosten tot op heden bestonden voornamelijk uit projectmanagement- en onderzoekskosten voor onder andere de bestemmingsplanwijziging en het aanbestedingstraject, en de kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect.

Door een intensiever ontwerp- en aanbestedingstraject dan verwacht zijn de kosten voor de architect en interne inzet tot op heden hoger dan geraamd. Mede hierdoor, het vergroten van de sporthal en naar aanleiding van de aanbieding van de bouwteampartner is, naast de raming van de nieuwbouw sporthal, de raming voor de nieuwbouw van de school geactualiseerd.

Uit de geactualiseerde raming blijkt dat de hogere gemaakte kosten voor de nieuwbouw van de school volledig gedekt kunnen worden door de reserves in het beschikbaar gestelde budget voor de nieuwbouw van de school. Vanwege de resterende hoogte van de reserves, wordt in Q3 de raad bij de aanvraag voor het aanvullend benodigde budget voor de nieuwbouw sporthal, voorgesteld het budget van de nieuwbouw school omlaag bij te stellen.

Lopende het project, wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord en indien nodig wordt bijgestuurd om binnen het beschikbare budget te blijven.

Risico's

Risico: De omgevingsvergunning wordt niet / te laat verstrekt.

Gevolg: De start van de bouwwerkzaamheden kunnen hierdoor niet plaatsvinden met mogelijke vertraging voor de oplevering.

Beheersmaatregel: In overleg met de vergunningsverlener van de gemeente Zoetermeer en vooroverleggen inplannen met betreffende instanties om ervoor te zorgen dat het aanvragen van de omgevingsvergunning goed verloopt.



Risico: De aannemersovereenkomst wordt niet volgens planning afgesloten doordat het aanvullende budget voor de sporthal nog niet beschikbaar is gesteld.

Gevolg: Door lange levertijden van materialen kan de bouw van de school niet volgens planning starten, waardoor de school later dan gepland opgeleverd wordt. Een langere looptijd van het project zal extra kosten met zich meebrengen.

Beheersmaatregel: Het raadsvoorstel voor het bijstellen van de projectbudgetten tijdig agenderen voor de raadsvergadering. Mogelijkheid onderzoeken een voorovereenkomst met de aannemer af te sluiten voor de inkoop van materialen met lange levertijden.

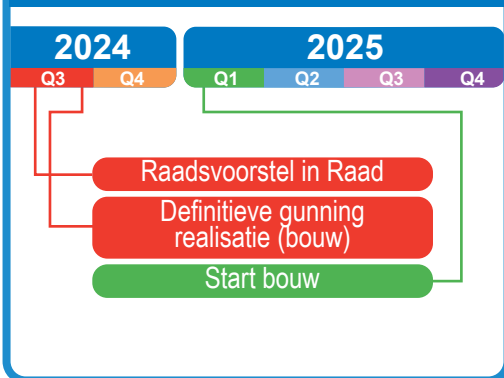


8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal

Projectplanning

Startdatum: 12-10-2020

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

Het realiseren van een nieuwe sporthal.

Stand van zaken

Vergroting sporthal

Tijdens het ontwerpproces is een tussentijdse verduidelijking geweest in de 'Kwaliteitsnormen Binnensportaccommodatie Korfbal'. Om die reden zijn de afmetingen van het speelveld (inclusief de vrije uitloop) in de sporthal bijgesteld. Het speelveld moeten vergroot worden naar 47m x 26m in plaats van de huidige 44m x 24m. De grotere afmeting van het veld heeft ook gevolgen voor de ruimtes er omheen, zoals kleedkamers en bergingen. Door de sporthal te vergroten naar 47m x 26m wordt een sporthal gebouwd die nog beter geschikt is voor multifunctioneel gebruik en het mogelijk maakt om te voldoen aan de officiële wedstrijdeisen van het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV). De financiële gevolgen voor de sporthal zijn in beeld gebracht en zijn aan de raad voorgelegd. Het beschikbaar gestelde krediet is niet voldoende om de vergroting te kunnen realiseren en het project kan pas doorgang vinden nadat de raad een beslissing heeft genomen. Om deze reden is de status van dit project op "rood" gezet.

Bestemmingsplanwijziging - Raad van State

Op 23 oktober 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuwbouw Van Doornenplantsoen" vastgesteld. Tegen dit besluit is een beroep ingesteld. Naar aanleiding van dit beroep heeft De Raad van State op 7 maart 2024 een uitspraak gedaan en is het beroep ongegrond verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan Van Doornenplantsoen onherroepelijk.

Aanbesteding bouwteampartner (aannemer)

De herbeoordeling door een nieuwe beoordelingscommissie heeft begin 2024 plaatsgevonden. De nieuwe beoordelingscommissie is tot dezelfde conclusie gekomen in volgorde van inschrijvers. Dit betekent dat dezelfde bouwteampartner de Europese niet-openbare aanbesteding Bouwteampartner/aannemer gegund heeft gekregen. Hier is geen bezwaar tegen gemaakt.

Ontwerpfasen

Bovenstaande heeft er toe geleid dat in april 2024 de bouwteampartner in het bouwteam is gestart aan de verder ontwerputwerking. Naast de ontwerp-team-overleggen vinden er diverse afstemmings-overleggen plaats zoals constructie sessies, installatie sessies, afstemming over gebruik kantine en afstemming positie kleedkamers met de gymdocenten. Dit alles met als doel te komen tot een definitief ontwerp waarmee de omgevingsvergunning aangevraagd kan gaan worden.

Aangepaste planning

Zowel de vertraging van de herbeoordeling als de vergroting van de sporthal heeft consequenties voor de planning. Zie hieronder de aangepaste planning op hoofdlijnen.

- Uitwerking definitief ontwerp – april t/m juni 2024.
- Aanvraag omgevingsvergunning – juni / juli 2024.
- Raadsvoorstel 'Uitloop van planning en verhoging van kosten project 'Nieuwbouw MOTION Beweeg College en sporthal' in raadsvergadering - Q3 2024.
- Start bouw – Q1 2025.
- Oplevering – Q2 2026.



8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal (vervolg)



Wat willen we bereiken

- Wegomlegging

Om de realisatie van het schoolgebouw en de sporthal mogelijk te maken, is een gedeeltelijke aanpassing van de bestaande weg nodig. Deze werkzaamheden vinden plaats in de zomervakantie, in de periode van 15 juli tot en met 23 augustus 2024. De omwonenden en stakeholders waaronder de scholen en korfbalvereniging SV Phoenix zijn hierover geïnformeerd.

- Omgevingsvergunning

De planning is om voor de bouwvak 2024 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Na het verkrijgen van de vergunning kan de bouwer aan de slag met het daadwerkelijk bouwen van de school en de sporthal.

- Start bouw

Indien de vergunning verstrekt is, kan gestart worden met de bouw. Wij hopen eind van dit jaar een begin te kunnen maken aan de eerste bouwwerkzaamheden.

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van de sporthal is door de raad in december 2022 een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van €8.300.000,-

De projectkosten bestonden tot op heden voornamelijk uit projectmanagement- en onderzoekskosten voor onder andere de bestemmingsplanwijziging en het aanbestedingstraject, en de kosten voor het ontwerptraject met de (externe) architect.

Door een intensiever ontwerp- en aanbestedingstraject dan verwacht, zijn de kosten voor de architect en interne inzet tot op heden hoger dan geraamd. Daarnaast heeft het vergroten van de sporthal tot gevolg dat de bouw- en installatiekosten hoger zullen zijn dan opgenomen in de raming van het beschikbaar gestelde budget. Naar aanleiding hiervan en de aanbieding van de bouwteampartner is de raming voor de nieuwbouw van de sporthal geactualiseerd met de huidige bekende bedragen. Uit deze geactualiseerde raming blijkt dat de hogere kosten niet (volledig) gedekt kunnen worden door de reserves in het beschikbaar gestelde budget, waardoor aanvullend budget benodigd is. In Q3 2024 wordt de raad voorgesteld het budget van de nieuwbouw sporthal te verhogen.

Lopende het project wordt de financiële stand van zaken regelmatig gemonitord.

Risico's

Risico: De omgevingsvergunning wordt niet / te laat verstrekt.

Gevolg: De start van de bouwwerkzaamheden kunnen hierdoor niet plaatsvinden met mogelijke vertraging voor de oplevering.

Beheersmaatregel: In overleg met de vergunningsverlener van de gemeente Zoetermeer en vooroverleggen inplannen met betreffende instanties om ervoor te zorgen dat het aanvragen van de omgevingsvergunning goed verloopt.

Risico: De raad gaat niet akkoord met de vergroting van de sporthal.

Gevolg: Het ontwerp zal aangepast moeten worden met alle gevolgen voor planning en kosten. De sporthal voldoet niet aan de herziene eisen van de Koninklijke Nederlandse Korfbal Vereniging, waardoor de sporthal niet aangemerkt wordt als goedgekeurde wedstrijdsporthal voor korfbal.

Beheersmaatregel: Samen met diverse partijen zoals de ambtelijke opdrachtgever, bestuurlijke opdrachtgever en F&C het raadsvoorstel afstemmen en formuleren zodat de raad een goed onderbouwd en geargumenteed raadsvoorstel leest en op basis daarvan een weloverwogen keuze kan maken.

8.7.7 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal (vervolg)



Risico's (vervolg)

Risico: De aannemersovereenkomst wordt niet volgens planning afgesloten doordat het aanvullende budget voor de sporthal nog niet beschikbaar is gesteld.

Gevolg: Door lange levertijden van materialen kan de bouw van de school niet volgens planning starten, waardoor de school later dan gepland opgeleverd wordt. Een langere looptijd van het project zal extra kosten met zich meebrengen.

Beheersmaatregel: Het raadsvoorstel voor het bijstellen van de projectbudgetten tijdig agenderen voor de raadsvergadering. Mogelijkheid onderzoeken een voorovereenkomst met de aannemer af te sluiten voor de inkoop van materialen met lange levertijden.



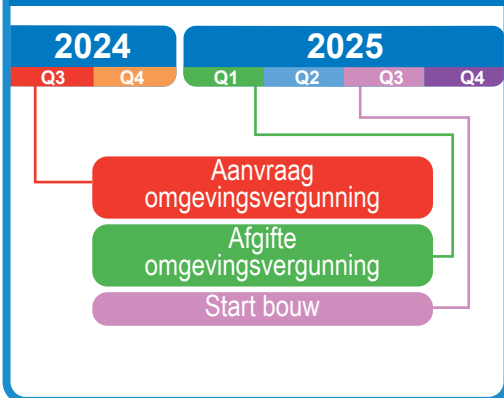
8.8.1 Eleanor Rooseveltlaan 3-29



Projectplanning

Startdatum: 24-09-2019

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

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

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

Stand van zaken

- De Raad van State heeft positief geoordeeld over het aangestelde beroep.
- Ontwerp van de initiatiefnemer is gedeeld met de gemeente ter toetsing.

Wat willen we bereiken

- Na de zomer 2024 wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden over de vorderingen rondom het plan. En daarnaast worden ideeën voor de inrichting van de “openbare” ruimte opgehaald.
- Inrichtingsplan voor de “openbare” ruimte.
- Uitsluitsel over de toepassing van deelmobiliteit in het plan.

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 voor woonrijp maken. Hoewel het resultaat nog positief is, is er wegens de verslechtering het stoplicht van groen naar geel verzet.

Risico's

Risico: Door stijgende bouwrijzen, 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.

Beheersing: Monitoren van de ontwikkelingen op dit gebied.



8.8.2 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

Projectplanning

Startdatum: 01-01-2017

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

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

Stand van zaken

Deze stand van zaken betreft ook ontwikkelingen tot en met 10-09, vanwege onderstaand resultaat van de aanbestedingen.

Op dit moment zijn aan alle voorwaarden voldaan die de gemeenteraad heeft gesteld voor het aanvullend krediet. Het uitwerken van alle stukken en technische ontwerpen heeft langer tijd nodig gehad, hierdoor is er een paar maanden vertraging opgelopen. Na het afronden van het uitvoeringsgereed ontwerp heeft de aannemer zijn definitieve prijs ingediend. Deze prijs is circa €200.000 boven het beschikbaar gestelde investeringsbudget.

Op basis van deze prijs kan er niet worden overgegaan tot het aangaan van een aanneemovereenkomst. Het projectteam werkt in overleg met FC Zoetermeer aan verschillende scenario's om het project alsnog te kunnen afronden en worden de consequenties in beeld gebracht. Hierover zal de raad naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 worden geïnformeerd.

Wat willen we bereiken

- Afronden fase uitvoeringsgereed ontwerp (UO).
- Inzichtelijk maken van de consequenties van het niet kunnen aangaan van de aanneemovereenkomst en het opstellen van een plan van aanpak.

Financiële stand van zaken

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

Doordat de aannemer een definitieve prijs heeft ingediend die hoger ligt dan het beschikbaar gestelde krediet, kan er geen aanneemovereenkomst aan worden gegaan. Hiermee wordt voorkomen dat er een budgetoverschrijding plaatsvindt.

Risico's

Risico: Verdere prijsstijgingen vanuit de aannemer.

Gevolg: Budget niet toereikend om de aanneemovereenkomst te kunnen ondertekenen met de aannemer.

Beheersmaatregel: Tijdig sturen en goede afspraken maken met de aannemer om prijzen te handhaven en de voortgang in het project te houden.

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 zitten en duidelijke afspraken maken met zowel FC Zoetermeer als de aannemer.

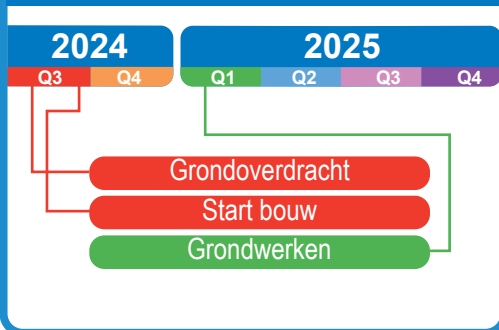


8.8.3 Zilverstraat Van der Valk

Projectplanning

Startdatum: 01-02-2019

Fase: Uitwerkingsfase



Projectomschrijving

Het initiatief “Zilverstraat - Van der Valk Hotel Zoetermeer” betreft de ontwikkeling van een hotel ter grootte van 20.000 m2 en bestaande uit 186 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een zwembad, wellness- en fitnessactiviteiten 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

Afgelopen half jaar heeft de gemeente afspraken met Van der Valk gemaakt over de grondlevering, deze heeft op 1 juli plaatsgevonden. Daarnaast heeft Van der Valk aangegeven van plan te zijn te starten met de bouw van het hotel in Q3 2024.

Wat willen we bereiken

Wat willen we bereiken in het tweede half jaar van 2024

- Start bouw.

Financiële stand van zaken

In de eerste helft is er intensief gewerkt aan de levering van de grond, de uitgaven zijn beperkt maar meer dan geprognostiseerd. Het is de verwachting dat de kosten in de tweede helft van 2024 lager uitvallen en daarmee enige overschrijding op de prognose van dit boekjaar beperkt blijft.

Risico's

Risico geld/tijd: Bouw duurt langer dan verwacht, waardoor hogere plankosten.

Beheersmaatregel: In gesprek blijven met initiatiefnemer.





8.9.1 Roggeakker

Projectplanning

Startdatum: 09-05-2013

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

Gedurende het 2e half jaar van 2023 is er getekend aan een schetsontwerp bouwplan dat passend is in de omgeving. Dit heeft langer geduurd dan oorspronkelijk gedacht.

In de eerste helft van 2024 is de tweede participatiebijeenkomst geweest met de omwonenden van de Roggeakker. Hier is het schetsontwerp bouwplan laten zien. Naar aanleiding van de participatie en bijeenkomsten met de CRK is het plan op verschillende vlakken aangepast. Er is naar aanleiding van de participatie ook extra onderzoek gedaan naar de onderwerpen parkeren en verkeersveiligheid. Het huidige plan heeft 123 woningen in het sociale segment.

Gedurende de eerste helft van 2024 zijn het schetsontwerp bouwplan en het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte goedgekeurd door de CRK. Ook het planuitwerkingskader (PUK) is eind juni afgerond en gereedgemaakt voor bestuurlijke besluitvorming. De afsluiting van de haalbaarheidsfase van dit project wacht nu nog op een anterieure overeenkomst met woningcorporatie Vidomes en de daaropvolgende bestuurlijke besluitvorming van de financiële dekking en het PUK.

Wat willen we bereiken

Het komende half jaar willen we bereiken:

- Een anterieure overeenkomst met woningcorporatie Vidomes.
- Bestuurlijke besluitvorming over de PUK en de financiële dekking.
- Verdere uitwerking van het schetsontwerp bouwplan naar voorlopig ontwerp.
- Verdere uitwerking van het schets inrichtingsplan openbare ruimte naar een voorlopig ontwerp.

Financiële stand van zaken

Het budget voor de haalbaarheidsfase wordt middels een intentieovereenkomst 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.

Inmiddels is gebleken dat het project te maken heeft met een overschrijding van het budget voor de haalbaarheidsfase. Dit heeft te maken met het maken van een schetsontwerp bouwplan, dat langer duurde dan verwacht.

8.9.1 Roggeakker (vervolg)

Risico's

Risico: Er kunnen geen financiële afspraken gemaakt worden met de corporatie.

Gevolg: Het project is financieel niet haalbaar.

Beheersing: In gesprek met Corporatie om de uitgangspunten voor de haalbaarheid te bespreken.

Risico : Bezwaren van omwonenden tegen het bouwplan.

Gevolg: Vertraging van de bouw en oplevering van de woningen.

Beheersing: Tijdig en goede participatie. Contact houden met omwonenden.





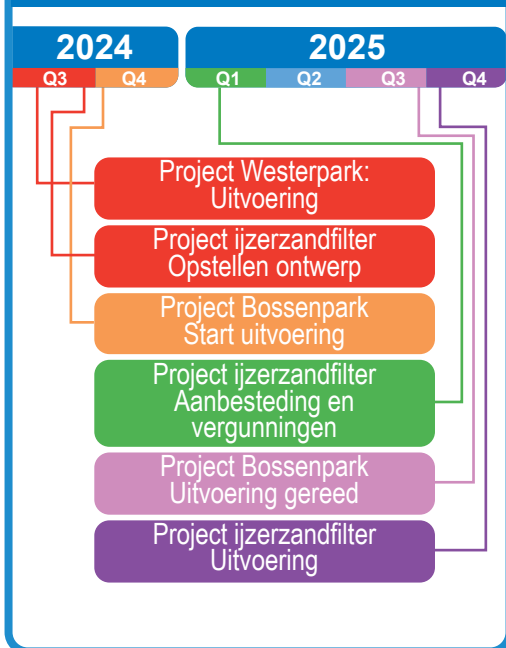
8.10.1 Ons Blauwe Goud



Projectplanning

Startdatum: NOV 2022

Fase: Uitvoeringsfase



Projectomschrijving

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

Doelstelling

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

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

Stand van zaken

Hieronder volgt een voortgang van de stand van zaken voor de volgende projectonderdelen:

1 en 4b Watergangen Bossenpark/ Westerpark (project onder regie Rijnland)

- Westerpark: Kabels- en leidingwerk is gereed. Start met voorbereiding graven watergangen.
- Bossenpark: Verleggen van kabels en leidingen is volgens planning in uitvoering.

Op 3 juli brengt de Verenigde Vergadering Rijnland een werkbezoek aan Westerpark/ Bossenpark.

Op woensdag 10 juli, 9.30 uur verrichten hoogheemraad Schouffoer en wethouder van der Meer de starthandeling werk op de Zonnenberg.

2. Gemaal Langeland (project onder regie Rijnland)

De eerste afstemming tussen Rijnland en gemeente is geweest over de locatie.

3. Baggeren Broekwegwetering (project onder regie Rijnland)

Buro Aquanoom is voor Rijnland bezig met het voorbereiden van de werkzaamheden.

4. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

In februari is bij de natuurvriendelijke oever nabij speeltuin Buitenbeest drijfzand aangetroffen. Hierop zijn direct tijdelijke maatregelen getroffen en de oever is inmiddels hersteld. De natuurvriendelijke oevers zijn inclusief beplanting volgens plan afgerond.

5. Tijdelijke opstelplaats mobiele bemaling Polder Noordplas

Aannemer is bekend. Verdere planning zal Rijnland aan Zoetermeer overleggen.

8.10.1 Ons Blauwe Goud (vervolg)



Stand van zaken (vervolg)

6. Beheer en onderhoud oevers en watergangen

Alle gegevens van de projectplannen zijn opgenomen in onze beheersystemen.

7. Moerasparels / IJzerzandfilter

Besloten is om tien drijvende eilanden bij de Fregatwerf te verwijderen. Dit is begin mei in een memo aan de Raad en daarna aan de omwonenden gecommuniceerd. Zeven eilanden zijn inmiddels verwijderd. Op 3 eilanden bleken vogels te broeden. Deze worden in het najaar, wanneer de vogels zijn uitgevlogen, verwijderd. De overige 70 (aan de kaderanden) doen het goed.

Op 8 juli neemt de Raad van de gemeente Zoetermeer een besluit over het aanwenden van het restant-budget voor de natuurvriendelijke oevers voor de aanleg van een ijzerzandfilter.

8. Communicatie en bewustwording

- De website onsblauwegoud.nl is digitaal toegankelijk gemaakt.
- Projectgebonden communicatie (nieuwsbrieven, publicaties en bewonersparticipatie) verliep verder volgens planning.
- De voorbereiding en uitvoering van de communicatie over Ons Blauwe Goud gaat altijd na onderlinge afstemming tussen de Gemeente en Rijnland.

Wat willen we bereiken

2e helft 2024 gepland:

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)

- Verdere uitvoering van de plannen in Bossenpark en Westerpark. Bossenpark loopt ook nog door in 2025.

2. Gemaal Langeland (project onder regie Rijnland)

- Het gemaal wordt door Rijnland in 2e helft 2024 ontworpen en in 2025 door Rijnland gerealiseerd.

3. Baggeren Broekwegwetering (project onder regie Rijnland)

- Participatie en aanbesteding wordt in 2025 opgestart. Werkzaamheden worden in najaar 2025 / voorjaar 2026 uitgevoerd.

4. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

- Oplevering en overdracht naar stadsbeheer.

5. Tijdelijke opstelplaats mobiele bemaling Polder Noordplas

- Realisatie van de opstelplaats door Rijnland.

8.10.1 Ons Blauwe Goud (vervolg)



Wat willen we bereiken (vervolg)

6. Beheer en onderhoud oevers en watergangen

- Updaten overzichtskaart met beheersgebieden waterschap en gemeente.

7. Moerasparels / IJzerzandfilter

- Verwijderen laatste 3 floatlands bij Fregatwerf zodra de vogels zijn uitgevlogen (najaar 2024).
- Na akkoord van raad het opstarten van ontwerp IJzerzandfilter inclusief 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.

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.

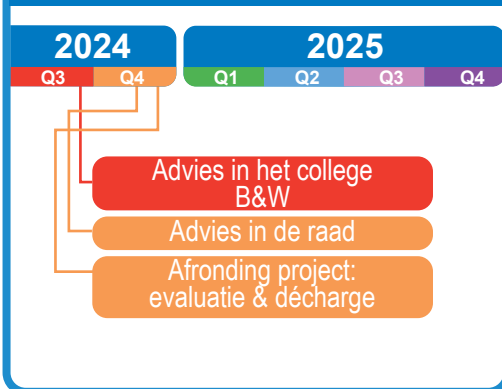


8.10.2 Burgerberaad

Projectplanning

Startdatum: 23-03-2023

Fase: Uitvoeringsfase



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 vier van de vijf bijeenkomsten gehad en werkt aan het uitwerken en afronden van circa 28 adviezen die gebundeld zullen worden in een rapport. Het burgerberaad is begonnen met 150 deelnemers en schommelt tussen de 110 en 130 deelnemers. Het burgerberaad is een goede afspiegeling van de Zoetermeerse bevolking qua leeftijd, gender, huur/ koopwoning en hoog en laagbouw. Het burgerberaad heeft ingestemd met een ambtelijke tussentijdse toets, op basis van de uitkomst van deze toets worden de adviezen verder aangescherpt op haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Wat willen we bereiken

In het aankomende half jaar gaat de "proef" met het burgerberaad als instrument verder. De laatste bijeenkomst vindt plaats waarin er zorgvuldig totstandkoming van het advies komt. Daarnaast levert het burgerberaad in het aankomende half jaar een uitvoerbaar advies op waarmee een nieuwe impuls wordt gegeven aan het toekomstig afvalbeleid. Dit advies wordt na een doorrekening aangeboden aan de raad.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten voor het burgerberaad blijven zoals nu geprognostiseerd binnen de begrote 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

Er is geen vertraging opgetreden. De samenstelling van het burgerberaad is een goede afspiegeling van de samenstelling van Zoetermeer. Het eindadvies zal naar verwachting volgens planning worden opgeleverd (op 29 juni a.s.). Aan alle randvoorwaarden gesteld in het raadsvoorstel 2023-093789 is voldaan.

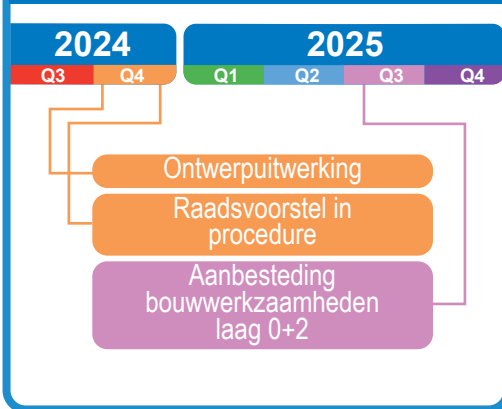


8.10.3 Stadhuis verbeterpunten



Projectplanning

Startdatum: 12-06-2023
Fase: Uitwerkingsfase



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 overleg ruimtes. 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.

Het project bestaat uit 2 aandachtsgebieden, waaronder de uitwerking van de verbeterpunten van laag 0 en 1 (semi openbare ruimten, vergadercentrum, raadzaal/ commissiezaal, publiekplein en de entresol) en de uitwerking van de verbeterpunten van de werkomgeving (laag 3, 4 en 5). Beide aandachtsgebieden vragen een verschillende aanpak en daarmee ook een verschillende planning.

Hieronder wordt per aandachtsgebied de stand van zaken beschreven:

- Laag 0 en entresol (semi openbare ruimte, zoals vergadercentrum en raadzaal/ commissiezaal)

De verbeterpunten zijn in overleg met de gebruikers van het Stadhuis-Forum uitgewerkt tot een ontwerp. Ook is een ontwerputwerking van de raadzaal en commissiezaal gemaakt. Al tijdens het schetsontwerp is gebleken dat er meer tijd benodigd is voor de gehele uitwerking van diverse varianten van de raadzaal. Tot aan het zomerreces is deze tijd bij diverse gebruikers niet beschikbaar. Daardoor is in overleg met de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever besloten om de besluitvorming na het zomerreces te laten plaatsvinden. Afgesproken is dat er eind Q3 een keuze wordt gemaakt uit diverse scenario's en afhankelijk van de keuze volgt een planning. De uitvoeringsfase en oplevering schuift hierdoor op. Oplevering in 2025 is daarmee niet meer mogelijk.

- Werkomgeving

Voor de verbeterpunten in de werkomgeving is het van belang om eerst een aangepast huisvestingsconcept en een aangepaste domeindeling op te stellen. Een geactualiseerd huisvestingsconcept biedt een extra onderbouwing voor de keuzes die gemaakt worden. Met het huisvestingsconcept wordt duidelijk op welke manier gemeente Zoetermeer het hybride werken blijft faciliteren, welke afspraken hierbij horen en hoe de werkomgeving effectief gebruikt kan worden. We hebben diverse processtappen doorlopen. De vaststelling van het aangepast huisvestingsconcept en de aangepaste domeindeling door het MT en DT is verplaatst na het zomerreces.

8.10.3 Stadhuis verbeterpunten (vervolg)



Stand van zaken (vervolg)

Versnelde verbeterpunten

Vooruitlopend op de verbouwing zijn proef vergader- en belcellen en vergaderzitjes geplaatst. Dit doen we om meer rust en ruimte te hebben voor ons werk. De reacties over de vergader- en belcellen waren zo positief dat we bezig zijn met de aanschaf van meer vergader- en belcellen en vergaderzitjes. In verband met een aanbesteding en levertijd worden deze waarschijnlijk in het najaar geplaatst. Twee vergader- en belcellen hebben we kunnen houden, maar voor de rest van de aanschaf is het afwachten tot de uitkomst van de aanbesteding.

Wat willen we bereiken

Laag 0 en entresol (semi openbare ruimte, zoals vergadercentrum en raadzaal/ commissiezaal)

De kosten en uitvoeringsplanning van de verschillende varianten in kaart brengen, zodat op basis daarvan een weloverwogen keuze gemaakt kan worden voor een variant van de raadzaal/ commissiezaal. Aan de hand daarvan kan het ontwerpproces met de architect en gebruikers verder worden voortgezet.

Werkomgeving

Na vaststelling zal het huisvestingsconcept in de organisatie worden geïmplementeerd. Daarnaast zal de (huis)architect in Q4 de verbeterpunten samen met het ontwerpteam uitwerken tot een ontwerp dat vervolgens na mogelijk een aanbesteding in uitvoering kan worden gebracht. De huidige verwachting is dat de uitvoeringsfase start in Q1/ Q2 2025.

Financiële stand van zaken

Er is gewerkt aan de inrichting van de projectadministratie. Op dit moment is de administratie ingericht en actueel.

De geprognoseerde kosten passen binnen het kader.

Door te verwachten wijzigingen in de planning wordt de komende periode de consequenties in financiën verder in kaart gebracht.

Risico's

Risico: Door laag 0 en de entresol tijdelijk op on hold te zetten, worden andere verbeterpunten zoals extra vergaderruimten en een bedrijfsrestaurant/ontmoetingsruimte op laag 0 nog niet verder gerealiseerd.

Gevolg: Ontevredenheid bij de medewerkers.

Beheersmaatregel: Met de versnelde maatregelen, waarbij vergader- en belcellen en vergaderzitjes worden geplaatst, wordt een grote behoefte vanuit de organisatie vervuld.

Risico: De veranderende structurele lasten vallen hoger uit dan verwacht.

Gevolg: Het ontwerp moet worden aangepast met mogelijk consequenties voor de planning en kosten.

Beheersmaatregel: Adequaat en frequent sturen op kostenbeheersing.

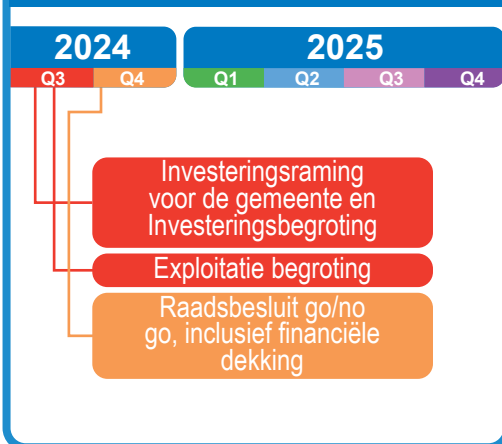


8.10.4 Nationaal Videogame Museum, permanente locatie

Projectplanning

Startdatum: AUG 2023

Fase: Haalbaarheidsfase



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.

Wat willen we bereiken

In Q4 2024 komt er een raadsvoorstel voor een huurovereenkomst van NVGM met de gemeente voor de locatie Stadhuisplein 21-22 waarmee de definitieve vestiging van het museum in de Binnenstad vast is gelegd.

Financiële stand van zaken

Het projectbudget voor de huidige haalbaarheidsfase is nog voldoende. Als blijkt dat er meer dekking nodig is voor de investering van het museum en de personele lasten in aankomende fases, waar nog geen dekking voor bestaat, wordt dit in het eerder genoemde voorstel aan de raad opgenomen.

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.



8.10.5 Nieuwe Driemanspolder Horeca



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 in kaart gebracht.

Wat willen we bereiken

- Opstellen van ruimtelijke, programmatische en juridische randvoorwaarden voor de gronduitgifte voor een horecalocatie met botenverhuur.
- Eventuele werkzaamheden voor bouwrijp maken en woonrijp maken in kaart brengen.
- Onderzoeken wijze van gronduitgifte (selectie- of aanbestedingsprocedure, reguliere gronduitgifte).

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 tot op heden gemaakte kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het financiële stoplicht nu 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: Onzeker economisch klimaat kan ertoe leiden dat we geen partij kunnen vinden die deze ontwikkeling aan wil gaan.

Gevolg: Onzeker economisch klimaat.

Beheersmaatregel: De uitvraag breed in de markt zetten.

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 en uitvoering en regelmatig communiceren met de uitvoerder.

9. Lijst met projecten die zijn gestart of afgerond



Nieuwe projecten

Binnenstad, deelgebied 1, Denemarkenlaan
Doorontwikkeling Contractmanagement/ Toezicht Jeugd
Aansluiting onderwijs en jeugdhulp
Nieuwe Driemanspolder horeca
Teldersrode
Nationaal Videogame Museum, permanente locatie
Wijkverkenning Buytenwegh

Afgerond

Rokkeveenseweg Nutrihage
Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouw ontwikkeling De Sniep
Ontsluitingsweg Nutricia
Entree, Middengebied, West 8
Brandweerkazerne

On-hold

Bleizo-West

Vastgesteld door het college in Q4 2023
Vastgesteld door het college in week 5 2024
Vastgesteld door het college in week 7 2024
Vastgesteld door het college in week 13 2024
Vastgesteld door het college in week 13 2024
Vastgesteld door het college in week 21 2024
Vastgesteld door het college in week 22 2024

Décharge verleend
Décharge verleend
Décharge verleend
Décharge verleend
Décharge verleend

Er is gewerkt aan de lobby bij Provincie en bij BZK om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft dit niet geleid tot aanpassing van het omgevingsbeleid door de Provincie. Het nieuwe college van GS blijft vasthouden aan de koppeling van de windopgave.

