

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan 2025-153256
Auteur	Imane Himmit +31793469061 I.Himmit@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	21 september 2020 Raadsbesluit Visie Binnenstad 2040 0637604899 2 juli 2021 Initiatiefvoorstel stedenbouwkundige buurtvisie 31 januari 2022 Raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 2022-008816 27 juni 2022 Raadsbesluit Startnotitie stedenbouwkundige buurtvisie Zuidflank Nederlandlaan 2022-021410 5 juli 2022 Collegebesluit Projectopdracht Deelgebied Zuidflank Nederlandlaan (2022-059793) 26 juni 2023 Raadsbesluit beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 2022-008816 26 juni 2023 Raadsbesluit Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan 2023-038580 27 november 2023 Raadsbesluit Aankoop Amsterdamstraat 3 2023-038580 7 april 2025 Raadsbesluit Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer 2040 2025-15957 27 mei 2025 Raadsbesluit Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2025-036403, 28 oktober 2025 Raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) 2025-033923 28 oktober 2025 Raadsbesluit Ruimtelijke strategie Zoetermeer 2040 2025-065744 15 december 2025 Raadsvoorstel Volkshuisvestingsprogramma 2025-107990
Samenvatting	Het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan is een van de plekken in het Stadshart waar een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied hard nodig is. Dit gebied biedt kansen voor stedelijke vernieuwing door het versterken van de ruimtelijke samenhang, het creëren van

	een betekenisvolle openbare ruimte en het optimaal benutten van de aanwezige potentie. Deze ambities zijn nader uitgewerkt in de op 26 juni 2023 vastgestelde deelgebiedsvisie 5A Zuidflank. In een addendum op de deelgebiedsvisie zijn hierop aanvullingen en enkele wijzigingen opgenomen. Bovendien is een ontwikkelstrategie voor het deelgebied en de bij de beoogde ontwikkelingen behorende businesscase opgesteld. Voorgesteld wordt om deze documenten vast te stellen. Door het nemen van het besluit komt er budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de deelgebiedsvisie en addendum. Het plan bevat een kwalitatief, veilig en groen openbaar gebied aan de Nederlandlaan en aangrenzende straten, het toevoegen van een uitgebreid woonprogramma en voorzieningen zoals een fietsparkeervoorziening maar ook maatschappelijk programma.
Bijlagen	1. Addendum Deelgebiedsvisie 5a Zuidflank Nederlandlaan 2. Ontwikkelstrategie deelgebied 5a Zuidflank Nederlandlaan 3. (geheim) Businesscase Deelgebied 5a 4. (geheim) Toelichting faciliterend project Nederlandlaan 5. (geheim) Toelichting grondexploitatie Nederlandlaan 6. (geheim) Toelichting investeringsprojecten openbare ruimte Nederlandlaan e.o. en investeringsproject Parkbrug 7. (geheim) Toelichting investeringsproject openbare fietsparkeervoorziening Nederlandlaan 8. Begrotingswijziging 9. Buurtvisie deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan 17 januari 2023 10. Resultaten proefopstellingen Stadshart Zoetermeer 25 september 2025 11. Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan vastgesteld 26 juni 2023 Het college heeft op 24 februari 2026 besloten om verplichting tot geheimhouding op te leggen op de geel gearceerde financiële gegevens van de volgende bijlagen 3, 4, 5, 6, en 7 behorende bij Raadsvoorstel Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan van 16 december 2025 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1 lid 2 sub b van de Wet open overheid vanaf 24 februari 2026 tot het einde van de looptijd van de businesscase, dat wil zeggen wanneer de laatste werkzaamheden zijn afgerond in het deelgebied, om de economische of financiële belangen van de gemeente te beschermen.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan
2025-153256

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2025

besluit

1. De aanvullingen en wijzigingen op de Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan vast te stellen, zoals opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen Addendum Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan, met als belangrijkste uitgangspunten voor het gebied:
 - a. Het woningprogramma bestaande uit ca. 620 woningen, waarvan:
 - 8% goedkope koop/huur
 - 55% middeldure huur/betaalbare koopwoningen
 - 37% dure huur/overige koopwoningen
 - b. Het voorzieningenprogramma van circa 4.100 m² bruto vloeroppervlak, waarbij een verdeling van circa 50% maatschappelijk en 50% commercieel wordt voorzien en met nadruk op voorzieningen die bijdragen aan levendigheid en sociale interactie.
 - c. Aangepaste ruimtelijke randvoorwaarden voor blokken 1 en 2a en 2b, inclusief maximale bouwhoogtes, programmering en aansluiting op het openbaar gebied.
 - d. Ruimtelijke en programmatische kaders voor blok 3, inclusief maximale bouwhoogtes, programmering en aansluiting op het openbaar gebied.
 - e. De onderdelen uit het raadsbesluit Mobiliteitsstrategie Binnenstad d.d. 7 april 2025 die betrekking hebben op de Zuidflank Nederlandlaan, waaronder het weghalen van de lus Bovenlangs, realisatie van de parkbrug en de voorwaardelijk sloop van parkeergarage P5 aan de Amsterdamstraat.
2. De ontwikkelstrategie Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan vast te stellen met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. De deelgebiedsvisie en addendum wordt in de volgende fase nader uitgewerkt ten behoeve van de planologisch maatregel, waarbij wordt gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan.
 - b. Faciliterend grondbeleid voor blok 1, met ruimte voor marktinitiatief binnen gemeentelijke kaders.
 - c. Actief grondbeleid voor blokken 2a, 2b, 3 en het openbaar gebied, gericht op onder meer:
 - i. Gemeentelijke regie op het programma, fasering en ruimtelijke kwaliteit;
 - ii. Verwerving door de gemeente van de voor de beoogde ontwikkelingen in blok 2a, 2b en 3 benodigde grond en gebouwen;
 - iii. Het zo spoedig mogelijk selecteren van (een) marktpartij(en) voor samenwerking in een nader te bepalen samenwerkingsvorm voor blokken 2 en 3.
 - d. De onderhandelingen in het kader van de minnelijke verwerving van grond en gebouwen die nodig zijn voor de beoogde ontwikkelingen, vinden plaats met het oog op het voorkomen van een eventuele onteigening.
3. Voor de uitvoeringsfase van het faciliterende project Nederlandlaan (2026-2032) een projectbudget van € 2,54 mln. beschikbaar te stellen bestaande uit plankosten, ingrepen in de openbare ruimte en afdrachten aan bovenwijkse investeringen en dit als volgt te dekken:
 - a. Positief saldo van grondverkoop openbaar gebied: € 0,63 mln.
 - b. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de plankosten en kosten ingrepen in de openbare ruimte: € 0,99 mln.

- c. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de bovenwijkse investeringen: € 0,92 mln.
 - d. Het saldo van baten en lasten ad. € 0,38 mln. te verantwoorden in het resultaat grondbeleid.
4. De grondexploitatie Nederlandlaan vast te stellen;
 - a. Voor het voorziene nadelig resultaat van de grondexploitatie een voorziening van € 2,58 mln. te treffen en dit bedrag te dekken uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040;
 5. Voor de reconstructie en herinrichting van het openbare gebied Nederlandlaan e.o. voor de jaren 2026/2032 een investeringsbudget van € 10,8 mln. beschikbaar te stellen.
 6. De kosten genoemd onder besluitpunt 5 gedeeltelijk te dekken uit:
 - a. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de reconstructie van de Nederlandlaan van € 4,02 mln.
 - b. Het kostenverhaal op basis van de Nota bovenwijkse kosten van € 4,29 mln.
 - c. De restant investering van € 2,49 mln. vanaf 2033 lineair af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%;
 - d. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van maximaal € 100.000 (daarna aflopend) vanaf 2033 te dekken uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad;
 - e. De uit de investering voortvloeiende extra jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten van € 71.000 vanaf 2033 te dekken vanuit de extra opbrengst van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.
 7. Voor de bouw van de Parkbrug, het trapplein en de bijbehorende lift in deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan voor de jaren 2026/2032 een investeringsbudget van € 11,15 mln. beschikbaar te stellen (parkbrug en het trapplein € 10,85 mln. en lift € 0,3 mln.).
 8. De kosten genoemd onder besluitpunt 7 gedeeltelijk te dekken uit:
 - a. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de bouw van de parkbrug van € 1,26 mln.
 - b. Het kostenverhaal op basis van de Nota bovenwijkse kosten van € 3,66 mln.
 - c. De restant investering van € 6,23 mln. van de parkbrug en het trapplein (€ 5,93 mln.) vanaf 2033 lineair af te schrijven in 50 jaar en de lift (€ 0,3 mln.) in 20 jaar tegen een rente van 2%.
 - d. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten voor de parkbrug en het trapplein van maximaal € 237.000 en voor de lift € 21.000 (daarna beide aflopend) vanaf 2033 te dekken uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad.
 - e. De uit de investering voortvloeiende extra jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten van € 75.000 vanaf 2033 te dekken vanuit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.
 9. Voor de bouw van een openbare fietsparkeervoorziening in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Nederlandlaan een investeringsbudget voor de periode 2029/2032 van € 1,47 mln. beschikbaar te stellen.
 10. De kosten genoemd onder besluitpunt 9 gedeeltelijk te dekken uit:
 - a. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de openbare fietsparkeervoorziening van € 0,35 mln.
 - b. De restant investering van € 1,12 mln. annuïtair op basis van levensduur af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%.
 - c. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van totaal € 36.000 vanaf 2033 te dekken vanuit het begrotingssaldo;

- d. De kosten voor bewaking van de nieuwe openbare fietsparkeervoorziening van € 137.000 en het onderhoud van € 12.000 vanaf 2033 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
- 11. Een bedrag van 1% van de investeringen voor de herinrichting van de Nederlandlaan e.o. genoemd onder besluitpunten 4 tot en met 8, € 184.000 in de periode 2028-2032 te storten in de Reserve beeldende kunst in de openbare ruimte en dit incidenteel voor € 123.000 in 2032 te dekken vanuit het begrotingssaldo en voor € 61.000 ten laste van het resultaat Grondbedrijf in de periode 2028-2032.
- 12. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over onderdeel 3 tot en met 12 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 4 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan is een van de plekken in het Stadshart waar een kwaliteitsverbetering hard nodig is. Door de oorspronkelijk opzet van de binnenstad is hier destijds een onaantrekkelijk en onbehaaglijk gebied ontstaan zonder verblijfskwaliteit. Ruimtelijk is hier sprake van een restruimte in een niet afgemaakte situatie. Dit gebied biedt kansen voor stedelijke vernieuwing door het versterken van de ruimtelijke samenhang, het creëren van een betekenisvolle openbare ruimte en het optimaal benutten van de aanwezige potentie. Om te onderzoeken of en hoe deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is een haalbaarheidsfase doorlopen.

Deze fase heeft geleid tot een in juni 2023 vastgestelde deelgebiedsvisie. Hierbij is sprake geweest van een samenwerking met Unibail Rodamco Westfield (URW), toenmalig eigenaar van een groot deel van het Stadshart. Deze samenwerking heeft URW in oktober 2024 beëindigd. Binnen het project is besloten om door te gaan en de haalbaarheidsfase zelf af te ronden (zie [raadsmemo d.d. 12 november 2024 Stand van zaken Zuidflank Nederlandlaan Zoetermeer](#)). Het resultaat ligt nu voor in een addendum met aanvullingen en wijzigingen op de deelgebiedsvisie (bijlage 1), een ontwikkelstrategie (bijlage 2) en een bij de beoogde ontwikkelingen behorende businesscase (bijlage 3 tot en met 8).

De beoogde ontwikkelingen in het deelgebied bestaan uit:

- De realisatie van ongeveer 620 woningen, waarvan circa 63% betaalbaar, in lijn met de doelstellingen uit het ontwerp *Volkshuisvestingsprogramma: Stad in Balans* voor een gedifferentieerd en inclusief woningaanbod;
- Het toevoegen van circa 4.100 m² BVO voorzieningen, evenwichtig verdeeld tussen maatschappelijke en commerciële functies, gericht op het versterken van levendigheid, verblijfskwaliteit en sociale cohesie in het Stadshart;
- Een hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte, waaronder vergroening, autoluwe inrichting en de aanleg van een singel langs de RandstadRail, conform de ambities uit de *Visie Binnenstad 2040* en de uitwerking daarvan in de *Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan (inclusief addendum)*;
- Een betere bereikbaarheid en verkeersveiligheid, onder andere door een nieuwe voetgangersbrug, het benutten van bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen en de realisatie van een openbare fietsparkeervoorziening als schakel in het mobiliteitsnetwerk, in lijn met de *Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer*.

Het deelgebied is opgedeeld in drie bouwblokken en het omliggende openbare gebied. Deze kunnen in de toekomst afzonderlijk of als geheel worden ontwikkeld (zie onderstaande afbeelding).



De gemeente kiest voor optimale regie gedurende de uitwerkings- en uitvoeringsfase door de toepassing van actief en faciliterend grondbeleid in combinatie met de inzet van de instrumenten van de Omgevingswet. De gemeente maakt de plannen publiekrechtelijk mogelijk via het omgevingsplan en zet de instrumenten van het grondbeleid in. Onderdeel daarvan is het tijdig zoeken van samenwerking met één of meerdere marktpartijen die kan/kunnen bijdragen aan de kwaliteit, uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. De gemeente behoudt regie op publieke belangen en integraliteit, maar wil ook profiteren van de expertise die in de markt aanwezig is. Dit vraagt om een samenwerking waarin de gemeentelijke kaders leidend zijn en ruimte is voor co-creatie en gezamenlijke uitwerking van de beoogde ontwikkelingen.

Beoogd effect

Met dit voorstel sluit de gemeente Zoetermeer de haalbaarheidsfase af en start de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan. Met de gevraagde besluiten over de aanvulling op de inhoudelijke randvoorwaarden in het Addendum, de Ontwikkelstrategie en het financiële kader in de Bussinescase, wordt een volgende stap gezet richting realisatie van de opgaven en ambities uit de *Visie Zoetermeer 2040*, *Visie Binnenstad 2040* en de *Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan*.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

2. De aanvullingen en wijzigingen op de Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan vast te stellen, zoals opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen Addendum Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan, met als belangrijkste uitgangspunten voor het gebied:
 - b. Het woningprogramma bestaande uit ca. 620 woningen, waarvan:
 - 8% goedkope koop/huur
 - 55% middeldure huur/betaalbare koopwoningen
 - 37% dure huur/overige koopwoningen
 - c. Het voorzieningenprogramma van circa 4.100 m² bruto vloeroppervlak, waarbij een verdeling van circa 50% maatschappelijk en 50% commercieel wordt voorzien en met nadruk op voorzieningen die bijdragen aan levendigheid en sociale interactie.
 - d. Aangepaste ruimtelijke randvoorwaarden voor blokken 1 en 2a en 2b, inclusief maximale bouwhoogtes, programmering en aansluiting op het openbaar gebied.

- e. Ruimtelijke en programmatische kaders voor blok 3, inclusief maximale bouwhoogtes, programmering en aansluiting op het openbaar gebied.
 - f. De onderdelen uit het raadsbesluit Mobiliteitsstrategie Binnenstad d.d. 7 april 2025 die betrekking hebben op de Zuidflank Nederlandlaan, waaronder het weghalen van de lus Bovenlangs, realisatie van de parkbrug en de voorwaardelijk sloop van parkeergarage P5 aan de Amsterdamstraat.
3. De ontwikkelstrategie Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan vast te stellen met als belangrijkste uitgangspunten:
- b. De deelgebiedsvisie en addendum wordt in de volgende fase nader uitgewerkt ten behoeve van de planologisch maatregel, waarbij wordt gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan.
 - c. Faciliterend grondbeleid voor blok 1, met ruimte voor marktinitiatief binnen gemeentelijke kaders.
 - d. Actief grondbeleid voor blokken 2a, 2b, 3 en het openbaar gebied, gericht op onder meer:
 - ii. Gemeentelijke regie op het programma, fasering en ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. Verwerving door de gemeente van de voor de beoogde ontwikkelingen in blok 2a, 2b en 3 benodigde grond en gebouwen;
 - iv. Het zo spoedig mogelijk selecteren van (een) marktpartij(en) voor samenwerking in een nader te bepalen samenwerkingsvorm voor blokken 2 en 3.
 - e. De onderhandelingen in het kader van de minnelijke verwerving van grond en gebouwen die nodig zijn voor de beoogde ontwikkelingen, vinden plaats met het oog op het voorkomen van een eventuele onteigening.
4. Voor de uitvoeringsfase van het faciliterende project Nederlandlaan (2026-2032) een projectbudget van € 2,54 mln. beschikbaar te stellen bestaande uit plankosten, ingrepen in de openbare ruimte en afdrachten aan bovenwijkse investeringen en dit als volgt te dekken:
- b. Positief saldo van grondverkoop openbaar gebied: € 0,63 mln.
 - c. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de plankosten en kosten ingrepen in de openbare ruimte: € 0,99 mln.
 - d. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de bovenwijkse investeringen: € 0,92 mln.
 - e. Het saldo van baten en lasten ad. € 0,38 mln. te verantwoorden in het resultaat grondbeleid.
5. De grondexploitatie Nederlandlaan vast te stellen;
- b. Voor het voorziene nadelig resultaat van de grondexploitatie een voorziening van € 2,58 mln. te treffen en dit bedrag te dekken uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040;
6. Voor de reconstructie en herinrichting van het openbare gebied Nederlandlaan e.o. voor de jaren 2026/2032 een investeringsbudget van € 10,8 mln. beschikbaar te stellen.
7. De kosten genoemd onder besluitpunt 5 gedeeltelijk te dekken uit:
- b. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de reconstructie van de Nederlandlaan van € 4,02 mln.
 - c. Het kostenverhaal op basis van de Nota bovenwijkse kosten van € 4,29 mln.
 - d. De restant investering van € 2,49 mln. vanaf 2033 lineair af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%;
 - e. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van maximaal € 100.000 (daarna aflopend) vanaf 2033 te dekken uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad;
 - f. De uit de investering voortvloeiende extra jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten van € 71.000 vanaf 2033 te dekken vanuit de extra opbrengst van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.

8. Voor de bouw van de Parkbrug, het trapplein en de bijbehorende lift in deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan voor de jaren 2026/2032 een investeringsbudget van € 11,15 mln. beschikbaar te stellen (parkbrug en het trapplein € 10,85 mln. en lift € 0,3 mln.).
9. De kosten genoemd onder besluitpunt 7 gedeeltelijk te dekken uit:
 - b. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de bouw van de parkbrug van € 1,26 mln.
 - c. Het kostenverhaal op basis van de Nota bovenwijkse kosten van € 3,66 mln.
 - d. De restant investering van € 6,23 mln. van de parkbrug en het trapplein (€ 5,93 mln.) vanaf 2033 lineair af te schrijven in 50 jaar en de lift (€ 0,3 mln.) in 20 jaar tegen een rente van 2%.
 - e. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten voor de parkbrug en het trapplein van maximaal € 237.000 en voor de lift € 21.000 (daarna beide aflopend) vanaf 2033 te dekken uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad.
 - f. De uit de investering voortvloeiende extra jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten van € 75.000 vanaf 2033 te dekken vanuit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.
10. Voor de bouw van een openbare fietsparkeervoorziening in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Nederlandlaan een investeringsbudget voor de periode 2029/2032 van € 1,47 mln. beschikbaar te stellen.
11. De kosten genoemd onder besluitpunt 9 gedeeltelijk te dekken uit:
 - b. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de openbare fietsparkeervoorziening van € 0,35 mln.
 - c. De restant investering van € 1,12 mln. annuïtair op basis van levensduur af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%.
 - d. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van totaal € 36.000 vanaf 2033 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
 - e. De kosten voor bewaking van de nieuwe openbare fietsparkeervoorziening van € 137.000 en het onderhoud van € 12.000 vanaf 2033 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
12. Een bedrag van 1% van de investeringen voor de herinrichting van de Nederlandlaan e.o. genoemd onder besluitpunten 4 tot en met 8, € 184.000 in de periode 2028-2032 te storten in de Reserve beeldende kunst in de openbare ruimte en dit incidenteel voor € 123.000 in 2032 te dekken vanuit het begrotingssaldo en voor € 61.000 ten laste van het resultaat Grondbedrijf in de periode 2028-2032.
13. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 De deelgebiedsvisie inclusief addendum geeft duidelijke kaders voor de beoogde ontwikkelingen in het deelgebied, waarbij waarden zoals leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid goed geborgd zijn.

De deelgebiedsvisie biedt eigenaren, omwonenden en ontwikkelende marktpartijen duidelijkheid over toekomstige ontwikkelingen in het gebied aan de Nederlandlaan en Amsterdamstraat. Zo worden de waarden die voor onze gemeente belangrijk zijn – zoals leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid – geborgd richting het uiteindelijk vastleggen in regels van het omgevingsplan. Tegelijkertijd is er voldoende flexibiliteit om in te spelen op marktontwikkelingen en innovatieve oplossingen. Dit moet zorgen voor een toekomstbestendig woongebied dat aantrekkelijk is voor bewoners en gebruikers. Door de balans tussen gemeentelijke regie en marktcreativiteit te bewaken, versterken we zowel de haalbaarheid als de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.2 In het Addendum Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan zijn wijzigingen ten opzichte van de eerder vastgestelde Deelgebiedsvisie opgenomen en zijn eerder niet uitgewerkte onderdelen toegevoegd.

Er zijn diverse aanleidingen voor het opstellen van het Addendum op de Deelgebiedsvisie. Op hoofdlijnen zijn dit de nader uitgewerkte programmering van wonen, voorzieningen (zie argument 1.2), de uitwerking van Blok 3 (zie argument 1.3) en de vaststelling van de Mobiliteitsstrategie door de raad op 7 april 2025 (zie argument 1.4).

1.3 Het Addendum concretiseert het woningbouw- en voorzieningenprogramma voor het deelgebied.

Het woningbouwprogramma voor Blok 1, Blok 2a/2b en Blok 3 omvat in totaal circa 620 woningen. De verdeling naar prijsklassen is als volgt:

- 8% goedkope koopwoningen,
- 55% middeldure huur en betaalbare koop,
- 37% dure huur- en koopwoningen.

Het beoogde woningbouwprogramma komt voort uit de behoefte in de gehele Binnenstad. Voor het gehele deelgebied 5 geldt dat in deelgebied 5B Engelandlaan vooral sociale huurwoningen worden gerealiseerd (The Carrousel en Sea Tower, 235 woningen) en in deelgebied 5A meer middeldure en dure woningen. De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn in lijn met het (ontwerp) Volkshuisvestingprogramma.

Tot slot is in het programma rekening gehouden met circa 4.100 m² bruto vloeroppervlak voor voorzieningen. Deze ruimte wordt gelijk verdeeld over maatschappelijke functies (zoals buurtvoorzieningen en welzijn) en commerciële functies, die nog nader worden gespecificeerd binnen het programma Binnenstad waarbij de economische functie van het stadshart niet onderschat moet worden. Onderdeel van dit voorzieningenprogramma is ook een gebouwde openbare fietsparkeervoorziening.

1.4 Blok 3 is in het Addendum Deelgebiedsvisie 5A Zuidflank Nederlandlaan nader uitgewerkt.

In de Deelgebiedsvisie is opgenomen voor Blok 3 dat verschillende varianten mogelijk zijn en dit nog verder moet worden uitgewerkt. Voor Blok 3 zijn aanvullende ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen:

- Maximale hoogte van 60 meter
- Circa 135 woningen (van de 620 totaal).
- Circa 1.050 m² voorzieningen in de plint, ter ondersteuning van de leefbaarheid en levendigheid van het gebied.
- Circa 90 parkeerplekken voor bewoners van het blok

1.5 Bij de uitwerking van blok 3 is de input van het in 2023 doorlopen participatietraject Buurtvisie meegenomen.

De deelgebiedsvisie is mede met inbreng vanuit participatie opgesteld. De Buurtvisie uit 2023 (bijlage 9) is de opbrengst van het participatietraject dat met bewoners en gebruikers is doorlopen. De daarin meegegeven punten geven voldoende handvatten voor de nadere uitwerking van blok 3. Het ging daarbij om levendige plinten, een actieve openbare ruimte, een prettige plek om te verblijven en een goede relatie met de bestaande bebouwing.

1.6 In het raadsbesluit over de Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer 2040 van 7 april 2025 zijn uitgangspunten en maatregelen opgenomen voor het Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan.

Besloten is dat de lus Bovenlangs kan worden verwijderd. Dit is een voorwaarde voor het kunnen realiseren van de ontwikkeling van Blok 2a en b. Bovendien wordt daarmee doorgaand verkeer uit de Binnenstad geweerd en ontstaat meer ruimte voor fiets, voetganger, groen en verblijf. Aan het verwijderen van de lus is de voorwaarde verbonden dat uit een proefopstelling moet blijken dat de uitkomsten worden bevestigd van het Verkeersonderzoek programma Zoetermeer Binnenstad dd.27 september 2022 ten aanzien van de gevolgen van het verwijderen van de lus.

In het rapport “Resultaten proefopstellingen Stadshart Zoetermeer” van 23 september 2025 (opgesteld door Mobycon) zijn de resultaten van de proefopstelling opgenomen. De conclusie is dat uit de proefopstellingen is gebleken, dat de gewenste maatregelen uitvoerbaar zijn en niet zullen leiden tot afwikkelingsproblemen voor het verkeer in de Binnenstad. Opheffen van de verkeerslus Bovenlangs heeft het meeste effect op de herverdeling van het autoverkeer door de Binnenstad. De capaciteit van alle wegen in de Binnenstad is toereikend om de effecten van de herverdeling te kunnen verwerken, ook als het 30km/h regime wordt ingevoerd.

Ook voor de verdere toekomst is de verkeersstructuur van de binnenstad voldoende robuust, omdat in de mobiliteitsstrategie binnenstad Zoetermeer 2040 (en in afstemming met de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040) als beleidsuitgangspunt is opgenomen dat de groei van de mobiliteitsvraag door de geplande ontwikkelingen in de Binnenstad wordt opgevangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer en de automobilititeit ongeveer op hetzelfde niveau blijft bij de verdere groei van de stad

Ook is besloten tot de realisatie van een fysieke verbinding tussen de Engelandlaan en Promenadeplein in de vorm van een parkbrug. Dit leidt op zichzelf niet tot een wijziging of aanvulling, want met deze parkbrug is in de Deelgebiedsvisie al rekening gehouden.

Het buiten gebruikstellen en slopen van de parkeergarage P5 is noodzakelijk voor de herontwikkeling van de Nederlandlaan en Amsterdamstraat. In dit deelgebied ligt een belangrijke opgave om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de analyses in de mobiliteitsstrategie en de dynamische parkeerbalans blijkt dat een combinatie van parkeervoorzieningen in P2, Denemarkenlaan en Centrum-West voldoende parkeergelegenheid biedt, op korte en lange termijn, om dit deel van het Stadshart goed bereikbaar te houden voor bezoekers.

Tot slot wordt in de Mobiliteitsstrategie het belang aangegeven van een langzaam verkeerverbinding tussen de J.L. van Rijweg en de lager gelegen Amsterdamstraat. Dit heeft geleid tot aanpassing van de deelgebiedsvisie ten aanzien van blok 2. Met zo'n verbinding voor fietsers en voetgangers wordt nu bij de verdere ontwikkeling van Blok 2a en b rekening gehouden.

2.1 De ontwikkelstrategie geeft duidelijkheid over de rol die de gemeente voor zichzelf én voor andere partijen ziet in de uitwerkings- en uitvoeringsfase van het project.

De ontwikkelstrategie geeft richting aan de wijze waarop de gemeente, in samenspraak met betrokken partijen, toewerkt naar de uitwerking en uitvoering van het project. Ter realisatie van de Deelgebiedsvisie is deze strategie opgesteld.

Daarin wordt het gemeentelijk handelingsperspectief geschetst voor de vervolgfase, passend bij de eigendomsverhoudingen, de ontwikkelpotentie per blok en de benodigde herinrichting van de openbare ruimte. Ook maakt de ontwikkelstrategie expliciet welke rol de gemeente inneemt als bevoegd gezag bij het wijzigen van het omgevingsplan en welke rol zij vervult binnen het gemeentelijk grondbeleid.

Daarnaast benadrukt de ontwikkelstrategie de haalbaarheid van de opgave: er zijn meerdere samenwerkings- en realisatievormen denkbaar waarmee de gemeente en marktpartijen, afhankelijk van de uitwerking per blok, tot een passende en financieel haalbare ontwikkeling kunnen komen.

2.2 Voor het publiekrechtelijk mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen is wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

De nu beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het huidige omgevingsplan. Door als gemeente zelf het initiatief te nemen voor wijziging van het omgevingsplan houden we regie op de planning van de gebiedsontwikkeling. Door deze planologische maatregel maakt de gemeente bovendien een effectieve inzet van de grondbeleidsinstrumenten mogelijk. Tot slot kunnen na wijziging van het omgevingsplan in beginsel de voor de diverse bouwplannen benodigde omgevingsvergunningen relatief snel worden verleend.

2.3 De voorgestelde gecombineerde inzet van instrumenten uit de Omgevingswet biedt de beste kans op een succesvolle realisatie van het deelgebied.

De gemeente past haar grondbeleid toe om realisatie van de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Vanwege de eigendomssituatie bij blok 1 en de voorgestelde ontwikkeling wordt daar gekozen voor faciliterende grondbeleid. Kostenverhaal wordt geborgd in het omgevingsplan, waardoor bij een initiatief tot ontwikkeling de gemeente kosten kan verhalen op de eigenaar.

Voor blok 2a, b en 3 en de voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte wordt gekozen voor actief grondbeleid. Hoewel een groot deel van het plangebied al gemeentelijk eigendom betreft, is het voor realisatie van de plannen noodzakelijk om eigendommen van derden te verwerven. De gemeente beschikt daarvoor over een aantal instrumenten, zoals minnelijke verwerving, voorkeursrecht en eventueel onteigening. Voor een effectieve inzet van dergelijke instrumenten is het noodzakelijk om tijdig de noodzakelijke planologische maatregelen te nemen, in dit geval het wijzigen van het omgevingsplan. Indien een eigenaar zelf bereid en in staat is om een beoogde ontwikkeling te realiseren, kan deze altijd een beroep doen op zelfrealisatie. In dat geval kan de gemeente alsnog een faciliterende rol op zich nemen.

2.4 Inbreng vanuit de markt is van meerwaarde voor het haalbaar en uitvoerbaar maken van de ambities van de deelgebiedsvisie.

Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling van het deelgebied zoekt de gemeente in de volgende fase vroegtijdig de samenwerking met één of meerdere marktpartijen. Door samenwerking kan worden geprofiteerd van de kennis, ontwerp- en ontwikkelcapaciteit met betrekking tot gebiedsontwikkeling van marktpartijen. De meerwaarde kan worden gevonden in aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid, innovatieve bouwmethoden en

kosten- en tijdsefficiëntie. Tegelijkertijd waarborgt de gemeente de regie door vooraf de belangrijkste ruimtelijke kaders vast te leggen. Dit zorgt ervoor dat zowel de gemeente als de ontwikkelende partijen profiteren van een heldere uitgangspositie, waarbij snelheid en kwaliteit hand in hand gaan. De gemeente bepaalt in de volgende fase op basis van juridische, financiële en inhoudelijke overwegingen welke juridische vorm voor publiek-private samenwerking het meest geschikt is voor deze ontwikkeling.

2.5 Om in aanmerking te blijven komen voor zowel de Woningbouwimpuls (WBI) van het Rijk als de mobiliteitssubsidie, is deze ontwikkelstrategie noodzakelijk.

De ontvangen mobiliteitssubsidie, die is bedoeld om versnelling van woningbouw te bewerkstelligen, stelt als voorwaarde dat de bouw uiterlijk in 2030 van start gaat. De Woningbouwimpuls stelt als voorwaarde dat de bouw uiterlijk in 2034 van start gaat. Door de ontwikkelstrategie zoals voorgesteld uit te voeren – parallel aan de selectieprocedure voor een samenwerkingspartner en de ruimtelijke procedure – wordt het proces efficiënt ingericht en blijven we binnen de gestelde termijnen. Indien de gemeente geen actieve rol neemt in de grondverwerving en het uitwerken van een omgevingsplan en selectie van een samenwerkingspartner, bestaat het risico op vertraging in de gebiedsontwikkeling. Vertraging vergroot de kans dat de hiervoor genoemde subsidies verloren gaan, wat directe gevolgen heeft voor de haalbaarheid van de geplande woningbouw en mobiliteitsmaatregelen in dit deel van de binnenstad.

2.6 Door uit te spreken dat de gemeente in beginsel bereid is om op termijn tot onteigening over te gaan, kunnen de minnelijke onderhandelingen in het kader van de noodzakelijke verwervingen plaatsvinden op basis van de onteigeningsmethodiek.

De gemeente is verplicht eerst te proberen om eigendommen die nodig zijn voor de beoogde ontwikkelingen minnelijk te verwerven. Dit betekent dat de gemeente en de eigenaar met elkaar in gesprek gaan om op vrijwillige basis tot een overeenkomst te komen over de aankoop van het vastgoed. De gemeente biedt in dat kader de eigenaar een schadeloosstelling aan, die in principe gelijk is aan wat de eigenaar zou ontvangen bij een gerechtelijke onteigening. Het doel is om hiermee een langdurige en kostbare gerechtelijke onteigeningsprocedure met onzekere uitkomst te voorkomen.

3.1 Wanneer de eigenaar tot ontwikkeling overgaat is er binnen de gemeentebegroting budget aanwezig om vanuit een faciliterende rol daaraan mee te werken.

In de geheime bijlage 4 Toelichting faciliterend project Nederlandlaan is een toelichting opgenomen op de voor deze ontwikkeling eventueel te maken plankosten en kosten van maatregelen in het openbaar gebied. Deze kosten worden alleen gemaakt wanneer de eigenaar daadwerkelijke besluit tot realisatie van de beoogde ontwikkeling over te gaan. De dekking voor deze kosten bestaat uit toekomstig kostenverhaal en de opbrengsten van een (ondergeschikte) grondverkoop. In de wijziging van het omgevingsplan worden hiervoor kostenverhaalregels opgenomen.

4.1 De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de ontwikkeling van Blok 2a, b en 3.

In de geheime bijlage 5 Toelichting grondexploitatie Nederlandlaan is een toelichting op de te openen grondexploitatie opgenomen. De grondexploitatie sluit aan bij de inhoudelijke uitgangspunten van de deelgebiedsvisie en addendum. De gemeenteraad heeft budgetrecht en stelt met het vaststellen van deze grondexploitatie de benodigde budgetten voor het project ter beschikking. Het gaat onder meer om de kosten van

verwervingen, sloop, bouw- en woonrijpmaken. Daartegenover staan opbrengsten uit toekomstige grondverkoop. Ook de ontvangen subsidies die betrekking hebben op deze ontwikkelingen zijn in de grondexploitatie als opbrengst verwerkt. Voor het voorziene nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen.

5.1 Dit investeringsbudget is nodig om de openbare ruimte in deelgebied 5A opnieuw in te richten en daarmee een kwaliteitsimpuls te geven.

In de geheime bijlage 6 Toelichting investeringsprojecten openbare ruimte Nederlandlaan e.o. en Parkbrug is een toelichting opgenomen op de raming van de kosten van herinrichting van het openbaar gebied. Dit gaat onder meer om de aanleg van de singel, toevoegen van groen, aanpassing van de J.L. van Rijweg (vanaf de kruising Engelandlaan tot aan de Promenade) en wijziging van het wegprofiel van de Nederlandlaan en Amsterdamstraat naar éénrichtingsverkeer en 30 km-regime. Voor deze ingrepen wordt een investeringsbudget verstrekt. Voor de dekking van de hieruit voortvloeiende kapitaallasten wordt een egaliseringsreserve ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 gevormd.

5.2 Voor het beheer en onderhoud van het nieuw aan te leggen openbaar gebied is budget nodig.

Het beheer van de openbare ruimte gebeurt op basis van beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2023–2026. De kosten voor dit onderhoud worden bepaald aan de hand van landelijke normen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Kwaliteitsniveau A staat voor een nagenoeg ongeschonden, verzorgd en aantrekkelijk straatbeeld. Dit is echter ook het duurste niveau. Daarom maken we steeds bewuste keuzes en zoeken we naar een optimale balans tussen beschikbare middelen en noodzakelijk onderhoud. Voor het investeringsproject in het openbaar gebied wordt voorgesteld om op zichtlocaties het onderhoudsniveau te verhogen naar kwaliteitsniveau A. Op andere locaties wordt kwaliteitsniveau B toegepast. Dit hogere ambitieniveau brengt wel hogere beheerlasten met zich mee. Om de stijging van onderhoud- en beheerlasten te beperken zijn waar mogelijk andere ontwerpkeuzes gemaakt met een positief effect op de beheerraming.

6.1 Voor het gevraagde investeringsbudget voor de openbare ruimte is dekking nodig.

Hierna wordt in de paragraaf Financiën toegelicht hoe de voorgenomen investeringen in de openbare ruimte zullen worden gedekt.

7.1 Dit investeringsbudget is nodig om de Parkbrug, het trapplein en de bijbehorende lift in deelgebied 5A te realiseren.

In de geheime bijlage 6 Toelichting investeringsprojecten openbare ruimte Nederlandlaan e.o. en Parkbrug is ook een toelichting opgenomen op de raming van de kosten van de Parkbrug en de bijbehorende lift. De kosten hebben onder meer betrekking op de aankoop van objecten en de realisatie van de parkbrug, de lift en het trapplein. Voor deze ingrepen wordt een investeringsbudget verstrekt.

7.2 Voor het beheer en onderhoud van de Parkbrug is budget nodig.

Er wordt voorgesteld om het onderhoudsniveau van het investeringsproject Parkbrug te onderhouden op niveau A/B. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 5.2. Dit voorstel betekent dat ook de beheerlasten stijgen.

8.1 Voor het gevraagde investeringsbudget voor de parkbrug en bijbehorende lift is dekking nodig.

Hierna wordt in de paragraaf Financiën toegelicht hoe de voorgenomen investering in de parkbrug zal worden gedekt.

9.1 De openbare gebouwde fietsparkeervoorziening komt in de plaats van de huidige onbewaakte fietsenstalling die weg moet vanwege de ontwikkeling van Blok 2a.

Deelgebied 5A is zowel een aankomstplek voor fietsers uit zuidelijke richting bij een bezoek aan de Binnenstad als een gebied waar je doorheen moet om aan de andere kant van de Binnenstad te komen. Om te stimuleren dat bezoekers met de fiets blijven komen, is het belangrijk om te zorgen voor goede fietsroutes en veilige plekken om je fiets te stallen. Met de realisatie van een nieuwe openbare bewaakte fietsparkeervoorziening ter vervanging van de huidige onbewaakte fietsenstalling wordt daarin voorzien.

9.2 De openbare gebouwde fietsparkeervoorziening is opgenomen in de op 7 april 2025 door de raad vastgestelde Mobiliteitsstrategie.

Voor een meer leefbare, gezonde en duurzame binnenstad zijn aantrekkelijke en veilige voorzieningen voor fietsers van groot belang. Daarom is in de mobiliteitsstrategie opgenomen dat openbare bewaakte fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd bij elke entree van de binnenstad. Naar aanleiding van [Motie 2504-02A Slimmere beveiligde fietsenstallingen Zoetermeer](#) wordt in de volgende fase onderzocht welke alternatieven er eventueel zijn ten opzichte van bemande fietsparkeervoorzieningen.

10.1 Voor het gevraagde investeringsbudget voor de openbare gebouwde fietsparkeervoorziening is dekking nodig.

Hierna wordt in de paragraaf Financiën toegelicht hoe de voorgenomen investering in de openbare gebouwde fietsparkeervoorziening zal worden gedekt.

11.1 De gemeentelijke Verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte is van toepassing.

Deze verordening schrijft voor dat 1% van de kosten van investeringen beschikbaar wordt gesteld voor beeldende kunst in de openbare ruimte. Het gaat om investeringen in een grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken), in nieuwe openbare gebouwen zoals een fietsparkeervoorziening en investeringen in de infrastructurele sfeer bij herinrichting van openbaar gebied.

12.1 Het budgetrecht ligt bij de raad

Voor de uitvoering van de planvorming voor Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan is budget nodig. Dit is nog niet in de programmabegroting opgenomen. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de verschillende budgetten op te nemen in de Programmabegroting.

Kanttekeningen

- 1. De visie draagt bij aan een leefbare en gezonde binnenstad. Het voorliggende besluit bevat ruimtelijke keuzes die gevolgen hebben voor bestaande winkelpanden en daarmee mogelijk voor de economische structuur van het stadshart.*

Het is belangrijk om te onderkennen dat deze ingrepen impact hebben op bestaande winkels en voorzieningen in de binnenstad. De uitwerking van de beoogde ontwikkelingen vindt

plaats in de volgende fase. De daarmee gepaard gaande gevolgen bestaan onder meer uit tijdelijke en/of definitieve verplaatsingen en het eventueel daarvoor vinden of geschikt maken van andere locaties in de (binnen)stad. Tegelijkertijd is de gemeente gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe visie op retail en horeca voor Zoetermeer. De binnenstad vormt daarin een belangrijk onderdeel. Marktpartijen en andere belanghebbenden worden in beide trajecten actief betrokken, zodat ruimtelijke keuzes zorgvuldig kunnen worden verbonden met een toekomstbestendige economische functie van de binnenstad.

2.1 De visie biedt kaders, maar blijft afhankelijk van externe partijen voor realisatie

De gemeente ontwikkelt het vastgoed niet zelf en is daarvoor afhankelijk van marktpartijen. De gemeente stelt kaders vast en zet de haar ter beschikking staande instrumenten van de Omgevingswet in om realisatie van de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. In de haalbaarheidsfase is externe ontwikkel expertise ingezet. Er is een klankbordgroep samengesteld door de Regionale Versnellingstafel en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) voor dit deelgebied, die de plannen hebben bekeken en waarvan de input is verwerkt in de nu voorliggende documenten.

2.2 Actief grondbeleid brengt risico's met zich mee

De verwerving van gronden, het bouwrijp maken en de uitgifte van kavels binnen blokken 2 en 3 brengen financiële risico's met zich mee. De in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten worden onderbouwd door actuele kostenramingen en taxaties. Het programma is daarnaast extern getoetst, zowel door de Regionale Versnellingstafel als een andere expert, op marktconformiteit, zodat opbrengsten realistisch zijn ingeschat.

2.3 Ruimtelijke procedure tegelijk met selectieprocedure vraagt om capaciteit

Voor zowel de uitwerking van de ruimtelijke procedure als een selectieprocedure, zijn veel van dezelfde expertises nodig. Dit betekent dat er voor dit project in korte tijd veel capaciteit tegelijkertijd gevraagd wordt. Echter zorgt deze strategie wel voor een versnelling van het project. Een oplossingsrichting is het inzetten van externe bureaus voor beiden trajecten waarbij de gemeente een toetsende rol heeft.

3.1 t/m 8.1 De budgetten zijn aangevraagd voor het deelgebied maar we blijven sturen op programmaniveau

De huidige programmering is input voor de Businesscase op programmaniveau. Op basis daarvan zijn de totale lasten en baten globaal berekend en zijn de structurele financiële gevolgen op langere termijn in beeld. Dit is een structureel proces. Er is op dit moment sprake van een voor de gemeente haalbare businesscase. In dit voorstel is deelgebied 5A nader uitgewerkt en zijn hiervoor budgetten aangevraagd. Hierbij geldt dat per deelgebied (en per deelproject binnen deelgebied) op basis van de nadere uitwerking van de programmering (van voorlopig naar definitief ontwerp), en met inbreng vanuit de participatie, een steeds preciezere berekening kan worden gemaakt. Dit geldt voor zowel de eenmalige lasten als de structurele lasten. Per deelgebied vindt zoals nu aan het eind van de haalbaarheidsfase besluitvorming door de gemeenteraad plaats op basis van een deelgebiedsvisie, businesscase op deelgebiedsniveau en ontwikkelstrategie. Hierbij wordt in elk raadsvoorstel over een deelgebied de relatie gelegd met de programmering en Businesscase op het niveau van het programma Binnenstad, zodat de gevolgen kunnen worden gemonitord. Ook na vaststelling van de budgetten per deelgebied blijven we monitoren en sturen. Bijsturing is daarbij mogelijk en soms noodzakelijk om ook in de toekomst van een haalbare businesscase te kunnen blijven spreken.

Financiën

De financiële uitwerking van de businesscase Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan bestaat uit een aantal componenten.

- Het vaststellen van het faciliterend grondbeleidsproject
- Het vaststellen van een grondexploitatie
- Het vaststellen van het investeringsproject in de openbare ruimte door het verstrekken van nieuwe investeringsbudgetten voor Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan
- Het vaststellen van het investeringsproject Parkbrug door het verstrekken van nieuwe investeringsbudgetten voor Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan.
- Het vaststellen van het investeringsproject openbare fietsparkeervoorziening.
- Het verstrekken van structurele budgetten voor beheer & onderhoud en bewaking openbare fietsparkeervoorziening

Faciliterend grondbeleidsproject Zuidflank Nederlandlaan

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4 Toelichting Faciliterend project Nederlandlaan. De totale kosten bedragen € 2,54 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor de periode 2026-2032.

Van de projectontwikkelaar wordt een totaalbijdrage van € 1,91 mln. ontvangen voor de plankosten, ingrepen in de openbare ruimte van de bouwlocatie en voor de bovenwijkse investeringen. Daarnaast wordt een perceel grond verkocht voor € 1,00 mln.

Het batig saldo tussen € 2,54 mln. kosten en € 2,91 mln opbrengsten (€ 0,38 mln.) wordt via het resultaat grondbeleid verantwoord op programma 7. Inrichting van de stad.

Grondexploitatie Nederlandlaan

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 5 Toelichting Grondexploitatie Nederlandlaan. In de grondexploitatie is een gedeelte (€ 2,4 mln.) van de van het Rijk verkregen subsidie voor de Woningbouwimpuls verwerkt. De bijdrage van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente gedekt worden.

Omdat de grondexploitatie een negatief financieel resultaat heeft, moet volgens de regelgeving van de BBV een verliesvoorziening worden getroffen ter grootte van dit verlies op eindwaarde. De storting in de voorziening Nadelige complexen van € 2,58 mln. komt ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Het binnen het exploitatiegebied gelegen pand Amsterdamstraat 3 is opgenomen in de voorraad Materiële Vaste Activa (MVA) waarop per 1-1-2026 een boekwaarde rust van € 770.000,-. Het pand wordt met dit besluit tegen boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

Herinrichting openbaar gebied

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 6 Toelichting Investeringsprojecten openbare ruimte Nederlandlaan e.o. en Parkbrug.

Voor de aanleg van de herinrichting van het gebied Zuidflank Nederlandlaan is een investeringsbudget benodigd van € 10,8 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor de periode 2026-2032. Voor € 4,02 mln. worden de investeringskosten gedekt uit de van het Rijk verkregen Mobiliteitssubsidie. Daarnaast is er voor € 4,29 mln. dekking uit kostenverhaal op basis van de Nota bovenwijkse kosten, deze dekking is ook inclusief indexering voor de totale projectduur.

Het investeringssaldo van € 2,49 mln. wordt lineair afgeschreven in 50 jaar tegen een rente van 2%. Investeringsprojecten met maatschappelijk nut zoals herinrichting van het openbaar gebied worden conform de vastgestelde Nota waarderen, activeren en afschrijven vaste activa 2024 lineair afgeschreven. Bij de lineaire afschrijvingsmethode dalen de kapitaallasten jaarlijks gedurende de hele economische levensduur. Het rentepercentage van 2% is vastgelegd in de vastgestelde Rentenota 2025.

De jaarlijkse kapitaallasten bedragen maximaal € 99.646 (afgerond € 100.000) (daarna aflopend) die gedekt worden uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het

gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad.

De extra onderhoudslasten van het gehele openbare gebied bedragen op onderhoudsniveau A € 71.000 en worden gedekt vanuit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.

Parkbrug

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 6 Toelichting investeringsprojecten openbare ruimte Nederlandlaan e.o. en Parkbrug.

Voor de bouw van de Parkbrug en de bijbehorende lift is een investeringsbudget nodig van € 11,15 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor de periode 2026-2032. Voor € 1,26 mln. worden de investeringskosten gedekt uit de van het Rijk verkregen Mobiliteitssubsidie.

Daarnaast is er op basis van de Nota bovenwijkse kosten voor € 3,66 mln. dekking uit kostenverhaal. Het resterende saldo bedraagt € 6,23 mln. en wordt voor wat betreft de brug lineair afgeschreven in 50 jaar en voor de lift voor in 20 jaar, beide tegen een rente van 2%. Investeringskosten met maatschappelijk nut zoals een brug (met lift) worden conform de vastgestelde Nota waarden, activeren en afschrijven vaste activa 2024 lineair afgeschreven. Bij de lineaire afschrijvingsmethode dalen de kapitaallasten jaarlijks gedurende de hele economische levensduur. Het rentepercentage van 2% is vastgelegd in de vastgestelde Rentenota 2025.

De jaarlijkse kapitaallasten bedragen voor de parkbrug € 237.374 en voor de lift € 21.000. Afgerond is dit in totaal € 258.000. De kosten worden gedekt uit de extra opbrengsten die vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad.

De jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten van de Parkbrug bedragen € 75.000 en worden gedekt vanuit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma Binnenstad.

Openbare fietsparkeervoorziening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 7 Toelichting investeringsproject openbare fietsparkeervoorziening Nederlandlaan.

Voor de bouw van een openbare fietsparkeervoorziening is een investeringsbudget nodig van € 1,47 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor de periode 2026-2033. Voor € 0,35 mln. worden de investeringskosten gedekt uit de van het Rijk verkregen Mobiliteitssubsidie.

Het saldo van € 1,12 mln. wordt annuïtair afgeschreven in 50 jaar tegen een rente van 2%. Investeringskosten met economisch nut zoals een fietsparkeervoorziening worden conform de vastgestelde Nota waarden, activeren en afschrijven vaste activa 2024 annuïtair afgeschreven. Bij de annuïtaire afschrijvingsmethode blijven de kapitaallasten gelijk gedurende de hele economische levensduur. Het rentepercentage van 2% is vastgelegd in de vastgestelde Rentenota 2025.

De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 35.662. De fietsparkeervoorziening wordt bewaakt, de kosten bedragen jaarlijks vanaf 2033 € 137.000. Voor beheer en onderhoud is structureel €12.000 nodig. De totale exploitatielasten van afgerond € 185.000 worden vanaf 2033 structureel uit het begrotingssaldo gedekt. Het is nog onbekend hoeveel de omvang van het begrotingssaldo 2033 bedraagt. Indien er geen begrotingssaldo blijkt te zijn, worden de structurele lasten gedekt uit het surplus van de algemene reserve (vrij inzetbare reserve).

Reserve beeldende kunst

Op de investeringen in het openbaar gebied, de parkbrug en de grondexploitatie is de verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte van toepassing. De toevoeging (storting) in de reserve Beeldende kunst in de openbare ruimte komt uit twee dekkingsbronnen. De berekening betreft 1% van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Voor de investeringen in het openbaar gebied en de parkbrug bedraagt de totale toevoeging € 123.000. Deze storting in de reserve vindt plaats ten laste het begrotingssaldo. Indien er geen positief begrotingssaldo aanwezig te zijn, worden de structurele lasten gedekt uit het surplus van de algemene reserve (vrij inzetbare reserve).

Voor de grondexploitatie Nederland bedraagt de totale toevoeging € 61.000, dat ten laste van het resultaat Grondbedrijf wordt gebracht.

De toevoegingen worden gedaan in de periode 2028-2032 waarin de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken geraamd zijn.

Samenvatting investeringbudget en structurele lasten deelgebied 5A

	bedrag in mln.	
Investeringen	Bedrag	Bedrag incl. indexering
Herinrichting openbaar gebied	€ 9,43	€ 10,80
Bouw Parkbrug	€ 9,76	€ 11,15
Bouw openbare fietsparkeervoorziening	€ 1,26	€ 1,47
Totaal benodigde investeringsbudget deelgebied 5a	€ 20,45	€ 23,42
Subsidie Mobiliteitsfonds	-€ 5,63	-€ 5,63
Bijdrage op basis van Nota bovenwijkse kosten	-€ 6,87	-€ 7,95
Gedeeltelijke dekking deelgebied 5a	-€ 12,50	-€ 13,58
Totaal restant investeringsbudget deelgebied 5a	€ 7,95	€ 9,84

Businesscase op programmaniveau van de Binnenstad

De Zuidflank Nederlandlaan (deelgebied 5A) maakt deel uit van de businesscase van het programma Binnenstad. De integrale businesscase Binnenstad Zoetermeer 2040 is voor het eerst 26 juni 2023 gepresenteerd als geheime bijlage bij het raadsvoorstel budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad (2023-041675). In de Businesscase zijn, voor zover mogelijk, alle uitgaven en inkomsten van de in het programma Binnenstad voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen over meerdere jaren globaal in beeld gebracht. Aan de raad is toegezegd dat bij ieder raadsvoorstel van een project uit het programma Binnenstad een toelichting wordt gegeven op de gewijzigde bedragen.

De in 2023 gepresenteerde Businesscase Binnenstad was gebaseerd op veel aannames en globale berekeningen. Hoe verder we komen in het proces, hoe concreter de bedragen worden. Met het [raadsbesluit Markt 10 d.d. 7 oktober 2025](#) (2024-067776) is de Businesscase van het programma al aangepast. Met besluitvorming door de raad over de businesscase per deelgebied, wordt tegelijkertijd het financiële kader voor het programma Binnenstad als geheel steeds verder ingevuld. Dit voorstel over het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan heeft effect op het programma als geheel en de daarbij behorende ramingen. De totale businesscase Binnenstad is hierop aangepast en geactualiseerd. Ook zullen de ontwikkelingen in de andere deelgebieden leiden tot aanpassingen. Dit geeft de raad dus, bij iedere besluitvorming over een deelgebied van de Binnenstad, de mogelijkheid om de op een transparante wijze besluiten te nemen. Onder meer keuzes die binnen de deelgebieden worden gemaakt ten aanzien van gewenste

functies, veranderde ruimtelijke uitgangspunten als gevolg van participatie en wijziging van bouwkosten, leiden tot gewijzigde bedragen. Daarnaast is het beoogde totaal aantal te realiseren woningen toegenomen van 2.895 naar 3.138. De businesscase Binnenstad betreft daarom een momentopname en blijft de komende jaren aan verandering onderhevig. De herijkte businesscase voor de gehele Binnenstad gaat nu uit van:

(bedragen * €1,0 mln.)

Businesscase Binnenstad		WAS 2024	WORDT 2025
Kosten			
Grondbeleid	Grondexploitatie		89,3
	Faciliterende projecten		21,3
		84,9	110,7
Infrastructuur	Openbare ruimte		82,7
	Parkeergarages		7,4
	Fietsparkeervoorziening		5,1
		84,1	95,2
		169,0	205,9
Opbrengsten			
Grondbeleid	Grondverkoop	71,6	80,9
	Kostenverhaal	6,5	10,5
		78,1	91,4
Infrastructuur	Bijdrage obv Nota bovenwijkse kosten	21,6	36,6
	Mobiliteitsfonds	21,9	21,9
	Subsidie WBI ingezet	9,7	5,6
		53,2	64,1
		131,3	155,4
Resultaat		-37,7	-50,4
	Subsidie WBI nog niet ingezet	0	9,3

Van het saldo van € 50,4 mln. wordt ca. € 43,5 mln. geactiveerd als investering en ca. € 6,9 mln. als eenmalig verlies genomen. In de opbrengsten is een belangrijk deel van de subsidie van het Rijk vanuit het mobiliteitsfonds en de Woningbouwimpuls (WBI) verwerkt. Van de subsidie Woningbouwimpuls resteert een bedrag van € 9,3 mln. dat op dit moment niet direct aan één van de projecten kan worden toegewezen. Dit heeft te maken met wijzigingen in de projectplannen en gewijzigde ramingen ten opzichte van de subsidieaanvraag.

De afschrijvingslasten van de investeringen (met uitzondering van de fietsparkeervoorzieningen) en het extra benodigd budget voor beheer en onderhoud openbaar gebied worden gedekt vanuit de structurele opbrengsten van de extra woningbouw (onroerend zaakbelasting en gemeentefonds, € 1.500 per woning). Van de structurele opbrengsten is 50% bestemd voor de reguliere lasten en is 50% beschikbaar voor verbetering in de kwaliteit van het openbaar gebied. Op basis van de huidige businesscase kunnen de extra structurele lasten worden gedekt vanuit de extra structurele inkomsten.

Tot slot wordt voor de beoogde nog aan te leggen parkeergarage in deelgebied 1, de Denemarkenlaan e.o. een onrendabele top van ca. € 7 mln. voorzien. De eenmalige lasten van het te verwachten verlies en de onrendabele top zijn voorzien en kunnen worden gedekt vanuit de hiervoor gereserveerde middelen in de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De inzichten uit het participatietraject hebben waardevolle aanvullingen opgeleverd voor de planvorming in deelgebied 5A. De participatie tijdens de haalbaarheidsfase heeft plaatsgevonden volgens de methodiek van de pilot Buurtvisie, waarbij bewoners en belanghebbenden actief betrokken zijn. De resultaten hiervan zijn vastgesteld met de deelgebiedsvisie. Uit de pilot Buurtvisie kwam de wens voor een proefopstelling naar voren, deze is zomer 2025 uitgevoerd.

Duurzaamheid

In de deelgebiedsvisie zijn uitgangspunten opgenomen over het bodemenergieplan, klimaat adaptief bouwen, tegengaan van hittestress en ander uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Deze uitgangspunten zijn kaderstellend en zullen in de uitvoeringsfase verder uitgewerkt worden met experts van de gemeente en de markt.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij het opstellen van de Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan is nadrukkelijk aandacht besteed aan een toegankelijke en inclusieve inrichting van de openbare ruimte. In het addendum zijn meerdere fysieke ingrepen opgenomen die bijdragen aan de bruikbaarheid voor mensen met een beperking. Zo voorziet de herinrichting van de Nederlandlaan in brede trottoirs, korte oversteekafstanden, niveauvrije looproutes en logische verblijfsplekken, waarmee ook mensen met een fysieke of visuele beperking zich zelfstandig kunnen verplaatsen.

Een belangrijk onderdeel is de geplande voetgangersbrug over de RandstadRail, die ook toegankelijk wordt ontworpen voor mensen met een mobiliteitsbeperking (o.a. met liften of hellingbanen, afhankelijk van ontwerpkeuzes). Daarnaast draagt de nieuwe centrale fietsenstalling bij aan het ontlasten van het maaiveld, waardoor obstakelvrije routes ontstaan richting winkelgebied en voorzieningen.

De exacte uitwerking van de inrichting vindt plaats in de vervolgfase, waarbij toegankelijkheid als toetsingscriterium wordt meegenomen in het ontwerptraject voor zowel de openbare ruimte als de plinten. Op dit moment is de Toegankelijkheidsraad nog niet betrokken, maar zij worden in een later stadium expliciet uitgenodigd om advies te geven bij het stedenbouwkundig ontwerp en inrichting openbare ruimte. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de motie 2006-12 en de ambitie om het Stadshart van Zoetermeer voor iedereen toegankelijk te maken.

Rapportage en evaluatie

De uitvoering van dit besluit wordt gemonitord en gerapporteerd via de reguliere planning- en controlcyclus van de gemeente. De voortgang van het project Zuidflank Nederlandlaan maakt onderdeel uit van het programma Binnenstad 2040 en wordt opgenomen in de programmaverantwoording bij de voorjaars- en najaarsrapportage. Daarbij wordt gerapporteerd over de stand van zaken met betrekking tot verwerving, selectieprocedure, planologische voortgang, realisatievoorbereiding en grondexploitatie.

De financiële voortgang van de grondexploitatie wordt jaarlijks afzonderlijk opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG), waarbij onder meer het verwervingsverloop, het investeringsritme, risico's en bijgestelde parameters worden toegelicht.

Planning

Ruimtelijke procedure - omgevingsplanwijziging	Q1 2026 – Q3 2027
Verwervingen grond	Q1 2026 - Q3 2027
Aanbesteding/tender en voorbereiding	Q1 2026 – Q4 2027
Sloopwerkzaamheden & bouwrijp maken plangebied	Q4 2028
Vastgoedontwikkeling	Q1 2029 - 2030
Woonrijp maken plangebied	2031
Afronding project	2033