Rapportage programma's en projecten
2e half jaar 2023



Februari 2024

Inhoudsopgave rapportage

1.	Voorwoord	7
2.	Opbouw rapportage	
2.1	Rapportageperiode	8
2.2	Fasering projecten	8
3.	Sociaal domein	9
3.1	Overzicht stoplichten per project	10
4.	Programma's	11
4.1	Programma Sociale innovatie	12
4.1.1	Vindplaats verborgen schulden	13
4.1.2	Resultaat gedreven inzet voor jeugdigen en gezinnen	14
4.1.3	Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie	15
4.1.4	Positieve gezondheid en het huishouden	16
4.1.5	Preventie in de praktijk	17
4.2	Programma Toekomstbestendige jeugdhulp	18
4.2.1	Herijking Toegang Jeugdhulp (deel 1)	19
4.2.2	Onderzoek aanpak multiproblematiek	20
4.2.3	Hervorming specialistische jeugdhulp	21
4.3	Zoetermeerpas	22
5.	Ruimtelijke fysieke projecten	23
5.1	Doelstellingen	23
5.2	Algemene beschouwing 2e helft 2023	23
5.3	Stoplichten	24
5.4	Gewijzigde stoplichten	24
5.5	Overzicht stoplichten per project	26
5.6	Soorten projecten	30
5.7	Initiatieven	31
5.8	Leeswijzer ruimtelijke fysieke projecten	31
5.9	Overzichtskaart van de projecten	32

Inhoudsopgave rapportage

6.	Woningbouwmonitor	
6.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	33
6.2	Opzet Woningbouwmonitor	33
6.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	34
6.4	Realisatie projecten 2e half jaar 2023	34
6.5	Prijssegmenten en woningtypen	34
6.6	Projectfasen	35
6.7	Conclusie	35
7.	Programma's	
7.1	Entree	37
	Projecten: gebied Entree	40
7.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	41
7.1.2	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	42
7.1.3	Entree, Stationsgebied	43
7.1.4	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	44
7.1.5	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	45
7.1.6	Entree, Middengebied, UP Station 1 t/m Station 3: Entreepoort	46
7.1.7	Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne	47
7.1.8	Abdissenbos Transformatorstation Stedin	48
7.2	Binnenstad	49
	Projecten: gebied Binnenstad	52
7.2.1	Cadenza 2	53
7.2.2	Centraal park	54
7.2.3	Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan	55
7.2.4	Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.	56
7.2.5	Delftsewallen	57
7.2.6	Engelandlaan 140	58
7.2.7	Engelandlaan 270	59
7.2.8	Luxemburglaan 2-10	60
7.2.9	Markt 10	61

Inhoudsopgave rapportage

7.3	Wijkverkenning Meerzicht / wijkontwikkeling Meerzicht	62
	Projecten: gebied Meerzicht	64
7.3.1	Oostergo	65
7.3.2	Westergo	66
7.3.3	Zalkerbos 1	67
7.4	Dutch Innovation Park	68
	Projecten: gebied Dutch Innovation Park	70
7.4.1	Bleiswijkseweg Herinrichting	71
7.4.2	Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer	72
7.5	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	73
7.6	Overzicht financiën Schaalsprong	74
8.	Projecten	
8.1	Gebied Buytenwegh – de Leyens	76
8.1.1	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep	77
8.1.2	WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein	78
8.1.3	Snowworld	79
8.1.4	Hoekerkade e.o. reconstructie	80
8.1.5	Zwaartslootseweg Transformatorstation STEDIN	81

Inhoudsopgave rapportage

8.2	Gebied Dorp	82
8.2.1	Eerste stationstraat Vernèdepark	83
8.2.2	Molenstraat - Jan Hoornstraat - Cornelis van Eerdenstraat - 5 Mei-straat - John Mc Cormickstraat - Van Brakelstraat	84
8.2.3	Rokkeveenseweg Nutrihage	85
8.2.4	Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan	86
8.3	Gebied Driemanspolder	87
8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	88
8.4	Gebied Kwadrant	89
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	90
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	91
8.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	93
8.4.4	Van Tuyllpark, visie	94
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	96
8.5	Gebied Noordhove	97
8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	98
8.6	Gebied Oosterheem	99
8.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	100
8.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	101
8.6.3	Dwarstocht	102
8.6.4	Martin Luther Kinglaan	103
8.6.5	Olof Palmelaan Moskee	104
8.6.6	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	105
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	107
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	108

Inhoudsopgave rapportage

8.7	Gebied Palenstein	109
8.7.1	Croesinckplein, Vlek D	110
8.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	112
8.7.3	Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C	113
8.7.4	Van Aalstlaan 24	114
8.7.5	Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark	115
8.7.6	Du Meelaan 578-582	116
8.7.7	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	118
8.7.8	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	119
8.8	Gebied Rokkeveen	121
8.8.1	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	122
8.8.2	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	123
8.8.3	Zilverstraat Van der Valk	124
8.9	Gebied Seghwaert	125
8.9.1	Roggeakker	126
8.10	Overige projecten	127
8.10.1	Ons Blauwe Goud	128
8.10.2	Burgerberaad (Inwonersberaad)	130
8.10.3	Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten	131
9.	Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond	132
10.	Colofon	133

1. Voorwoord

Meer dan een nieuwe naam. Voor u ligt de allereerste rapportage programma's en projecten van de gemeente Zoetermeer. En dat is meer dan alleen een nieuwe naam. In 2019 zijn we begonnen met het professionaliseren van projectmatig werken. Het begin werd gemaakt in het fysieke domein. Een van de tastbare resultaten hiervan was een Rapportage Ruimtelijk Fysiek voor de gemeentedraad die we twee keer per jaar opleverden. En die elke keer weer iets beter werd.

De afgelopen jaren zijn we bezig geweest met het invoeren van de Zoetermeerse werkwijze Projectmatig werken in het sociale domein. Inmiddels zijn er 9 formeel vastgestelde projecten in het sociaal domein.

Voor u ligt de eerste rapportage programma's en projecten waarin u de voortgang kunt lezen van de ruimtelijk fysieke én de sociale projecten waaraan gewerkt wordt binnen de gemeente Zoetermeer. Voor sommige projecten is het de eerste keer dat de stand van zaken wordt gerapporteerd aan ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever en aan de gemeenteraad.

Deze rapportage programma's en projecten rapporteert de voortgang van de projecten in het fysieke en het sociale domein van het afgelopen half jaar. De gemeenteraad kan in een overzicht alle projecten zien en lezen over de stand van zaken. Het is denk ik een mooi middel waarmee de raad zich kan laten informeren en haar controlerende taak kan uitvoeren.

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 sociaal domein projecten en de ruimtelijk fysieke van de gemeente Zoetermeer. De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 juli tot en met 31 december 2023.

2.2 Fasering projecten

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

- ***Fase 0: Initiatieffase (willen)***

Voordat een project een project is, wordt bepaald of de gemeente Zoetermeer daadwerkelijk een project wil opstarten. Dit is een fase die voorafgaat aan het project. Het is een verkenning van de kansen en risico's van het project. Er is nog geen vastgestelde projectopdracht in deze voorfase.

- ***Fase 1: Haalbaarheidsfase (kunnen)***

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

- ***Fase 2: Uitwerkingsfase (hoe)***

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

- ***Fase 3: Uitvoeringsfase (doen)***

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

Fases op de kaart

Om per gebied inzichtelijk te maken in welke fase de ruimtelijk fysieke projecten zich bevinden, zijn de projectfases in kleur aangegeven:

- Haalbaarheidsfase
- Uitwerkingsfase
- Uitvoeringsfase

3. Sociaal domein

Het coalitieakkoord 2022-2026: ‘Samen doen wat nodig is” is de start geweest voor het projectmatig werken binnen het Sociaal Domein. Binnen het Sociaal Domein wordt er gewerkt aan drie doelen:

- Het herstellen van bestaanszekerheid;
- Het vergroten van kansengelijkheid;
- Het vanzelfsprekend maken van gezond leven.

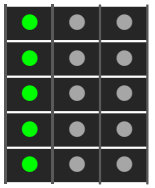
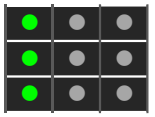
Deze doelen hangen nauw met elkaar samen, maar hebben ook een belangrijke relatie met de inrichting van onze stad, ons economische beleid en onze veiligheidsaanpak.

De toevoeging van de projecten van het Sociaal Domein aan deze Rapportage Programma’s en Projecten zorgt voor een duidelijk overzicht van alle projectmatige inspanningen die binnen de stad in gang zijn gezet. Er wordt geleerd van het projectmatig werken binnen het fysieke domein. Wel wordt er gekeken wanneer dit goed past bij het sociaal domein en wanneer niet.

Er is afgesproken dat bij de afronding van projectopdrachten steeds expliciet wordt besloten over het verdere vervolg. Hierbij wordt binnen het college met een (domein) brede insteek een afweging gemaakt tussen beëindiging van initiatieven, vertaling naar beleidsuitgangspunten en/of het starten van nieuwe projecten.

Het afgelopen half jaar zijn er nog meer projecten opgestart, maar die hebben ten tijde van het opmaken van de voortgangrapportages nog geen vastgestelde projectopdracht. Er is veel ambtelijke capaciteit gegaan naar de acute acties om de kosten voor jeugdhulp te verlagen. De acute acties hebben voor vertraging gezorgd bij het opstarten van twee projecten Toekomstbestendige Jeugdhulp, maar die zijn inmiddels opgepakt en zullen bij de volgende rapportage worden meegenomen.

3.1 Overzicht stoplichten per project

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
	4.1 Programma Sociale innovatie				
4.1.1	**Vindplaats verborgen schulden**			UV	
4.1.2	**Resultaat gedreven inzet voor jeugd & gezinnen**			UV	
4.1.3	**Innovatief wijkgericht en integraal ondersteuningsaanbod gericht op preventie**			UV	
4.1.4	**Positieve gezondheid en het huishouden**			UV	
4.1.5	**Preventie in de praktijk**			UW	
	4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp				
4.2.1	**Herijking Toegang Jeugdhulp Deel 1**			HB	
4.2.2	**Onderzoek aanpak meervoudige problematiek**			HB	
4.2.3	**Hervorming specialistische jeugdhulp**			UW	
	4.3 Overige projecten				
4.3.1	**Zoetermeerpas**			UV	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

4. Programma's

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 kansengelijkheid en het vanzelfsprekend maken van gezond leven.

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

Vanuit het programma wordt de reeds bestaande samenwerking met het kenniscentrum “Governance of Urban Transitions” van de Haagse Hogeschool geïntensiveerd. In de afgelopen jaren heeft het kenniscentrum de gemeente geadviseerd bij de totstandkoming van de visie Zoetermeer 2040 en investeringsvoorstellen die voor de realisering van de ambities uit de visie zijn opgesteld. Inmiddels is er een samenwerking met een projectteam vanuit de Haagse Hoge School opgestart om te komen tot een gezamenlijke onderzoeksagenda. Het doel is concreet toepasbare kennis te ontwikkelen voor vraagstukken sociale innovatie uit de praktijk van het sociaal domein, zowel op wijk- als stedelijk niveau. Er zijn twee projecten vanuit het programma, Preventie in de praktijk en Resultaat gedreven inzet voor Jeugd en gezinnen (factorenmodel), actief voor het gebiedsprogramma Meerzicht. Met de leeropbrengsten wordt onder andere toegewerkt naar één aanpak voor de wijk.

Stand zaken projecten

Per gestart project wordt verderop de stand van zaken gerapporteerd. Van de zeven initiatieven zijn er vijf gestart. 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. Deze hebben nog niet het gewenste innovatieve karakter en daarom is het project nog niet gestart. In Q1 2024 moet het besluit genomen worden of het initiatief een project gaat worden.

Onder de Pannen

Onder de Pannen is een landelijk initiatief, gericht op het voorkomen van (economische) daklooshеid. 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. Begin 2024 zal er een definitief besluit moeten komen over het wel of niet opstarten van een project.

Wat willen we bereiken

In de komende 6 maanden willen we bereiken, dat:

- Er een besluit wordt genomen over de initiatieven Basisbanen en Onder de Pannen
- De opgave kennisdeling en ontwikkeling verder wordt uitgewerkt in een vastgestelde onderzoeksagenda en de eerste onderzoeken zijn opgestart
- Er een professioneel innovatieproces wordt ingericht voor nieuwe initiatieven die onder aansturing van het programma worden gebracht

Risico’s

Risico:	De opzet van programma beoogt om doorlopend nieuwe initiatieven die kansrijk zijn een plek te geven in het programma. Het is van belang dat deze initiatieven een professioneel innovatieproces doorlopen en ondersteund worden met beproefde innovatie methoden en technieken. Innoveren is een competentie die ontwikkeld moet worden. Dit vraagt nog een verbeterslag de komende periode.
Gevolg:	De potentie van initiatieven wordt pas later in het proces duidelijk
Beheersmaatregel:	Er wordt vanuit het programma extra innovatie expertise ingezet om het leerproces van deze nieuwe manier van werken te ondersteunen.

Financieel

De raad heeft 3,3 miljoen beschikbaar gesteld voor het opzetten van het programma en de uitvoering van de 7 projecten. In de eerste helft van 2023 zijn er 5 projectopdrachten vastgesteld. Eind 2023 is er ca. 800k besteed waardoor er nog 2,5 miljoen beschikbaar is. Door de latere start van het programma en de projecten is er minder uitgegeven dan begroot. Bij de jaarrekening zal er herfasering worden gevraagd voor het restantbudget 2023.

4.1.1 Vindplaats verborgen schulden



2024
Jan
- Q1 Impactsessie met werkgevers en externen
- Q1 Opstellen adviesnotitie

Apr
- Q2 Evalueren project

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject
4-4-2023

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

- Dat de projectopdracht in de zomer van 2023 is vastgesteld door het college.
- Er negen enthousiaste werkgevers geworven zijn voor deelname aan het project. Er hebben voorlichtingssessies plaatsgevonden waarmee meer dan 90 werknemers zijn bereikt (incl. HR-medewerkers en accountmanagers).
- De voorlichtingssessies zijn op maat verzorgd. De kern van deze sessies bestond uit:
  1. Bewustzijn creëren/verhogen over geldzorgen op de werkvloer;
  2. Het signaleren van geldzorgen;
  3. Het bespreekbaar maken ervan;
  4. Het doorverwijzen naar hulp;
  5. Hoe werkt (schuld)hulpverlening in Zoetermeer.
- Enkele leidinggevenden volgden zelf een training over praktische stappen die zij kunnen nemen voor een aanpak van geldzorgen.
- Er is een Dialoogsessie met de werkgevers georganiseerd. Aandacht voor het onderwerp en de mogelijkheid om het delen van ervaringen werd als heel waardevol ervaren.

Wat willen we bereiken

- Afronding uitvoerende fase: met de deelnemende werkgevers wordt een Impactsessie gehouden om de leereffecten voor hun organisatie op te halen.
- De dynamiek onder de deelnemende werkgevers vasthouden. Berichtgeving over de tussenresultaten.
- Voorbereiding evaluatie: in het eerste kwartaal van 2024 wordt het project geëvalueerd. Bij de evaluatie wordt gekeken naar aanbevelingen en wensen voor vervolgacties. Er zijn bijvoorbeeld weinig jongeren vertegenwoordigd bij de werkgevers die deelnemen. Begin 2024 wordt bekeken of we deze doelgroep alsnog kunnen betrekken bij het project.
- 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:	De werkgever kan zijn werknemer niet dwingen om zich voor hulp aan te melden. Het is voor werkgevers lastig om de tijd te vinden om dit beladen onderwerp bespreekbaar te maken. Commitment blijven houden van werkgevers om mogelijke geldproblemen te signaleren en hulp aan hun werknemers te bieden.
Gevolg:	Wanneer de commitment van de werkgevers afneemt, kunnen zij de signalerende rol voor hun medewerkers minder vervullen.
Beheersmaatregel:	Commitment van werkgevers borgen door aandacht voor geldzorgen in relatie te brengen met schuldhulpverlening voor ondernemers. Doorontwikkeling van het SEBO-keurmerk voor sociaal-economisch betrokken ondernemen. Bijvoorbeeld door deelnemende werkgevers te betrekken in de rol van ambassadeur, omdat ze aandacht voor geldzorgen als een teken van goed werkgeverschap zien.

4.1.2 Resultaat gedreven inzet voor jeugdigen en gezinnen



2024
Jan
- Q1 Start projectgroep
- Q1 Start wijkprogrammering in Meerzicht
- Q1 Staat van de jeugd Meerzicht is gerealiseerd

Apr
- Q2 Interventies bepaald en financiering interventies

Juli
- Q3 Inkoop en implementatie van de interventies

Okt
- Q4 Start uitvoering interventies + monitoring

2025
Jan

Apr

Juli
- Q3 Start evaluatie project

Projecttype
Project

Startdatumproject
11-4-2023

Projectfase
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 de langere termijn. Met dit project willen wij onderzoeken of de introductie van het Factorenmodel en de Wijkprogrammering in 1 wijk in Zoetermeer ons beter in staat stelt om wijkgericht effectief en meetbaar te sturen op onze doelstelling.

Stand van Zaken

- De projectopdracht is in de zomer van 2023 vastgesteld door het college.
- Intern is de verbinding/aansluiting gemaakt met verschillende, voor het factorenmodel relevante, beleidsterreinen binnen de gemeente.
- Er is draagvlak gecreëerd bij verschillende organisaties die actief zijn in Meerzicht en deze gaan deelnemen aan het project middels vertegenwoordigende professionals.
- De subsidieregeling Jeugd is aangepast zodat er meer dan voorheen kan worden gestuurd op de vergroting van kwaliteit, effectiviteit en onderlinge samenhang van de opvoed- en opgroeiondersteuning in 2024.
- De beschikbare data zijn in beeld gebracht en verzameld, ook de data van externe bronnen.

Wat willen we bereiken

- In het eerste kwartaal 2024 een concept versie van het dashboard
- Start met projectgroep
- Start wijkprogrammeringsbijeenkomsten met professionals en bewoners
- In 2024 (Q2/Q3) keuze voor uit te voeren interventies n.a.v. de wijkprogrammering.

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:	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 ten behoeve keuze interventies is geringer.
Beheersmaatregel:	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



Projecttype
Project

Startdatumproject
04-04-2023

Projectfase
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 van 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 onze partner inZet in samenwerking met de gemeente.

Stand van Zaken

- Dat de projectopdracht is vastgesteld.
- Dat de wijkscans zijn gestart en zijn afgerond.
- De medewerkers bij de partner momenteel worden getraind, waarbij gebruik wordt gemaakt van de training Positieve Gezondheid. Dit is rand voorwaardelijk om een innovatief, wijkgericht aanbod te kunnen ontwikkelen en om goed met de nieuwe methodieken te kunnen werken.

Wat willen we bereiken

- Dat de medewerkers van inZet hun training positieve gezondheid in het eerste kwartaal 2024 hebben afgerond.
- Dat onderzoek is gedaan naar potentieel nieuw en/of aangepast ondersteuningsaanbod n.a.v. de uitkomsten van de wijkscans
- Er een begin gemaakt wordt met een implementatie/uitvoeringsplan voor de nieuwe methodieken.

Financiële stand van zaken

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

Risico's

Risico:	Vertraging in de opstart van het project
Gevolg:	Project zal eind 2024 afgerond zijn i.p.v. medio 2024
Beheermaatregel:	Periodiek overleg projectmanager, partner en (G) AOG, om voortgang in de bezetting van het projectteam te bespreken
Risico:	Er is een grotere investering (financieel) nodig om voldoende menskracht beschikbaar te maken om het gewenste resultaat te bereiken/ het aanbod geïmplementeerd en uitgevoerd te krijgen
Gevolg:	Het project levert innovatieve interventies op, welke niet geïmplementeerd kunnen worden binnen de ketenpartners van partner.
Beheermaatregel:	Periodiek capaciteitsoverleg waarin organisatorische knelpunten besproken worden.

2024
Jan
- Q1 Afronding wijkscans
- Q1 Onderzoek interventies o.b.v. wijkscans

Apr
- Q2 Afronden train-de-trainer

Juli
- Q3 Afronding onderzoek interventies
- Q3 Opleveren uitvoeringsplan met innovatieve interventies

Okt
- Q4 Evaluatie project met inZet
- & Evaluatie en afronding project

2025
Jan

Apr

Juli

4.1.4 Positieve gezondheid en het huishouden



2024
Jan
- Q1 Start uitvoering Pilot Reablement
- Q1 Concept adviesnota voorleggen aan de ASD
- Q1 Concept adviesnota naar het college

Apr
- Q2 Afronden voorbereidend werk Burgerparticipatie
- Q2 Evalueren en nazorg project

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject
04-07-2023

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving
Positieve gezondheid en het huishouden

Dit project is gericht op het hervormen van de huishoudelijke ondersteuning als onderdeel van de Wet Maatschappelijke ondersteuning. Dit verloopt langs twee sporen.

- Spoor 1: bevat het ontwikkelen van een systeemwijziging 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 te investeren in innovatieve ideeën die leiden tot betere (gezondheids-) zorg en ondersteuning in het huishouden.

Stand van Zaken
- De projectopdracht is in de zomer van 2023 vastgesteld door het college.
- Er is een visie voor vernieuwing van de huishoudelijke ondersteuning opgesteld.
- Op basis van de opgestelde visie wordt een conceptvoorstel uitgewerkt voor het college.
- In 2023 zijn er de volgende pilots gestart:
  - Maaltijdondersteuning 2.0,
  - Powerful Ageing.
- Er zijn twee ontwikkeltafels georganiseerd met de aanbieders van de huishoudelijke ondersteuning.
- Vanuit de ontwikkeltafels is er een verwachtingsflyer ontwikkeld. Dit als middel ter ondersteuning van eenduidig verwachtingsmanagement voor de inwoner.
- In november 2023 is het projectteam (met interne medewerkers) gestart om het voorstel te toetsen aan:
  - Uitvoerbaarheid (in systemen en processen)
  - Werklast
  - Klantvriendelijkheid
  - Aansluiting op visie

Wat willen we bereiken
- In het eerste kwartaal van 2024 wordt de uitvoeringstoets afgerond.
- Er wordt een voorstel opgeleverd aan het college voor vernieuwing van de huishoudelijke ondersteuning Wmo.

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 is een risico dat er onvoldoende interne capaciteit is om werkprocessen te ontwikkelen die passen bij de nieuwe visie op huishoudelijke ondersteuning.
Gevolg:	Het gevolg is dan dat de visie niet concreet genoeg kan worden gemaakt.
Beheersmaatregel:	Dat er medewerkers uit de uitvoering toegevoegd aan het projectteam.

4.1.5 Preventie in de praktijk



2024
Jan
- Q1 Governance vaststellen
- Q1 Afronden opleiding projectteam
- Q1 Starten casuïstiek volgens Preventie in de Praktijk

Apr

Juli
- Q3 Evaluatie van eerste resultaten
- Q3 Vervolgstappen n.a.v. evaluatie

Okt

2025
Jan

- Q1 Evaluatie van het Project opleveren

Apr

Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject
04-07-2023

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Project Preventie in de Praktijk richt zich op het ontwikkelen 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. 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

- De projectopdracht is in de zomer van 2023 vastgesteld door het college van B&W.
- Het derde en vierde kwartaal 2023 zijn alle voorbereidingen gerealiseerd om in januari 2024 te kunnen starten met het oppakken van casuïstiek. Zo is het projectteam gevormd bestaande uit professionals vanuit corporaties, welzijnsorganisaties en de gemeente.
- Tevens is het projectteam gestart met een opleiding om zich de werkwijze van Preventie in de Praktijk eigen te maken.
- De steungroepen met vertegenwoordiging van managers en directie van verschillende organisaties zijn gevormd. In de steungroepen staat het samen leren vanuit de praktijk centraal.
- Alle betrokken organisaties hebben een convenant ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt rondom privacy. Dit is noodzakelijk om gezamenlijk casuïstiek te kunnen oppakken.
- Er heeft in september 2023 een geslaagde kick-off bijeenkomst voor het project plaatsgevonden met interne en externe stakeholders.

Wat willen we bereiken

- De werkafspraken voor het projectteam worden gemaakt en afgestemd.
- Het projectteam rondt de opleiding af om zich de werkwijze van Preventie in de Praktijk eigen te maken.
- In deze fase van het project worden de komende maanden in twee flats in Meerzicht in totaal 20 casussen opgepakt volgens de werkwijze van Preventie in de Praktijk.
- In de zomer van 2024 wordt de tussenevaluatie voorbereidt.

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 blijft toewijding en tijd nodig van alle partners 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.
Beheersmaatregel:	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.

4.2 Programma Toekomstbestendige jeugdhulp

In 2023 is het programma Toekomstbestendige Jeugdhulp gestart, waaronder op dit moment vijf projecten zijn geplaatst:

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 zijn niet los van elkaar te zien en bestrijken het brede spectrum van de jeugdzorg, waarbij de volgende uitgangspunten centraal staan:

- Alle kinderen hebben recht op een veilige plek om op te groeien, te spelen en te leren; het oplossen van onveilige situaties heeft altijd prioriteit.
- We sturen op een verandering van behandeling naar preventieve ondersteuning en versterken daarom het vrij toegankelijk aanbod.
- Bij inzet van specialistische jeugdhulp stimuleren we waar mogelijk inzet van collectief aanbod t.o.v. individuele behandelingen.

Bovenstaande aanpak zal bijdragen aan belangrijke maatschappelijke doelstellingen, zoals het normaliseren van het jeugdhulpgebruik, waarbij de noodzaak tot ombuiging momenteel wordt versterkt door de gerapporteerde budgetoverschrijdingen.

In reactie op deze budgetoverschrijdingen zijn in de tweede helft van 2023 acute acties in gang gezet. Door de urgentie van deze acties, hebben de projecten ‘Doorontwikkeling Contractmanagement/Toezicht Jeugd’ en ‘Aansluiting onderwijs en jeugdhulp’ qua uitvoering tot op heden nog een beperkte voortgang.

- Voor het project ‘Contractmanagement/Toezicht Jeugd’ is een stakeholderanalyse uitgevoerd en een plan van aanpak opgesteld. In het voorjaar van 2024 wordt de huidige en de gewenste situatie geanalyseerd. Aansluitend zullen vervolgafspraken over de verdere uitwerking en implementatie worden gemaakt.
- Voor het project ‘Aansluiting onderwijs en jeugdzorg’ vinden oriënterende gesprekken met beleidsmedewerkers en schoolbestuurders plaats om vijf pilot-locaties te selecteren. Aan de hand van data over het jeugdzorggebruik op de scholen en in samenwerking met deskundigen wordt de invulling van de pilots (per locatie) bepaald. De pilots starten na de zomervakantie 2024/2025.

De voortgang van de overige drie projecten wordt hierna per project toegelicht.

4.2.1 Herijking Toegang Jeugdhulp (deel 1)



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, School-formaat 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

Het verbeterplan is op 2 oktober 2023 in de Raad vastgesteld (raadsbesluit 2023-048586). Daarmee staat de inhoudelijke opgave met de benodigde budget voor de aankomende 1,5 jaar vast. Deze inhoudelijke opdracht kent het volgende hoofddoel; Een uniforme werkwijze voor toegang tot (geïndiceerde) jeugdhulp die bereikbaar, beschikbaar, doelmatig en betaalbaar is. Daarbij horen de volgende subdoelen:

- goede samenwerking en verbeteren vraagverheldering,
- lokaal multidisciplinair werken,
- regievoering, monitoring en toetsing,
- positieve gezondheid,
- leren en ontwikkelen in de praktijk,
- digitaliseren processen en hulpverlening.

In Januari 2024 is het eerste lokale team gestart in de buurten Velden, Weiden en Akkers (Seghwaert). Met de opdracht die dit lokale team mee heeft gekregen wordt uitvoering gegeven aan het subdoel, lokaal multidisciplinair werken. Zo geven we stap voor stap uitvoering aan de verschillende doelen vanuit het verbeterplan. We borgen de leerervaringen en nemen deze ervaringen mee in de verdere uitrol van deze lokale teams.

Wat willen we bereiken

In de eerste zes maanden van 2024 gaan we werken aan:

- Het uitvoeren van de startopdracht die de teams hebben meegekregen. De volgende resultaten staan daarin beschreven.
- Door meer met elkaar samen te werken, werken we aan een gezamenlijke en eenduidige werkwijze. We sluiten beter aan op elkaars werkwijze, daardoor hoeft een jeugdige en het gezin niet opnieuw het verhaal te vertellen. Digitalisering zal ons hierbij helpen.
- We maken de beweging naar de voorkant (sociale basis) en zetten meer in op betrokkenheid van vrij toegankelijke preventieve partners, waardoor inzet van specialistische hulp voorkomen of afgeschaald kan worden.
- Jeugdigen en het gezin worden integraal (sociaal domein breed) geholpen, zij krijgen de juiste ondersteuning, niet langer dan nodig.
- Met de start van het eerste lokale team ontwikkelen we een richtinggevend kader als basis voor het tweede lokale team.
- We leren door te doen en we leren van goede voorbeelden uit het land.
- We starten met de voorbereidingen voor het verbeterplan deel 2. We leren door te doen en borgen de werkzame elementen en verwerken dit in deel 2. Deel 2 zal in oktober 2024 besproken worden in de Raad.

Financiële stand van zaken

Met raadsbesluit (2023-048586) is aanvullend budget ter compensatie van extra inzet bij de externe toegangspartners (EZZ, JGZ, Schoolformaat) vrij gemaakt. De extra inzet bij de interne toegangspartner (JGH) valt buiten de reikwijdte van dit raadsbesluit en wordt verantwoord via de reguliere P&C cyclus.

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

Risico's

Risico:	De jeugdwet kent meerdere wettelijke verwijzers, namelijk de professionals binnen de gemeentelijke toegang, huisartsen, jeugdartsen, medisch specialisten, rechters, jeugdbeschermers en jeugdreclasseerders. Zij kennen daarmee een eigen autonomie. Om uitvoering te geven aan de projectdoelstellingen moeten de organisaties waar deze professionals werkzaam zijn intensief samenwerken, de gemeente is één van deze samenwerkingspartners en geen regievoerder. De gemeente is daarmee afhankelijk van de andere partners in het realiseren van de doelstellingen. De Gecertificeerde instellingen (GI's) waar de jeugdbeschermers en jeugdreclasseerders werkzaam zijn zijn op uitvoerend niveau nog niet aangehaakt bij dit project. Zij zijn echter een belangrijke verwijzer omdat zij betrokken zijn bij complexe problematiek en vaak specialistische vormen van jeugdhulp inzetten.
Gevolg:	De tijdsplanning komt onder druk te staan omdat de samenwerking en gezamenlijke besluitvorming meer tijd vraagt. De GI's zijn onvoldoende aangehaakt op de verandering.
Beheersmaatregel:	Strakke projectorganisatie en goede communicatie. Regelmatig voeren van overleg met de GI's om hen te informeren over deze verandering.

4.2.2 Onderzoek aanpak multiproblematiek



2024
Jan
Apr
- Q2 Afronding 0-meting, veld- en theoretisch onderzoek
- Q2 Uitwerking onderzoek en aanbevelingen
- Q2 Besluit college n.a.v. adviesrapport

Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject
10-10-2023

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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

De afgelopen maanden zijn 3 werkgroepen geformeerd binnen het projectteam, welke zich respectievelijk bezig houden met een intern, extern en theoretisch onderzoek. Elke 4 weken vind er een gezamenlijk overleg van het projectteam, waarin de bevindingen en relevante resultaten worden gedeeld. Zo behouden de werkgroepen binding met elkaar en kunnen ze profiteren van de bevindingen.

Wat willen we bereiken

In mei worden de eindconclusies van de werkgroepen samengebracht in een adviesrapport, dat in kwartaal 2 wordt aangeboden aan het college. In het adviesrapport zullen indien nodig aanbevelingen worden opgenomen voor verbeteringen.

Financiële stand van zaken

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

4.2.3 Hervorming specialistische jeugdhulp



2024
Jan
Q1
Ontwikkelen scenario's en voorleggen aan college en Raad
Apr
Q2
Opstellen implementatieplan en uitwerking scenario's
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject
04-07-2023

Projectfase
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 de tweede helft van 2023 is de concept Hervormingsagenda Jeugd (lijn 1) grondig geanalyseerd en zijn de beleidskeuzes die hierin zichtbaar worden gedeeld binnen de sturingsdriehoek en toegelicht aan relevante collega's binnen de organisatie. Met de komst van een nieuwe teammanager is de projectgroep uitgebreid en zijn taken herverdeeld, alles met als doel om de binnen de projectopdracht afgesproken resultaten te behalen.

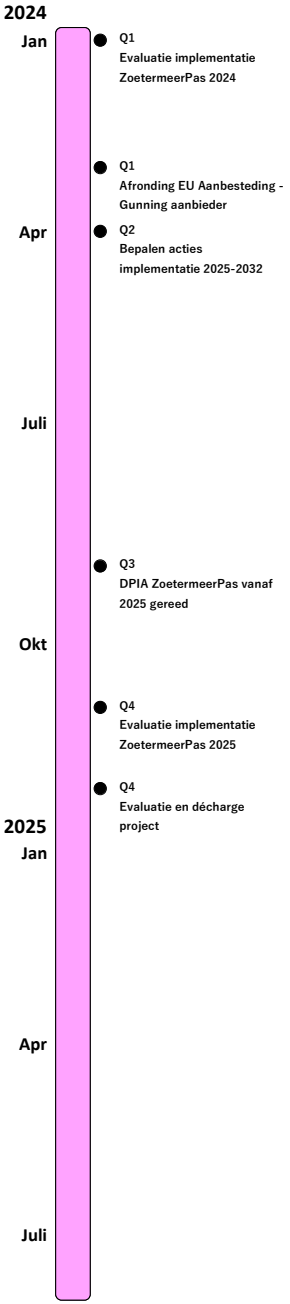
Wat willen we bereiken
In de komende 6 maanden worden scenario's opgeleverd die als input dienen voor bestuurlijke keuzes over de inrichting, inkoop en samenwerking op het terrein van de specialistische jeugdhulp. Concreet betekent dit dat de projectgroep in deze fase een visie op de inrichting van het jeugddomein in Zoetermeer zal opleveren met daarin belangrijke beleidsvragen en -keuzes, gepresenteerd als scenario's. Ook worden de financiële consequenties vanuit de Hervormingsagenda in kaart gebracht en wordt uitgewerkte hoe de visie en scenario's die zich verhouden tot de taakstelling uit de Programmabegroting 2024. Hiermee wordt het college in staat gesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking van de opgave.

Financiële stand van zaken
De werkzaamheden binnen de uitwerkingsfase vallen binnen het beschikbaar gestelde projectbudget.

Risico's
Risico:	Niet voldoende tijd en capaciteit van medewerkers beschikbaar vanuit de lijnorganisatie voor het project
Gevolg:	Besluit van Raad en College op visie en scenario's vertraagd, waardoor de hervormingen langer duren
Beheersmaatregel:	Lijnmanagement meenemen in de voortgang en ontwikkelingen binnen het project, zodat tijdig medewerkers beschikbaar gemaakt blijven worden voor het project

4.3 Zoetermeerpas





Projecttype
Project

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Het project omvat de volgende componenten:

a. Een nieuwe leverancier contracteren voor continuering en behoud van de Zoetermeerpas in zijn huidige vorm qua beleidskaders voor het jaar 2024. Daarnaast dient de pas eind 2023 geïmplementeerd te zijn en klaar voor gebruik.

b. Het realiseren van een Europese aanbesteding voor de Zoetermeerpas vanaf 2025

Stand van Zaken

Voor het jaar 2024 is er een eenmalige gunning gedaan aan de leverancier BS&F. 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.

Voor de Zoetermeerpas vanaf 2025 loopt een Europese Aanbesteding. De optie voor het doorontwikkelen naar een brede stadspas is opgenomen in de aanbesteding. Naar verwachting vindt de definitieve gunning plaats in maart 2024. Aan de hand van de gunning kunnen de nader te nemen stappen m.b.t. de Zoetermeerpas 2025 - 2032 worden genomen.

Wat willen we bereiken

Bereikt is:

- Continuering van de Zoetermeerpas in 2024.
- Inrichting van de applicatie Zoetermeerpas voor 2024.

Wat nog bereikt moet worden is:

- Afronden van de gunning voor de Zoetermeerpas 2025- 2032 inclusief de implementatie van de Zoetermeerpas 2025-2032.

Financiële stand van zaken

In 2023 en 2024 zijn de uitgaven voor de huidige Zoetermeerpas in lijn met de verwachtingen en het budget. De kosten van de opdracht worden gedekt uit de beschikbare middelen. Over de voortgang van de aanbesteding informeren we uw raad zodra dat inzichtelijk is.

Risico's

Processen worden ingericht aan de hand van huidige keuze leverancier voor 2024. Bij de Europese aanbesteding kan vanaf 2025 een nieuwe leverancier de gunning krijgen waardoor alle processen opnieuw ingericht moeten worden. Alle aanbieders en pasgebruikers moeten dan opnieuw meegenomen worden in de communicatie over de nieuwe applicatie.

5. Ruimtelijke fysieke projecten

Dit gedeelte bevat de rapportage over de Schaalsprong, de Woningbouwmonitor en de voortgangsrapportages van de ruimtelijke projecten.

5.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen worden nagestreefd met de Rapportage Ruimtelijk Fysiek:

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

5.2 Algemene beschouwing 2e helft 2023

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

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

De reeds eerder geconstateerde tendens van een onzekere woningmarkt en hoge inflatie heeft zich ook in de 2e helft van 2023 doorgezet. . Ook de rente is hoger dan de afgelopen jaren. De koopkracht van veel mensen is hierdoor onder druk blijven staan. Zoals verwacht zijn ook de bouwkosten in 2023 verder gestegen. De vraag naar woningen blijft echter onverminderd groot en uit de laatste kwartaal cijfers van de NVM makelaars (2023) blijkt dat voor de bestaande bouw er tegen de verwachting in meer woningen tegen een licht gestegen prijs zijn verkocht. Voor alle nieuwbouw blijft de verkoop zoals verwacht echter achterwege.

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 staan onder druk, afgegeven budgetten zijn vanwege de inflatie niet altijd meer afdoende om het project te realiseren. Ook staan de programmatische en kwalitatieve ambities meer en meer onder druk

In totaal zijn 61 projecten opgenomen in deze rapportage. Van deze 61 projecten hebben 27 een oranje of een rode stoplicht. Ten opzichte van de vorige rapportage betekent dit een wijziging. In de vorige rapportage waren 21 van de 63 projecten gekleurd.

Tegelijkertijd zien we dat relatief veel projecten in de uitvoeringsfase en de nazorgfase zitten. Dit betreft 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.

De inspanningen van de afgelopen jaren betalen zich uit en dit is ook te zien in de woningbouwmonitor. Daarnaast houden wij een uitdaging in het vinden van nieuw personeel voor de projectenorganisatie.

Met name de benodigde specialisten zijn moeilijk te vinden. Vacatures worden in hoog tempo uitgezet maar niet altijd met het gehoopte resultaat. De werkdruk leidt ertoe dat het college voorzichtig blijft met het opstarten van nieuwe projecten. Dit is nog steeds mogelijk, maar niet zonder het afronden of stoppen van een andere projecten.

Dit betekent ook dat niet alle nieuwe initiatieven kunnen worden opgepakt. Keuzes moeten worden gemaakt.

Ondanks het bovengenoemde en 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.

In december jl is heeft de aanbesteding van de Van Aalstlaan 24 geleid tot de selectie van een marktpartij voor de realisatie van circa 100 middeldure en vrije sector woningen, in combinatie met een zorgfunctie. Daarnaast heeft er start bouw plaatsgevonden bij de projecten Cadenza 2, Engelandlaan 140 en de T- Strook. Voor de locatie Terra Nova is een rijksbijdrage toegekend van 4,9 mln om de start bouw te stimuleren.

Uit de Woningbouwmonitor blijkt dat er in 2023 een aantal van 681 woningen is opgeleverd. Een aantal dat in het afgelopen decennia niet eerder is gerealiseerd. Voor 2024 en 2025 zien we echter de nodige uitdagingen, om het gewenste gemiddelde van 700 woningen te bereiken. De noodzaak tot versnelling wordt daarom groter, evenals het hanteren van het uitgangspunt van 130% plancapaciteit. We volgen daarmee ook de afspraken van de regionale realisatieagenda Woningbouw Haaglanden. Het college en de ambtelijke organisatie blijven, 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.

5.3 Stoplichten

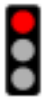
Om de voortgang ten aanzien van de projectopdracht inzichtelijk te maken, is per project een projectstoplicht toegevoegd. Het stoplicht geeft beheersing van het project ten aanzien van de projectopdracht en de afspraken met de raad aan. Het stoplicht is een indicatie om de stand van zaken van het project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



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht



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



Directe bijsturing noodzakelijk of aandacht nodig van de raad
Informeren en mogelijk raadsbesluit wijziging scope, aanvraag krediet

5.4 Gewijzigde stoplichten

7.1.2. Entree, Middengebied, uitwerken SOR



Het stoplicht is verbeterd van rood naar geel. Bij de vorige rapportage was de analyse van wat er aan opmerkingen gemaakt was en de impact op het ontwerp nog niet afgerond. Ook was de personele bezetting destijds nog niet op orde. Inmiddels is duidelijk welke wijzigingen doorgevoerd gaan worden, wat dit betekent voor de optimalisatie van het ontwerp en is de personele bezetting op orde. Daarmee is de status gewijzigd van rood naar geel.

7.1.3. Entree, Stationsgebied



Bij de vorige rapportage is gemeld dat er een stevige vertraging aan de orde was vanwege het project veiligstellen Nelson Mandelabrug. Hierdoor was het stationsproject tijdelijk stilgelegd. Inmiddels is dit weer opgestart en wordt gewerkt aan verschillende scenario's voor de inrichting van het station. Dit zal naar verwachting in de eerste helft van 2024 aan de raad worden voorgelegd met een voorstel voor een keuze.

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



Vorig jaar is het ontwikkelproces als gevolg van de vertraging van de bestemmingsplan-procedure, in overleg met de ontwikkelaar tijdelijk on hold gezet. In de vorige rapportages stond het stoplicht daarom op rood. Inmiddels is begin dit jaar het proces weer opgestart en worden uitwerkingsplan en Ontwikkelvisie (die door gemeente wordt opgesteld) gelijk opgewerkt, zodat er een gedragen plan wordt gemaakt voor gemeente en ontwikkelaar. De gesprekken en samenwerking zijn goed. Vandaar gaat het stoplicht van rood naar geel.

7.2.9 Markt 10



Het planuitwerkingskader wordt in het tweede kwartaal van dit jaar aangeboden ter besluitvorming aan de raad. Dit is 6 maanden later dan in de vorige voortgangsrapportage is gemeld en daarom is het stoplicht versprongen van groen naar geel.

7.3.2 Westergo



Het stoplicht voor het project Westergo is van groen naar geel gewijzigd. Hoewel de omvang van het project klein is, vereist het project meer tijd en geld dan voorzien. Er is een vertraging ontstaan ten opzichte van de vorige planning en de plankosten. Die zijn naar verwachting niet voldoende.

8.1.3 Snowworld



Eerder dit jaar, is de gemeenteraad toegezegd dat er eind dit jaar een voorstel zou komen. Er is nu een beperkte wijziging in de planning, dit vanwege de zorgvuldigheid die in acht werd genomen om het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te verwerken in het plan. De tijdslijn werd bijgesteld zonder verdere (financiële) consequenties, maar vanwege de uitloop van een half jaar is besloten om het stoplicht op geel te zetten.

8.2.1 Eerste stationstraat Vernèdepark



Afgelopen periode is er een nieuwe intentieovereenkomst ondertekend. Daardoor is geld voor de haalbaarheidsfase beschikbaar gesteld. De ontwikkeling van de Eerste Stationsstraat 185 wordt nu in samenhang bekeken met de gebiedsvisie voor het Vernèdepark en de Paltelaan. Het participatietraject daarvoor is inmiddels gestart. Ook zijn de projectgroep overleggen van start gegaan.

8.6.7 Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve



De status van het project Hofwegen Vrije Kavels is verschoven van groen naar geel. Dit komt omdat er, vanwege een tegenstelling in de documentatie, meer tijd gegeven wordt aan de aspirant-kopers om hun bouwplannen gereed te maken. Ook zijn er mogelijke aanvullende kosten binnen het project om tegemoet te komen aan aanvullende kosten die de aspirant-kopers door de tegenstelling maken.

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G



Om onnodige herstelwerkzaamheden te voorkomen door particuliere werkzaamheden in de Van Lodensteinstraat, word de aanpassing van de Van Lodensteinstraat uitgesteld tot na de afronding van de particuliere werkzaamheden. Dit betreft een afwijking op de planning. Het totale project loopt hierdoor langer door dan oorspronkelijk gepland.

8.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C



Doordat de ramingen door nieuwe inzichten in de zomer 2023 opnieuw moesten worden herzien, vallen de uitvoeringskosten voor het woonrijp maken volgens de huidige prognose hoger uit dat oorspronkelijk geraamd en verwerkt in de grondexploitatie.

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



Er zijn meer kosten gemaakt dan geraamd door een langere doorlooptijd van het opstellen van een ambitieschets en de afronding van fase 1 van de haalbaarheidsfase.

8.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Door de herbeoordeling van de aanbesteding 'Bouwteampartner', die plaatsvindt in januari 2024 kan niet gestart worden met de verdere ontwerpfasen. Dit leidt tot vertraging in het aanvragen van de omgevingsvergunning en de start van de bouw. De ingebruikname van de school staat gepland na de kerstvakantie 2025/2026. Door de langere doorlooptijd van de ontwerpfasen wordt het risico op afwijking van het budget groter.

8.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal



Door de herbeoordeling van de aanbesteding 'Bouwteampartner', die plaatsvindt in januari 2024 kan niet gestart worden met de verdere ontwerpfasen. Dit leidt tot vertraging in het aanvragen van de omgevingsvergunning en de start van de bouw. De ingebruikname van de school staat gepland na de kerstvakantie 2025/2026. Door de langere doorlooptijd van de ontwerpfasen wordt het risico op afwijking van het budget groter.

8.8.3 Zilverstraat Van der Valk



De vorige rapportage is in verband met de marktomstandigheden en vertraging op de planning aangepast naar geel. In september heeft de raad het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vastgesteld. In december zijn deze onherroepelijk geworden. Vanwege deze ontwikkeling is het stoplicht aangepast naar groen.

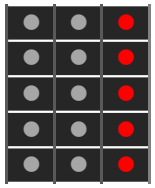
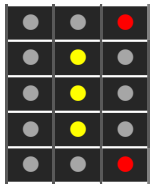
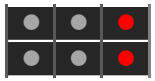
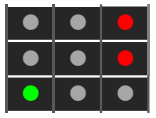
8.9.1 Roggeakker



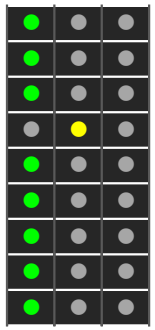
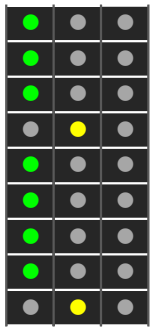
Gedurende het tweede halfjaar is er een tijdsoverschrijding geweest van de geprognosticeerde haalbaarheidsfase van 3 maanden. De planvorming duurt langer in verband met de specifieke onderzoeksopgave voor deze locatie. De specifieke onderzoeksopgave gaat over het zoeken naar een vervanger van het "oude" Roggeakker, een architectonisch interessant complex. In verband met deze tijdsoverschrijding is het stoplicht aangepast naar geel.

5.5 Overzicht stoplichten per project

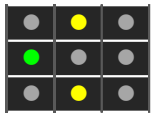
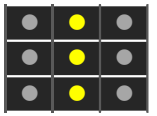
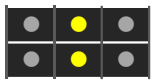
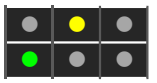
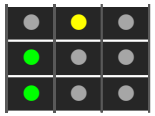
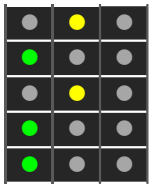
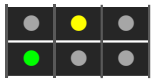
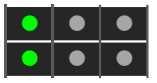
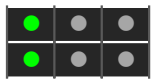
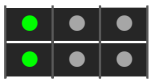
7.1 Gebied: Entree

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

7.2 Gebied: Binnenstad

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

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

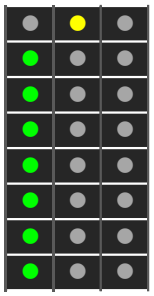
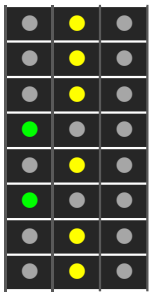
		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
	7.3 Gebied: Meerzicht				
7.3.1	**Oostergo**	HB		HB	
7.3.2	**Westergo**	HB		HB	
7.3.3	**Zalkerbos 1**	UV		UV	
	7.4 Gebied: Dutch Innovation Park				
7.4.1	**Bleiswijkseweg Herinrichting**	HB		HB	
7.4.2	**Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer**	UV		UV	
	8.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens				
8.1.1	**Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep**	HB		HB	
8.1.2	**WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein**	UW		UW	
8.1.3	**Snowworld**	HB		HB	
8.1.4	**Hoekerkade e.o. reconstuctie**			UW	
8.1.5	**Zwaardslootseweg Transformatorstation STEDIN**			HB	
	8.2 Gebied: Dorp				
8.2.1	**Eerste Stationsstraat - Vernèdepark**	HB		HB	
8.2.2	**Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat 5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat**	UW		UW	
8.2.3	**Rokkeveenseweg Nutrihage**	UV		UV	
8.2.4	**Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan**	HB		UW	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

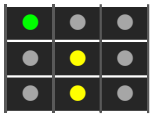
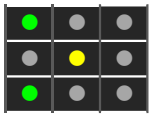
		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
8.3 Gebied: Driemanspolder					
8.3.1	Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan	UW		UW	
8.4 Gebied: Kwadrant					
8.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	HB		UW	
8.4.2	Kwadrant B&F / Edisonpark	UW		UW	
8.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	UV		UV	
8.4.4	Van Tuyllpark, visie	UW		UW	
8.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	HB		UW	
8.5 Gebied: Noordhove					
8.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	UW		UW	
8.6 Gebied: Oosterheem					
8.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	UV		UV	
8.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	UV		UV	
8.6.3	Dwarstocht	UV		UV	
8.6.4	Martin Luther Kinglaan	UV		UV	
8.6.5	Olof Palmelaan Moskee	UV		UV	
8.6.6	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan	UW		UW	
8.6.7	Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve	UW		UW	
8.6.8	Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem	UV		UV	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.7 Gebied: Palenstein

		Vorige Periode		Huidige Periode	
		Fase	Verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
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	Du Meelaan 578-582	UV		UV	
8.7.7	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	UW		UW	
8.7.8	Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal	UW		UW	

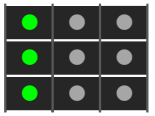
8.8 Gebied: Rokkeveen

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	
8.10.3	Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten			HB	

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

5.6 Soorten projecten

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

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

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

1. Project Faciliterend grondbeleid

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

2. Project Actief grondbeleid

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

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

3. Investeringsproject

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

5.7 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 (ontwikkelaar die de gemeente benaderd). 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. Hier wordt hard gewerkt aan een projectopdracht zodat ze de volgende keer hopelijk ook een vastgesteld project zijn.

Lijst met initiatieven die on hold staan

Woningbouwinitiatieven

- Binnenstad, deelgebied 2, Ondineschouw
- Van Aalstlaan
- Oostweg 2, Miss Etam locatie
- Voorweg Noord
- Sumatra
- Vierde Stationsstraat 450
- Bijdorplaan
- Flexwonen

Niet woningbouwinitiatieven

- Politie Experience
- Wijkverkenning Buytenwegh
- So De Keerkring en Sbo De Horizon
- IKC het Palet
- De Keerkring
- Urban Skatepark
- Pleysier college
- Fietsklim
- Schietsportvereniging

Lijst met initiatieven in de initiatieffase

- Binnenstad, Deelgebied 1, Denemarkenlaan eo.*
- Teldersrode
- Videogamemuseum
- Hart van Meerzicht
- Poppodium Boerderij, nieuwbouw locatie Amerikaweg
- Nieuwe Driemanspolder horeca
- Ontwikkeling West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)
- Nieuwbouw dubbelstroomsschool Seghwaert (voormalig nieuwbouw IKC Velddreef)
- Modernisering Brandweerkazerne Brusselstraat
- Verduurzaming pand CKC
- Verduurzaming pand Argonstraat
- Verduurzaming Stadstheater

* Projectopdracht is reeds voor de jaarwisseling vastgesteld en wordt volgende rapportage meegenomen.

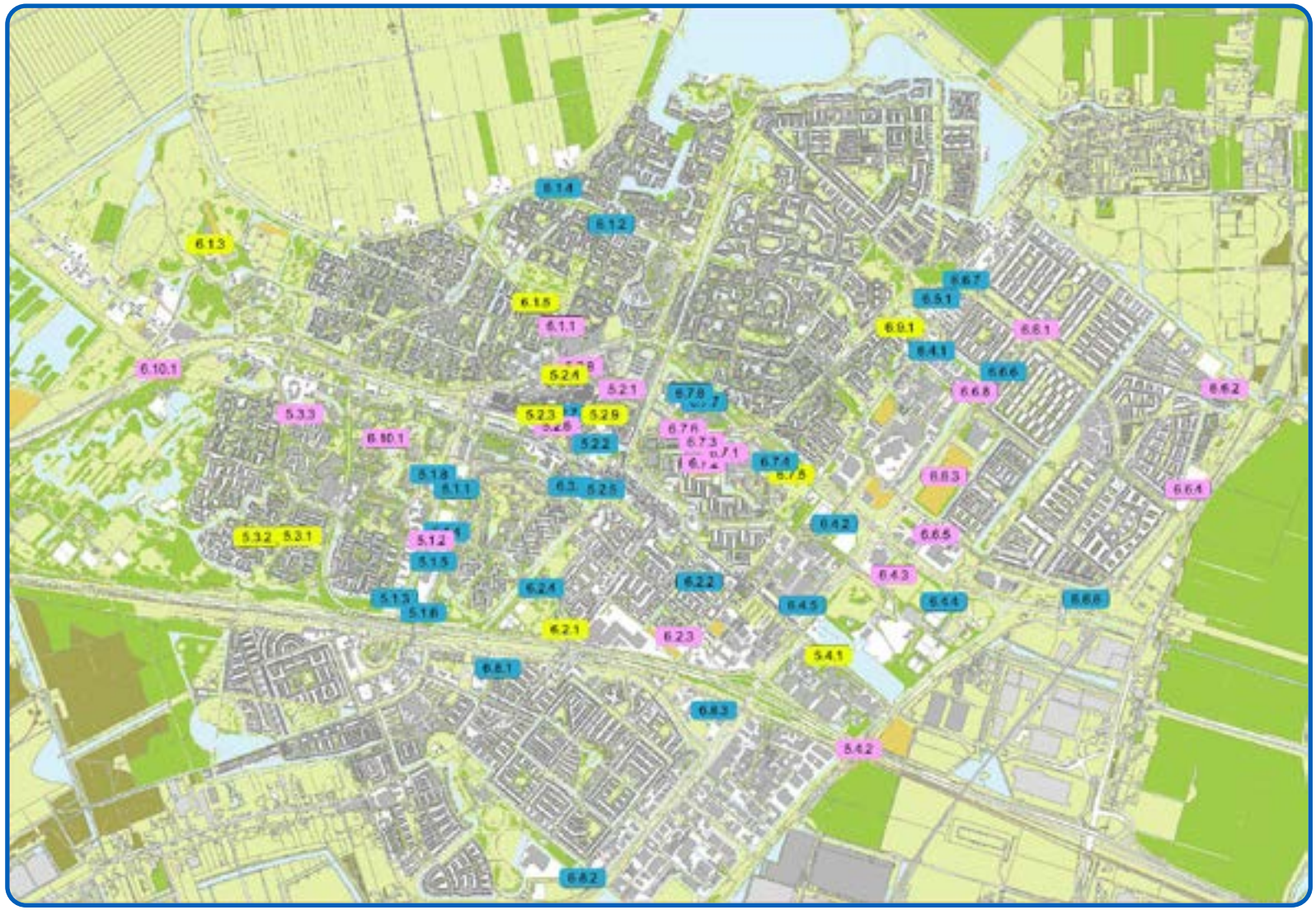
5.8 Leeswijzer ruimtelijke fysieke projecten

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 dat programma. Dit betekent niet dat alle project onderdeel zijn van het programma maar ze vallen geografisch wel in hetzelfde gebied.

Elke rapportage heeft dezelfde opzet: eerst wordt de naam van het project genoemd, in welke projectfase het project zich bevindt en wat voor soort project het is. Vervolgens wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken per 31 december 2023 Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende half jaar.

Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 31 december 2023 beschreven en wordt het grootste risico van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

5.9 Overzichtskaart van de projecten



Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

6. Woningbouwmonitor

6.1 Rapportage voortgang Woningbouwprogramma

Ter rapportage over de voortgang van de woningbouw, treft u hier de halfjaarlijkse analyse aan van de gegevens uit de Woningbouwmonitor. De rapportage is sinds medio 2020 samen met de Schaalsprongrapportage onderdeel van de Voortgangsrapportage. De peildatum van de data in deze update is 16 januari 2024, tenzij anders vermeld.

6.2 Opzet Woningbouwmonitor

De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke prijssegmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda.

In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden.

Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor woningbouwontwikkelingen, die niet onder leiding van de gemeente staan, is dat niet altijd het geval.

In de vorige monitor was het programma Entree geen onderdeel van de woningbouwmonitor. Nu inmiddels wel, dit kan ervoor zorgen dat er een afwijking ontstaat ten opzichte van de vorige monitoren.

Er is een verschil tussen onze cijfers en de cijfers die het CBS heeft gepubliceerd met betrekking tot de opgeleverde woningen. In het verleden werden gereed meldingen van woningen door de gemeente aangeleverd bij het CBS. Na de invoering van de Wet BAG heeft het CBS besloten de gegevens uit de landelijke voorziening BAG van het Kadaster te gebruiken. Omdat de interne processen binnen de afdelingen hier nog niet op zijn aangepast, ontstaat een afwijking met de cijfers die door externe bronnen worden gepubliceerd. Op termijn worden de verschillen kleiner. Het volledig aansluiten van deze cijfers is waarschijnlijk niet mogelijk. Dit heeft te maken met de peildatum van 31 december en de verwerkingstermijn van de gereed meldingen in het Kadaster.

De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke prijssegmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda.

In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden.

Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor woningbouwontwikkelingen, die niet onder leiding van de gemeente staan, is dat niet altijd het geval.

In de vorige monitor was het programma Entree geen onderdeel van de woningbouwmonitor. Nu inmiddels wel, dit kan ervoor zorgen dat er een afwijking ontstaat ten opzichte van de vorige monitoren. Er is een verschil tussen onze cijfers en de cijfers die het CBS heeft gepubliceerd met betrekking tot de opgeleverde woningen. In het verleden werden gereed meldingen van woningen door de gemeente aangeleverd bij het CBS. Na de invoering van de Wet BAG heeft het CBS besloten de gegevens uit de landelijke voorziening BAG van het Kadaster te gebruiken. Omdat de interne processen binnen de afdelingen hier nog niet op zijn aangepast, ontstaat een afwijking met de cijfers die door externe bronnen worden gepubliceerd. Op termijn worden de verschillen kleiner. Het volledig aansluiten van deze cijfers is waarschijnlijk niet mogelijk. Dit heeft te maken met de peildatum van 31 december en de verwerkingstermijn van de gereed meldingen in het Kadaster.

6.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

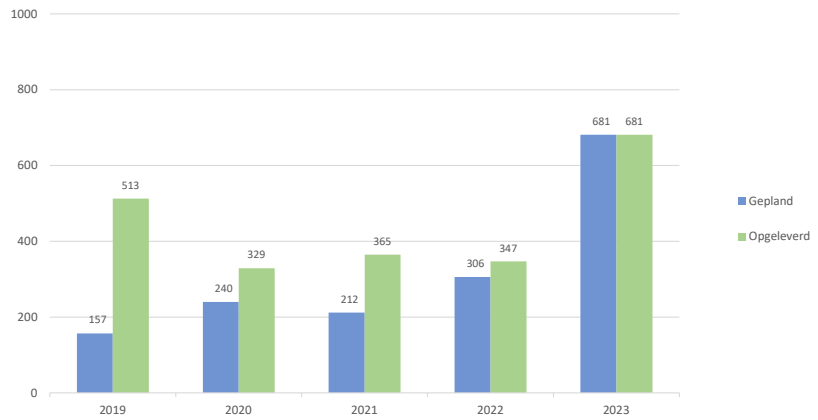
In het Woningbouwprogramma is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 700 nieuwe woningen te bouwen. Hieronder wordt weergegeven wat momenteel in de planning staat voor de komende jaren vanuit de woningbouwmonitor.

6.3.1 Geplande woningbouw in de woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor laat de woningbouwplannen zien, waarvoor projectopdrachten zijn vastgesteld en die onder projectleiding staan van de gemeente. Deze aantallen staan in afbeelding 1. In totaal staan 6.191* te bouwen woningen op de planning onder leiding van het projectenbureau voor de jaren 2024-2031.

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Aantal	465	539	1513	623	852	969	500	730	6191

Binnen deze aantallen vallen de deelgebieden uit Entree



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

Het woningbouwprogramma is niet statisch, maar dynamisch. De monitor geeft een resultaat op basis van cijfers. Met het meerjarig woningbouwprogramma en de monitor kunnen we meten, monitoren en waar nodig bijsturen. Het woningbouwprogramma brengt het bouwen van nieuwe woningen in kaart. Aan de hand hiervan kunnen we meten of de nieuwbouwprojecten voldoen aan onze woonvisie.

Het woningbouwprogramma is een monitor, waarbij de geplande cijfers van de definitieve opleveringen van de woningen kunnen verschillen en de geplande projecten kunnen verschuiven of komen te vervallen. Oorzaken kunnen zijn (wettelijke) procedures, regelgeving, participatietrajecten en mogelijke andere knelpunten.

Dit is terug te zien in deze monitor. Er zijn een aantal projecten naar achter verschoven. Bijvoorbeeld de oplevering van de woningen in de projecten Engelandlaan 140 en Luxemburglaan 2-10 zijn van 2024 naar 2025 opgeschoven. Ook projecten zoals Eleanor Rooseveltlaan hebben vertraging opgelopen in de voorbereiding waardoor de oplevering van 2025 naar 2026 gaat.

6.3.2 Geplande woningbouw 2032 tot en met 2035

Voor de periode 2032 tot en met 2035 staan er 754 woningen gepland, wat neer komt op een totale plancapaciteit van 6945. De aantallen van deze periode wordt voor de rest niet meegenomen in deze monitor, omdat deze aantallen ´boter´ zacht zijn.

Jaar	2024-2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Aantal	6191	220	234	0	300	6945

6.4 Realisatie projecten 2e half jaar 2023

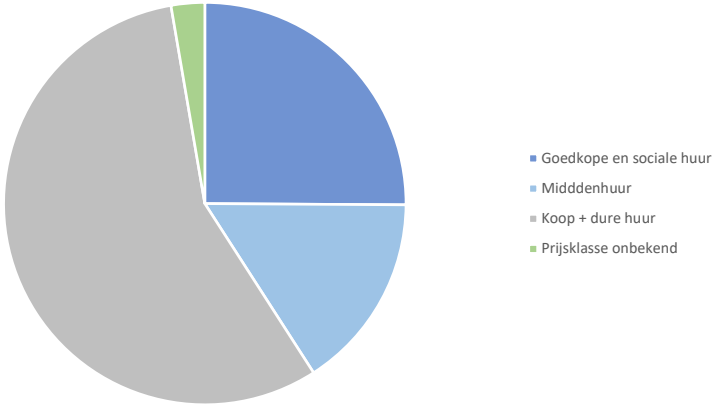
In 2023 zijn er 681 woningen opgeleverd bij verschillende projecten. Het gaat om de projecten: Noordrand, Dwarstocht, Diederik v. Teilingenlaan, Katwijkerlaan, Kleurlaan, Martin Luther Kinglaan, Willem Dreeslaan en Du Meelaan.

6.5 Prijssegmenten en woningtypen

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

- 27% sociale huur (corporatiehuur) + goedkope huur (huurwoningen onder de liberalisatiegrens van particuliere verhuurders);
- 25% middenhuurwoningen (in het prijssegment van liberalisatiegrens tot €1150);
- 48% koopwoningen + dure huurwoningen (boven €1150).

In 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 zijn samen 2221 woningen opgeleverd. Van de 2221 gebouwde woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Daarbij worden de prijsklassen uit de woonvisie gehanteerd.



Uit de berekening komt het volgende beeld naar voren: 25% van deze 2221 woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 17% uit middenhuurwoningen en 56% uit koop- en dure huurwoningen.

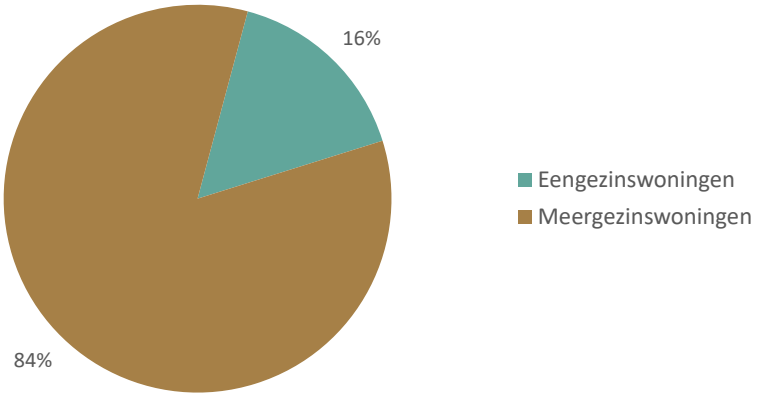
In de realisatie van 2019-2023 valt het aandeel goedkope, sociale en middenhuurwoningen dus lager uit dan de doelstelling uit het woonbeleid. Het aandeel koop en dure huurwoningen is hoger dan de doelstelling.

In afbeelding 3 is te zien hoe het woningbouwprogramma de komende jaren cijfermatig over de verschillende prijssegmenten is verdeeld.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Goedkope en sociale huur	147	207	551	170	86	79	103	96	1439
Middenhuur	23	123	493	110	190	73	93	105	1210
Koop + dure huur	295	207	469	343	356	140	196	244	2250
Prijsklasse onbekend	0	2	0	0	220	677	108	285	1292
Totaal	**465**	**539**	**1513**	**623**	**852**	**969**	**500**	**730**	**6191**

Afbeelding 3. Categorie woning: gepland (per jaar in cijfers).

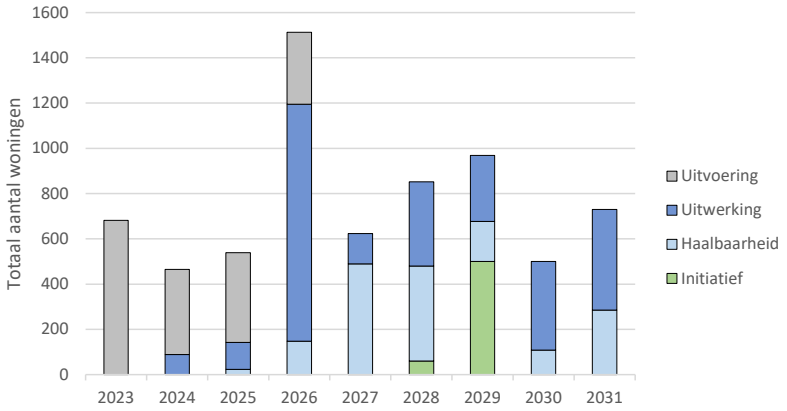
Van de nieuwbouw over 2019-2031 uit de woningbouwmonitor bestaat 84% uit meergezinswoningen (appartementen) en 16% uit eengezinswoningen. In afbeelding 4 is deze verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram. Ten opzichte van de peiling voor de vorige rapportage wijkt de nieuwe verdeling iets af.



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

6.6 Projectfasen

In afbeelding 5 is te zien in welke fasen de bouwprojecten zich bevinden, uitgedrukt in aantallen woningen en verdeeld over de jaren. De fasen lopen van initiatief via haalbaarheid en uitwerking naar uitvoering. Hoe verder een project in de fasering zit, hoe zekerder het is dat de woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 5. Fasering Projecten (per jaar).

6.7 Conclusie

In de afgelopen 5 jaar zijn in Zoetermeer 2221 woningen opgeleverd. Momenteel staan in de woningbouwmonitor ruim 6191 woningen gepland voor de periode tot en met 2031, wat neer komt op een gemiddelde van 770 woningen per jaar. Voor het middensegment huurwoningen hebben we de gestelde ambities nog niet gehaald, als we kijken naar de geplande woningen dan sluit het percentage aan op het woonbeleid. Voor de periode van 2032 tot en met 2035 staan er 754 woningen gepland.1

7. Programma's

7.1 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 ten minste 4.500 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie.

Programma Entree

De gebiedsontwikkeling van Entree is vormgegeven als programma en wordt uitgevoerd door een gebiedsteam. Het gebiedsteam wordt aangestuurd door een gebiedsmanager, die ook de rol van gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever invult.

Het programma bestaat uit een aantal werkpakketten, waarin de verschillende werkzaamheden op gebiedsniveau zijn ondergebracht en uit meerdere projecten die gericht zijn op de uiteindelijke realisatie van nieuwe woningen en voorzieningen in de verschillende deelgebieden en de aanleg en vernieuwing van de infrastructuur en openbare ruimte. De stand van zaken van deze projecten wordt in afzonderlijke voortgangsrapportages, per project, toegelicht.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2e helft 2023 en vooruitblik 1e helft 2024

De belangrijkste ontwikkelingen in de 2e helft van 2023 en een vooruitblik naar het eerste half jaar van 2024 zijn per werkpakket hieronder weergegeven.

Bestemmingsplan & MER (en vanaf 1-1-2024 Omgevingsprogramma & MER)

Aan het einde van het tweede kwartaal van 2023 is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan voor Entree Midden, mede gelet op de ingediende zienswijzen en het wegvallen van de marktbehoefte onder een groot gedeelte van het kantorenprogramma, op een aantal wezenlijke onderdelen gewijzigd en aangevuld diende te worden. Ook heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage (MER) in haar voorlopig advies een groot aantal aanbevelingen gedaan en gaf zij aan dat belangrijke informatie nog ontbrak en bepaalde maatregelen ten aanzien van de planvorming te globaal zijn uitgewerkt.

De noodzakelijke wijzigingen die hieruit voortvloeien vragen om een grondige aanpak, besluitvorming en vervolgens een nieuwe terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit was in de tijd niet mogelijk om af te ronden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De planologische procedure voor Entree valt daardoor onder de Omgevingswet. De gemeenteraad is over het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure in een themabijeenkomst (27 juni) en een raadsvergadering (3 juli) geïnformeerd.

In de themabijeenkomst van 24 oktober 2023 is de gemeenteraad vervolgens geïnformeerd over het vervolg van de planologische procedure onder de Omgevingswet. Hierbij is de aanpak, die in het vierde kwartaal van 2023 is gestart en een groot deel van 2024 ten behoeve van de uitwerking doorloopt, toegelicht. 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.

Communicatie & Gebiedsmarketing
Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders en investeringsmogelijkheden voor investeerders, bekend te maken, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt via communicatie en gebiedsmarketing. Het gemeentelijke gebiedsteam neemt hierin de regie en werkt nauw samen met de grondeigenaren.

In het derde en vierde kwartaal 2023 communiceerde het programma Entree via website, Stadsnieuws, social media, en de nieuwsbrief Entree Hierin zijn vooral de Club Entree activiteiten gepromoot en de nieuwe beweegroute Rondje Gezond. In 2024 ligt het accent op informeren over het vervolg van de planologische procedure onder de Omgevingswet. Naast de communicatie via de gebruikelijke Entreekanalen blijven we ook in contact met de omwonenden via de klankbordgroep en het 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 gebiedsbusinesscase Entree is in mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De indexering van de kosten en de opbrengsten in de tijd is verhoogd en de benodigde plankosten zijn verruimd. In het eerste half jaar van 2024 wordt de gebiedsbusinesscase als gevolg van de planologische wijziging en herprogrammering herijkt. Ook de raming van de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte wordt geactualiseerd. De herziening van de gebiedsbusinesscase wordt naar verwachting eind Q2 2024 aan de raad aangeboden. Als onderdeel van de herziening van de gebiedsbusinesscase en als gevolg van vertraging van de planologische procedure zal inzichtelijk gemaakt worden welke consequenties dit heeft op de plankosten (extra ambtelijke uren, inhuur derden en nadere onderzoeken) en zal tevens een herziening van de bijdragen van de eigenaren plaatsvinden. Dit leidt tevens tot een herziening van het risicoprofiel op gebied van dit laatste punt.

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.

Met grondeigenaren Veldboom en De Raad Bouw is de AOK van rechtswege verlopen. 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 zijn aan een afwachtende houding. Dit geldt in bijzonder voor eigenaren zonder een AOK, maar is door de grotendeels faciliterende rol van de gemeente een aandachtspunt bij alle grondeigenaren. Hierdoor kan het zijn dat de gewenste woningbouwfasering niet gerealiseerd zal worden.

Begin 2022 is het ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht en tegen dit plan zijn enkele 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 sporthubs in Entree, Driemanspolder en Meerzicht.

In de tweede helft van 2023 zijn er maandelijks activiteiten georganiseerd en gefaciliteerd in Club Entree. Club Entree wordt door partners in de stad steeds gemakkelijker gevonden. Dit betekent voor 2024 dat vanuit Entree minder zelf georganiseerd hoeft te worden. Het accent komt te liggen op faciliteren i.p.v. zelf organiseren.

Rondje Gezond is in de loop van februari 2024 helemaal klaar met de plaatsing van de laatste sporthub. In 2024 wordt ingezet op de promotie van de beweegroute – in samenwerking met partners in de stad.

In december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor placemaking activiteiten en evenementen op het Breevast-terrein aan de Boerhaavelaan. Zodra deze gehonoreerd wordt kunnen we in 2024 starten met het faciliteren van buurtactiviteiten en stadsbrede evenementen.

Risico's

De belangrijkste risico's gerelateerd aan de werkpakketten zijn:

Risico:	De uitwerking van de planologische procedure onder de Omgevingswet leidt tot extra ambtelijke kosten, onderzoekskosten en inhuur van externe expertise.
Beheersmaatregel:	Extra kosten inzichtelijk maken en meenemen in de herziening van de businesscase en mogelijk het risicoprofiel op dit onderdeel aanpassen.
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 onderzoeks-kosten 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:	Actievere grondpolitiek overwegen bij betreffende gronden.

Financieel

Programmakosten Entree Zoetermeer zullen bij de jaarrekening 2023 worden verant-woord.

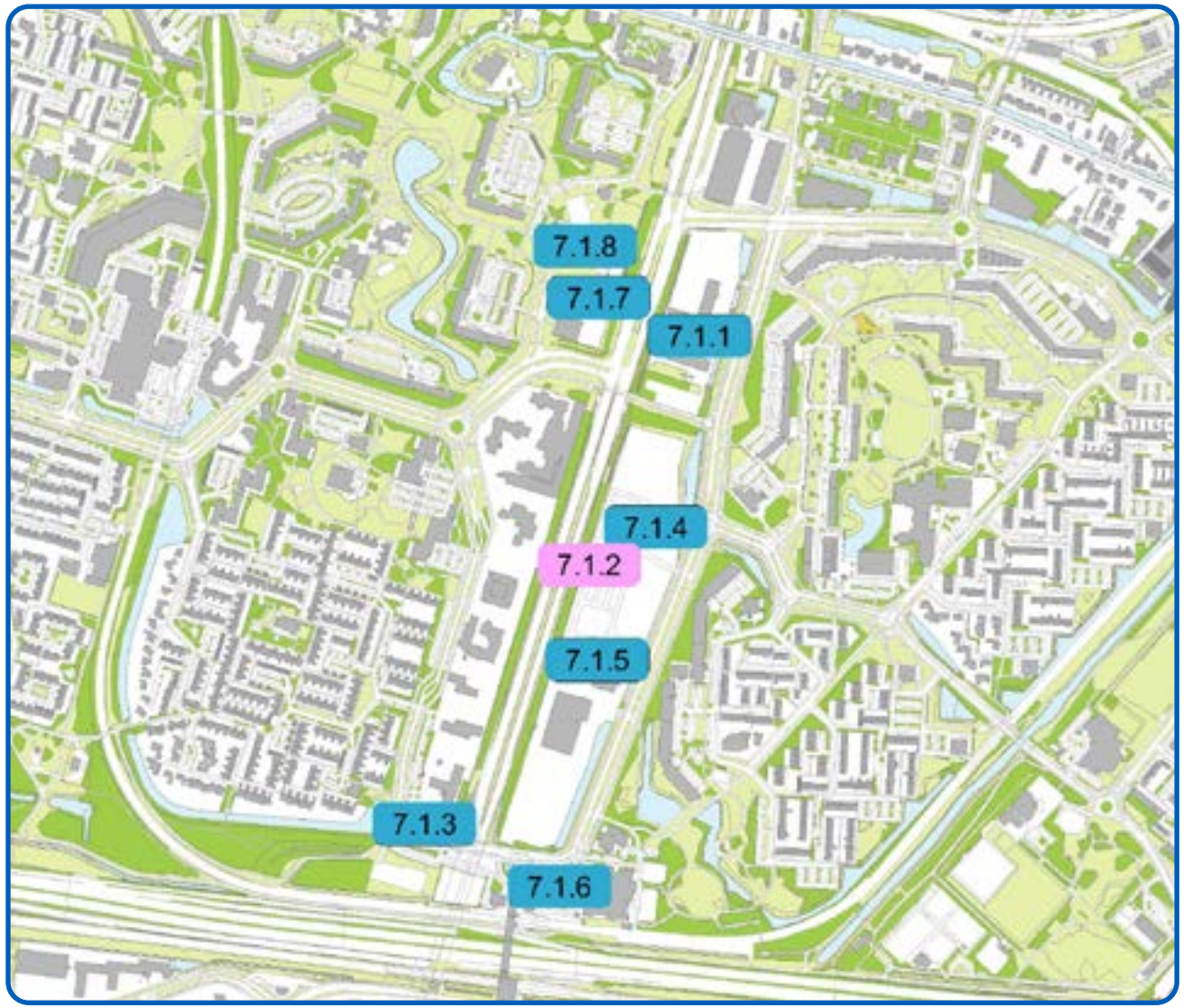
Voor 2023 was er totaal begroot aan plankosten en uitvoeringskosten € 19,2 miljoen (jaarschijf 2023 gebiedsbusinesscase en niet besteed 2022) waarvan € 6,6 miljoen aan plankosten. Totaal is er € 2,2 miljoen gerealiseerd aan plankosten. Het niet besteedde bedrag 2023 zal worden overgeheveld naar jaarschijf 2024. Bij de volgende herziening van de gebiedsbusinesscase zullen de jaarschijven in lijn worden gebracht met de geactualiseerde planning.

Toelichting:

De eerste herziening van de gebiedsbusinesscase Entree is door de raad vastgesteld in mei 2023. De indexering van de kosten en opbrengsten in de tijd is verhoogd en de totaal benodigde plankosten zijn naar huidige inzichten verruimd. De peildatum is met deze herziening verschoven van 1 januari 2021 naar 1 oktober 2022.

Medio 2023 is duidelijk geworden dat de planologische procedure voor Entree voortgezet moet worden onder de Omgevingswet. De nieuwe planprocedure moet uitgewerkt worden en hieraan voorafgaand dienen extra onderzoeken uitgevraagd te worden. Ook is het gebiedsteam Entree extra versterkt met capaciteit. De consequenties in tijd en geld zullen verwerkt worden in de volgende herziening van de businesscase. Naar verwachting zal deze eind Q2 2024 aan de raad worden aangeboden.

Projecten: gebied Entree



7.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova

7.1.2 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

7.1.3 Entree, Stationsgebied

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

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

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

7.1.7 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne
(geen onderdeel van programma Entree maar valt wel in gebied Entree)

7.1.8 Abdissenbos Transformatorstation Stedin

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

7.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova



2024
Jan
Apr
Juli
Q3
Start bouw
Okt
2025
Jan
Apr
Juli
Oplevering gebouw
Q4 2026

Projecttype Startdatumproject
Faciliterend grondbeleid

Projectfase
1-2-2006 Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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



Stand van Zaken

De woningmarkt voor nieuwbouw vertoonde vorig jaar duidelijke stagnatie. Door veranderde omstandigheden (gestegen rente, gestegen bouwkosten) maar ook de voorgenomen huurregulering is de afzet/verkoop van de woningen lastig geworden. Helaas heeft ook Terra Nova last van deze economische verslechterende marktomstandigheden.

In juni 2023 is daarom de subsidie "Start Bouw Impuls" aangekondigd. De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of “on hold” te worden gezet. In oktober 2023 is door een team van de gemeente deze SBI aangevraagd en verkregen voor totaal €4,9 miljoen. De aanvraagperiode liep van 13 september tot en met 13 oktober 2023, waarna een beoordelingsteam van het ministerie van BZK de aanvragen beoordeelde. Bij de beoordeling of projecten in aanmerking komen, is onder andere gekeken naar de juridische hardheid (planologische status), snelheid, efficiëntie en optimalisaties die in de businesscase doorgevoerd zijn. Uiteindelijk is de uitkomst dat het project Terra Nova de subsidie heeft toegekend gekregen. Hierover is de Raad in november via een memo geïnformeerd.

Op dit moment voert de ontwikkelaar gesprekken met diverse beoogde afnemers (woningcorporaties en beleggers) voor de woningen. De gemeente neemt deel aan de gesprekken met de woningcorporaties. Echter zijn hier nog geen koopovereenkomsten mee gesloten en is de afzet van de woningen nog niet verzekerd. Hierdoor kan het project nog niet gestart kan worden.

In een bestuurlijk overleg voor de jaarwisseling heeft Breevast een winstwaarschuwing afgegeven dat een start bouw in Q1 2024 niet meer haalbaar is en dat ze langer de tijd nodig hebben. We verwachten dat de ontwikkelaar in het eerste half jaar van 2024 onherroepelijke koopovereenkomst(en) zal sluiten met één of meerdere afnemers/kopers. De beoogde start van de bouw wordt vervolgens kort daarna verwacht. De ontwikkelaar heeft vorig jaar prijsovereenkomst bereikt met de beoogde aannemer.



Door de ontwikkelaar is aangegeven dat het inpassen van een zorgcentrum/HOED tijdens het lopende verkoopproces van Terra Nova niet in te passen is en hier dus van afziet. Wel zijn de gesprekken met EZZ, ontwikkelaar en gemeente opgestart om in een volgende fase van Entree (Oost 1-8) een betere plek te vinden voor een ruimer opgezet gezondheidscentrum dat breder is dan alleen huisartsenpost maar met meer zorgfuncties.

De status blijft rood, omdat de woningen wederom later worden gestart en dus ook later zullen worden opgeleverd dan voorzien.

In de 2e helft van 2023 hebben we bereikt/gedaan:
- Start Bouw Impuls aangevraagd en verkregen.
- Gemeente meer zicht heeft op het verkoopproces van de ontwikkelaar. Dit is ook nodig om later de Start Bouw Impuls goed in te kunnen zetten.

Wat willen we bereiken

- Verkoop van de woningen door de ontwikkelaar aan één of meerdere afnemers/kopers bij voorkeur ook aan een woningcorporatie.
- 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.

Financiële stand van zaken

In de overeenkomst met de ontwikkelaar GROK 2021 zijn afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente, waaruit gemaakte en nog te maken plankosten gemeente worden verhaald. Dit is onderdeel van de businesscase Entree. Gebleken is dat de afgesproken exploitatiebijdrage niet toereikend is om de nu ontstane vertraging te dekken. Gemeente en ontwikkelaar gaan hierover in de eerste helft van 2024 in overleg.

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 plaats vinden.

7.1.2 Entree, Middengebied, uitwerken SOR



2024
Jan
Q1 t/m Q2
Opstellen integraal VO
Apr
Juli
Q3
Start DO
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-9-2021

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
Naar aanleiding van opmerkingen van de commissie MER, ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en opmerkingen vanuit de klankbordgroep is het concept VO opnieuw tegen het licht gehouden. Op basis hiervan zijn voorstellen uitgewerkt om de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en in te richten door meer groen toe te voegen en meer ruimte voor fietsers en voetgangers te creëren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de omgeving en de opmerkingen van de commissie MER. Daarnaast vindt onderzoek plaats naar maatregelen om de oversteekbaarheid van de Afrikaweg te verbeteren. De focus heeft afgelopen periode gelegen op de Boerhaavelaan vanwege de samenhang met Terra Nova en om tegemoet te komen aan de wens van bewoners om zo snel mogelijk groen terug te brengen. Dat proberen we nog deze winterperiode te realiseren.



Wat willen we bereiken
Het Voorlopig Ontwerp zal zomer 2024 worden opgeleverd. Daarna zal participatie en bestuurlijke besluitvorming plaats gaan vinden.

De verdere uitwerking en realisatie wordt gelijktijdig met de gebiedsontwikkeling opgepakt. Omdat de ontwikkeling van Entree flinke vertraging kent als gevolg van het herijken van de planologische procedure, zal ook de uitwerking van het SOR in tijd uitlopen.

Financiële stand van zaken
De kosten van het ontwerp zullen niet binnen het budget blijven door noodzakelijk herontwerp als gevolg van opmerkingen van de commissie MER en de zienswijzen/opmerkingen van de klankbordgroep. Naar verwachting is de overschrijding op het ontwerp op te vangen binnen het totale budget dat gereserveerd is binnen de businesscase voor de openbare ruimte.

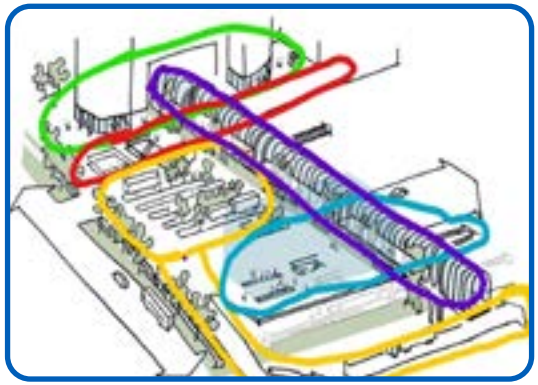
Risico's

Risico	Ontwerp blijft aan wijzigingen onderhevig waardoor aanpassingen noodzakelijk blijven. De openbare ruimte heeft interactie met de invulling van de individuele kavels en moet daar robuust op kunnen aansluiten
Gevolg:	Oplopende plankosten
Beheersmaatregel:	Een robuust integraal voorlopig ontwerp opleveren, dat in de verdere uitwerking parallel met de gebiedsontwikkeling meer in detail wordt uitgewerkt. Zo kan het ontwerp van de openbare ruimte worden afgestemd op het type ontwikkelingen dat op de diverse locaties landt.
Risico:	Onvoldoende rekening gehouden met de bestaande ondergrond en kabels en leidingen
Gevolg:	Hoge kosten
Beheersmaatregel:	Goede inventarisatie van de ondergrond en op basis daarvan een inrichting van de openbare ruimte maken.

7.1.3 Entree, Stationsgebied







2024
Jan
Apr
Q2
Besluitvorming raad
Juli
Okt
Q4
Start planuitwerking
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Naar aanleiding van de ontwikkelingen met de Nelson Mandelabrug is een herbezinning op het structuurontwerp voor het gehele stationsgebied gestart. Deze situatie biedt ook kansen om het gehele stationsgebied versneld een upgrade te geven. Op dit moment wordt een stedenbouwkundig vlekkenplan gerealiseerd waarin onderzocht wordt hoe de verschillende functies het beste in onderling verband gepositioneerd kunnen worden. Hiervoor zijn vier extreme scenario's uitgewerkt die samen met de stakeholders op sterke en minder sterke punten beoordeeld worden. Vervolgens kan er een voorkeursvariant op basis van de voorgaande analyse worden uitgewerkt tot een structuurontwerp voor het gehele stationsgebied. In afwachting van het structuurontwerp zijn de werkzaamheden ten behoeve van het plintgebouw en de fietsbrug tussen de Afrikaweg en het plintgebouw on hold gezet, zodat straks een beter integraal ontwerp uitgewerkt kan worden.

Wat willen we bereiken

Door nu eerst te focussen op een structuurontwerp willen we een totaalplan maken voor het gehele stationsgebied. Dit structuurontwerp willen we gebruiken om een aanvraag voor medefinanciering in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport te vragen. (BO-MIRT). Daarnaast zullen we het ontwerpproces van de entree aan de noordzijde en de fietsbrug op basis van het integrale structuurontwerp oppakken.

Financiële stand van zaken

De voorbereidingskosten passen vooralsnog nog binnen budget. Als gevolg van langere doorlooptijden zullen de VTA kosten uiteindelijk waarschijnlijk wel boven budget uitkomen. In de eerste helft van 2024 zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd met een verzoek tot cofinanciering voor verkregen subsidies voor de fietsroute over de A12, het herstellen van de voetgangersverbinding en een upgrade van de zuidelijke toegang van het station.

Risico's

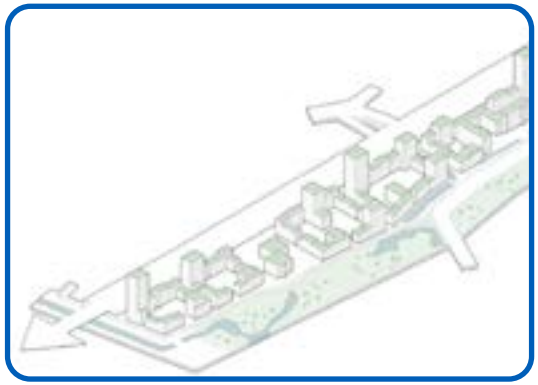
De belangrijkste risico's zijn:

Risico:	Onvoldoende integraliteit van de verschillende onderdelen en met de omgeving. De context van het project is momenteel niet stabiel.
Gevolg:	Verminderde kwaliteit doordat onderdelen niet goed op elkaar aansluiten.
Beheersmaatregel:	Door nu prioriteit te geven aan het structuurontwerp wordt eerst de grote lijn neergezet, waar de verschillende onderdelen in kunnen landen. Tevens wordt dit punt beheerst door met een klein kernteam te werken die de raakvlakken bewaakt.
Risico:	Bouwkostenstijgingen: de markt is momenteel zeer volatiel.
Gevolg:	Budgetoverschrijdingen.
Beheersmaatregel:	Door na iedere ontwerpstap een marktanalyse te doen en de budgetten te vergelijken met de marktprijzen kan gestuurd worden op het binnen budget houden van het ontwerp. Wel kan dit bij zeer grote bouwkostenstijgingen leiden tot noodzakelijke keuzes die indien nodig voorgelegd zullen worden.
Risico:	Onvoldoende draagvlak bij stakeholders
Gevolg:	Stakeholders zijn belangrijke adviseurs van de rijksoverheid om aanvullende budgetten vrij te maken om de ambities voor het stationsgebied te kunnen realiseren. Bij onvoldoende draagvlak bij de stakeholders raakt ook een rijksbijdrage buiten beeld.
Beheersmaatregel:	Door samen met stakeholders afwegingen over de vier scenario's te maken kan het draagvlak behouden blijven.

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







2024
Jan
- Q1 t/m Q2 Opstellen uitwerkingsplan
- Q1 t/m Q2 Onderhandelen en opstellen addendum AOK

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
01-02-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Het Bestemmingsplan wordt niet meer in procedure gebracht en we gaan het plan verder brengen om onder de Omgevingswet. Daarnaast wil de ontwikkelaar en gemeente kijken of we tot betere afspraken kunnen komen. Eind 2023 is daarom de GROK (overeenkomst tussen gemeente en Ontwikkelaar) verlengd middels een Addendum.

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 Gebiedsbusinesscase (BuCa) en het ontwerp-Bestemmingsplan (BP).

Bij het werken aan nieuwe afspraken met de ontwikkelaar worden ook bovenstaande documenten opnieuw met elkaar beschouwd en wordt er gewerkt aan het maken van een Omgevingsprogramma met Ontwikkelvisie, BKP en programmering. Een belangrijk onderdeel daarvan is 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.

Stand van Zaken

De gemeente en Breevast zijn eerder in gesprek geweest over de projectaanpak en planning voor de ontwikkeling van de woningen aan de oostzijde van de Afrikaweg. Breevast heeft vervolgens een plan van aanpak gemaakt voor het opstellen van het Uitwerkingsplan voor Oost 1 tot en met Oost 8. Het stedenbouwkundig/ architectenbureau MVSA zal voor Breevast dit Uitwerkingsplan gaan opstellen. Vorig jaar is dit proces 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 uitwerkingsplan en Ontwikkelvisie (die door gemeente wordt opgesteld) gelijk opgewerkt, zodat er een gedragen plan kan worden gemaakt.

De komende periode werken de partijen samen aan de onderdelen van het Uitwerkingsplan: het stedenbouwkundige plan, de stadsstraat en plintvulling, de uitwerking van het woonprogramma en niet-woonprogramma, de architectuur, het landschapsontwerp binnentuinen, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en fasering. Ten slotte werken de partijen aan een nieuwe realistische planning.

De projectstatus gaat van rood naar geel, omdat er een plan is voor het vervolg en in de samenwerking met Breevast stappen worden gezet.

Wat willen we bereiken

In het komende half jaar, Q1 en Q2 2024, willen wij bereiken:
- Opstellen concept Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8
- Afstemming van concept Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte op concept Uitwerkingsplan
- Aanbieden concept Uitwerkingsplan aan Q-team
- Overeenstemming op hoofdlijnen als input voor Addendum 2 (vervolg van de Anterieure Overeenkomst)

Vervolgstappen in tweede helft van 2024 zijn:
- Definitief maken van Addendum 2 en komen tot ondertekening
- Participatie-avond over concept Uitwerkingsplan
- Opstellen definitief Uitwerkingsplan
- Aanbieden definitief Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8 aan Q-team

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien. De gerealiseerde kosten lopen vanwege de hierboven genoemde vertraging achter bij de planning van de begrote kosten. Het totaal van gerealiseerde en nog te maken kosten blijft op basis van huidige inzicht naar verwachting binnen het budget, zoals binnen de gebiedsbusinesscase beschikbaar is gesteld. In Q1 wordt er een nieuwe actualisatie gemaakt die meegenomen wordt in de herziening van de Businesscase.

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 intensief afstemmen binnen het gebiedsteam Entree enerzijds en met de ontwikkelaar anderzijds.
Risico:	Het opstellen van het definitieve ontwerp van de openbare ruimte loopt niet synchroon met het opstellen van het uitwerkingsplan.
Gevolg:	Hierdoor ontstaan er aansluitproblemen waardoor beide ontwerpen achteraf aangepast/geoptimaliseerd moeten worden, met alle gevolgen voor tijd en geld.
Beheersmaatregel:	Organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg tussen beide projectteams waar raakvlakken worden besproken en zo nodig consensus over aan te houden uitgangspunten.
Risico:	Geen overeenstemming over programma, planopzet en financiële uitgangspunten
Gevolg:	Verlopen van de overeenkomst. Hierdoor komt de ontwikkeling en realisatie van het programma niet tot stand. Daarnaast worden volgende tranches van de exploitatiebijdrage ook niet betaald.
Beheersmaatregel:	Goed blijven samenwerken met Breevast. Dilemma's en (on)mogelijkheden met elkaar blijven adresseren. Voorkomen van starre houding door één van de partijen.

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





2024
Jan
- Q1 t/m Q2 Opstellen uitwerkingsplan
- Q1 t/m Q2 Onderhandelen en opstellen addendum AOK

Apr

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-01-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn vastgelegd in het ontwerp-Bestemmingsplan (BP), het planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan en het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR) en de gebiedsbusinesscase (BuCa). Het uitwerkingsplan wordt getoetst door het Q-team en bij akkoord voorgelegd aan de CRK ter besluitvorming. Na positieve besluitvorming wordt het uitwerkingsplan ter informatie gedeeld met het college van B&W.

Stand van Zaken

Het uitwerkingsplan staat momenteel op On Hold als gevolg van het intrekken van het bestemmingsplan en het opstarten van de gebiedsontwikkeling onder de nieuwe Omgevingswet per 01-01-2024. Hierdoor ontstaat er verdere vertraging van de uitwerking van het uitwerkingsplan.

Daarnaast is voor de kavels West 1, West 2 en West 4 het addendum 1 op de anterieure overeenkomst getekend. Hiermee is de AOK verlengd aangezien deze van rechtswege afliepen op 31-12-2023 bij geen onherroepelijk bestemmingsplan. Voor West 3 is door de grondeigenaar besloten het addendum 1 niet te ondertekenen. Hierdoor is de anterieure overeenkomst per 31-12-2023 verlopen.

Mede op basis van bovenstaande staat het stoplicht op rood.

Wat willen we bereiken

- Overleg voeren met projectteam, eigenaren en CRK om randvoorwaarden 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 addendum 2.
- Gesprekken voeren voor tijdelijke huisvesting voor Bredewater 20 (West 4), om de huidige leegstand tegen te gaan.
- Het (opnieuw) opstarten van de uitwerking van het uitwerkingsplan door de eigenaren.

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 dus hogere kosten. Het beschikbare budget is niet meer toereikend. Hiervoor dient extra budget gereserveerd te worden vanuit de businesscase. De komende periode zal moeten blijken of de reservering in de businesscase voldoende is voor de aanvullende inzet.

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

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 businesscase.
Beheersmaatregel:	In gesprek gaan met de grondeigenaar om de mogelijkheden te bespreken. Sturen op 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 en de kwaliteitskaders bewaken.

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





Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
05-07-2022

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

I.v.m. interne en externe signalen over de ruimtelijke kwaliteit van het plan Entreepoort wordt het Uitwerkingsplan Entreepoort in 2 fasen uitgevoerd. De 1e fase betreft de inventarisatie van randvoorwaarden en uitgangspunten, signalering van mogelijke knelpunten en aandragen van oplossingsrichtingen. Dit resulteert in een uitgangspuntennotitie, 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
- Op verzoek van de ontwikkelaar is door de gemeente een verkennende studie verricht en gepresenteerd. Daarbij zijn aan de ontwikkelaar optimalisaties voorgesteld om tot een haalbare opzet te komen.
- De verkennende studie is nog te globaal om, de door ontwikkelaar gevraagde gegevens, zoals vierkante meters, aantal woningen en grondprijzen te leveren waarmee haalbaarheid berekend kan worden. Eerst moet in een gezamenlijk planproces met elkaar de juiste randvoorwaarden en uitgangspunten worden bepaald.
- De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van station 2 en 3 die in november 2022 is getekend, komt van rechtswege per 31-12-2023 te vervallen. De anterieure overeenkomst kan verlengd worden door een Addendum I, waar deze verlenging in is vastgelegd. De ontwikkelaar heeft echter het Addendum I van de anterieure overeenkomst, waarin dit gezamenlijk proces is beschreven niet tijdig ondertekend.
- Hierdoor is het gezamenlijk planproces met de ontwikkelaar voor nu beëindigd en wordt momenteel niet verder gewerkt aan een uitwerkingsplan voor dit deel. Daarom staat het stoplicht op rood.
- Afgelopen tijd zijn er gesprekken gevoerd met een geïnteresseerde partij voor kavel Station 1.

Wat willen we bereiken

Het komende half jaar Q1/Q2 2024 willen we onderzoeken of we kavel station 1, die in het bezit van de gemeente is, versneld tot ontwikkeling kunnen brengen in samenspraak met de geïnteresseerde partij.

Voor kavels 2c en 3 gaan we de volgende scenario's verkennen:

- doorstart met ontwikkelaar
- definitieve beëindiging samenwerking ontwikkelaar inclusief contractuele afhandeling

Daarnaast gaan we onderzoeken hoe we Entreepoort gaan opnemen in het nieuw op te stellen Omgevingsprogramma.

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 Businesscase. Dit wordt in het eerste half jaar van 2024 onderzocht.

De ontwikkelaar van kavel 2c en 3 heeft de eerste financiële bijdrage van 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.

Nu de anterieure overeenkomst is beëindigd en er plankosten door de gemeente zijn gemaakt, 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.
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.
Beheersmaatregel:	Doorstart onderzoeken.
Kans:	Versnelde ontwikkeling van Station 1
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 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne







Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op 18 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de verplaatsing van de brandweerkazerne van Brusselstraat 4 naar de locatie Abdissenbos, waar in opdracht van Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een nieuwe kazerne wordt gerealiseerd, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg op de locatie Abdissenbos binnen budget en conform planning op basis van een kostprijs dekkende verkoop. Uitgangspunt van dit project is dat gemeente Zoetermeer in opdracht van VRH de kazerne ontwikkelt en gebruiksklaar oplevert voor € 8.7 mln. De kosten voor de realisatie van de kazerne worden via een verkoop doorbelast aan VRH. Omdat gemeente Zoetermeer gedurende het project optreedt namens VRH is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

Stand van Zaken

In de uitwerkingsfase van het project is de aanbesteding afgerond en de beoogd aannemer heeft een bouwkostenbegroting opgesteld. Door de extreem gestegen bouwprijzen zijn de geraamde investeringskosten uitgekomen op € 12,2 mln. Dat is € 3.5 mln. (41%) hoger dan het beschikbare budget van € 8.7 mln. Vanwege deze geraamde overschrijding is naast de mogelijkheden van extra dekking voor gestegen lasten ook beoordeeld in hoeverre doorgang van dit project nog mogelijk of wenselijk is.

Nu uit de uitwerkingsfase is gebleken dat het beschikbaar gestelde investeringsbudget ontoereikend is om de brandweerkazerne aan het Abdissenbos te realiseren en de geraamde overschrijding van die omvang is dat de opdracht voor de bouw van de kazerne opnieuw moet worden aanbesteed, is in overleg met Veiligheidsregio Haaglanden besloten de brandweerkazerne niet te verhuizen naar de locatie Abdissenbos, maar de bestaande kazerne aan de Brusselstraat 2-4 alsnog te renoveren en verduurzamen. Vanwege de vroegtijdige beëindiging van het project Brandweerkazerne Abdissenbos is besloten om het stoplicht op rood te zetten.

Wat willen we bereiken

In overleg met Veiligheidsregio Haaglanden wordt in de komende periode een programma van eisen opgesteld voor de renovatie en verduurzaming van de brandweerkazerne Brusselstraat. Voor de al gemaakte plankosten (0,7 mln.) voor de locatie Abdissenbos wordt bij het vervolg een oplossing gezocht.

Financiële stand van zaken

Door het stopzetten van het project is er een nadeel ontstaan van 0,7 mln. In het 2e tussenbericht is hiervan melding gemaakt. In de jaarrekening 2023 zal dit bedrag worden verwerkt.

Risico's

In overleg met Veiligheidsregio Haaglanden is besloten het project 'Brandweerkazerne Abdissenbos' te beëindigen. De projectrisico's zijn vervallen.

7.1.8 Abdissenbos Transformatorstation Stedin





2024
Jan
Q1 Vaststellen grondtransactie
Q1 Afronden ontwerpuitwerking
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Q1 Start realisatie
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
27-06-2023

Projectfase
Uitwerkingsfase

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
In juni 2023 is de projectopdracht vastgesteld door het college.

In het laatste halfjaar is invulling gegeven aan de volgende werkzaamheden:
- Er heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden.
- Er is een grondtransactieovereenkomst opgesteld met Stedin.
- De vergunningsaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan is ingediend.

Wat willen we bereiken
Het komend halfjaar zullen we invulling geven aan de volgende werkzaamheden:
De grondtransactieovereenkomst wordt ter vaststelling aangeboden aan het college.
De vergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt afgerond.
Het ontwerp voor het verdeelstation wordt afgerond.
Uitgangspunten voor het bouwrijp opleveren van de kavel worden afgerond.

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. De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader, daarom staat het stoplicht op groen.

Risico's
Risico:	Weerstand vanuit de omgeving
Gevolg:	Vertraging in bestemmingsplanprocedure.
Beheersmaatregel:	Duidelijk participatietraject met (beperkte) inpassingsmaatregelen.
Risico:	Congestie als het transformatiestation niet op tijd gerealiseerd kan worden.
Gevolg:	Nieuwe ontwikkelingen (Entree gebied) kunnen niet tijdig aangesloten op het energienetwerk.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met Stedin.

7.2 Binnenstad

Ambitie/doelstelling

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

Dit wil het programma bereiken door:

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

Stand van Zaken

Programma Binnenstad

De ambitie in de Visie Binnenstad 2040 is uitgewerkt in een Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad 2022-2023, waarvoor de raad op 31 januari 2022 besloot het budget beschikbaar te stellen. Vanuit het programma wordt niet alleen ingezet op kwantiteit, maar vooral ook op kwaliteit. Dit doet het programma door te werken aan de uitvoering van de Visie Binnenstad waardoor er een goede verblijfs- en woonkwaliteit en leefbaarheid ontstaat, door kwalitatief hoogwaardige (stads)woningen toe te voegen (waardoor de gewenste doelgroepen worden aangetrokken), aangevuld met passende binnenstedelijke voorzieningen en een heringerichte openbare ruimte. Hierbij is aansluiting gezocht bij bestaand beleid en vindt er afstemming plaats met de Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke Strategie die momenteel wordt opgesteld.

Op programma niveau zijn de volgende mijlpalen bereikt en acties uitgezet:

In 2023 is de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022-2023 uitgevoerd en afgerond. De daarin opgenomen acties vormden input om inzichtelijk te krijgen op welke wijze de gewenste verandering in gang kan worden gezet en of het programma kwalitatief en kwantitatief haalbaar is. Het programma heeft de volgende producten opgeleverd:

- een vervolg uitvoeringsstrategie 2024-2030, inclusief programmering wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen voor de Binnenstad
- een integrale gebied businesscase
- een nota Bovenwijkse kosten Binnenstad.

De raad heeft op 26 juni 2023 op basis van bovenstaande producten besloten budget toe te kennen voor de periode 2024-2030 om te werken aan de verdere uitvoering van de Visie. Hierdoor kunnen de plannen voor de overige deelgebieden in de komende jaren worden uitgewerkt en als voorstel aan de raad worden voorgelegd.

- Afronding van een BLVC plan voor de Binnenstad (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie rond bouwprojecten)
- Toekenning van mobiliteitssubsidie van het Rijk
- Start met het opstellen van een mobiliteitsstrategie voor de Binnenstad
- Voorbereiding aanvraag andere subsidies aangevraagd (w.o. Woningbouwimpuls)
- STREETWISE Urban Art Jongerenactiviteit tijdens het Stadsfestival
- De strategische communicatie strategie is verder uitgewerkt waarbij:
    - De website voor het programma binnenstad met eigen branding verder is doorgevoerd en de communicatie over het totaal van de Binnenstad en de lopende projecten in de vorm van social media en nieuwsbrieven is toegenomen
    - Partners en de bewoners van de Binnenstad zijn aangesloten

Daarnaast is de nadere uitwerking van twee deelgebieden in het programma Binnenstad tot een (deel)gebiedsvisie in de Raad vastgesteld en is de proef buurtvisie afgerond en geëvalueerd. Het gaat om:

- deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage);
- deelgebied 5a Zuidflank/Nederlandlaan;

Ten aanzien van de overige lopende projecten in de Binnenstad:

- Project "geen gat in de markt" is gerealiseerd
- De bouwwerkzaamheden Cadenza 2, Lux 70 en Engelandlaan 140 zijn gestart
- Aanbesteding werkzaamheden voor aanleg van het Centraal park
- Strategische aankoop pand Amsterdamstraat 3 (deelgebied 5A)
- Start van de haalbaarheidsfase van Project deelgebied 1, Denemarkenlaan
- Afronding bestemmingsplan Delfse wallen
- Voorbereiding start bouwrijp Engelandlaan 270
- Start haalbaarheidsfase Markt 10 (2.0)

Wat willen we bereiken

Programma niveau

Om de uitvoering van de Visie Binnenstad 2040 een vervolg te geven en daarmee realisatie van de door de raad vastgestelde ambities voor de Binnenstad dichterbij te brengen heeft het college de Uitvoeringsstrategie 2024-2030 vastgesteld.

De uitvoeringsstrategie 2024-2030 bouwt voort op die van 2022-2023. Dit betekent dat programmasturing, programma uitwerking, deelgebied uitwerkingen, omgevingscommunicatie en relatiemanagement en periodiek actualiseren van de Businesscase de hoofdonderdelen blijven.

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

1. Nader uitwerken van het te realiseren inhoudelijk programma met betrekking tot wonen, economie, openbaar gebied, (maatschappelijke) voorzieningen en cultuur. Dit in relatie tot ZM 2040 en de ruimtelijke strategie.
2. Uitwerking van een mobiliteitsstrategie (op zoek naar het evenwicht tussen mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid) voor de Binnenstad die aansluit bij de Stad
3. Het starten van de haalbaarheidsfase deelgebieden.
    - deelgebied 2a/b. Europaweg/Ondineschouw
    - deelgebied 8. Centrum West
    - deelgebied 7. Dorpsstraat
4. Vaststelling beeldkwaliteitsplan van de Binnenstad in de Raad.
5. Monitoren en verdere uitwerking integraal BLVC(bereikbaarheid/leefbaarheid/veiligheid en communicatie) plan voor de uitvoeringsprojecten van de Binnenstad
6. 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
7. Openbaar ruimte plan binnenstad: werken aan een integraal plan voor groen en een leefbare beweegvriendelijke binnenstad.
8. Onderzoek welke formele stappen doorlopen moeten worden voor het gebiedsprogramma bij invoering Omgevingswet.

Projecten niveau

1. 1. Project Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.: een (deel)gebiedsvisie met raadsvoorstel ter besluitvorming, afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase
2. 2. Project Deelgebied 5A Zuidflank: Afronding haalbaarheid deelgebied met Raadsvoorstel volgende fase
3. 3. Project Luxemburglaan 2-10: vervolg uitvoering
4. 4. Project Centraal Park: start aanbesteding en afronding, start uitvoering
5. 5. Project Delftsewallen: afronding procedures, start uitvoering
6. 6. Project Engelandlaan 140: vervolg uitvoering
7. 7. Project Engelandlaan 270 : start uitvoering
8. 8. Project Cadenza II: Overdracht grond, start uitvoering
9. 9. Project Markt 10: uitwerking haalbaarheidsfase, raadsvoorstel volgende fase
10. 10. Project Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.: vaststellen projectopdracht college, start haalbaarheidsfase, deelgebiedsvisie opstellen

Financiële stand van zaken

Budget 2024-2030

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

a. Voor het verder uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een budget beschikbaar te stellen van € 6,520 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.

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.

Dit budget zal beschikbaar worden gesteld per 1 januari 2024.

Budget 2022-2023

De Gemeenteraad heeft op 31 januari 2022 met raadsbesluit 0637766181, beschikbaar stellen 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.

In 2023 is de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022-2023 uitgevoerd en afgerond binnen he beschikbare budget.

Geprioriteerde deelgebieden Binnenstad deelgebieden 1, 3 en 5A

Het uitwerken van de haalbaarheidsfase van deelgebied 5A wordt binnen het beschikbare budget uitgevoerd. Binnen deelgebied 3 is op verzoek van de raad aanvullende studie gestart. Deze extra werkzaamheden zullen naar alle waarschijnlijkheid tot overschrijding van het budget leiden. Dit zal in vervolgfasen of op het niveau van de programma businesscase dienen te worden gecompenseerd. Deelgebied 1 Denemarkenlaan is in december 2023 gestart en er is budget beschikbaar.

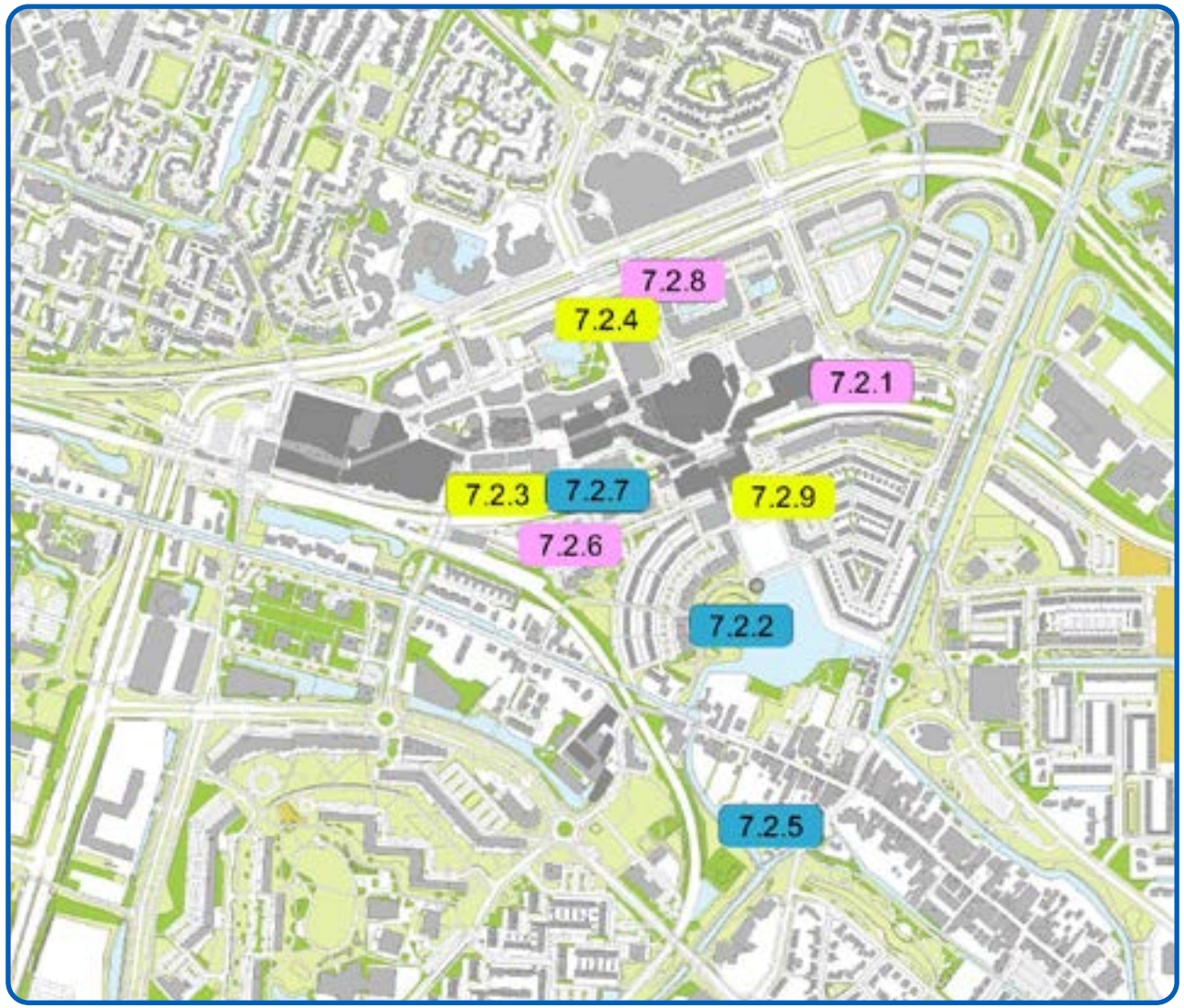
De financiële verantwoording vindt plaats via de reguliere F&C cyclus.

Risico's

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

Risico:	Ambitie programma Binnenstad kan niet worden bereikt
Oorzaak:	Door eventuele (beleids)wijzigingen vanuit de visie Z2040, de ruimtelijke strategie en de lange doorlooptijd van 17 jaar kunnen veranderingen in de gebiedsprogramma's ontstaan.
Gevolg:	Mogelijk nieuwe prioriteiten/scope wijzigingen waardoor Visie Binnenstad 2040 niet tijdig kan worden uitgevoerd of dit vraagt om verandering/aanpassing in de programmering. Dit kan gevolgen hebben voor de totale businesscase.
Beheersmaatregel:	Integrale samenwerking met 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:	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.
Risico:	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 op programma niveau waarbij ook de komende ontwikkelingen in de Binnenstad en in de Stad Zoetermeer gemonitord worden om het plan waar nodig bij de stellen. Zorgen voor een aantrekkelijke binnenstad door middel van placemaking tijdens de uitvoering en altijd heldere communicatie en altijd up to date informatievoorziening (website//social media/nieuwsbrieven/omgevingsmanagement enz.).

Projecten: gebied Binnenstad



7.2.1 Cadenza 2

7.2.2 Centraal park

7.2.3 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan

7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.

7.2.5 Delftsewallen

7.2.6 Engelandlaan 140

7.2.7 Engelandlaan 270

7.2.8 Luxemburglaan 2-10

7.2.9 Markt 10

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

7.2.1 Cadenza 2

2024
Jan
2023-2025 Bouw
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
05-2-2019

Projectfase
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, welke een plan voor de locatie had, beëindigd, aangezien er geen financiële overeenstemming bereikt werd. In april 2019 is de herziene grondexploitatie vastgesteld. In juni 2019 heeft het college besloten de locatie in de markt te zetten en in juni 2020 is de verkoopprocedure van start gegaan en is ook het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld. De verkoopprocedure is in februari 2021 succesvol afgerond. Een marktpartij realiseert momenteel op de locatie Cadenza 2 het project SAM.

Stand van Zaken

Ten opzichte van de vorige rapportage is de status gelijk gebleven.

- De voorbereidende werkzaamheden voor de bouw zijn afgerond;
- De omgevingsvergunning voor de bouw is onherroepelijk;
- De grond is overgedragen aan de ontwikkelaar en de gemeente heeft de grondprijs ontvangen;
- 1 september 2023 is de bouw van het project SAM gestart;
- Op 30 oktober 2023 is de mijlpaal van de start bouw gevierd.

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 en is samen met de bouwer verantwoordelijk voor het omgevingsmanagement. Meldingen van omwonenden worden gezamenlijk afgehandeld. Het komende halfjaar gaan we deze regierol verder vervullen.

Financiële stand van zaken

Plankosten: voor 2023 is er een overschrijding van plankosten. De overschrijding is vooral te wijten aan extra uren voor de grondoverdracht, het oplossen van issues m.b.t. de omgevingsvergunning en het omleggen van kabels en leidingen. Voor de rest van de looptijd van het project wordt verwacht dat ook hogere plankosten nodig zijn, omdat de gemeente meer uren moet maken voor het omgevingsmanagement. Dit komt doordat is gebleken dat bouwen in de binnenstad complexe factoren kent en er relatief meer meldingen van omwonenden komen dan vooraf ingeschat. Het tekort op de plankosten is daardoor toegenomen. In het (Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG)) zal het effect op het resultaat van de grondexploitatie worden toegelicht.

BRM: Bouwrijp maken valt binnen budget.

WRM: De prognose voor het woonrijp maken is nagenoeg gelijk gebleven. Pas op het moment dat het woonrijp maken (begin 2026) wordt aanbesteed blijkt of de prognose voldoende is.

Risico's

Er zijn op dit moment geen noemenswaardige risico's.

7.2.2 Centraal park







2024
Jan
Q1 Bestemmingsplan onherroepelijk
Apr
Q2 Publicatie omgevingsvergunning
Juli
Q3 Definitieve gunning bestek BRM/WRM
Okt
Q4 Start uitvoeringsfase
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van Zaken

In het tweede halfjaar van 2023 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- Het onherroepelijk vaststellen van het bestemmingsplan;
- Het definitief ontwerp voor het totale centraal park afgerond;
- Het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het centraal park afgerond.

Wat willen we bereiken

In het tweede halfjaar van 2023 zijn onderstaande projectactiviteiten uitgevoerd:

- Het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan;
- Het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het centraal park;
- Het opstarten van een vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten;
- Het voorbereiden van de uitvoeringswerkzaamheden. Naar verwachting start de uitvoeringsfase 4 november 2024. Deze specifieke datum hangt samen met ecologische randvoorwaarden.

Financiële stand van zaken

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

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 is aan ecologische randvoorwaarden (het broedseizoen) waardoor het niet vinden van een bouwpartner resulteert in het niet tijdig kunnen starten (november 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.

7.2.3 Binnenstad, Deelgebied 5A, Zuidflank Nederlandlaan







2024
Jan

Apr
- Q2 Besluitvorming college en raad
- nadere uitwerking uitgangspunten parkeergarage P5
- ontwikkelstrategie
- businesscase

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
05-07-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

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

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

Stand van Zaken

In de tweede helft van 2023 is het volgende bereikt:
- Er is een concept mobiliteitsstrategie en concept ontwikkelstrategie opgesteld;
- Er is onderzoek verricht naar de ontwikkelmogelijkheden van parkeergarage P5;
- De gemeente heeft het bedrijfspand gelegen aan de Amsterdamstraat 3 (Beautyhart) aangekocht;
- De gemeente heeft een parkeeronderzoek naar het gebruik van de overcapaciteit van parkeergarage P2 beoordeeld;
- De eigenaar van de kantoren aan het Westwaarts heeft een schetsontwerp laten maken voor de transformatie en optopping van de kantoren naar woningbouw (appartementen);
- Een concept anterieure overeenkomst is opgesteld voor de transformatie en optopping van het kantoorpand aan het Westwaarts naar woningbouw;
- Met een aantal woningcorporaties zijn verkennende gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van het deelgebied.

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:
- Op basis van de uitgangspunten uit de mobiliteitsstrategie wordt de concept ontwikkelstrategie verder uitgewerkt en vastgesteld door het college en de gemeenteraad;
- De deelgebiedsvisie wordt voor wat betreft de locatie parkeergarage P5 verder afgerond en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd;
- De businesscase voor dit deelgebied wordt, in relatie tot het programma Binnenstad, verder uitgewerkt;
- Met de initiatiefnemer vindt overleg plaats over de (haalbaarheid van) ontwikkeling van het deelgebied;
- Met de eigenaren van de parkeergarage P5 vindt overleg plaats over de haalbaarheid van de ontwikkeling van die locatie;
- De gemeente gaat met een aantal eigenaren in het gebied in gesprek over de benodigde aankopen in het gebied;
- Met de initiatiefnemer in het gebied worden de vervolgovereenkomsten voorbereid.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden voor het afronden van de haalbaarheidsfase passen binnen het budget. Er zijn extra werkzaamheden verricht in het kader van de proef buurtvisie.

Risico's

Risico:	De initiatiefnemer besluit haar eigen gronden en opstallen niet te ontwikkelen, omdat in het kader van het Didamarrest de aangrenzende gemeentelijke gronden niet aan de initiatiefnemer uitgegeven kunnen worden.
Gevolg:	De beoogde woningbouw wordt niet ontwikkeld, lastiger onderhandelen over verwerving voor brug.
Beheersmaatregel:	Goede ontwikkelstrategie opstellen en in gesprek blijven met de initiatiefnemer.
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.

7.2.4 Binnenstad, Deelgebied 3, Luxemburglaan eo.







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

- Q2 AOK Luxemburglaan 1-15
- Q2/Q3 Besluitvorming raad: - Varianten Luxemburglaan 1-15 - Krediet volgende fase
- Q4 AOK woontoren Duitslandlaan

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
05-07-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

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

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

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

Stand van Zaken

In de tweede helft van 2023 is het volgende bereikt:

- Raadsbesluit op 3 juli 2023 om in te stemmen met de deelgebiedsvisie en de buurtvisie als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase;
- Er zijn varianten uitgewerkt voor de Luxemburglaan 1-15 naar aanleiding van het amendement op het raadsvoorstel van 3 juli;
- Er is extra participatie gevoerd in verband met de varianten voor Luxemburglaan 1-15;
- Bijdrage geleverd aan mobiliteitsvisie programma Binnenstad;
- Actielijst buurtvisie is geüpdatet en gepubliceerd op de projectwebsite.

Wat willen we bereiken

In de komende periode vinden de volgende activiteiten plaats:

- Besluitvorming college ontwikkelstrategie;
- Collegebesluit plan van aanpak uitgifte kavel fietsenstalling;
- Start haalbaarheidsonderzoeken woningbouwplan vm. V&D-locatie;
- Uitwerking openbaar gebied;
- Onderhandelingen Luxemburglaan 1-15 voor AOK;
- Besluitvorming afronding haalbaarheidsfase Luxemburglaan 1-15.

Financiële stand van zaken

Het stoplicht is geel gebleven. De haalbaarheidsfase duurt langer dan gepland was volgens het raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie 2022-2023. Dit is onder andere omdat de onderhandelingen met de initiatiefnemers langer duurden dan destijds was aangenomen. Ook de proef buurtvisie betekende dat een intensiever participatietraject moest worden gevoerd. Tenslotte heeft de gemeenteraad via een amendement besloten dat voor de Luxemburglaan 1-15 in de haalbaarheidsfase extra onderzoek moet worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om na te gaan of een haalbare variant mogelijk is waarbij het uitzicht voor de zijramen van het appartementencomplex het Noordwaarts vrij blijft. Dit onderzoek was niet voorzien en heeft consequenties gehad voor tijd en geld. Er is nog een klein saldo over van het budget, maar dit is niet voldoende om de haalbaarheidsfase te kunnen afronden.

De dekking van de kosten is bovendien lager dan geraamd, omdat de te verhalen bijdrage van de initiatiefnemers lager is dan ingeschat. Dit komt onder andere doordat er een andere eigenaar voor onder andere de Stadshartpassage is gekomen die alleen voor de woontoren financiële afspraken met de gemeente heeft gemaakt. De vorige eigenaar was mondeling al akkoord over een hogere bijdrage voor meer deelprojecten, zoals het openbaar gebied en de Stadshartpassage. Er is eerder sprake van een faseringsverschil dan van een tekort. Aan het eind van de haalbaarheidsfase zullen de financiële consequenties voor de businesscase worden bepaald. De businesscase is mede afhankelijk van het al dan niet afsluiten van anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Daarin zullen voor de vervolgfasen financiële afspraken worden gemaakt die het nu ontstane tekort in de dekking goedmaken.

Risico's

Risico:	Te weinig kostenverhaal mogelijk.
Gevolg:	Aandeel gemeente neemt toe.
Beheersing:	Publiekrechtelijk spoor (kostenverhaal omgevingswet).

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

Risico:	Opnieuw onderzoeken uitgangspunten hoogte Luxemburglaan 1-15 in haalbaarheidsfase. Dit risico heeft zich voorgedaan.

7.2.5 Delftsewallen

2024
Jan
Q1+Q2
Vergunning bouwactiviteiten
Apr
Q2
Start uitvoeringsfase
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In het tweede halfjaar van 2023 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- De vergunning mogen afwijken van het bestemmingsplan is onherroepelijk;
- De omgevingsvergunning bouwactiviteit is nog onder de Wabo aangevraagd;
- De koopovereenkomst voor extra perceel 91m2 tbv parkeren is voorbereid.

Wat willen we bereiken

In het tweede halfjaar van 2024 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

- Het afronden van de ruimtelijke procedure voor afwijking van het bestemmingplan;
- Het afronden van een definitief ontwerp;
- Het starten van de vergunningprocedure voor de bouwactiviteiten;
- De uitvoeringswerkzaamheden worden voorbereid.

Financiële stand van zaken

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

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







7.2.6 Engelandlaan 140







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
Q4
Start woonrijpmaken
2025
Jan
Apr
Q2
Oplevering
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
04-06-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:

- Het bouwrijp maken is afgerond;
- De grond is geleverd aan De Goede woning;
- Waal is gestart als aannemer en ze hebben de heiwerkzaamheden afgerond.

Wat willen we bereiken

In de komende periode worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Monitoren van de bouw zodat we de planning zullen halen en er zo min mogelijk overlast veroorzaakt wordt;
- Communicatie richting de omgeving over de geplande activiteiten/werkzaamheden

Financiële stand van zaken

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

Risico's

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

7.2.7 Engelandlaan 270







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
Q4
Start bouw
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
06-11-2018

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

In de voorgaande periode vond het volgende plaats:

- Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpvergunning zijn op 15 mei vastgesteld door de gemeenteraad. Er is geen beroep ingesteld. Op 14 juli zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden;
- Ontwikkelaar is bezig met het uitwerken van het bouwplan.

Wat willen we bereiken

- Afsluiten van Allonge;
- Vanwege een door de initiatiefnemer gewenste wijziging van het bouwplan wordt mogelijk een wijziging op de omgevingsvergunning aangevraagd;
- De start van de uitvoering zal in dat geval opschuiven naar Q4 2024.

Financiële stand van zaken

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

In het geval van een wijziging op het bouwplan worden met de initiatiefnemer aanvullende afspraken gemaakt over extra kostenverhaal.

Risico's

Risico:	Stagnatie vanwege veranderende marktomstandigheden en/of een gewenste wijziging van het bouwplan.
Gevolg:	Latere start van de uitvoering en meer gemeentelijke kosten voor planbegeleiding.
Beheersing:	Aanvullende afspraken maken met initiatiefnemer over extra kostenverhaal.

7.2.8 Luxemburglaan 2-10







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
Q4
Oplevering en vervolgens woonrijp maken
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
04-06-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

- De bouw van het appartementencomplex.

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.
Beheersing:	Goede afspraken maken met alle betrokken partijen.

7.2.9 Markt 10

2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Q1 / Q2
Bestuurlijke besluitvorming
einde haalbaarheidsfase

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
01-12-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

Eind 2022 hebben het college en de gemeenteraad ingestemd met het opnieuw starten van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10. Gedurende 2023 is een groot deel van deze fase doorlopen. Zo is er opnieuw gekeken naar de uitgangspunten, ambities en omgevingsfactoren. Ook hebben er in 2023 twee participatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij de in eerdere jaren 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 wordt op dit moment verwerkt in een Planuitwerkingskader.

Wat willen we bereiken

In het eerste kwartaal van 2024 zal een raadsvoorstel voor vervolg van het project worden gemaakt. Dit voorstel richt zich voornamelijk op het Planuitwerkingskader voor dit project, waarin eisen, wensen en kaders van een ontwikkeling op deze locatie zijn opgenomen. Ook zal het voorstel een nieuwe businesscase en grondexploitatie bevatten. Naar verwachting ligt het voorstel in het tweede kwartaal van 2024 voor besluitvorming in de gemeenteraad. Dit is 6 maanden later dan in de vorige voortgangsrapportage gemeld en daarom is het stoplicht versprongen van groen naar geel.

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. Dit budget is bedoeld voor de ambtelijke inzet en externe onderzoeken. Op dit moment is de verwachting dat dit krediet net niet toereikend is. Er is namelijk langer nodig om de haalbaarheidsfase te doorlopen dan vooraf is geraamd. Er zal echter sprake zijn van een beperkte overschrijding die zal worden verwerkt in de nieuwe businesscase 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 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

Op 14 april 2020 heeft het college opdracht gegeven voor het opstellen van een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven, resulterend in een integraal gebiedsprogramma en investeringsagenda voor Meerzicht. Het programmateam Meerzicht is in maart 2021 gestart met de opdracht om te komen tot een gedragen plan. In december 2022 heeft de raad unaniem ingestemd met het raadsvoorstel ten behoeve van de wijkontwikkeling Meerzicht. Het gebiedsprogramma wordt gedragen door 9 partners die allen een belang hebben in de wijkontwikkeling. In 2023 is gestart met de uitvoering van het gebiedsprogramma en de uitvoeringsorganisatie opgebouwd.

Resultaten 2023

In 2023 is de uitvoering van de wijkontwikkeling Meerzicht op gang gebracht:

Om te komen tot een goede uitvoering is het cruciaal om de uitvoeringsorganisatie op orde te hebben. Daar is het eerste half jaar 2023 aan gewerkt. Alle werkgroepen zijn ingericht en er is gestart met de uitwerking van het gebiedsprogramma.

In het gebiedsprogramma wordt onderscheid gemaakt in korte termijn, midden lange termijn en lange termijn projecten en activiteiten.

We zetten hard in op een lobby voor extra financiële armslag met name voor onder andere de verduurzaming van de woningen en appartementen.

Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners.

Verduurzamingsprojecten Laveibos, Zalkerbos, Waterbuurt, Bergenbuurt

Voor het Laveibos is de aannemer geselecteerd. Het bouwteam is bezig om het plan uit te werken.

De VVE Zalkerbos heeft samen met de projectleiding vanuit Vidomes flinke stappen gezet. Een voorbeeldwoning wordt ingericht zodat huurders en woningeigenaren kunnen zien wat dit plan voor hen oplevert.

In de Waterbuurt werkten de waterbuurtvereniging, gemeente en Vidomes gezamenlijk aan een beeldkwaliteitsplan voor de verduurzaming van de eengezinswoningen. Dit plan is in oktober door het college van B&W en in december door de raad geaccordeerd.

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 voor verduurzaming.

VVE Platform Bossenbuurt

Enkele VVE's zijn gestart met een initiatief om te komen tot een platform van VVE's in de Bossenbuurt. De eerste gesprekken hierover zijn geweest en de gemeente faciliteert dit.

In het ontwikkelperspectief wordt onderzocht waar mogelijkheden tot verdichting zijn. En welke woningtypologien een toegevoegde waarde hebben voor de wijk.

Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers.

Hart van Meerzicht richt zich in eerste instantie op het fundament van Meerzicht; een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum met bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van een ontwikkelkader gaat mee in het ontwikkelperspectief.

Concept gebiedsconvenant Hart van Meerzicht

Na een wat ingewikkeld proces met de eigenaren is het gelukt om met de inzet van een gebiedsontwikkelaar vooruitgang te boeken. De direct belanghebbenden onderschrijven de geformuleerde principes voor een stapsgewijze herontwikkeling wat vastgelegd wordt in een gebiedsconvenant. Er zijn meerdere ateliers geweest met de eigenaren van het winkelcentrum. Het gebiedsconvenant is het vertrekpunt. Er wordt toegewerkt naar een IOK begin 2024.

Fonteinbos

De openbare ruimte bij de ingangen van de verbeterde flat is in goed overleg met bewoners aangepakt en opgeleverd.

Een sociaal en economisch sterkere wijk

Project Haagse Bos

Naar aanleiding van deelname aan het traject van Platform 31 om aan de slag te gaan met het thema inclusieve wijk is Vidomes samen met de gemeente en InZet gestart in het Haagse Bos.

Preventie in de praktijk

Het projectplan 'Preventie in de praktijk' is gereed. Dit project is er op 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. Met name het convenant dat nodig was in kader van privacy nam de nodige tijd in beslag. In januari 2024 kan er gestart worden met de eerste 20 casussen.

Zomerschool

De basisschool de Regenboog heeft een uitgebreid aanbod van na schoolse activiteiten. Daarnaast waren zij in staat om deze zomer extra in kinderen te investeren middels de Zomerschool. Dit draagt bij aan kansrijk opgroeien.

Een veiligere en leefbare wijk

Krajicekveld

Het Krajicekveld is aangepast en opgeleverd. Er is programmering om meer buiten sporten te stimuleren en activiteiten vinden plaats.

Projectwoning Laveibos

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

Social Hub

De gemeente heeft in november 2023 gehoord van het Rijk dat zij een Social Hub kunnen gaan opzetten in een kwetsbare wijk. Dat wordt Meerzicht. Hiervoor is een projectleider gezocht en gevonden die per 1 december aan de slag is gegaan om dit te trekken.

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;

1. Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners zoals; beoogde doelgroepen, gewenste aanpassing van de toewijzing van de toekomstige woningvoorraad en de benodigde opgave in de wijk voor verduurzaming en verbetering van het vastgoed, mogelijke ontwikkellocaties en toevoeging nieuwbouw.
2. Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers; zoals de ambitie voor het Hart van Meerzicht, toegankelijkheid en mobiliteit, verbindingen en vergroening, relatie met Entree.
3. Een veiligere en leefbare wijk zoals; minder overlast van jongeren en meer sport en ontmoetingsmogelijkheden.
4. Een sociaal en economisch sterkere wijk zoals; sociale aanpak, preventie in de praktijk, verkennen van een twee stromenschool.

Het is een samenhangend perspectief waarin de combinatie van sociaal, ruimtelijk-fysiek, economie, verduurzaming en veiligheidsmaatregelen bijdragen aan de gestelde doelen voor Meerzicht.

Het ontwikkelperspectief Meerzicht geeft antwoord op de vraag met betrekking tot het gewenste kwaliteitsbeeld van de wijk in 2035. Vandaaruit geeft het ontwikkelperspectief 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 beeldend en 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 is ook de basis voor de businesscase en brengt in beeld wie waar voor verantwoordelijk is en welke investeringen er benodigd zijn.

Het biedt de mogelijk om beter te sturen op resultaten en effecten en legt daarmee de basis voor monitoring, sturen en bijsturen. Het ontwikkelperspectief is een dynamische toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen.

Vooruitblik eerste 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.
- Projectopdracht voor Hart van Meerzicht gereed voor besluitvorming.
- IOK Hart van Meerzicht fase 1 gereed.
- Ontwikkelperspectief gereed voor besluitvorming.
- Preventie in de praktijk start.
- Projectopdracht Social Hub gereed.
- Volkshuisvestingsfonds aanvraag voor de derde keer ingediend.
- Quick wins in de buitenruimte uitvoeren.

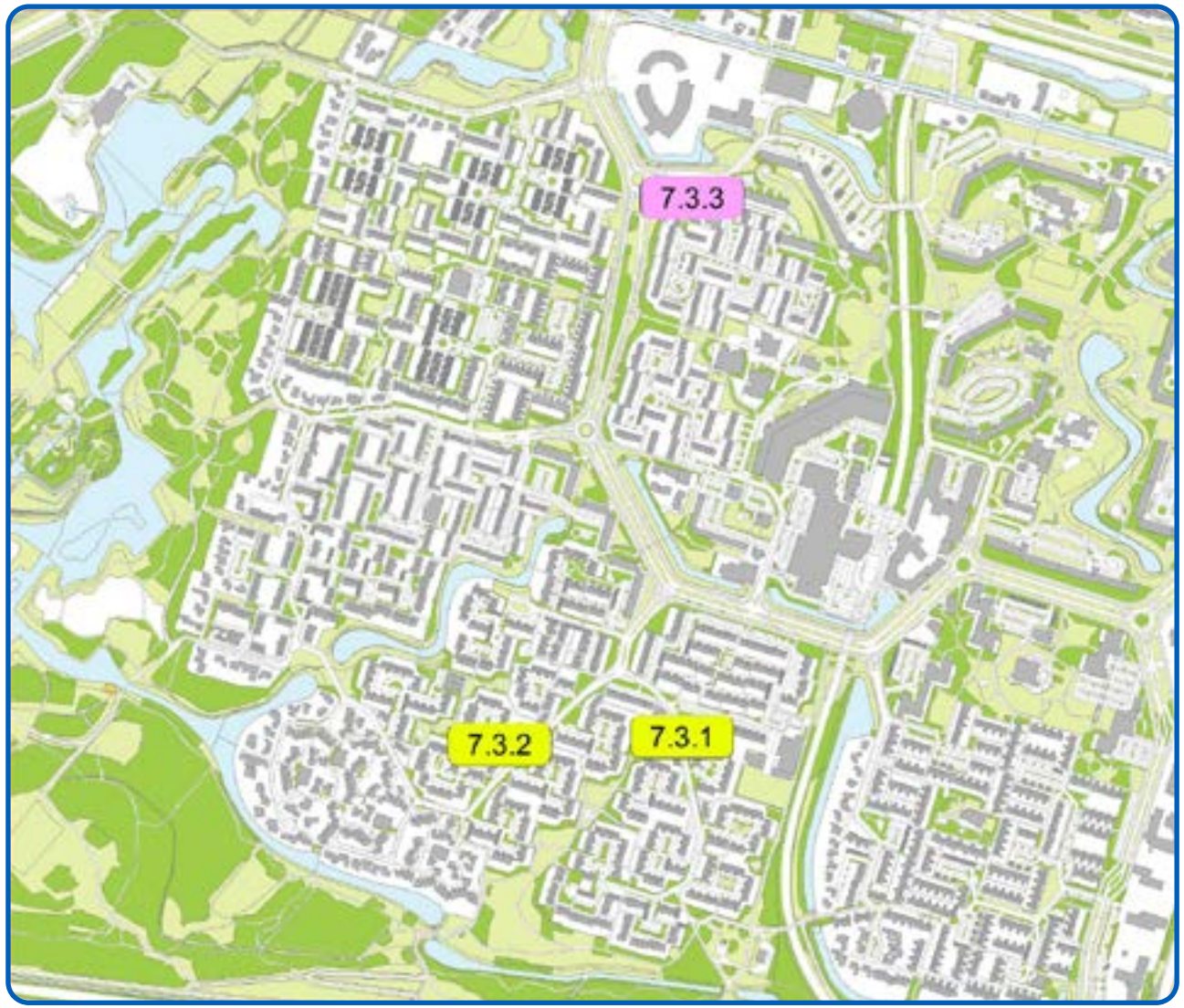
Financiële stand van zaken

De uitgaven van 2023 overstijgen lichtelijk het beschikbare budget van 2023. Er zijn extra kosten gemaakt ten behoeve van het Hart van Meerzicht en het opstarten van het programma.

Risicoanalyse

Risco:	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.
Risico:	Enkele beschreven ambities zoals bijvoorbeeld verbetering Hart van Meerzicht vraagt ook 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.
Risico:	De huidige ontwikkelingen op de woning- en energiemarkt kunnen er voor zorgen dat plannen niet van de grond komen of onhaalbaar worden. Dit geldt met name voor de investeringen die VVE's moeten doen om hun woningen te verduurzamen.
Beheersmaatregel:	Meer prioritering aanbrengen en gericht aan de slag gaan en extra professionele ondersteuningen bieden aan VVE's.
Risco:	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 er toe 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.
Risco:	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 vorm geven dat hier langjarig op gestuurd kan worden

Projecten: gebied Meerzicht



7.3.1 Oostergo

7.3.2 Westergo

7.3.3 Zalkerbos 1

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

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

7.3.1 Oostergo







2024
Jan
- Q1 Projectopdracht uitwerkingsfase
- Q1 Besluitvorming participatieverslag, PUK,

Apr

Juli

Okt

2025
Jan
- Q1 Omgevingsvergunning in werking (behoudens beroep)

Apr
- Q2 Bouwfase

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
01-10-2022

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

In het afgelopen half jaar heeft er participatie plaatsgevonden, is het PUK definitief gemaakt, is er een concept AOK en een eindverslag participatie opgesteld. Ook heeft De Goede Woning een omgevingsvergunning ingediend. Het stoplicht voor Oostergo blijft op geel, dit gezien het ontstane tekort op de dekking vanuit de IOK en de vertraging tegenover de eerdere planning.

Wat willen we bereiken

- Vaststellen AOK, PUK, einderverslag participatie;
- Opstellen projectopdracht voor de uitwerkingsfase;
- Verkopen stukje grond aan De Goede Woning;
- Start toetsen omgevingsvergunning.

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten van 2023 passen niet binnen het budget dat verhaald is middels een intentieovereenkomst met De Goede Woning. De hogere prognose komt o.a. voort uit de extra benodigde aandacht volgend aan het participatietraject. In het eerste kwartaal van 2024 wordt er gekeken hoe dit tekort gedekt kan worden.

Risico's

Risico: Weerstand van een aantal omwonenden tegen de mogelijk negatieve effecten van de nieuwe plannen.
Beheersmaatregel: In samenwerking met De Goede Woning en omwonenden de mogelijk negatieve effecten zoveel mogelijk beperken binnen de reeds vastgestelde kaders. Dit risico is al opgetreden.

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 mee 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





2024
Jan
- Q1 Opstellen AOK

Apr
- Q2 CRK bijeenkomst 2 en Participatieavond 2
- Q2 Aanpassen PUK n.a.v. participatieavond

Juli
- Q3 Opstellen Eindverslag participatie
- Q3 Besluitvorming B&W AOK, PUK en participatieverslag

Okt
- Q4 Raadsvergadering - vaststellen PUK en ter info

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
01-10-2022

Projectfase
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
Er is een SO Bouwplan opgesteld door De Goede Woning, deze is vertoond op de eerste participatieavond. Tevens heeft de bezwarencommissie uitspraak gedaan over de toewijzing van het actiegebied. Het stoplicht is van groen op geel gezet, omdat de beschikbare dekking te laag is om de haalbaarheidsfase budgetneutraal af te ronden en omdat er vertraging is ontstaan door het verschuiven van de participatie naar aanleiding van de behandeldatum van de bezwarencommissie inzake de toewijzing actiegebied Westergo.

Wat willen we bereiken
- Opstellen VO bouwplan door De Goede Woning;
- Opstellen SO inrichtingsplan door de gemeente;
- Toetsing bij Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van VO bouwplan en SO inrichtingsplan;
- Opstellen en afstemmen PUK;
- Tweede participatieavond met de buurt;
- Opstellen Anterieure overeenkomst;
- Opstellen eindverslag participatie.

Financiële stand van zaken
De gemaakte kosten voor de haalbaarheidsfase zijn het beschikbare budget in 2023 al lichtelijk overstegen, de haalbaarheidsfase wordt naar verwachting eind tweede kwartaal 2024 afgerond. Wat betekent dat er een groter tekort ontstaat. Deze hogere kosten komen voornamelijk door de gevoeligheid die dit project heeft in directe woonomgeving, met de behandeling van meerdere WOO verzoeken tot gevolg. De gemeente is voornemens deze kosten te verhalen middels de nog te sluiten AOK.

Risico's
Risico:	Vanuit een aantal omwonenden en bewoners is er weerstand tegen de nieuwe plannen. Vooral vanwege de mogelijke negatieve effecten op hun persoonlijke leefomgeving. Er is sprake van veel emotie. Ook is er een actiecomité actief dat wil voorkomen dat de plannen worden uitgevoerd.
Beheersmaatregel:	In samenwerking met De Goede Woning, bewoners en omwonenden zoeken naar zo goed mogelijke aanpassingen van het plan, binnen de al vastgestelde kaders. Inmiddels voert DGW ook individuele gesprekken met zittende huurders ter ondersteuning bij het vinden van een andere woning.
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

2024
Jan
Apr
Juli
Q3
Start bouw
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
08-01-2019

Projectfase
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 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.

De uitvoering is nog niet gestart omdat de verkoop van de woningen moeizaam verloopt. Bij 70% verkoop zal de bouw starten.

Het project kent hierdoor een langere looptijd. Over de meerkosten voor de gemeente zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

Wat willen we bereiken
Het starten van de uitvoering van het project, met de sloop van de huidige garage. Daarna kan de nieuwbouw van de appartementen starten.

Financiële stand van zaken
De plankosten worden gedekt door exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar en de grondopbrengst van een stukje te verkopen grond. Er zijn meer plankosten gemaakt dan voorzien. 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 nog niet bekrachtigd.

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

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

Belangrijkste resultaten tweede half jaar 2023

Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek

1. Start programmamanager onderwijs DIF om nader invulling te geven aan de uitvoeringsagenda onder de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zoetermeer, mbo, hbo en de centra voor innovatief vakmanschap.
2. Om het voortgezet onderwijs uit de regio Zoetermeer meer te betrekken bij de DIF en de thema's die er actief zijn, wordt er samen met High Security Delta, DIF communityleden en docenten en studenten van HBO IT/ICT een lesprogramma ontwikkeld rondom cybersecurity en veilig internetten.
3. Leerlingen van het Technasium Melanchton heeft de Internet of Things Mountainbike challenge succesvol afgerond. Samen met mboRijnland Sport en Bewegen hebben de leerlingen een manier bedacht waarmee ze het mountainbike parcours in Zoetermeer kunnen verbeteren. Ze moesten hierbij gebruik maken van bijvoorbeeld sensoren die de snelheid meten.
4. Het Experimenteerhuis heeft een duidelijk onderwijs- en onderzoeksprogramma en trekt steeds meer onderwijs en andere belangstellende uit de regio naar zich toe. Studenten van de mboRijnland locatie Leiden komen ook naar het Experimenteerhuis toe om deel te nemen aan de onderwijsprogramma's. Samen met partners als ZW-Connect, de Vierstroomthuis, ZorgThuis, Ipse de Brugge en Zoetermeer2025 wordt er aan een duurzaam ecosysteem gebouwd.

Sterk economisch cluster

1. In 2023 hebben 14 Zoetermeerse ondernemers gebruik gemaakt van het MKB digitaal aanbod.
2. In 2023 hebben 3 Zoetermeerse ondernemers gebruik gemaakt van de Digiwerkplaats. Nog veel meer (Zoetermeerse) ondernemers kunnen van dit ecosysteem profiteren.
3. Activiteiten rond het IT-startersecosysteem blijven achter. Er worden wel verkennende gesprekken gevoerd, maar er liggen geen concrete initiatieven
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 tweede half jaar wederom 3 nieuwe communityleden, daarmee zijn nu 82 IT-bedrijven verbonden aan het onderwijs.
5. Er worden steeds gerichter verbindingen gelegd tussen onderwijs en de IT-arbeidsmarkt. Mooie voorbeelden zijn de HBO-ICT carrièredagen waar regionale IT-bedrijven zichzelf presenteren aan nieuw IT-talent.
6. Maart 2024 oplevering pand van Twentse Kabel Holding (uit Amsterdam).

Campus wonen in de nabijheid van het park

1. Na het woningbouwbehoefte onderzoek in het Park en het besluit om ook buiten het Dutch Innovation Park naar ruimte te zoeken voor studenten/short stay woningen is in Entree een initiatief ingediend om daar dit type woningen mogelijk te maken.

Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

1. De pilot deelfietsen van HTM is voor studenten en bedrijven die studeren/werken op het Dutch Innovation Park met een kalenderjaar verlengd (2024). Daarmee is de fiets als voor- en natransport bij het OV-knooppunten Lansingerland -Zoetermeer & RandstadRail halte 4 &34 voor deze doelgroep gerealiseerd.
2. Voor de Binnentuin in de Dutch Innovation Factory is een vergroeningsontwerp gemaakt. Huurders en eigenaar zijn op dit moment met elkaar de dekking aan het zoeken. Naar verwachting zal de provinciale subsidie "Groen werkt beter" ingezet worden om een deel van de dekking te vinden.
3. De bewegwijzering naar het Park is in orde gemaakt evenals een aanpassing in de straatnamenstructuur op het Park.
4. De bushalte langs de Bleiswijkseweg is verplaatst naar direct voor de ingang van de DIF. Door de halte direct voor de Dutch Innovation Factory te leggen is de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor de studenten aanzienlijk verhoogd.
5. Het bestaande (snel)fietspad langs de A12 en het Dutch Innovation Park zijn opnieuw geasfalteerd.

Vooruitblik 2024

Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek

1. De livinglabs in de DIF worden verder doorontwikkeld en geprofessionaliseerd. Samen met het mbo, hbo en bedrijfsleven worden er onderwijs- en onderzoeksprogramma's gekoppeld aan de thema's van de livinglabs.
2. De samenwerking met de Technasium scholen uit de regio Zuid-Holland en het voortgezet onderwijs uit Zoetermeer, wordt opgezet. Door gezamenlijke onderwijsprogramma's te ontwikkelen die aansluiten bij de onderwijs- en onderzoeksthema's in de DIF kunnen er cross-overs gemaakt worden in de lesprogramma's. Hiermee wordt een doorlopende leerlijn gestimuleerd.
3. De minor Applied Innovative Data Visualization start in de Dutch Innovation Factory. Deze minor onderzoekt welke meerwaarde er ontstaat wanneer er nieuwe technologieën worden ingezet voor datavisualisatie en dashboard design. Het begrijpen van data en waarvoor je het kunt toepassen staat hier centraal.

Sterk economisch cluster

1. Structurele dialoog opzetten tussen regiogemeenten en Zoetermeer voor potentiële IT vestigers op het Park of in de directe nabijheid van het park. Te beginnen in Delft.
2. Met diverse bedrijven actief in de Dutch Innovation Community wordt samen met investeerders op het Park verkennen welke rol zij kunnen gaan spelen in een IT-starters ecosysteem.

Campus wonen in de nabijheid van het park

1. Initiatief in Entree voor studenten/short stay woningen volgen en ondersteunen in participatie van de doelgroep in de ontwerpfase.

Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied

1. Afrondende gesprekken voeren & dossier opbouwen Werner von Siemensstraat.
2. Project Bleiswijkseweg gaat naar de uitvoeringsfase.
3. Monitoren pilot deelfietsen HTM voor vervolg na kalenderjaar 2024.
4. Vervolgen van subsidie MRDH voor Dutch Innovation Community en van het Groeifonds.

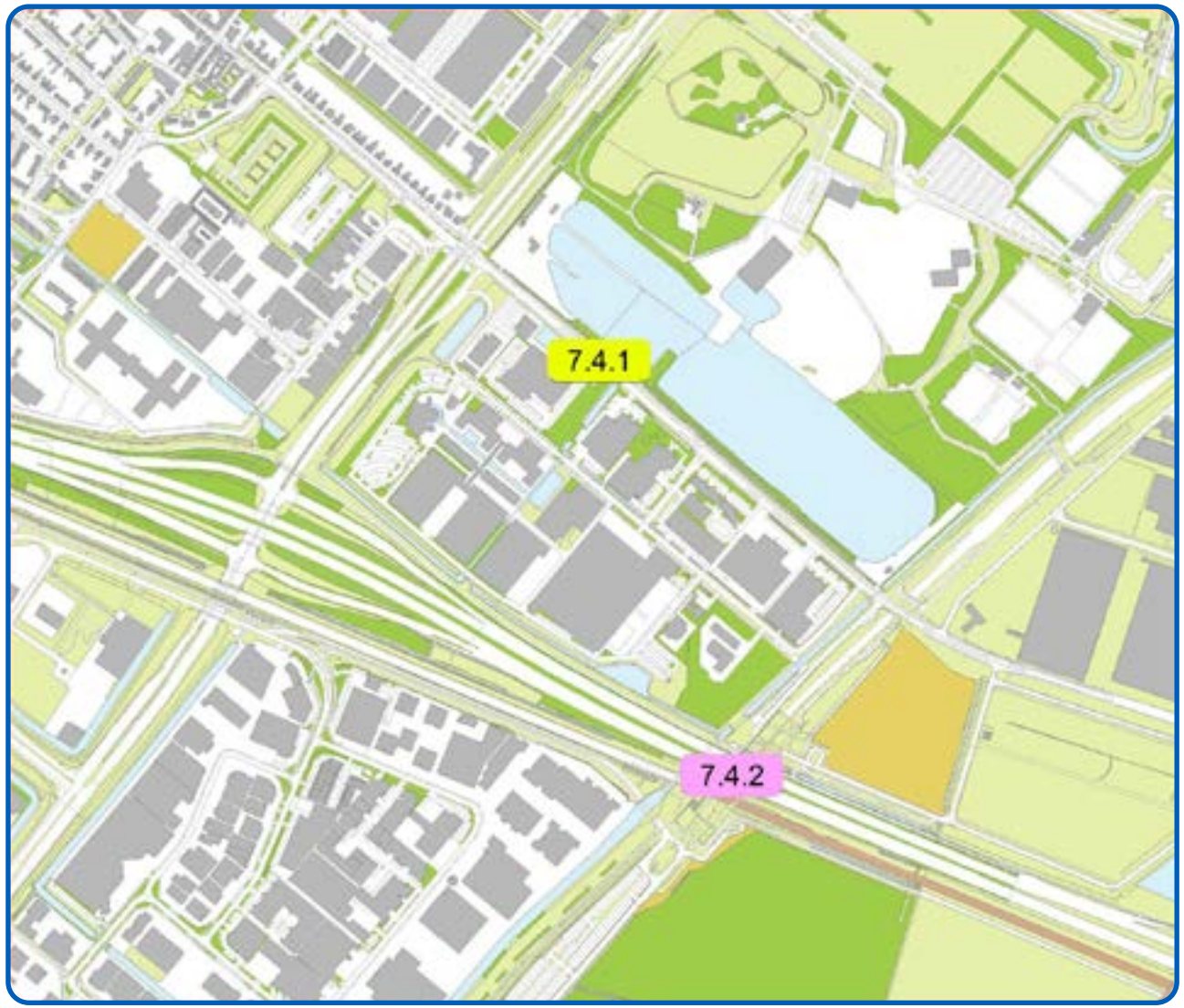
Risicoanalyse

Risico:	Het Dutch Innovation Park sneeuwt onder door de groei van andere campussen in de MRDH-regio. De campussen schieten om ons heen als paddenstoelen uit de grond. Het Dutch Innovation Park is op dit moment een van de meest vergevorderde samenwerkingen in de MRDH-regio.
Gevolg:	De ontwikkelingen in het Dutch Innovation Park komen tot stilstand.
Beheersmaatregel:	Verbinding met andere campussen en uitbouw van bestaande campusprofiel is noodzakelijk om de sterke en onderscheidende positie van het Dutch Innovation Park als MRDH-businesscampus overeind te houden.

Financiën

Het in 2022 door de raad afgegeven budget met Raadsbesluit 0637770755 voor 2022 en 2023 is volledig benut. Bij de najaarsnota is structureel programmageld voor 2024-2028 geborgd in de begroting. Hiermee is de ambtelijke inzet en 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 en het groeifonds (ITVZH).

Projecten: gebied Dutch Innovation Park



7.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting

7.4.2 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

7.4.1 Bleiswijkseweg Herinrichting







2024
Jan
Apr
Q2
Besluitvorming raad
Juli
Q3
Start aanbesteding
Okt
2025
Jan
Uitvoering in 2025
Apr
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
Haalbaarheidsfase

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 formeel project te maken.

De status van het project is op geel gezet. In de tweede helft van 2023 is meer tijd genomen om een aantal aspecten van het project nader uit te werken. Met name aan het vinden van een passende aanbestedingsvorm en de financiële onderbouwing is meer aandacht besteed. Ook is er meer tijd besteed aan de participatie. Met bedrijven, omwonenden en belanghebbenden uit de omgeving zijn individuele gesprekken gevoerd.

Wat willen we bereiken
Begin 2024 zal de participatie worden afgerond met een bijeenkomst. Daarna zal een integraal voorstel, inclusief schetsontwerp, aanbestedingsstrategie, opbrengst uit de participatie en een voorstel voor financiële dekking, worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Financiële stand van zaken
De verwachting is dat voor de realisatie van dit project ongeveer 2,5 miljoen euro nodig is. Er is daarvoor een subsidie beschikbaar vanuit de metropoolregio van ongeveer 900.000 euro. Voor de dekking van het overige bedrag zal een raadsvoorstel worden gedaan. De projectkosten worden op dit moment gedekt vanuit de budgetten van het Dutch Innovation Park.

Risico's

Risico:	Mogelijke heroverweging van MRDH omtrent bijstelling subsidie Metropolitane fietsroute, vanwege onvolledige realisatie gehele route.
Gevolg:	Dekking vanuit de subsidie MRDH wordt lager.
Beheersmaatregel:	Belang realisatie hele route regionaal benadrukken & ruimere marge aanhouden in de aanvraag van de financiële middelen.

7.4.2 Bleizo Vervoersknoop station Lansingerland-Zoetermeer







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

● Q3 Verwachting uitspraak rechtbank

Projecttype
Gemeenschappelijke regeling

Startdatumproject

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving
Realisatie station met omliggende infra.

Stand van Zaken
- Financiële afhandeling, dagvaarding ontvangen;
- Oplossen laatste restpunten in de uitvoering, 98% gereed;
- Overdracht aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland gereed, behoudens restpunten aannemer.

Wat willen we bereiken
- Afronden van het project. Hiervoor loopt een juridische procedure. Het is onduidelijk of een deskundigenonderzoek noodzakelijk is en hoe lang deze procedure gaat lopen;
- Alle restpunten opgelost of overgedragen.

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

7.5 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer

Ambitie/doelstelling

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

Belangrijkste resultaten

- ZoRo: Er is een eerste stap richting de invulling van het vervolg op de variantenstudie (voorkeursalternatief) gezet. In 2024 krijgt dat vorm (zie onder “vooruitblik”).
- LeiZo: De provincie Zuid Holland is opdrachtgever voor de verkenning en de gemeente Zoetermeer, naast andere partijen, participant. De regionale verkenning loopt volgens planning. Aan participatie in deze fase is door de opdrachtgever uitvoering gegeven. (zie ook onder “vooruitblik”).
- 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 '7.4.2 Entree.

Stand van zaken / vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk:

- ZoRo: Er wordt een voorkeursalternatief gekozen en uitgewerkt. Lobbyactiviteiten worden gecontinueerd.
- LeiZo: De regionale verkenning wordt afgerond en 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 onderzoek naar de potentie van de Krakeling af en hebben een gezamenlijk toekomstperspectief.
- Zie paragraaf 7.4.2 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

Risicoanalyse

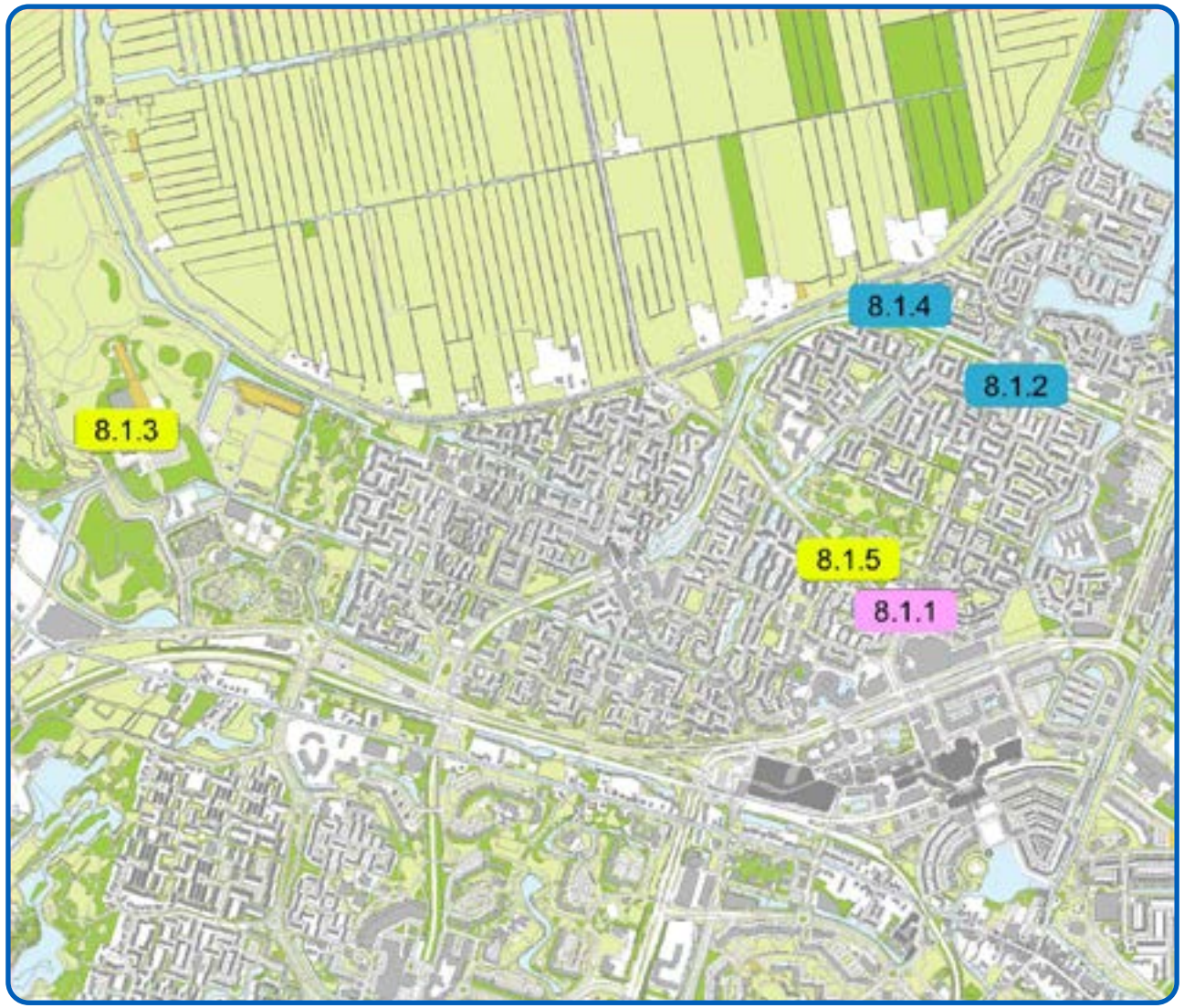
Risico:	De budgetten van Rijk, regio en gemeenten zijn gelimiteerd. De vraag vanuit gemeenten voor medefinanciering van projecten overstijgen het beschikbare budget. Bij de hogere overheden is er een verschuiving te zien van investeren in vernieuwing naar beheer.
Beheersmaatregel:	Voortzetten van lobbyactiviteiten 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 Overzicht financiën Schaalsprong

	Overzicht kosten Schaalsprong over 2024			
		Begroting incl. wijzigingen	**Prognose 2023**	**Werkelijke kosten per 31/12/23**
a.	**Programma's**			
a1	Entree stationsomgeving	€ 64.000,00	€ 64.000,00	€ 3.000,00
b.	**Overige projecten**			
b1	Woningbouwprogrammering/woningbouwaanjager/beste	€ 551.000,00	€ 97.000,00	€ 400.000,00
b2	Nieuwe initiatieven	€ 210.000,00	€ 32.000,00	€ 110.000,00
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	€ 361.000,00	€ 300.000,00	€ 299.000,00
b4	Voorbereiding Openbaar vervoer	€ 175.000,00	€ 175.000,00	€ 14.000,00
c	**Wijkaanpak**			
c1	Kwaliteitsimpuls Meerzicht	€ 453.000,00	€ 185.000,00	€ 453.000,00
d	**Regie en investering in de markt**			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang strategische agenda /Zoetermeer 2040	€ 707.000,00	€ 707.000,00	€ 589.000,00
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	€ 194.000,00	€ 140.000,00	€ 191.000,00
	Totaal	€ 2.653.000,00	€ 2.349.000,00	€ 2.066.000,00

8. Projecten

8.1 Gebied Buytenwegh – de Leyens



8.1.1 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep

8.1.2 WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein

8.1.3 Snowworld

8.1.4 Hoekerkade e.o. reconstructie

8.1.5 Zwaartslootseweg Transformatorstation STEDIN

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.1.1 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep





Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
20-09-2021

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

- Het onderzoek naar de verkeersontsluiting van De Sniep is uitgevoerd, de ontsluiting via de Zwaardslootseweg is niet mogelijk. Totdat de rotonde Zwaardslootseweg/Aïdaschouw wordt aangepast vindt de afwikkeling van het verkeer via de huidige ontsluiting aan de Broekwegschouw plaats.
- Het afhandelen van de lopende aanvraag omgevingsvergunning verloopt moeizaam en kost meer tijd dan verwacht.

Wat willen we bereiken

- Het project afronden.
- Dossier overdragen aan de lijn voor de afhandeling van de lopende aanvraag omgevingsvergunning

N.B.: dit is de laatste voortgangsrapportage, omdat het project wordt afgesloten.

Financiële stand van zaken

Het budget van het project is overschreden.

Nadat eind april 2023 een vierde Woo-verzoek is afgehandeld is er van de zomer een vijfde Woo-verzoek ingediend en afgehandeld. De uren die aan de afhandeling van de Woo-verzoeken besteed zijn, waren niet geraamd. Dit heeft tot gevolg dat het budget met bijna 40% overschreden is.

Bij afronding van het project zal het tekort worden verwerkt in de P&C-cyclus van 2024.

Risico's

Risico:	De ontwikkelaar gaat niet akkoord met de afhandeling van de omgevingsvergunning.
Gevolg:	Juridisch traject en extra ambtelijke kosten.
Beheersmaatregel:	Zorgvuldig vastleggen van het proces van afhandeling.

Risico:	De eigenaar dient een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in zonder de omgeving te betrekken.
Gevolg:	Herhaling van de gebeurtenissen in 2021.
Beheersmaatregel:	In contact blijven met de eigenaren.

8.1.2 WC de Leyens Sartrezijde herinrichting parkeerterrein







2024
Jan
Q1
Start uitvoering
(duur uitvoering 1 jaar)
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Q1
Oplevering
Apr
Juli

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

- Het bestek is definitief gemaakt;
- In Q4 is gestart met de aanbesteding;
- De aanbestedingsstukken zijn binnengekomen;
- De aanbestedingsstukken worden in Q1-2024 beoordeeld.

Wat willen we bereiken

- Het beoordelen van de aanbestedingsstukken;
- De definitieve gunning versturen;
- Afstemmen met de Nutsbeheerders in verband met werk in uitvoering;
- De bewoners en winkeliers informeren over de uitvoeringsplanning;
- Het werk starten in Q1/Q2 - 2024.

Financiële stand van zaken

Geen veranderingen.

Risico's

Risico:	Het beschadigen van de K&L tijdens de uitvoering.
Gevolg:	Overlast van de bewoners.
Beheersmaatregel:	Vooraf overleggen met de Nutsbeheerders.

8.1.3 Snowworld







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Q2
Besluitvorming raad: vaststellen planuitwerkingskader

Q2
Start uitwerkingsfase

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
20-2-2023

Projectfase
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

Het project 'SnowWorld uitbreiding en modernisering' bevindt zich momenteel in de haalbaarheidsfase. In deze fase wordt een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de door SnowWorld beoogde uitbreiding en modernisering. Participatie maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. De participatie gebeurt op buurt- en wijkniveau, maar online is het voor iedere Zoetermeerder mogelijk om deel te nemen aan de participatie. Alle meningen, suggesties, ervaringen en ideeën worden actief geïnventariseerd en zoveel mogelijk in het te nemen besluit verwerkt.

Eerder dit jaar, is de gemeenteraad toegezegd dat de haalbaarheidsfase van dit project eind 2023 zou worden afgerond. Er is nu een beperkte wijziging in de planning, dit vanwege de zorgvuldigheid die in acht wordt genomen om het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te verwerken in het plan. De tijdslijn is bijgesteld zonder (financiële) consequenties, maar vanwege de uitloop van de haalbaarheidsfase is besloten om het stoplicht op geel te zetten.

Wat willen we bereiken

De uitkomsten van de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van diverse belanghebbenden. De haalbaarheidsfase wordt met het raadsvoorstel "vaststellen planuitwerkingskader", in het tweede kwartaal van 2024, ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na een positief besluit van de gemeenteraad zal de uitwerkingsfase van het project gestart worden.

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) anterieure overeenkomst(en) in de opvolgende projectfase(n).

De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader.

Risico's

Risico: Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 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 door SnowWorld beoogde ontwikkeling kan mogelijk niet aansluiten bij de Visie Buytenpark.
Gevolg: Geen of slechts een beperkt deel van de plannen kan plaatsvinden.
Beheersmaatregel: Er dient een goed evenwicht gevonden te worden tussen de door SnowWorld beoogde ontwikkeling en het groene karakter van het Buytenpark.

Risico: De bouwkosten 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



Projecttype
Project

Startdatumproject

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Reconstructie/herinrichting Hoekerkade

Stand van Zaken
22 augustus 2023 heeft een bewonersavond plaatsgevonden met een zeer hoge opkomst. Naar aanleiding van de bewonersavond zijn 430 opmerkingen en wensen geuit door bewoners. Afgelopen half jaar is de ontwerper openbare ruimte bezig geweest om op basis van deze opmerkingen en wensen een zo breed mogelijk door de bewoners gedragen voorlopig ontwerp te maken.

De kapvergunning is 18 oktober 2023 aangevraagd en inmiddels verleend.

Dit ontwerp is 17 januari gereed en zal aansluitend ter toets voorgelegd worden aan de assetspecialisten van Beheer als mede aan de toegankelijkheidsraad.

5 februari zal het voorlopig ontwerp geplaatst worden op Doemee. Dit zal vooraf kenbaar worden gemaakt middels een bewonersbrief waarin ook kenbaar zal worden gemaakt wat de exacte datum zal zijn wanneer de bomen in de buurt gekapt zullen worden. Deze kapwerkzaamheden zullen in ieder geval voor het broedseizoen (voor 15 maart 2024) uitgevoerd worden.

15 februari zal een inloopavond georganiseerd worden waarbij bewoners hun laatste reacties kunnen geven op het voorlopig ontwerp.



Verwachting is door de betrokkenheid van de assetspecialisten en eerdere bewonersavond, dat eind februari 2024 het voorlopig ontwerp vastgesteld kan worden tot een definitief ontwerp. In de maanden maart, april, mei zullen de contractstukken worden opgesteld waarna we de stukken zullen gaan aanbesteden in de maanden juni/juli.

Start uitvoering 3e kwartaal 2024. Oplevering 1e kwartaal 2025.

Wat willen we bereiken
Een gedragen ontwerp door de buurt en een heringerichte buitenruimte naar wens van bewoners en gemeentelijk beheerder.

Financiële stand van zaken
Op basis van het voorlopig ontwerp zal begin februari een ssk-raming opgesteld worden die gespiegeld zal worden aan de beschikbare budgetten genoemd in het scope-formulier.

Verwachting is dat de uitvoeringskosten binnen de gestelde budgetten blijven.

Risico's
Risico:	Veel nieuwe reacties op het voorlopig ontwerp.
Vertraging:	Processen nemen meer tijd in beslag dan vooraf voorzien.

2024
Jan
Q1 Participatie avond
Q1 Kapwerkzaamheden
Apr
Juli
Q3 Start uitvoering
Okt
2025
Jan
Q1 Oplevering
Apr
Juli

8.1.5 Zwaartslootseweg Transformatorstation STEDIN







2024
Jan
- Q1 t/m Q3 Ruimtelijke haalbaarheid vaststellen
- Q1 t/m Q3 Haalbaarheid in de omgeving vaststellen (participatie)
- Q1 t/m Q3 Juridische haalbaarheid vaststellen (BOPA)

Apr
- Q1 t/m Q3 Financiële haalbaarheid vaststellen

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Project

Startdatumproject

Projectfase
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 realisatie van het verdeelstation bevindt zich aan de Zwaardslootseweg.

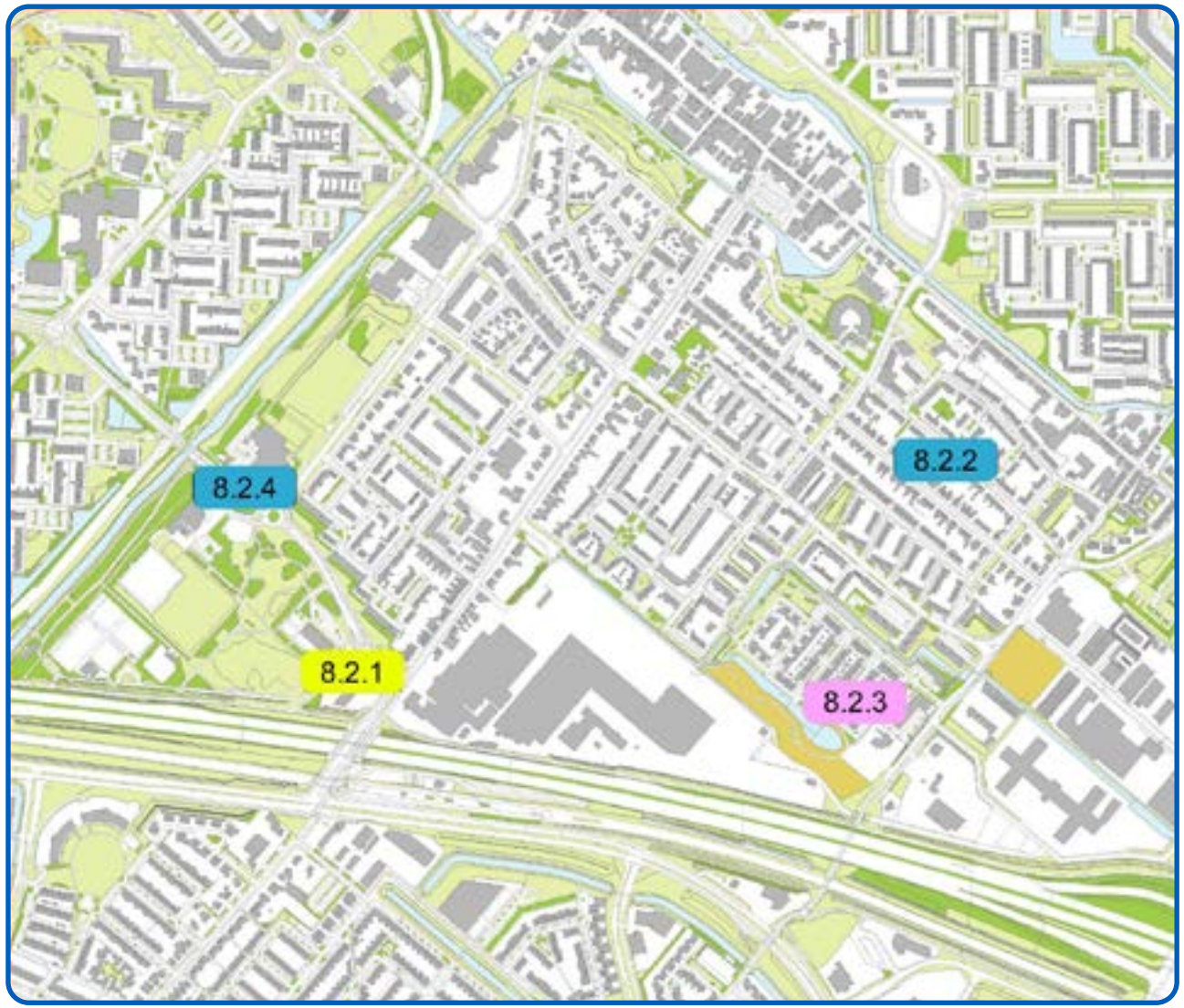
Stand van Zaken
In november 2023 heeft het college de projectopdracht 'Zwaardslootseweg Transformatorstation Stedin' vastgesteld. Daarmee is dit project gestart. In 2024 zal de haalbaarheidsfase van het project worden doorlopen. Er zijn op dit moment geen afwijkingen, daarom staat het licht op groen.

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

Financiële stand van zaken
De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaalt voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase en uitwerkingsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer er geen grondverkoop plaatsvindt behoudt de gemeente het bedrag.

Risico's
Risico:	Lastige ruimtelijke inpassing op locatie.
Gevolg:	Onduidelijkheid over exacte invulling en plaatsing van het station.
Beheersmaatregel:	Vroegtijdige afstemming met belanghebbenden in omgeving.

8.2 Gebied Dorp



8.2.1 Eerste stationstraat Vernèdepark

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

8.2.3 Rokkeveenseweg Nutrihage

8.2.4 Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.2.1 Eerste stationstraat Vernèdepark







2024
Jan
- Q1 Verschillende participatie momenten

Apr
- Q2 Presentatie 2 varianten
- Q2 Afronden voorkeursvariant en participatie
- Q2 Afronden planuitwerkingskader (PUK)

Juli
- Q3 Start opstellen Anterieure overeenkomst (AOK)
- Q3 Stukken (PUK, eindverslag participatie) naar het college

Okt
- Q4 Besluitvorming door de raad:
  - Planuitwerkingskader (als onderdeel van de gebiedsvisie Vernédepark)
  - intrekken kavelpaspoort Eerste Stationsstraat 185
  - eindverslag participatie

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
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 een nieuwe afspraken gemaakt over het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van de locatie naar woningbouw. Deze ontwikkeling wordt in samenhang bekeken met de gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan. In het participatietraject, dat is gestart op 23 oktober 2023 en in samenhang met de Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan plaatsvindt, wordt gekeken hoe woningbouw aan de Eerste Stationsstraat 185 wordt vormgegeven. De participatievorm die wordt gehanteerd is: consulterend.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben in november 2023 de intentieovereenkomst (hierna: IOK) ondertekend, hiermee heeft project officieel doorgang gekregen voor verdere uitvoering.

Stand van Zaken
- Het procesvoorstel participatie is op 23 oktober 2023 door de raad goedgekeurd.
- De nieuwe intentieovereenkomst is in november 2023 ondertekend door de initiatiefnemer en de gemeente.
- Het participatietraject voor de Eerste Stationsstraat 185 is onderdeel van het participatietraject voor de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan. Het uiteindelijke product vanuit de participatie zal zijn: Gebiedsvisie voor het Vernèdepark inclusief een planuitwerkingskader (hierna: PUK) voor de Eerste Stationsstraat 185.
- Na de ondertekening van de IOK zijn structurele projectteam overleggen met de ontwikkelaar, en stuurgroepen met de initiatiefnemer ingepland.
- Het projectteam is ingericht en heeft uren om aan het project te werken.

Wat willen we bereiken
In het komende half jaar wordt het participatietraject doorlopen. Een PUK is hiervan het eindresultaat. Deze maakt integraal onderdeel uit van de Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan. Daarnaast wordt een AOK opgesteld.

Het eindverslag participatie en PUK als onderdeel van de gebiedsvisie zullen naar verwachting in Q4 ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

Financiële stand van zaken
Met het ondertekenen van de IOK is het budget voor de haalbaarheidsfase beschikbaar gesteld. Het doel is om kostenneutraal te werken.

De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht nu op groen.

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

2024
Jan
Apr
Q2
Start uitvoering
(duur uitvoering 6mnd)
Juli
Okt
Q4
Oplevering
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject
1-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

- Het vleermuisonderzoek is afgerond;
- De definitieve beplanting is vastgesteld;
- Het definitief ontwerp is op de website gepubliceerd;
- De bomen zijn gekapt;
- De nieuwe tijdelijke bomen zijn aangebracht, om ervoor te zorgen voor de alternatieve verblijfplaatsen voor de vleermuizen;
- De aanbesteding is in Q4 op Tendernet geplaatst;
- De aanbestedingstukken zijn inmiddels beoordeeld en wij zitten in de afrondende fase.

Wat willen we bereiken

- De aanbesteding afronden;
- Start communicatie met de Nutsbeheerders;
- De bewoners informeren met betrekking tot de uitvoering;
- Uitvoeren bouwkundige nulmeting;
- In Q1 het werk starten (bestrating en riolering)) in fasen.

Financiële stand van zaken

Momenteel wordt er gekeken naar budgetten uit het jaarprogramma.

Risico's

Risico:	Te verwachten risico is het beschadigen van de kabels en leidingen tijdens de uitvoering.
Gevolg:	Overlast voor bewoners.
Beheersmaatregel:	Vooraf overleggen met de Nutsbeheerders.







8.2.3 Rokkeveenseweg Nutrihage







Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
1-1-2018

Projectfase
Nazorgfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

De restpunten aan het openbaar gebied met uitzondering van het groen zijn uitgevoerd.

Het openbaar gebied is overgedragen aan de beheerders van de gemeente.

Wat willen we bereiken

Voor het groen geldt nog een garantietermijn. In het voorjaar zal het afgestorven groen vervangen worden.

Het project wordt afgesloten en het restantbudget voor de werkzaamheden wordt overgedragen aan het beheer.

Na de overdracht naar beheer zal een voetpad met toestemming om te fietsen worden aangelegd tussen de Jan Steenlaan en de Judith Leysterstraat.

Het ontwerp van de Rokkeveenseweg zal worden uitgevoerd in combinatie met andere werkzaamheden aan de Rokkeveenseweg.

NB.: dit is de laatste rapportage voor dit project, omdat het project is afgerond.

Financiële stand van zaken

Het project wordt afgesloten volgens de in 2020 bijgestelde raming. Het projectresultaat van € 650.000 is in 2020 verwerkt in het resultaat van de gemeente.

8.2.4 Gebiedsvisie Vernèdepark en omgeving Paltelaan





2024
Jan
- Q1 Verschillende participatie momenten

Apr
- Q2 Presentatie twee varianten gebiedsvisie
- Q2 Afronden voorkeursvariant en afronding participatie
- Q2 Afronden gebiedsvisie

Juli
- Q3 Eindverslag participatie vaststellen door het college
- Q3 Vaststellen gebiedsvisie door het college

Okt
- Q4 Vaststellen gebiedsvisie door de Raad
- Q4 Vaststellen eindverslag participatie door de Raad
- Q4 Start opstellen uitvoeringsagenda

2025
Jan
- Q1 Evalueren project

Apr

Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-4-2022

Projectfase
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 Vernèdepark en de omgeving 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;
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 Vernèdepark en omgeving Paltelaan inclusief een planuitwerkingskader voor de Eerste Stationsstraat 185;
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.

In november 2023 is het participatietraject gestart met een startbijeenkomst, hier waren ongeveer 170 betrokkenen aanwezig. In december 2023 hebben er ook wandelingen plaatsgevonden door het Vernèdepark, in de omgeving Paltelaan en langs de Eerste Stationsstraat 185, hier hebben ongeveer 60 geïnteresseerden meegewandeld. Het komende half jaar wordt het participatietraject voortgezet met een enquête bij het stadspanel, een tweede en derde stadsbrede bijeenkomst en een slotbijeenkomst.

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).

De komende periode zullen de volgende activiteiten worden uitgevoerd/ producten worden opgeleverd:

- Gesprekstafels met ketenpartners in januari 2024;
- Enquête onder het stadspanel in januari 2024;
- Tweede stadsbrede bijeenkomst in februari 2024;
- Derde stadsbrede bijeenkomst (presentatie twee varianten) en slotbijeenkomst (presentatie eindvariant) in Q3 2024;
- Eindverslag participatie en Gebiedsvisie naar het college in Q3 2024;
- Vaststellen Gebiedsvisie in Q4 (Raad) 2024;
- Opstellen uitvoeringsagenda in Q4 2024.

Financiële stand van zaken

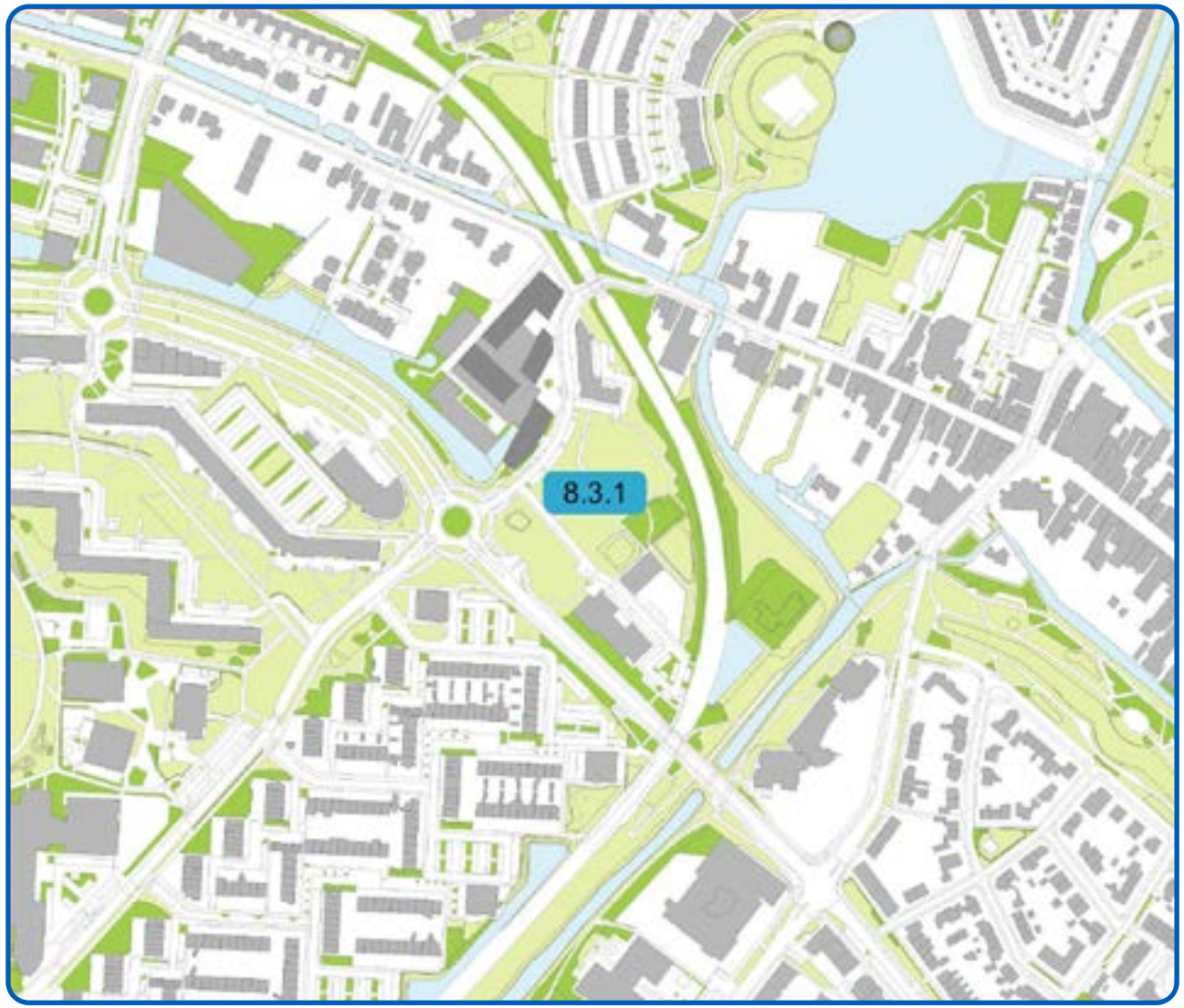
Op 23 oktober 2023 is de aanvraag tot extra krediet voor het project Gebiedsvisie Vernèdepark en Paltelaan beschikbaar gesteld door de Raad.

De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht nu op groen.

Risico's

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

8.3 Gebied Driemanspolder



8.3.1 Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.3.1 Bijdorplaan/ Van Leeuwenhoeklaan

2024
Jan
Apr
Juli
Q3
Start realisatie woningen
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
15-2-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

Het project bevindt zich op dit moment in de uitwerkingsfase. Na het sluiten van de koop-realisatieovereenkomst met een ontwikkelaar in november 2021 zijn beide partijen gezamenlijk bezig om de plannen uit te werken en te komen tot een definitief ontwerp. In 2023 zijn de plannen verder uitgewerkt. Dit heeft eind 2023 geresulteerd in twee belangrijke mijlpalen. De verkoop van de woningen is gestart en de ontwikkelaar heeft de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend.

De status voor het project blijft op een geel licht staan. Dit komt omdat er nog onvoldoende zekerheid is over het behalen van de voorwaarden voor de grondoverdracht. De ontwikkelaar dient nog stappen te zetten om de huizen te verkopen en te komen tot een omgevingsvergunning.

Wat willen we bereiken

We werken in de eerste helft van 2024 toe naar de grondoverdracht. De grondoverdracht kan pas plaatsvinden indien er aan drie voorwaarden is voldaan.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor twee van de drie voorwaarden. 70% van de nieuwe huizen moet verkocht zijn en de ontwikkelaar moet beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning.

De gemeente is verantwoordelijk voor de laatste voorwaarden, namelijk het gereed maken van de grond voor de bouw.

Financiële stand van zaken

Met de geplande verkoop van de grond aan de Bijdorplaan aan de ontwikkelaar wordt een positief resultaat behaald.. Gezien de kostenstijgingen voor bouwmaterialen, en de aanvullende inzet die gepleegd is in de uitwerkingsfase, houden we echter wel rekening met hogere kosten voor deze fase dan oorspronkelijk geraamd. De verwachting daarbij is dat het resultaat positief zal blijven.

Risico's

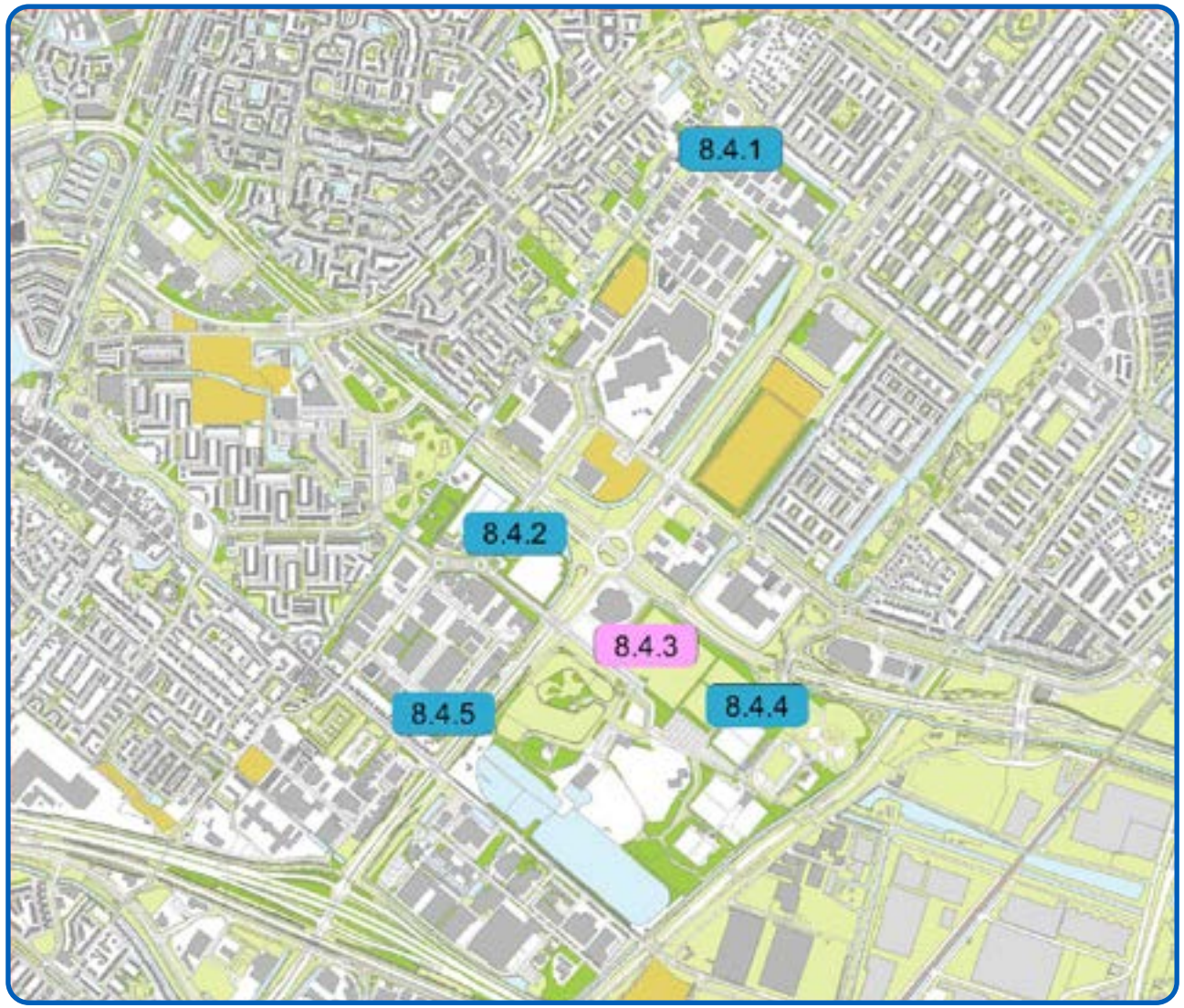
Risico:	Ontwikkelaar kan niet tijdig voldoen aan voorwaarden grondoverdracht.
Gevolg:	Grondoverdracht kan niet plaatsvinden en moet worden uitgesteld.
Beheersing:	Benadrukken noodzaak behalen voorwaarden bij de ontwikkelaar en inzet gemeente afstemmen op doorloopsnelheid ontwikkelaar.







8.4 Gebied Kwadrant



8.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark

8.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad

8.4.4 Van Tuyllpark, visie

8.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin







2024
Jan
Q1 Ondertekenen overeenkomst
Apr
Q2 Vaststellen bestemmingsplan
Juli
Okt
Q4 Bouwrijp maken gereed
2025
Jan
Q1 Start bouw
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
01-04-2022

Projectfase
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 eerste maanden van 2024 afgerond. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt kan worden vastgesteld dat het project haalbaar is.

Inmiddels is ook gestart met de uitwerkingsfase. Hierin wordt toegewerkt naar het bouwrijp 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 halfjaar zal er invulling geven worden aan de volgende werkzaamheden:
- De grondtransactieovereenkomst wordt door beide partijen ondertekend;
- De vergunningsprocedure voor de bestemmingsplanwijziging wordt afgerond;
- Het ontwerp voor het transformatorstation wordt afgerond;
- Uitgangspunten voor het bouwrijp 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 exacte kosten, met name voor het bouwrijp maken en de resterende plankosten worden begin 2024 in beeld gebracht.

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.

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark







2024
Jan
- Q1 College B&W: Samenwerkingsovereenkomst

Apr
- Q2 Vaststellen herziene GREX + programma door raad

Juli
- Q3 Omgevingsvergunning (BOPA): B&W vraagt Raad om advies, Raad brengt advies uit, B&W besluit ter inzage

Okt
- Q4 omgevingsvergunning (BOPA) verlenen door B&W + start functievrij maken

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
12-10-2018

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

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

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

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

Stand van Zaken

Afgelopen jaren heeft de planuitwerking vertraging opgelopen, met als belangrijkste oorzaak de snel veranderende markt: een bouwkostenstijging van ruim boven normaal én een snel gestegen rente. Daarom heeft de gemeente afgelopen half jaar het beoogde programma met de ontwikkelcombinatie geoptimaliseerd via een zogenoemde Pressure Cooker. Beoogde aanpassingen zijn besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bedoeling was om onze taxatie af te ronden en de ontwikkelcombinatie een bod uit te laten brengen. Met de huidige kennis van het Didam arrest blijkt dat de marktconformiteit nu niet is vast te stellen. Om te voorkomen dat de gemeente per abuis staatssteun zou verlenen, is in december samen besloten een proces voor verdere uitwerking in te richten via een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) . Verder zijn subsidiemogelijkheden onderzocht plus aangevraagd waar mogelijk en zijn nadere onderzoeken verricht voor o.a. water en verkeer.

8.4.2 Kwadrant B&F / Edisonpark







2024
Jan
- Q1 College B&W: Samenwerkingsovereenkomst

Apr
- Q2 Vaststellen herziene GREX + programma door raad

Juli
- Q3 Omgevingsvergunning (BOPA): B&W vraagt Raad om advies, Raad brengt advies uit, B&W besluit ter inzage

Okt
- Q4 omgevingsvergunning (BOPA) verlenen door B&W + start functievrij maken

2025
Jan

Apr

Juli

Wat willen we bereiken

Komend kwartaal is beoogd om genoemde samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de ontwikkelcombinatie aan te gaan (bevoegdheid college). Tevens wordt de beoogde mix van woningen (programma) met de bijbehorende herziene GREX voorgelegd ter besluitvorming aan de Raad. Na positief besluit van de Raad wordt het bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan onder de nieuwe Omgevingswet als Omgevingsvergunning in procedure gebracht (BOPA): na ter inzage legging volgt dan een bindend advies van uw Raad. Parallel daaraan bereidt het projectteam het bouwrijp maken (BRM) voor. Samen met de ontwikkelcombinatie zal de nadere planuitwerking verder worden ingevuld, om in de verdere toekomst samen te komen tot een (gefaseerde) taxatie en grondverkoop.

Komend halfjaar met De Goede Woning krijgt de koopovereenkomst voor het woonzorgconcept van 16 sociale huurappartementen voor gehandicapte jongeren verder vorm: Villa Eigenwijze. Tevens wordt begin 2024 een koopovereenkomst met Activisie gesloten voor een stuk grond. Dit is mede bedoeld om deze belangrijke zorgfunctie voor Zoetermeer te behouden.

Financiële stand van zaken

De reserveringsovereenkomst was in juli 2023 verlengd tot 31 maart 2024. Deze verlenging was noodzakelijk omdat de planuitwerking vertraging opgelopen heeft, wat in belangrijke mate te maken had met de snel veranderende markt: een bouwkostenstijging van ruim boven normaal én een snel gestegen rente. Afgelopen jaar heeft de gemeente daarom het beoogde programma met OCE geoptimaliseerd. Beoogde aanpassingen zijn dit najaar besproken met de Commissie Ruimte Kwaliteit. Ook is nader onderzoek verricht naar de verkeersmaatregelen die volgen uit het afsluiten van de Edisonstraat. Over 2023 is daardoor een overschrijding van de plankosten rond €300.000 ontstaan. Zie ook raadsmemo 2023-121944.

Risico's

Risico:	OCE gaat niet (tijdig) de geplande woningen bouwen.
Beheermaatregel:	Overgaan tot sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK, zoals bij Oosterheem) waarin planning leidend wordt opgenomen.
Risico:	Kapvergunning wordt niet (tijdig) verleend.
Beheermaatregel:	College tijdig verzoeken om kapvergunning te verlenen vooruitlopend op bouwvergunningen.
Risico:	Herziening GREX past niet binnen financiële kaders en/of beoogde mix van woningbouw (programma) krijgt onvoldoende draagvlak .
Beheermaatregel:	Gedegen onderbouwing opstellen en voorleggen ter besluitvorming aan de Raad.

8.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad







2024
Jan
- Q1 Nazorgfase gebouw
- Q1 Afbouw horeca en inrichting door exploitant/vereniging

Apr
- Q2 Ingebruikname gebouw
- Q2 Oplevering buitenterrein

Juli
- Q2 t/m Q3 Nazorgfase buitenterrein

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
26-11-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
In november is de naam voor het nieuwe zwembad gekozen en bekend gemaakt: Zwembad de Watergeus. Daarnaast is in Q3 de terreinaannemer gestart met de werkzaamheden aan het buitenterrein en openbare ruimte.

Het gebouw is op 20 december 2023 aanvaard door de gemeente, waarmee de aannemer het gebouw heeft overgedragen.

Wat willen we bereiken
- Afronden opleverpunten gebouw;
- Inrichten horeca en bergingen door de exploitant;
- Leveren en plaatsen binnen beplanting;
- Afronden testperiode gebouw. Voorafgaand aan de ingebruikname wordt een testperiode ingepland met de exploitant, de zwemverenigingen en andere betrokkenen;
- Ingebruikname van het gebouw. De verwachting is dat het gebouw in juni 2024 in gebruik genomen kan worden;
- Oplevering en overdracht buitenterrein aan de gemeente. Het buitenterrein zal naar verwachting begin juni 2024 worden opgeleverd. In juli 2024 kan het buitenterrein in gebruik worden genomen.

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 tijdens uitvoering en nazorgfase.
Gevolg:	Hogere kosten voor uitvoering van de uitvoering en nazorgfase.
Beheersmaatregel:	In gesprek blijven met de aannemer en terreinaannemer om de oplopende kosten te beperken en waar mogelijk nog te optimaliseren.

8.4.4 Van Tuyllpark, visie







2024
Jan — Q1 Participatie
Apr
Juli — Q3 Vaststellen visiedocument raad
Okt
2025
Jan — Q1 Vaststellen uitvoerings-agenda raad
Apr
Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject

Projectfase
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 Tuyllpark is waardevol als park (‘Stad tussen de parken’). Allebei thema’s die direct raken aan Zoetermeer 2040. Het uitwerken van een visie voor zowel de bedrijventerreinen als het park draagt positief bij aan de ambities voor Zoetermeer op de lange termijn.

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

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

Tijdens het traject van de visievorming is een mogelijke nieuwe ontwikkeling in het Van Tuyllpark in beeld gekomen. Het gaat daarbij om een initiatief van de politie, die op zoek is naar een locatie waar zij een Politie Experience (PEX) kan realiseren. Om tot een geschikte locatie te komen voor de PEX is de politie in de zomer een openbare selectieprocedure gestart. Zoetermeer is benaderd om zich als mogelijke vestigingsplaats aan te melden. Door de gemeente is een quick scan uitgevoerd naar mogelijke locaties binnen Zoetermeer. Uit deze quick scan is de locatie Van Tuyllpark (voormalige DSO velden) naar voren gekomen.

De PEX is een belevingsmuseum, dat inspeelt op (groeiende) vraagstukken, opgaven en spanningen die zich in de samenleving voordoen rondom veiligheid, polarisatie, ondermijning en verdraagzaamheid. Doel van de PEX is om meer begrip te creëren voor politiewerk en tussen mensen onderling en daarmee bij te dragen aan een veiligere samenleving.

Stand van Zaken

De twee modellen voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen zijn uitgewerkt en beoordeeld door de gemeentelijke projectgroep en klankbordgroep. Ook zijn de modellen in een tweede participatieronde aan de gebruikers van het Van Tuyllpark, de eigenaren en huurders van de bedrijventerreinen, de overige betrokken stakeholders en de inwoners van Zoetermeer voorgelegd. Op basis van de gemeentelijke beoordeling en de resultaten van de 2e participatieronde is een voorkeursmodel uitgewerkt.

Het maken van goed gefundeerde keuzes op basis van de opbrengst van de participatie en de door de raad meegegeven vragen en opgaven heeft meer tijd gevraagd dan was voorzien. Hierdoor is vertraging opgetreden in het opstellen van het visiedocument voor het Van Tuyllpark.

Het traject van de PEX is van invloed op de inhoud en het proces van de visie Van Tuyllpark. Een nieuwe leisure-voorziening, zoals een mogelijke PEX, maakt vooralsnog geen onderdeel uit van het voorkeursmodel voor het van Tuyllpark. Inpassing daarvan moet zorgvuldig worden uitgewerkt.

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben geleid tot vertraging in de planning voor de visie van Tuyllpark. De verwachting is dat de visie Van Tuyllpark (incl. de Noordelijke bedrijventerreinen) in het 2e kwartaal van 2024 wordt aangeboden aan de raad voor vaststelling.

Naar aanleiding van de motie inzake de locatiekeuze voor flexwonen wordt nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en mogelijkheden voor het tijdelijk realiseren van flexwoningen op Kwadrant A. Afstemming met de visie Van Tuyllpark inclusief NTB vindt plaats.

8.4.4 Van Tuyllpark, visie

2024
Jan
Q1
Participatie
Apr
Juli
Q3
Vaststellen visiedocument raad
Okt
2025
Jan
Q1
Vaststellen uitvoerings-agenda raad
Apr
Juli

Wat willen we bereiken

Omdat het initiatief van de PEX geen onderdeel is geweest van de participatie over de visie Van Tuyllpark, moet participatie hierover nog worden georganiseerd. Dit vindt plaats in het 1e kwartaal van 2024.

Daarnaast wordt onderzocht of de PEX ingepast kan worden in het voorkeursmodel. Na definitieve besluitvorming over de locatie voor de PEX wordt het voorkeursmodel (met of zonder de PEX) afgerond en vastgelegd in een visiedocument. Het visiedocument wordt naar verwachting in het 2e kwartaal van 2024 aan college en raad te besluitvorming voorgelegd.

Financiële stand van zaken

Eind 2023 resteert € 78.967 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.

Naar verwachting ontstaat er een klein tekort op het project doordat de visie vertraging oploopt door de inpassingsstudie naar de PEX en er een extra participatiemoment wordt ingepast in het proces. Dit wordt begin 2024 nader inzichtelijk gemaakt.

Risico's

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







8.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin







2024
Jan
Q1 Ondertekenen overeenkomst
Apr
Q2 Vaststellen bestemmingsplan
Juli
Okt
Q4 Bouwrijp maken gereed
2025
Jan
Apr
Q2 Start bouw
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
01-04-2022

Projectfase
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. Dit proces wordt in de eerste maanden van 2024 afgerond. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt kan worden vastgesteld dat het project haalbaar is.

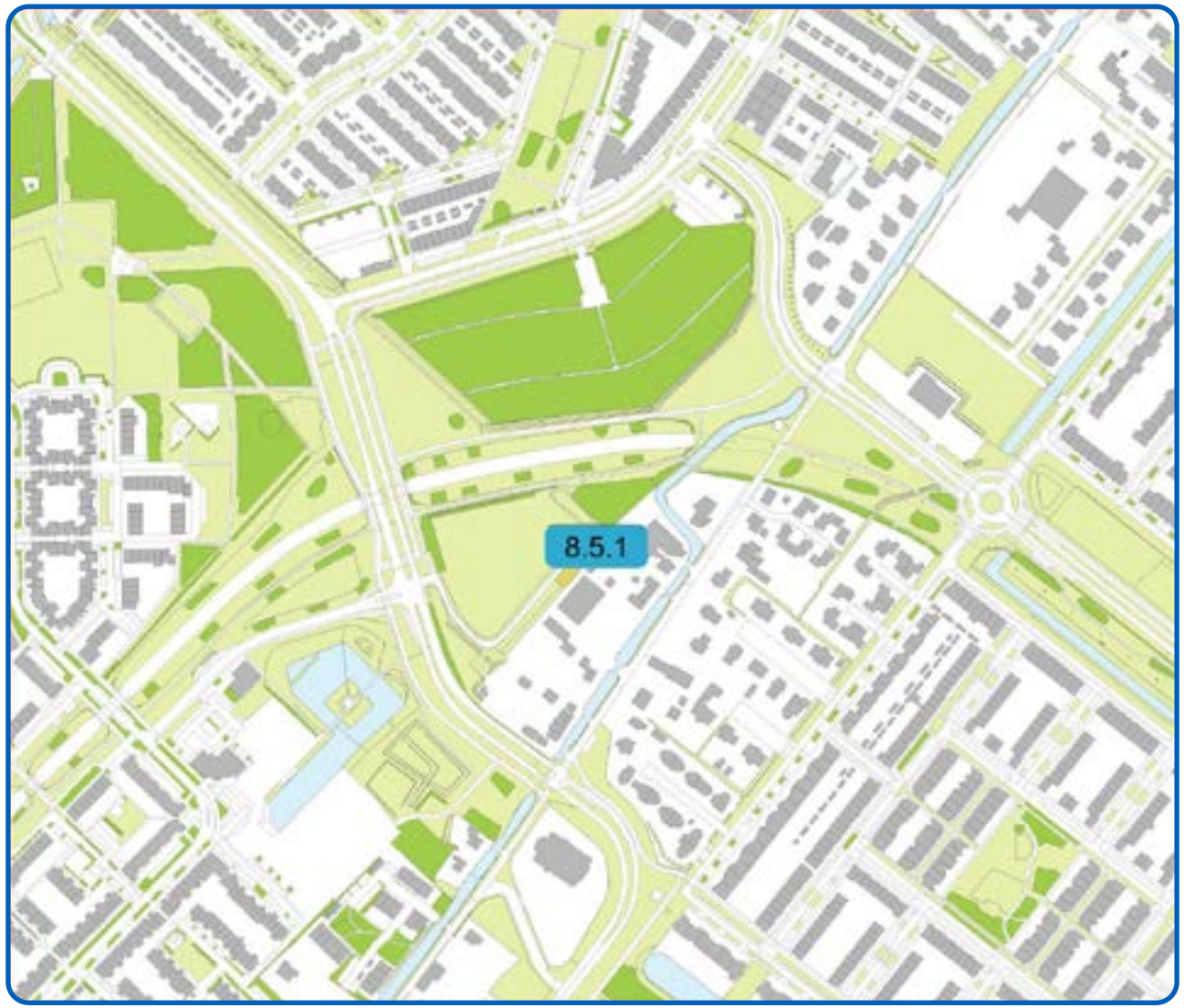
Inmiddels is ook gestart met de uitwerkingsfase. Hierin wordt toegewerkt naar het bouwrijp kunnen leveren van de grond aan Stedin. Ook zal Stedin, in overleg met de gemeente, het ontwerp van het station verder uitwerken. Het is de verwachting dat begin 2025 gestart kan worden met de uitvoeringsfase.

Wat willen we bereiken
- De grondtransactieovereenkomst wordt door beide partijen ondertekend;
- De vergunningsprocedure voor de bestemmingsplanwijziging wordt afgerond
- Het ontwerp voor het transformatorstation wordt afgerond;
- Uitgangspunten voor het bouwrijp 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 exacte kosten, met name voor het bouwrijp maken en de resterende plankosten worden begin 2024 in beeld gebracht.

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 Gebied Noordhove



8.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen







2024
Jan
- Q1 Start omgevingsvergunning traject

Apr
- Q2 Afgifte omgevingsvergunning
- Q2 Bouwrijp maken

Juli
- Q3 Start realisatie woningen

Okt
- Q4 Woonrijp maken
- Q4 Oplevering woningen

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-12-2021

Projectfase
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
Het haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van flexwoningen aan de Ruimtebaan is in 2022 uitgevoerd, resulterend in ruimtelijke (Planuitwerkingskader) en financiële kaders voor de ontwikkeling (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2022). Vidomes heeft de aanbesteding voor de woonunits doorlopen en de gemeente heeft het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimte gereed. Vidomes dient in januari 2024 de vergunningaanvraag bij de gemeente in.

Wat willen we bereiken
- Aanvraag omgevingsvergunning - januari 2024*;
- Sluiten gronduitgifte-overeenkomst met Vidomes - januari 2024;
- Start voorbereiden bouw- en woonrijp maken - januari 2024;
- Vergunning onherroepelijk - juni 2024;
- Start bouwrijp maken - juni 2024;
- Start plaatsing woonunits - oktober 2024;
- Start woonrijp maken - november 2024.

* in de vorige rapportage is gemeld dat de vergunningaanvraag in september 2023 zou gebeuren. Dit was op dat moment al 3 maanden later dan oorspronkelijk gepland. Nu de vergunningaanvraag pas in januari 2024 wordt gedaan zal het project dus wederom met een paar maanden vertragen. De exacte vertraging is afhankelijk van de duur van de vergunningenprocedure en eventueel bezwaar/beroep daarin.

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. Tot op heden betreffen de kosten voornamelijk inzet van projectmanagement. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zullen halverwege 2024 worden gemaakt. Naar verwachting kunnen de kosten - ondanks de vertraging - volledig worden gedekt door het beschikbaar gestelde budget.

Risico's
Risico:	Vertraging in het project door verschil in tempo tussen gemeente en Vidomes, door bezwaren in de juridisch-planologische procedure en de lange wachttijden bij de nutsbedrijven.
Gevolg:	De voortgang stagneert c.q. er wordt niet voldaan aan de gewenste snelheid van het project.
Beheermaatregel:	Regelmatig op verschillende niveaus afstemmen met Vidomes, de bezwaren in de juridisch-planologische procedure accepteren en afspraken maken met de nutsbedrijven over hun inzet en planning.

8.6 Gebied Oosterheem



8.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

8.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

8.6.3 Dwarstocht

8.6.4 Martin Luther Kinglaan

8.6.5 Olof Palmelaan Moskee

8.6.6 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan

8.6.7 Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve

8.6.8 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan







2024
Jan
Apr
Juli
Q3
Oplevering fase 1
Okt
2025
Jan
Q1
Oplevering fase 2
Q1
Start woonrijp maken fase 2
Apr
Juli
Q3
Project gereerd

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatum
1-2-2019

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

- Eind Q2 van 2023 is er gestart met de bouw van de eengezinswoningen. Begin Q4 is er gestart met de bouw van de appartementen. De bouw verloopt voorspoedig;
- Oplevering eengezinswoningen eind Q2 van 2024;
- Oplevering appartementen Q4 2024.

Er zijn bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning voor het kappen van enkele bomen, de procedure loopt nog.

Wat willen we bereiken

- Opleveren van 166 woningen in 2024 door de ontwikkelaar;
- 50 grondgebonden woningen eind Q2 2024;
- 116 appartementen in Q4 2024.

Financiële stand van zaken

Alle gronden zijn verkocht aan de ontwikkelaar, hierdoor zijn alle grondinkomsten gerealiseerd. Alle financiën passen nog binnen de GREX.

8.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

- Q1 Start woonrijp maken
- Q2 Oplevering Veld 1 appartementen gereed
- Eind 2024 Planten groen
- Overdracht aan stadsbeheer

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
4-12-2018

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van Zaken

Het project loopt conform planning.

- Veld 1: De bouw van de eengezinswoningen en appartementen voorloopt voorspoedig. De oplevering van de eengezinswoningen heeft plaatsgevonden in het vierde kwartaal 2023. De verwachtte oplevering van de appartementen in de twee torens is tweede kwartaal 2024;
- Veld 2: De bouw van de woontoren verloopt voorspoedig en wordt in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd;
- Veld 3: De woningen zijn opgeleverd, ook woonrijp maken is gereed.

Wat willen we bereiken

- De bouw van de appartementen in veld 1 zullen worden opgeleverd in Q2 van 2024;
- De bouw van de appartemententoren in veld 2 zullen worden opgeleverd begin 2024.

Nadat alles is opgeleverd en woonrijp gemaakt zal de overdracht naar stadsbeheer plaatsvinden.

Financiële stand van zaken

Bouwrijp maken is afgerond binnen het beschikbare budget.

Woonrijp maken van veld 3 is afgerond. Het woonrijp maken van veld 1 en 2 zal starten na de oplevering van de bouw. Voorbereidende werkzaamheden zijn opgestart.

Er zijn geen afwijkingen.

Risico's

Er zijn geen risico's binnen dit project.







8.6.3 Dwarstocht







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

● Q3
Oplevering woonrijp maken
en afronding project

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
28-11-2016

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

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

De eerste 8 (van 165) woningen zijn in december opgeleverd door de ontwikkelaar. Over de nog te realiseren 40 huurwoningen is door de ontwikkelaar in december toegezegd dat de aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding is en de "eerste paal" is voorzien in november 2024.

Status blijft geel vanwege het (nog) niet nakomen van de realisatie van de 40 sociale huurwoningen.

Wat willen we bereiken

Gefaseerd Woonrijp maken Q3 2023- Q2 2025

Omgevingsvergunning 40 huurwoningen - Q2 2024 (start bouw 40 huurwoningen door ontwikkelaar Q4 2024)

Decharge - Q2 2025

Financiële stand van zaken

De extra gemaakte kosten voor het bouwrijp maken (BRM) en de extra verwachte kosten (aanneemsom) woonrijp maken (WRM) over 2023 (jaarschijf) worden verwerkt bij de actualisatie MPG en passen binnen de financiële kaders.

Risico's

Risico:	De kosten voor woonrijp maken (WRM) vallen hoger uit dan geraamd, omdat a) zowel ontwikkelaar als onze WRM aannemer gelijktijdig werken op hetzelfde terrein (elkaar in de weg kunnen zitten) e/o b) capaciteit dan wel materiaal/materieel niet beschikbaar is e/o c) duurder is geworden (prijsstijgingen/marktontwikkeling) en/of d) aspecten in het contract niet zijn belegd.
Beheermaatregel:	Met aannemer in gesprek blijven, prognosticeren risico in euro's en uitvoeren wat past binnen het weerstandvermogen behorende bij deze GREX.
Risico:	De eerste huizen zijn bewoond. Zowel ontwikkelaar als aannemer WRM zijn werkzaam in bewoond gebied. Hierdoor is er een verhoogd risico op ongevallen.
Beheersmaatregel:	Zorgen voor een goed scheiding tussen bewoners en werk in uitvoering.
Risico:	De sociale huurwoningen worden niet ontwikkeld, doordat corporatie e/o ontwikkelaar hun business case niet sluitend krijgen.
Beheersmaatregel:	a) ontwikkelaar werkt samen met gemeente en beoogde corporatie de aanvraag omgevingsvergunning uit. b) Partijen onderzoeken samen externe financiering/subsidies.

8.6.4 Martin Luther Kinglaan







2024
Jan
Apr
Juli
Q3
Overdracht project
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
05-02-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

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

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

Stand van Zaken

- Alle woningen zijn opgeleverd;
- Afrondende werkzaamheden WRM.

Wat willen we bereiken

- Woonrijp maken;
- Groen aanplanten;
- Voorbereidende werkzaamheden voor het plaatsen van de brug.

Financiële stand van zaken

In 2023 zijn de meeste gronden gereed gemaakt voor bewoning. In het eerste kwartaal van 2024 worden de afrondende werkzaamheden uitgevoerd en het tweede kwartaal de voorbereidende werkzaamheden gestart voor het plaatsen van de fietsbrug. De plankosten (begeleiding, voorbereiding en toezicht) zijn binnen het budget gebleven van 2023. Om die reden staat het stoplicht op groen.

Risico's

Risico:	De uur kosten zijn hoger dan het totale budget.
Gevolg:	Afwijken van de plankostenscan en mogelijk ook een lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.
Beheersmaatregel:	Monitoren waaraan gewerkt wordt en wie er uren schrijven.

8.6.5 Olof Palmelaan Moskee

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
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).

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.
Beheersmaatregel:	Omgeving blijven betrekken / informeren over de ontwikkeling.

2024
Jan — Q1 Bouw is gestart eind 2022
Apr
Juli
Okt — Q4 Oplevering casco pand
2025
Jan — Q1 t/m Q4 Binnenkant afwerken met vrijwilligers
Apr
Juli — Q3/Q4 Officiële opening







8.6.6 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan







Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Stand van Zaken

Businesspark Oosterheem:
Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2;
- Wordt bebouwd.

Oosterhage:
- Circa 51.000 m2 verkocht;
- Circa 4.500 m2 gereserveerd;
- Circa 35.600 m2 nog vrij.

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	Opp. m2	Stand van zaken	Te verwachten levering
Huygensstraat kavel 3		Huurovereenkomst wordt voorbereidt	Q2 2024
Huygenstraat Kavel 4	3.847	In uitvoering	geleverd
Huygensstraat kavel 5 *Tankstation*	4.980	Q4 informatie avond omgevingsvergunning is ingediend	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	In uitvoering	Verkocht in 2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10 *A. 1400 m2* *B. 2000 m2* *C. 2000m2* *D. 2000m2* *E. 10850 m2*	18.541	Gedeeltelijk gereserveerd en haalbaarheid van de initiatieven wordt onderzocht A. Vooroverleg afgerond, omgevingsvergunning wordt voorbereidt B. Vrij C. Vooroverleg afgerond, omgevingsvergunning wordt voorbereidt D. Omgevingsvergunning ingediend E. In uitvoering	Vanaf 2022 A. 2e helft 2023 B. Vrij C. 1e helft 2023 D. 1e helft 2023 E. dec-2022
Zernikestraat Kavel 12	3.127	Uitbreiding bestaand bedrijf Koopovereenkomst wordt voorbereidt	2e helft 2023
Zernikestraat Kavel 14	13.664	Wordt opnieuw op de markt gezet via nieuwe procedure	ntb
Zernikestraat Kavel 16		Verdeeld in 3 kavels	
A. Voedingsindustrie	11.405	A. In uitvoering	A. 2e helft 2021
B. Koeriersbedrijf	7.154	B. Werkzaamheden woonrijpmaken worden uitgevoerd als buurkavels ook klaar zijn	B. 1e helft 2022
C. Verhuisbedrijf	5.742	C. Omgevingsvergunning is verleend	C. Geleverd okt-2022

8.6.6 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan







Wat willen we bereiken

Businesspark Oosterheem:
- Uitvoering bouw.

Oosterhage:
- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen;
- procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden;
- Partijen interesseren voor resterende gronden via bedrijfsmakelaar.

Financiële stand van zaken

Businesspark Oosterheem:
- Alle kavels zijn verkocht.

Oosterhage:
- In de afgelopen periode zijn er 2 kavels toegewezen;
- Voor het komende halfjaar wordt verwacht dat de drie gereserveerde kavels verkocht zullen worden.

De geprognosticeerde plankosten blijven binnen het gestelde kader. Hierdoor is de status van het project positief en staat het stoplicht op groen voor verdere voortgang.

Risico's

Risico:	Bedrijven haken af en reserveringen vervallen. Bedrijven krijgen financiering niet rond.
Beheersmaatregel:	Geen directe maatregel. Bij afhaken kavel opnieuw in de markt zetten. Reserveringstermijn is bedoeld voor toetsen van de haalbaarheid van het plan, inclusief het verkrijgen van de financiering, bedrijven hierop wijzen
Risico:	Vertraging in uitgifte (aanname ca 3 jaar) Oosterhage
Beheersmaatregel:	Breedwervende campagne voeren om kavels te verkopen.

8.6.7 Hofwegenstraat Vrije Kavels Sara Lydia Hoeve



2024
Jan
Apr
Q2
Uiterlijke termijn indienen omgevingsvergunning
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
1-2-2021

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

De gemeente heeft een kavel van 5610 m2 in eigendom. Dit kavel ligt al jaren braak vanwege een ontbonden koopovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar 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

In de eerste helft van 2023 zijn de negen vrije kavels te koop gezet en heeft de gemeente aan negen aspirant-kopers een optie kunnen geven. De aspirant-kopers hebben een maximale termijn van één jaar gekregen om hun huizen te ontwerpen en een vergunning aan te vragen.

In september 2023 is een tegenstrijdigheid in het geldende bestemmingsplan en het geldende beeldkwaliteitsplan. Deze tegenstrijdigheid is daarop nader onderzocht. In november 2023 is aan de aspirant-kopers gemeld dat het bestemmingsplan leidend is en dat zij daarmee niet aan de conflicterende regel uit het beeldkwaliteitsplan hoeven voldoen.



Deze wijziging heeft impact op de aspirant-kopers. De termijn waarop ze tot een vergunning dienen te komen is daarom met drie maanden verlengd. Mogelijk hebben de aspirant-kopers ook aanvullende kosten gemaakt. Begin 2024 worden daarover gesprekken gevoerd om te bekijken waar eventueel een compensatie passend is.

De status van het project is op geel gezet. Dit aangezien het project een langere doorlooptijd heeft en de gemeente mogelijk aanvullende kosten maakt om tegemoet te komen aan de aspirant-kopers.

Wat willen we bereiken

In de eerste helft van 2024 zal gewerkt worden aan een tweetal zaken. Allereerst zal in overleg met de aspirant-kopers de impact van de regel aanscherpingen worden geminimaliseerd. De aspirant-kopers blijven zelf verantwoordelijk voor het ontwerpen van hun huis en het verkrijgen van een vergunning, maar de gemeente zal waar mogelijk hierbij helpen om verdere complicaties te voorkomen. Daarnaast gaat de gemeente aan de slag om de kavels gereed te maken voor de bouw.

Financiële stand van zaken

De gemaakte plankosten om te komen tot de verkoop zijn binnen de ramingen gerealiseerd. Met de verwachtte opbrengst van de negen kavels wordt op het project winst gerealiseerd. De gemeente zal naar verwachting tegemoet komen in aanvullende kosten die de aspirant-kopers gemaakt hebben. De exacte hoogte van deze tegemoetkoming zal per kavel worden bekeken.

Risico's

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

8.6.8 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
De appartementen zijn in april en mei 2023 opgeleverd.

Wat willen we bereiken
Overdracht naar stadsbeheer in de eerste helft van 2024.

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

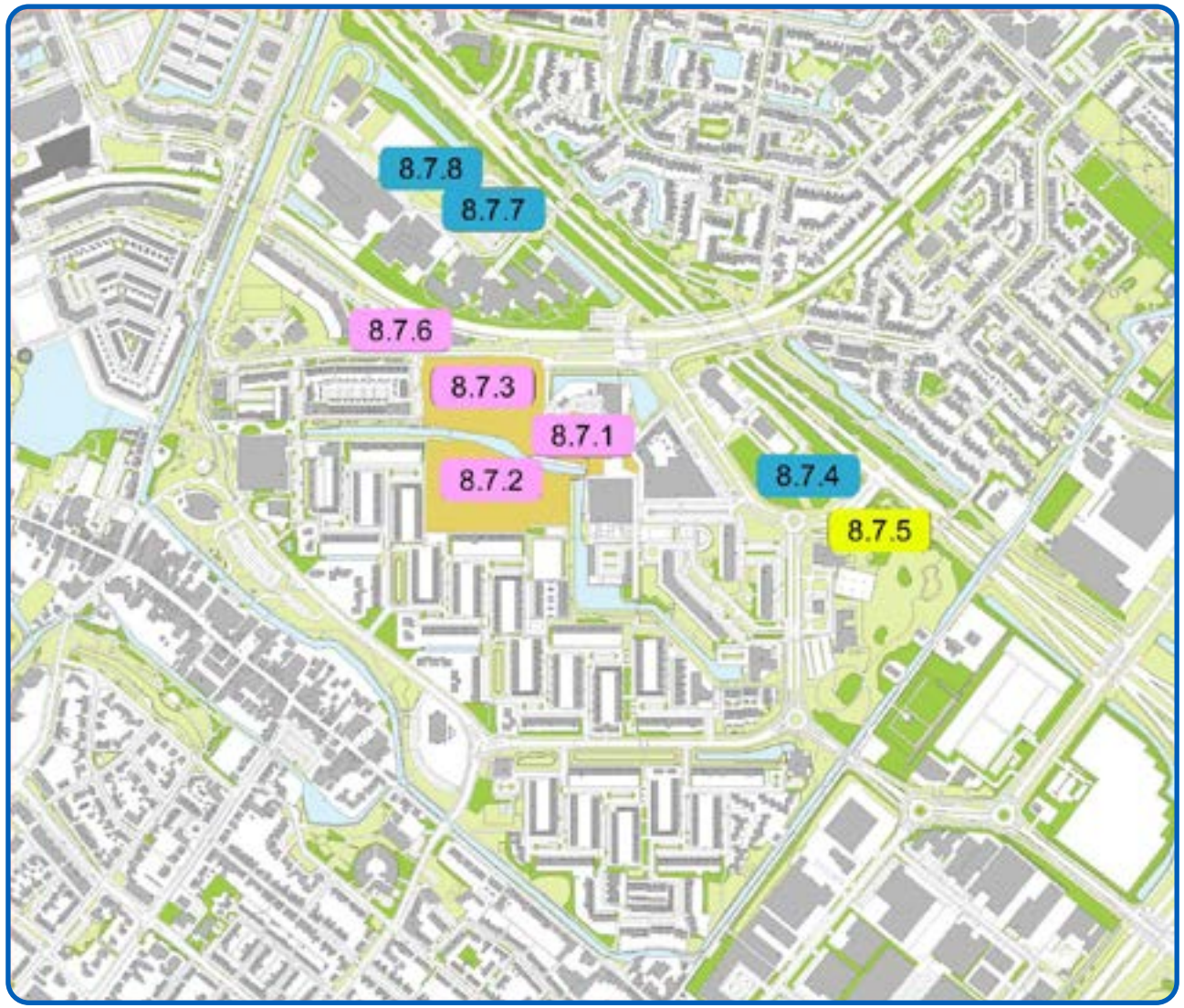
Risico's
Geen project specifieke risico's.







8.7 Gebied Palenstein



8.7.1 Croesinckplein, Vlek D

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

8.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C

8.7.4 Van Aalstlaan 24

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

8.7.6 Du Meelaan 578-582

8.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

8.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.7.1 Croesinckplein, Vlek D

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
05-02-2019

Projectfase
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.

Stand van Zaken

- De gemeente heeft het bouwterrein bouwrijp gemaakt;
- Er is een tijdelijke parkeerplaats aangelegd voor de bewoners van de bestaande woontoren en gebruikers en bezoekers van Welkom 2;
- De bouw van de appartementen door de bouwaannemer van de woningbouwcorporatie is gestart;
- Het voorlopig ontwerp van het centrale Plein Palenstein is opgesteld. Er vindt nog een aanvullend onderzoek plaatst voordat de omgeving wordt betrokken. Participatie over het voorlopig ontwerp vindt naar verwachting in de eerste helft van 2024 plaats;
- In de perspectiefnota 2024 en de programmabegroting 2024 is budget beschikbaar gesteld om de scope van het project uit te breiden met een aantal extra maatregelen aan / op het eigendom van de bestaande woontoren en het kantoorgebouw, om deze beter aan te laten sluiten op het toekomstig nieuw ingerichte openbare gebied. De gesprekken met de betrokkenen en de verdere uitwerking van de maatregelen worden later dan oorspronkelijk gepland opgestart;
- Doorlopende omgevingscommunicatie in verband met de complexe bouwlocatie en gelijktijdige bouwstromen in het plangebied.

Wat willen we bereiken

- Voortzetten bouwwerkzaamheden door de bouwaannemer van de woningbouwcorporatie. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting tot de bouwvak van 2025 duren;
- Voortzetting afstemming en coördinatie tussen de verschillende werkzaamheden en bouwstromen binnen het plangebied ten behoeve van de veiligheid;
- Participatie Plein Palenstein;
- Start opstellen definitief ontwerp Plein Palenstein;
- Conform de toegezegde middelen in de perspectiefnota en programmabegroting 2024 de de extra maatregelen aan / op het eigendom van de bestaande woontoren en het kantoorgebouw onderzoeken;
- Doorlopende omgevingscommunicatie.

2024
Jan — Q1 en Q2 Participatie Plein Palenstein
Apr
Juli — Q3 DO-IP gereed Plein Palenstein
Okt
2025
Jan
Apr — Q2 Start woonrijp maken
Juli — Q3 Oplevering woningen







8.7.1 Croesinckplein, Vlek D







2024
Jan — Q1 en Q2 Participatie Plein Palenstein
Apr
Juli — Q3 DO-IP gereed Plein Palenstein
Okt
2025
Jan
Apr — Q2 Start woonrijp maken
Juli — Q3 Oplevering woningen

Financiële stand van zaken

Project Croesinckplein, Vlek D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Ondanks een beperkt gemeentelijk eigendom is er veel gemeentelijke coördinatie nodig.

De plankosten betreffen voornamelijk kosten voor de intensieve gemeentelijke coördinatie vanuit projectmanagement, intensief 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 periodes voor hogere plankosten gezorgd dan oorspronkelijk geraamd in de grondexploitatie. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten voor 2023 zijn opgenomen. In 2023 zijn de plankosten binnen deze raming gebleven. Voor de komende jaren, tot afronding herstructurering Palenstein, is er een beperkt budget voor plankosten in de grondexploitatie opgenomen.

De uitvoeringskosten betreffen kosten voor het bouwrijp maken (afgerond) en kosten voor het woonrijp maken (te realiseren bij afronding bouw van de woningen in 2025) van het plangebied, inclusief de aanleg van het centrale Plein Palenstein en de definitieve inrichting van de Singel en de Du Meelaan, aangrenzend aan Vlek D. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken van het door de woningbouwcorporatie te bebouwen gebied is met een realisatieovereenkomst een vergoeding van de woningbouwcorporatie afgesproken. De kosten bouw- en woonrijp maken voor het overige gebied en de aanleg van het centrale Plein Palenstein worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

Om de totale plan- en uitvoeringskosten tot het nu verwachte einde van de herstructurering Palenstein te kunnen dekken, zal de grondexploitatie Palenstein in 2024 opnieuw worden herzien met de beschikbare ramingen.

Risico's

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.
Risico:	Aanvullende wensen / eisen tijdens en na de ontwerpfase Plein Palenstein.
Gevolg:	Hogere plankosten door intensieve afstemming over het ontwerp en hogere uitvoeringskosten dan geraamd.
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.

8.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G







2024
Jan
Q1+Q2
Overdracht naar Stadsbeheer
Apr
Q2
Afronden woonrijp maken / aanplanting groen
Juli
Q3 / Q4
Uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype **Startdatum project** **Projectfase**
Actief grondbeleid Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

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

- 46 huurappartementen (3 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 speel-aanleiding.

Stand van Zaken

- Alle woningen van Vlek G zijn opgeleverd;
- De civiele werkzaamheden woonrijp maken openbaar gebied Vlek G zijn voortgezet en eind 2023 afgerond;
- Er is gestart met de groeninrichting openbaar gebied Vlek G;
- Definitieve inrichting nieuwe woonstraat Sandrinapad is afgerond;
- Er heeft een nadere uitwerking op het ontwerp voor de aanpassing Van Lodensteinstraat plaatsgevonden in afstemming met Stadsbeheer. Om onnodige herstelwerkzaamheden te voorkomen door particuliere werkzaamheden die in de Van Lodensteinstraat plaatsvinden, wordt de uitvoering van de aanpassing Van Lodensteinstraat uitgesteld tot na deze werkzaamheden. Doordat het totale project hierdoor langer doorloopt dat oorspronkelijk gepland, is de status van het project op geel gezet.

Wat willen we bereiken

- Afronding groeninrichting openbaar gebied Vlek G;
- Overdracht openbaar gebied naar Stadsbeheer, exclusief Van Lodensteinstraat;
- Voorbereiding uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat;
- Doorlopende omgevingscommunicatie.

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 juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten voor 2023 zijn opgenomen. In 2023 zijn de plankosten binnen deze raming gebleven. Voor de komende jaren, tot afronding herstructurering Palenstein, is er een beperkt budget voor plankosten in de grondexploitatie opgenomen.

De uitvoeringskosten betreffen op dit moment nog de restpunten woonrijp maken, de groeninrichting van het openbaar gebied en de uitvoering aanpassingen Van Lodensteinstraat.

Conform de Realisatieovereenkomst (ROK) zijn de kosten aan de parkeerhoven verrekend met de woningbouwcorporatie.

Om de totale plan- en uitvoeringskosten van 2024 tot het einde van de herstructurering Palenstein te kunnen dekken, zal de grondexploitatie Palenstein in 2024 opnieuw worden herzien met de nu beschikbare ramingen.

Risico's

Risico:	De planning van de particuliere werkzaamheden in de Van Lodensteinstraat loopt uit.
Gevolg:	Er wordt later gestart met de aanpassingen van Lodensteinstraat omdat deze werkzaamheden pas na afronding van de particuliere werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Langer overlast voor de bewoners Van Lodensteinstraat in verband met de extra verkeersstroom vanuit de nieuwe woonwijk.
Beheersmaatregel:	Regelmatige afstemming met de particuliere partij die werkzaamheden in de Van Lodensteinstraat verricht. De omgeving blijven informeren over de planning. Indien nodig tijdelijke maatregelen realiseren in de Van Lodensteinstraat om de overlast te beperken.

8.7.3 Dirc vd Doortogelaan/Goeswijn vd Poellaan, Vlek C







2024
Jan
- Q1 Afronding bouw door ontwikkelaar

Apr
- Q2 Afronding woonrijp maken incl. Du Meelaan (aanplant beplanting in plantseizoen 2024/2025)
- Q2 t/m Q3 Overdracht openbaar gebied naar Stadsbeheer

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
5-2-2019

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 is gestart met het bouwrijp maken, medio 2022 is gestart met de bouw van de woningen, de oplevering staat gepland voor 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 bouwaannemer is gestart met de oplevering van de eerste rijwoningen;
- Start uitvoering woonrijp maken openbaar gebied Vlek C;
- De claim ten gevolge van de ingebrekestelling door de woningbouwcorporatie is definitief afgerond;
- Afstemming met de uitvoering van naastgelegen vlekken G en D.

Wat willen we bereiken

- Afronding bouwwerkzaamheden door bouwaannemer en oplevering laatste rijwoningen en appartementen door ontwikkelaar;
- Voorzetting uitvoering en afronding woonrijp maken openbaar gebied, inclusief de definitieve inrichting van de singel en Du Meelaan, aangrenzend aan Vlek C;
- Afstemming met de uitvoering bouw Croesinckplein, Vlek D;
- Start overdracht openbaar gebied aan Stadsbeheer;
- Doorlopende omgevingscommunicatie.

Financiële stand van zaken

Het project Dirc vd Doortogelaan / Goeswijk vd Poellaan, Vlek C maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Palenstein. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij de herziene ramingen van eind 2022 voor de plan- en uitvoeringskosten zijn opgenomen.

De plankosten voor dit project betreffen de resterende procesbegeleiding en bijbehorende controle van de bouwwerkzaamheden van de bouwaannemer, afstemming met het aangrenzende deelgebied D, het voorbereiden, opstarten en de begeleiding woonrijp maken, en de afronding van het project. In juni 2023 is de grondexploitatie herzien, waarbij onder andere de herziene ramingen voor de plankosten voor 2023 zijn opgenomen. In 2023 zijn de plankosten binnen deze raming gebleven. Voor de komende jaren, tot afronding herstructurering Palenstein, is er een beperkt budget voor plankosten in de grondexploitatie opgenomen.

De uitvoeringskosten betreffen nog het woonrijp maken van het openbaar gebied Vlek C. Doordat de ramingen door nieuwe inzichten in de zomer 2023 opnieuw moesten worden herzien, vallen de uitvoeringskosten voor het woonrijp maken volgens de huidige prognose hoger uit dat oorspronkelijk geraamd. Vanwege deze constatering staat de status van het project op geel.

Om de totale plankosten van 2024 tot het verwachte einde van de herstructurering Palenstein te kunnen dekken, zal de grondexploitatie Palenstein in 2024 opnieuw worden herzien met de nu beschikbare ramingen.

De afronding van de financiële claim ten gevolge van de ingebrekestelling door de woningbouwcorporatie is afgerond.

Risico's

Risico:	Onvoorziene omstandigheden woonrijp maken.
Gevolg:	Stagnatie woonrijp maken (vertraging). Extra plan- en uitvoeringskosten.
Beheersmaatregel:	Onderzoek ter voorbereiding van woonrijp maken. Afstemming tussen de verschillende partijen en werkzaamheden in het gebied. Directievoering en toezicht op de werkzaamheden.

8.7.4 Van Aalstlaan 24







2024
Jan
- Q1 Koopovereenkomst sociale huur met woningcorporatie

Apr
- Q2 Voorlopig ontwerp bouwplan gereed

Juli
- Q3 Definitief ontwerp bouwplan gereed
- Q3 Aanvraag omgevingsvergunning

Okt

2025
Jan

Apr
- Q2 Grondlevering bouwrijpe grond aan ontwikkelaar
- Q2 Start bouw bouwplan ontwikkelaar

Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
21-05-2019

Projectfase
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 tweede helft van 2023 heeft aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van woonzorg-woningen door een marktpartij op de locatie Van Aalstlaan 24 plaatsgevonden;
- Op 14 december 2023 is de aanbesteding definitief gegund aan de marktpartij met het beste plan, waarna op 21 december 2023 de Koop Realisatie overeenkomst is ondertekend.

Wat willen we bereiken

- In de eerste helft van 2024 worden de gesprekken met de woningbouwcorporaties opgestart om in overleg een woningbouwcorporatie te selecteren die de sociale huurwoningen zal ontwikkelen aansluitend op de woningbouw-ontwikkeling van de marktpartij;
- De marktpartij werkt het winnende plan uit naar een voorlopig ontwerp, welke naar verwachting voor de zomer wordt afgerond en getoetst door de gemeente;
- De omgeving wordt geïnformeerd over het vervolgtraject van het project.

Financiële stand van zaken

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

De verwachting is dat de totaal gemaakte en nog te maken plan- en uitvoeringskosten gedekt kunnen worden door de grondopbrengst.

Risico's

Risico:	Woningbouwcorporaties willen / kunnen op deze locatie niet ontwikkelen.
Gevolg:	Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd op deze locatie. Het plangebied wordt niet volledig ingericht. Vertraging in de afronding van de het totale project. Lagere grondopbrengst.
Beheersmaatregel:	In overleg / onderhandeling met de woningbouwcorporaties over de mogelijkheden toch te kunnen ontwikkelen. Mogelijkheden onderzoeken om het plangebied toch volledig conform het planuitwerkingskader te realiseren.
Risico:	Er worden aanvullende wensen / eisen gesteld voor de ontwikkeling in afwijking van het planuitwerkingskader door een optimalisatieslag op het ontwerp door de ontwikkelende partij(en), of door factoren zoals de gemeente(raad), omgeving of wetgeving.
Gevolg:	Het plan voldoet niet (volledig) aan het planuitwerkingskader. Wezenlijke wijzigingen ten opzichte van de aanbesteding, met bezwaren van niet-winnende partijen en mogelijk procedurele kosten- als gevolg. Extra plankosten door vertraging vanwege extra afstemming, advisering en onderhandeling.
Beheersmaatregel:	Het planuitwerkingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Bewaken van de scope van het project. (juridische) Naleving overeenkomst/ aanbestedingsregels. Contractmanagement.

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







2024
Jan
Apr
Juli
Okt
Q4
Afronding haalbaarheidsfase met
raadsbesluit (PUK, GREX)
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
10-01-2023

Projectfase
Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

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

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

Stand van Zaken

- De intentieovereenkomst met de woningbouwcorporatie voor fase 1 van de haalbaarheidsfase is verlengd;
- Er is een ambitieschets opgesteld voor nieuwbouw in het Van Aalstpark en de (her)inrichting van de directe omgeving;
- Het opstellen van de ambitieschets heeft langer geduurd, waardoor fase 1 van de haalbaarheidsfase een langere doorlooptijd heeft dan verwacht. Door deze vertraging en de samenhangende hogere kosten is status van het project op geel gezet.

Wat willen we bereiken

- Projectopdracht herijken en samen met het participatievoorstel voor fase 2 van de haalbaarheidsfase vast laten stellen door het college;
- Intentieovereenkomst voor fase 2 van de haalbaarheidsfase met de woningbouwcorporatie afsluiten;
- In samenwerking met de woningbouwcorporatie starten met het onderzoeken van de financiële, juridische en milieutechnische haalbaarheid van de nieuwbouwontwikkeling;
- De omgeving informeren over de vervolgstappen in het proces.

Financiële stand van zaken

Met de woningbouwcorporatie is een intentieovereenkomst voor fase 1 van de haalbaarheidsfase afgesloten waarin een bijdrage van de woningbouwcorporatie is overeengekomen voor de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in het kader van het initiatief van de woningbouwcorporatie. Naar aanleiding van de participatie bijeenkomst waar andere inzichten zijn ontstaan voor het project, is fase 1 van de haalbaarheidsfase en de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer verlengd en is de scope van het project nader onderzocht door het opstellen van een ambitieschets. 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.

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.

Risico's

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 zo vroeg als mogelijk betrekken bij de plannen. Naar aanleiding van de eerste reacties een overzicht met wensen en ideeën voor het gebied rondom het Van Aalstpark opstellen en het contact met de omgeving blijven houden.

8.7.6 Du Meelaan 578-582

2024
Jan
Apr
Q2
Overdracht project
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
05-02-2020

Projectfase
Uitvoeringsfase

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

Stand van Zaken
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden;
- Bouwwerkzaamheden zijn afgerond;
- Alle woningen zijn opgeleverd.

Wat willen we bereiken
- Overdracht beheer en afsluiting project.

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

Risico's
Voor dit project worden voor de gemeente geen risico's meer verwacht.







8.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

Stand van Zaken

Aanbesteding bouwteampartner (aannemer)
Drie partijen hebben een inschrijving ingediend. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld door een beoordelingsteam, bestaande uit de projectmanagers, ambtelijk opdrachtgevers, adviseur van het Lucas Onderwijs en een BLVC-team. Op basis van de beoordeling heeft de voorlopige gunning plaatsgevonden op 02 november 2023. De definitieve gunning heeft nog niet plaats kunnen vinden. De reden hiervan is dat één verliezende inschrijver het niet eens is met de beoordeling en op basis daarvan een bezwaar/klacht heeft ingediend. De klacht is in behandeling genomen en eind december 2023 is door de klachtbehandelaar geadviseerd om over te gaan tot een herbeoordeling van de inschrijvingen. Dit heeft er toe geleid dat een herbeoordeling op kwalitatieve onderdelen zal plaatsvinden door een nieuwe beoordelingscommissie.



Ontwerpfasen
In samenwerking met Lucas Onderwijs en de gemeente Zoetermeer heeft de architect het voorlopig ontwerp afgerond. In het voorlopig ontwerp hebben de indeling, de gevel en de materialisatie van het gebouw vorm gekregen. Ook onderwerpen zoals de toegankelijkheid van het gebouw zijn meegenomen en beoordeeld in het ontwerp. Het voorlopig ontwerp vormt de start van het bouwteam, waarin het voorlopig ontwerp uitgewerkt wordt tot een definitief ontwerp.

Bestemmingsplanwijziging
Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2023 t/m 7 juli 2023. Op de bestemmingsplanwijziging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beantwoord en heeft er niet toe geleid dat het bestemmingsplan aangepast moest worden. Het bestemmingsplan is inclusief de zienswijzennota aangeboden aan de raad en heeft het bestemmingsplan op 23 oktober 2023 vastgesteld. Hierna heeft het bestemmingplan ter inzage gelegen voor 6 weken. In de opvolgende beroepsperiode is een beroep bij de Raad van State ingediend. De uitspraak hiervan volgt.



Wat willen we bereiken

Aanbesteding bouwteam (aannemer) / ontwerptraject
In januari 2024 zullen de inschrijvingen beoordeeld worden door een nieuw beoordelingsteam, en op basis daarvan zal opnieuw een voorlopige gunning verstrekt worden. Naar verwachting volgt begin maart 2024 de definitieve gunning. Na de definitieve gunning start de bouwteamfase, waarbij het definitief ontwerp samen met de architect en de bouwteampartner verder uitgewerkt wordt. Na de bouwteamfase wordt de bouwaannemer gecontracteerd, om vervolgens te starten met de bouw van de school en de sporthal.

Omgevingsvergunning
Er wordt de komende periode een start gemaakt met de voorbereidende werkzaamheden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De planning is om voor de zomer 2024 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning aannemer bouwteam

Apr
- Q2 Uitwerking definitief ontwerp bouwteam

Juli
- Q3 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

Okt
- Q4 Start bouw

2025
Jan

Apr

Juli

8.7.7 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college







2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning aannemer bouwteam

Apr
- Q2 Uitwerking definitief ontwerp bouwteam

Juli
- Q3 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

Okt
- Q4 Start bouw

2025
Jan

Apr

Juli

Financiële stand van zaken

Voor de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College is door de raad 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. Er wordt op gestuurd deze hogere kosten binnen het totaal beschikbaar gestelde budget te dekken.

De hoogte van de uitvoeringskosten is afhankelijk van de aanbieding die wordt ingediend na afronding van het het definitief ontwerp. De inschrijvingen op het voorlopig ontwerp bij de aanbesteding van de bouwteampartner zijn binnen het taakstellend budget ingediend. In de bouwteamfase wordt erop gestuurd het definitief ontwerp binnen het beschikbare budget uit te kunnen voeren.

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

Risico's

Risico: Door het bezwaar op de aanbesteding voor een bouwteampartner van de school en de sporthal kan de opdracht nog niet definitief gegund worden.
Gevolg: De herbeoordeling moet opnieuw plaatsvinden en daardoor zal later gestart worden aan de DO-fase. De bijkomende vertraging zorgt ervoor dat de school niet bij start schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen kan worden.
Beheersmaatregel: Een beoordelingsteam dat niet betrokken is geweest bij de originele beoordeling wordt samengesteld om de nieuwe beoordeling te kunnen laten plaatsvinden. Inkoop- en aanbestedingsjuristen worden betrokken bij de aanbesteding.

Risico: Vanwege het beroep bij de Raad van State bestaat de mogelijkheid dat de bestemmingsplanwijziging wordt tegengehouden.
Gevolg: Vertraging. Extra plankosten. Het plan kan niet gerealiseerd worden.
Beheersmaatregel: Er zijn onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitgevoerd. Het goed voorbereiden van de zitting en het opstellen van een verweerschrift.

Risico: 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.
Gevolg: Scope wijziging vergroting sporthal, waardoor het ontwerp aangepast moet worden met alle consequenties met betrekking tot planning en geld tot gevolg.
Beheersmaatregel: Spoedig definitief maken herzien programma van eisen sporthal en inzichtelijk maken kosten. Er wordt indien nodig via een apart raadsvoorstel een investeringsbudget aangevraagd.

8.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal



Projecttype
Project

Startdatumproject
12-10-2020

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving
Het realiseren van een nieuwe sporthal

Stand van Zaken

Aanbesteding bouwteampartner (aannemer)
Drie partijen hebben een inschrijving ingediend. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld door een beoordelingsteam, bestaande uit de projectmanagers, ambtelijk opdrachtgevers, adviseur van het Lucas Onderwijs en een BLVC-team. Op basis van de beoordeling heeft de voorlopige gunning plaatsgevonden op 02 november 2023. De definitieve gunning heeft nog niet plaats kunnen vinden. De reden hiervan is dat één verliezende inschrijver het niet eens is met de beoordeling en op basis daarvan een bezwaar/klacht heeft ingediend. De klacht is in behandeling genomen en eind december 2023 is door de klachtbehandelaar geadviseerd om over te gaan tot een herbeoordeling van de inschrijvingen. Dit heeft er toe geleid dat een herbeoordeling op kwalitatieve onderdelen zal plaatsvinden door een nieuwe beoordelingscommissie.



Ontwerpfasen
In samenwerking met Lucas Onderwijs en de gemeente Zoetermeer heeft de architect het voorlopig ontwerp afgerond. In het voorlopig ontwerp hebben de indeling, de gevel en de materialisatie van het gebouw vorm gekregen. Ook onderwerpen zoals de toegankelijkheid van het gebouw zijn meegenomen en beoordeeld in het ontwerp. Het voorlopig ontwerp vormt de start van het bouwteam, waarin het voorlopig ontwerp uitgewerkt wordt tot een definitief ontwerp. In het ontwerptraject is de wens ontstaan om de sporthal te vergroten om te voldoen aan de nieuwe eisen van de Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV). Dit heeft na diverse gesprekken met de KNKV, (sport)adviseurs en Ambtelijk Opdrachtgever en onderzoeken er toe geleid dat eind december 2023 de wens is uitgesproken dat de afmetingen van de sporthal vergroot zullen gaan worden naar 26m x 47m x 7,10m in plaats van de huidige 24m x 44m x 7m. In het nieuwe jaar worden de consequenties in ontwerp, geld en planning in beeld gebracht. Zodra deze consequenties in beeld zijn gebracht, zal de raad hier nader over worden geïnformeerd.



Bestemmingsplanwijziging
Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2023 t/m 7 juli 2023. Op de bestemmingsplanwijziging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beantwoord en heeft er niet toe geleid dat het bestemmingsplan aangepast moest worden. Het bestemmingsplan is inclusief de zienswijzennota aangeboden aan de raad en heeft het bestemmingsplan op 23 oktober 2023 vastgesteld. Hierna heeft het bestemmingplan ter inzage gelegen voor 6 weken. In de opvolgende beroepsperiode is een beroep bij de Raad van State ingediend. De uitspraak hiervan volgt.

Wat willen we bereiken

Aanbesteding bouwteam (aannemer) / ontwerptraject
In januari 2024 zullen de inschrijvingen beoordeeld worden door een nieuw beoordelingsteam. Op basis daarvan zal opnieuw een voorlopige gunning verstrekt worden. Naar verwachting volgt begin maart 2024 de definitieve gunning. Na de definitieve gunning start de bouwteamfase, waarbij het definitief ontwerp samen met de architect en de bouwteampartner verder uitgewerkt wordt. Na de bouwteamfase wordt de bouwaannemer gecontracteerd, om vervolgens te starten met de bouw van de school en de sporthal.

Omgevingsvergunning
Er wordt de komende periode een start gemaakt met de voorbereidende werkzaamheden voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De planning is om voor de zomer 2024 de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning aannemer bouwteam

Apr
- Q2 Uitwerking definitief ontwerp bouwteam

Juli
- Q3 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

Okt
- Q4 Start bouw

2025
Jan

Apr

Juli

8.7.8 Van Doornenplantsoen, realisatie sporthal







2024
Jan
- Q1 Definitieve gunning aannemer bouwteam

Apr
- Q2 Uitwerking definitief ontwerp bouwteam

Juli
- Q3 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q3 Definitief vastgesteld bestemmingsplan

Okt
- Q4 Start bouw

2025
Jan

Apr

Juli

Financiële stand van zaken

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

De plankosten 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. Er wordt op gestuurd deze hogere kosten binnen het totaal beschikbaar gestelde budget te dekken.

De hoogte van de uitvoeringskosten is afhankelijk van de aanbieding die wordt ingediend na afronding van het het definitief ontwerp. Door het besluit tot het vergroten van de sporthal, wordt een overschrijding op het beschikbaar gestelde budget verwacht. De exacte financiële consequentie van het vergroten van de sporthal worden in beeld gebracht. Wij komen bij de gemeenteraad terug als de financiële consequenties in beeld zijn.

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

Risico's

Risico:	Door het bezwaar op de aanbesteding voor een bouwteampartner van de school en de sporthal kan de opdracht nog niet definitief gegund worden.
Gevolg:	De herbeoordeling moet opnieuw plaatsvinden en daardoor zal later gestart worden aan de DO-fase. De bijkomende vertraging zorgt ervoor dat de school niet bij start schooljaar 2025/2026 in gebruik genomen kan worden.
Beheersmaatregel:	Een beoordelingsteam dat niet betrokken is geweest bij de originele beoordeling wordt samengesteld om de nieuwe beoordeling te kunnen laten plaatsvinden. Inkoop- en aanbestedingsjuristen worden betrokken bij de aanbesteding.
Risico:	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.
Gevolg:	Scope wijziging vergroting sporthal, waardoor het ontwerp aangepast moet worden met alle consequenties met betrekking tot planning en geld tot gevolg.
Beheersmaatregel:	Spoedig definitief maken herzien programma van eisen sporthal en inzichtelijk maken kosten. Er wordt indien nodig via een apart raadsvoorstel een investeringsbudget aangevraagd.
Risico:	Vanwege het beroep bij de Raad van State bestaat de mogelijkheid dat de bestemmingsplanwijziging wordt tegengehouden.
Gevolg:	Vertraging. Extra plankosten. Het plan kan niet gerealiseerd worden.
Beheersmaatregel:	Er zijn onderzoeken ter versterking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitgevoerd. Het goed voorbereiden van de zitting en het opstellen van een verweerschrift.

8.8 Gebied Rokkeveen



8.8.1 Eleanor Rooseveltlaan 3-29

8.8.2 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

8.8.3 Zilverstraat Van der Valk

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.8.1 Eleanor Rooseveltlaan 3-29







2024
Jan
Apr
Juli
Q3 Aanvraag omgevingsvergunning
Okt
Q4 Afgifte omgevingsvergunning
2025
Jan
Q1 Start bouw
Apr
Juli

Projecttype
Faciliterend grondbeleid

Startdatumproject
24-09-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

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

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

Stand van Zaken

- De gemeenteraad heeft op 30 januari 2023 het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Bij de Raad van State is het erg druk, waardoor een datum voor de zitting lang op zich heeft laten wachten en daarmee ook het proces van de ontwikkeling enige vertraging heeft opgelopen. De zitting voor de beroepsprocedure is op 6 februari 2024;
- De initiatiefnemer werkt het bouwplan momenteel uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO).

Wat willen we bereiken

- Het afronden van de beroepszaak over het bestemmingsplan bij de Raad van State;
- De initiatiefnemer werkt het bouwplan uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en later dit jaar ook een Definitief Ontwerp (DO). Op basis van het DO kan in Q4 2024 de omgevingsvergunning aan worden gevraagd;
- In de eerste helft van 2024 (na uitspraak van de Raad van State) 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.

Risico's

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

8.8.2 Scheglaan 11, FC Zoetermeer







2024
Jan
- Q1 Aanneemovereenkomst afsluiten
- Q1 Start bouw

Apr

Juli

Okt

2025
Jan
- Q4 2024 - Q1 2025 Oplevering

Apr

Juli

Projecttype
Investeringsproject

Startdatumproject
1-1-2017

Projectfase
Uitwerkingsfase

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

Stand van Zaken
Op dit moment zijn aan alle voorwaarden voldaan die de gemeenteraad heeft gesteld voor het aanvullend krediet. We gaan zo snel mogelijk samen met FC Zoetermeer de aanneemovereenkomst met de aannemer tekenen waarna er gestart kan worden met de voorbereidingen voor de sloop en nieuwbouw.

Verwachting is dat er in maart 2024 gestart zal worden met de sloop. oplevering staat gepland op november/december 2024

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

Financiële stand van zaken
De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van € 1.013.000,-. Op 6 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvullend investeringsbudget 2022-085854 van € 730.000,-, onder voorbehoud van de drie genoemde voorwaarden. Aan deze voorwaarden is inmiddels voldaan en kan het project verder richting uitvoering.

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.

8.8.3 Zilverstraat Van der Valk







2023
Juli
Q3
Raad vaststelling BP
Okt
Q4
Start bouw
2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan

Projecttype
Actief grondbeleid

Startdatumproject
01-02-2019

Projectfase
Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

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

Voorgaand: De ontwikkelaar heeft vanwege marktomstandigheden het originele plan moeten wijzigen. Voor het nieuwe plan is in september 2022 een omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging aangevraagd.

In september 2023 is raadsbehandeling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geweest. De Raad heeft het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vastgesteld. Tegen dit besluit kon beroep aangetekend worden. Dit is niet gedaan. Hiermee zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Gedurende de komende periode wordt gewerkt aan de grondoverdracht naar de initiatiefnemer en wordt er gewerkt aan de voorbereidingen voor de start bouw.

Wat willen we bereiken

Wat willen we bereiken in het eerste halfjaar van 2024

- Levering van de grond;
- Start bouw.

Financiële stand van zaken

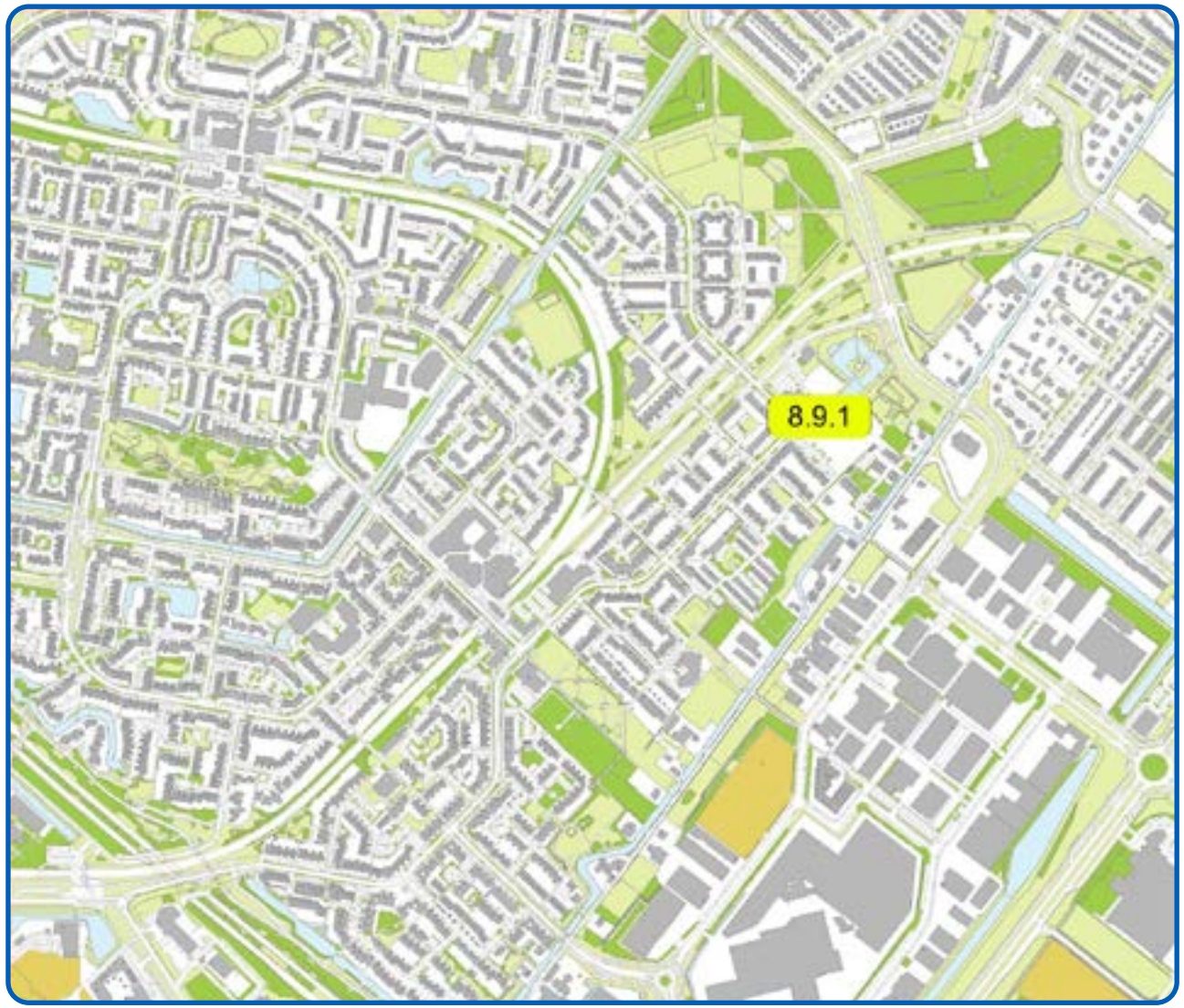
Dit project heeft in de eerste helft van 2023 meer ambtelijke aandacht gehad dan vooraf was voorzien. De plankosten voor de eerste helft zijn daardoor hoger uitgevallen dan vooraf geraamd.

Gedurende de tweede helft van 2023 is de overschrijding op de plankosten niet ingelopen. Wel is deze zoveel als mogelijk beperkt. Dit valt binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.

Risico's

Risico geld/tijd: Bezwaren op de grondprijs en indexatie hiervan.
Beheersmaatregel: In contact blijven met de initiatiefnemer en de voorgestelde bedragen goed onderbouwen.

8.9 Gebied Seghwaert



8.9.1 Roggeakker

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.9.1 Roggeakker







2024
Jan

Apr
- Q2
  Einde haalbaarheidsfase
  - PUK
  - SO inrichtingsplan
  - Anterieure overeenkomst
- Q2
  Start uitwerkingsfase

Juli

Okt

2025
Jan

Apr
- Q2
  Start uitvoering

Juli

Projecttype
Haalbaarheidsfase

Startdatumproject

Projectfase
Lopend

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

In de tweede helft van 2023 is een participatiebijeenkomst geweest met de omwonenden van de Roggeakker.

Er wordt in samenwerking met de initiatiefnemer gewerkt aan een gedragen plan. Hierbij zijn de afdeling stedenbouw en landschap betrokken.

Gedurende het tweede halfjaar is er een tijdsoverschrijding geweest van de geprognosticeerde haalbaarheidsfase van 3 maanden. De planvorming duurt langer in verband met de specifieke onderzoeksopgave voor deze locatie. De specifieke onderzoeksopgave gaat over het zoeken naar een vervanger van het "oude" Roggeakker, een architectonisch interessant complex. In verband met deze tijdsoverschrijding is het stoplicht aangepast naar geel.

Wat willen we bereiken

De beoogde eindresultaten van de gemeente voor het project zijn: het faciliteren van Vidomes, en een door de gemeente ingerichte openbare ruimte. Het komende half jaar staan de volgende resultaten gepland.

1. Een PUK.
2. Een SO inrichtingsplan.
3. Een ondertekende anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
4. Participatie met omwonenden.

Financiële stand van zaken

Het budget voor de haalbaarheidsfase wordt middels een intentieovereenkomst gedekt. In de haalbaarheidsfase worden de rest van de kosten voor dit project geraamd. Die raming vormt de basis voor het kostenverhaal. De kosten van de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase worden middels de anterieure overeenkomst verhaald bij de initiatiefnemer. De dekking voor de kosten van de haalbaarheidsfase is dit half jaar voldoende.

Risico's

Risico:	Door stijgende bouwprijzen komt de businesscase van de ontwikkelaar onder druk te staan.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen.
Beheersmaatregel:	Monitoren van de ontwikkelingen op dit gebied.
Risico:	Het gebouw dat eerder op deze locatie stond was bijzonder. De planvorming kan vertraging oplopen doordat een nieuw plan daarmee vergeleken wordt.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en oplevering van de woningen.
Beheersmaatregel:	Tijdig en goed overleggen met de afdeling stedelijke ontwikkeling om te komen tot een gedragen plan.

8.10 Overige projecten



8.10.1 Ons Blauwe Goud

8.10.2 Burgerberaad (Inwonersberaad)

8.10.3 Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten

Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

8.10.1 Ons Blauwe Goud

2024
Jan
- Q1 Afronding realisatie natuurvriendelijke oevers
- Q1 Westerpark: Verleggen kabels en leidingen Westerpark

Apr
- Q2 Westerpark: Aanleg van de nieuwe watergang

- Q2 Bossenpark: Afronding procedure omgevingsvergunning

Juli

Okt

2025
Jan

Apr

Juli

Projecttype
Herinrichtingsproject stadsbeheer

Startdatumproject

Projectfase
Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

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

Doelstelling

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



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

Stand van Zaken

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

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers

In het najaar 2023 zijn in de wijken Meerzicht en Westerpark in totaal circa 1000 meter traditionele oevers omgevormd tot natuurvriendelijke oevers.



7. Moerasparels

De volgende moerasparels zijn uitgevoerd
1. Ruigte moeras (2021) en
2. Floatlands Broekwegwetering (2022);

In de winter 2023 constateerden we dat de Floatlands onvoldoende drijfvermogen hadden. Inmiddels heeft de aannemer de Floatlands verbeterd en waar nodig de beplanting hersteld. In oktober heeft oplevering plaatsgevonden. We blijven uiteraard monitoren.

8. Communicatie en bewustwording

- Projectgebonden communicatie (nieuwsbrieven, publicaties en bewonersparticipatie) in 2023 verliep volgens planning;
- Voor de bewustwordingscampagne wordt een kalender voor 2024 opgesteld, waarin partijen zullen communiceren over het belang van water.

De voorbereiding en uitvoering van de communicatie over Ons Blauwe Goud gaat altijd na onderlinge afstemming tussen de Gemeente en Rijnland.

De overige onderdelen zijn voor de gemeente Zoetermeer relevant, maar in de samenwerkingsovereenkomst ligt de regie daarvan bij Rijnland.

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)
Westerpark: Na de voorbereidingsfase startte Rijnland in 2023 het met het verleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de aanleg van de nieuwe watergang. Het werk loopt in 2024 door en het is de planning dat rond het voorjaar gestart wordt met de aanleg van de nieuwe watergang.

Bossenpark: Ten behoeve van het verleggen van kabels en leidingen rond het Bossenpark zijn 54 bomen gekapt en 13 bomen verplaatst. In december 2023 heeft Rijnland hier een kapvergunning voor gekregen. De omwonenden zijn vooraf geïnformeerd.

Wat willen we bereiken

4a. Aanleg van natuurvriendelijke oevers
Begin 2024 worden in wijk De Leyens de laatste werkzaamheden uitgevoerd en worden op de natuurvriendelijke oevers de beplanting aangebracht waarmee fase 2 wordt afgerond



7. Moerasparels
Op ambtelijk niveau overleggen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente over de derde moerasparel. Partijen bezien of de in samenwerkingsovereenkomst genoemde “vergroening oevers van de plas” mogelijk vervangen kan worden door een perspectiefrijk alternatief: “de aanleg van een IJzerzandfilter” langs de Zoetermeerse Plas ter hoogte van de Broekwegkade. Een ijzerzandfilter is een mogelijkheid voor verlaging van het fosfaatgehalte.

1 en 4b Watergangen Bossenpark/Westerpark (project onder regie Rijnland)
De planning is dat de uitvoering van het werk in de tweede helft 2023 start.

Westerpark: Na het verleggen van de kabels en leidingen start Rijnland voorjaar 2024 met de aanleg van de nieuwe watergang.

Bossenpark: De procedure en de afwikkeling van de omgevingsvergunning voor aanleg de watergangen loopt nog. De verwachting is dat er uiterlijk in het voorjaar 2024 duidelijkheid is. Op basis daarvan wordt de verdere planning vastgesteld.



Financiële stand van zaken
De uitgaven blijven binnen de jaarschijven van de projectbegroting.

Risico's

Risico:	Vertraging planning ten gevolge van de vaststellingsprocedure plan en procedures omgevingsvergunning.
Gevolg:	Vertraging en extra kosten.
Beheersmaatregel:	Uitgebreide communicatie, participatie en inspraakprocessen ingepland en rapportage.
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 (Inwonersberaad)

2024
Jan
Apr
Juli
Okt
2025
Jan
Apr
Juli

- Q1 Voorbereiden Loting en selectie deelnemers
- Q2 Start bijeenkomsten Inwonersberaad
- Q2 Tussentijdse toets concept advies
- Q2 Informeren Raad en College door delegatie burgerberaad
- Q3 Overhandiging Advies burgerberaad aan het college
- Q4 Evaluatie inwonersberaad

Projecttype
Haalbaarheidsfase

Startdatumproject
23-03-2023

Projectfase
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

De Raad heeft op 27 november 2023 ingestemd met het houden van een burgerberaad over het afvalbeleid. Het project zit nu in de uitvoeringsfase: het uitvoeren van de loting, het faciliteren van het burgerberaad (locatie, catering, vervoer),het plannen en organiseren van het burgerberaad, het tussentijds toetsen van het concept-advies en het zorgen voor de overhandiging van het advies aan het college.

Wat willen we bereiken

Een succesvolle "proef" met een burgerberaad als instrument om de betrokkenheid van burgers bij beleidsontwikkeling beter inhoud te geven. Het burgerberaad is succesvol wanneer het een representatieve groep inwoners omvat en wanneer het proces van totstandkoming van het advies zorgvuldig heeft plaatsgevonden (intensief, met behulp van experts en deliberatie). Daarnaast heeft het burgerberaad een uitvoerbaar advies opgeleverd waarmee een nieuwe impuls wordt gegeven aan het toekomstig afvalbeleid.



Financiële stand van zaken

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 wordt voorgesteld om in 2024 een bedrag van € 194.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag te dekken door een eenmalige onttrekking aan de vrij inzetbare reserve. Voor de uit het coalitieakkoord gereserveerde bedrag van € 100.000 wordt bij het bestemmen van het rekeningresultaat een voorstel tot budgetoverheveling gedaan.

Risico's

Een langere looptijd van het burgerberaad dan voorzien (gemiddeld duurt een burgerberaad 5 a 6 maanden) door uitval van deelnemers of anderszins en mede hierdoor een groter beroep dan voorzien op onze eigen capaciteit voor het faciliteren en begeleiden van het burgerberaad (denk aan de communicatie richting inwoners, tijdens en achteraf. Denk ook aan het monitoren van reacties online/mail/ onvoorzien).

8.10.3 Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten



Projecttype
Project

Startdatumproject
Initiatieffase

Projectfase
Lopend

Projectomschrijving

Uit een evaluatie onder de verschillende groepen gebruikers is gebleken dat het Stadhuis-Forum op onderdelen niet goed functioneert. Er zijn knelpunten in het gebouw. De grootste knelpunten gaan over de inrichting en het functioneren van de raad- en commissiezaal, de fractiekamers en de werkomgeving. Met name de inrichting van de raadzaal voldoet niet aan de verwachtingen. De ruimte is onhandig ingericht, de kwaliteit van de apparatuur voldoet niet en mogelijkheden om de ruimte ook in te zetten voor andere activiteiten zijn te beperkt. In de fractiekamers is er een tekort aan kastruimte en in de werkomgeving een tekort aan verschillende soorten werkplekken, zoals stilteplekken en overlegruimtes. Door COVID en thuiswerken zijn behoeften ten aanzien van de werkplek bovendien veranderd. Samenwerken en ontmoeten is een belangrijke functie geworden van het kantoor.

Om de kwaliteit en het functioneren van het Stadhuis-Forum te verbeteren, moet er een aantal aanpassingen komen. Het college heeft op 12 juni 2023 besloten om hiervoor een project op te starten. Het resultaat van dit project is om de verbeterpunten voor het Stadhuis-Forum te vertalen naar een maatregelenoverzicht (haalbaarheidsfase), de maatregelen uit te werken tot een ontwerp (uitwerkingsfase) en het realiseren van de verbetermaatregelen (uitvoeringsfase).

Gelijktijdig met het project Stadhuis-Forum wordt een aanbesteding gestart voor vervanging van de audiovisuele middelen in de raad- en commissiezaal. Ook wordt er gelijktijdig met het project Stadhuis-Forum gewerkt aan de uitbreiding van de UWV werkplekken in het stadhuis. Dit vraagstuk wordt opgepakt door de afdeling Vastgoed. Beide werkzaamheden vallen buiten de scope van dit project. De projectteams werken nauw samen om de uitvoering van deze werkzaamheden integraal te laten verlopen.

Stand van Zaken

Resultaat haalbaarheidsfase
In de haalbaarheidsfase is de werkbeleving van gebruikers van het Stadhuis-Forum geïnventariseerd. Het doel hiervan was het ophalen van verbeterpunten die leiden naar een prettigere werkomgeving op het stadhuis. Nu de verbeterpunten zijn geïnventariseerd wordt het plan verder uitgewerkt.

Wat willen we bereiken

Uitwerkingsfase
In de volgende fase van het project worden de verbeterpunten in overleg met de gebruikers van het Stadhuis-Forum uitgewerkt tot een ontwerp. Bij de uitwerking van de verbeterpunten moet rekening worden gehouden met factoren zoals technische en financiële haalbaarheid. De best passende oplossingen worden in het derde kwartaal van 2024 voorgelegd aan het college. Voor aanpassingen die de functionaliteit van het gebouw uitbreiden, zoals een nieuw bedrijfsrestaurant, wordt in het derde kwartaal van 2024 een voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Uitvoeringsfase

Met de vaststelling van het ontwerp kan een aanbesteding worden gestart voor de bouwwerkzaamheden. Naar verwachting start de uitvoeringsfase medio 2025.

Financiële stand van zaken

De totale kosten voor het verbeteren van de kwaliteit en het functioneren van het Stadhuis-Forum zijn geraamd op €9 miljoen. In de meerjarenbegroting is reeds €7,6 miljoen beschikbaar gesteld om aanpassingen die vallen onder herstelmaatregelen/groot onderhoud uit te kunnen voeren. Voor aanpassingen die de functionaliteit van het gebouw uitbreiden, zoals een nieuw bedrijfsrestaurant, is een investeringsbudget nodig van €1,4 miljoen. Dit investeringsbudget wordt via een apart raadsvoorstel in het derde kwartaal van 2024 aangevraagd.

De bijbehorende jaarlijkse lasten (kapitaallasten en exploitatiekosten bedrijfsrestaurant) zijn vooralsnog geraamd op €165.000 per jaar. Dit bedrag is reeds structureel opgenomen in de meerjarenbegroting vanaf 2025. In het derde kwartaal van 2024 wordt via een apart raadsvoorstel dit investeringsbudget aangevraagd.

De geprognotiseerde kosten passen binnen het kader. Om die reden staat het stoplicht nu op groen.

Risico's

Risico:	Geen succesvolle aanbesteding.
Gevolg:	De planning wordt niet gehaald.
Beheersmaatregel:	Het houden van een marktconsultatie voor start aanbestedingsprocedure.
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.

9. Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond

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

Projectnaam	Toelichting
NIEUWE PROJECTEN	
Abdissenbos Transformatorstation Stedin	3e kwartaal 2023 vastgesteld door het college
Hoekerkade	3e kwartaal 2023 vastgesteld door het college
Stadhuis-Forum Zoetermeer verbeterpunten evaluatie	3e kwartaal 2023 vastgesteld door het college
Zwaardslootseweg	4e kwartaal 2023 vastgesteld door het college
AFGEROND	
Plataanhout	Décharge verleend
Kleurlaan	Décharge verleend
Bladgroen	Décharge verleend
Katwijkerlaantracé	Décharge verleend
Naardermeer Oosterheem Waterzicht	Décharge verleend
Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd	Décharge verleend
Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord gemeentekavels	Décharge wordt in Q1 verwacht. Project is al overgedragen aan stadsbeheer
ON HOLD	
Bleizo-West	Er is gewerkt aan de lobby bij Provincie en bij BZK om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft dit niet geleid tot aanpassing van het omgevingsbeleid door de Provincie. Het nieuwe college van GS blijft vasthouden aan de koppeling van de windopgave van de gemeente Lansingerland en heeft nu op dit punt het initiatief naar zich toegetrokken. Vooralsnog blijft dit project on hold staan.
Rakkersveld 143, Castellum	In verband met aanbesteding WKO staat dit project on hold.
Welkom 2, Croesinckplein 24	In verband met aanbesteding WKO staat dit project on hold.

10. Colofon

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

Productie:
afdeling Projectenbureau

Afbeeldingen:
foto’s Gemeente Zoetermeer

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

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