

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Afronding haalbaarheidsfase Binnenstad deelgebied 3 2026-059687
Auteur	Niels Hulsen +31793469756 N.Hulsen@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Duijts, S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Besluitvorming over dit voorstel is nodig om onder andere de vergunningsaanvraag voor het project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage te kunnen behandelen. Het is noodzakelijk om de besluitvorming snel te kunnen doorlopen vanwege de noodzaak vergund te zijn om definitief aanspraak te kunnen maken op stroomcapaciteit (netcongestie).
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Visie Binnenstad 2040 d.d. 21 september 2020 Initiatiefvoorstel Stedenbouwkundige Buurtvisie d.d. 12 juli 2021 Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 d.d. 31 januari 2022 Raadsvoorstel Startnotitie pilot stedenbouwkundige buurtvisie d.d. 27 juni 2022 Collegevoorstel Start project deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. d.d. 5 juli 2022 Raadsvoorstel Budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad d.d. 26 juni 2023 Raadsvoorstel Deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving d.d. 3 juli 2023 Raadsvoorstel Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer 2040 d.d. 7 april 2025 Raadsvoorstel Volkshuisvestingsprogramma d.d. 15 december 2025 Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) d.d. 28 oktober 2025 Raadsvoorstel Aanpassing Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) d.d. 9 april 2026
Samenvatting	De gemeente Zoetermeer heeft haar ambities voor de Binnenstad vastgelegd in de Visie Binnenstad 2040. Voor het deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving is deze uitgewerkt in een deelgebiedsvisie die op 3 juli 2023 door de raad is vastgesteld. De afgelopen twee jaar is de haalbaarheidsfase van het project deelgebied 3 doorlopen. Met dit voorstel besluit de raad om: • 399 woningen mogelijk te maken. • De Duitslandlaan en Luxemburglaan in te richten als 30 km/u. • Eenrichtingsverkeer in te voeren op de Duitslandlaan.

	• Te investeren in herinrichting van de openbare ruimte en een nieuwe fietsparkeervoorziening. • Voor het project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage af te zien van het adviesrecht bij de BOPA-procedure. Met de voorgestelde besluitpunten in dit raadsvoorstel wordt de haalbaarheidsfase van dit project afgerond en de uitvoeringsfase gestart. Tijdige besluitvorming is noodzakelijk om de vergunningsprocedure te kunnen doorlopen en aanspraak te maken op beschikbare stroomcapaciteit (netcongestie). Gevraagd wordt om in te stemmen met een addendum op de deelgebiedsvisie, de ontwikkelstrategie en de businesscase. Met dit besluit komt er budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving en de daarbij behorende structurele lasten. Dit plan leidt tot een kwalitatief, veilig en groen openbaar gebied aan de Duitslandlaan, met eenrichtingsverkeer (Denemarkenlaan richting Luxemburglaan) Luxemburglaan en aangrenzende straten, het toevoegen van een uitgebreid woonprogramma en voorzieningen zoals een openbare fietsenstalling. De businesscase kent een negatief saldo, waarvan het grootste deel wordt geactiveerd als investering. De daaruit voortvloeiende structurele lasten kunnen op basis van de huidige aannames worden gedekt uit toekomstige inkomsten (OZB en gemeentefonds).
Bijlagen	1. Addendum Deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving 2. Ontwikkelstrategie Luxemburglaan en omgeving 3. GEHEIM Businesscase Deelgebied 3* 4. Begrotingswijziging 5. Rapport "Resultaten proefopstellingen Stadshart Zoetermeer" van 23 september 2025 6. Lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad nodig is *Het college heeft op 9 juni 2026 besloten de verplichting tot geheimhouding op te leggen op de gearceerde financiële gegevens van de volgende bijlagen: - Bijlage 3 (GEHEIM) Businesscase Deelgebied 3 Behorende bij 'Raadsvoorstel Deelgebied 3: Luxemburglaan en omgeving – Einde haalbaarheid deelgebied 3' van 21 april 2026 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1 lid 2 sub b van de Wet open overheid met ingang van heden 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 Afronding haalbaarheidsfase Binnenstad deelgebied 3
2026-059687

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026

Besluit

1. De aanvullingen en wijzigingen op de Deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving vast te stellen, zoals opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen Addendum Deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving, met als belangrijkste uitgangspunten voor het gebied:
 - a. Het woningprogramma bestaande uit 399 woningen waarvan:
 - 193 sociale huur/betaalbare koop
 - 126 middenduur/betaalbare koop
 - 80 dure huur/koop.
 - b. Het voorzieningenprogramma van 1000 m2 bruto vloeroppervlak.
 - c. De onderdelen uit het raadsbesluit Mobiliteitsstrategie Binnenstad d.d. 7 april 2025 die betrekking hebben op het deelgebied Luxemburglaan en omgeving, waaronder het aanpassen van de snelheid op de Duitslandlaan en Luxemburglaan van 50 km/u naar 30 km/u en het realiseren van éénrichtingsverkeer op de Duitslandlaan van oost (Denemarkenlaan) naar west (Luxemburglaan).
 - d. De herinrichting van het openbaar gebied aan de Duitslandlaan, Luxemburglaan, Noordwaarts, Promenade, Stadhuisplein(gedeeltelijk) en Oostwaarts (gedeeltelijk) met onder meer een singel aan de Duitslandlaan.
 - e. Een nieuwe openbare bewaakte fietsenstalling ter vervanging van de huidige fietsenstalling aan het Noordwaarts.
2. De ontwikkelstrategie Deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving vast te stellen met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Het toepassen van faciliterend grondbeleid bij de herontwikkeling door de eigenaar van een gedeelte van de Stadshartpassage, gelegen aan de Duitslandlaan, naar woningbouw.
 - b. Het toepassen van faciliterend grondbeleid bij de herontwikkeling door de eigenaar van de Luxemburglaan 1-15 en de locatie van de huidige openbare fietsenstalling Noordwaarts naar woningbouw.
 - c. De onder beslispoint 2a. en b. bedoelde ontwikkelingen mogelijk te maken via een door de desbetreffende eigenaar voor zijn eigen ontwikkeling aan te vragen omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).
3. De 'Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad benodigd is', te wijzigen, door het toevoegen van een nieuwe categorie van gevallen waarvoor geen advies met instemming is vereist voor aanvragen BOPA die zijn ingediend voor het project Duitslandlaan 11(zoals bedoeld in beslispoint 2a), en past binnen alle van de volgende gestelde kaders: de deelgebiedsvisie deelgebied 3; Luxemburglaan en omgeving, de aanpassingen op de deelgebiedsvisie weergegeven in het addendum de deelgebiedsvisie deelgebied 3; Luxemburglaan en omgeving en de Businesscase Deelgebied 3.
4. Voor de reconstructie en herinrichting van het openbare gebied aan de Duitslandlaan en Luxemburglaan voor de jaren 2026-2031 een investeringsbudget van € 19,89 mln. beschikbaar te stellen.
5. De kosten genoemd onder beslispoint 4 te dekken uit:
 - a. De van het Rijk verkregen subsidie van het mobiliteitsfonds voor de reconstructie van de Duitslandlaan en Luxemburglaan van € 2,48 mln.
 - b. Kostenverrekening op basis van de Nota bovenwijkse kosten van € 6,23 mln.

- c. De restant investering van € 11,18 mln. vanaf 2032 lineair af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%.
 - d. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van maximaal € 447.000 (daarna aflopend) vanaf 2032 te dekken vanuit het al in de programmabegroting opgenomen budget voor deelgebied 3 en 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 € 40.000 vanaf 2032 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.
6. Voor de aankoop van een vervangende openbare fietsparkeervoorziening in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Luxemburglaan 1-15 een investeringsbudget voor de periode 2026-2031 van € 2,09 mln. beschikbaar te stellen.
7. De kosten genoemd onder besluitpunt 6 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 € 1,74 mln. annuïtair op basis levensduur af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%.
 - c. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van ca. € 55.000 vanaf 2032 te dekken vanuit het al in de programmabegroting opgenomen budget voor deelgebied 3.
 - d. De kosten voor bewaking van de nieuwe openbare fietsparkeervoorziening en het onderhoud ervan te dekken vanuit het in de programmabegroting opgenomen budgetten voor de bestaande fietsenstalling Noordwaarts.
8. Voor de uitvoeringsfase van het faciliterende project Luxemburglaan 1-15 een budget beschikbaar te stellen van € 3,96 mln. voor de jaren 2026-2031 en dit bedrag gedeeltelijk te dekken met:
- a. Grondverkoop openbaar gebied: € 1,04 mln.
 - b. De van het Rijk verkregen subsidie van de Woningbouwimpuls (Wbi) van € 1,37 mln.
 - c. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de plankosten van € 0,18 mln.
9. Voor het verwachte nadelig resultaat van het faciliterend project Luxemburglaan 1-15 ad. € 1,37 mln. een voorziening te treffen ten laste van de daarvoor in de reserve Fonds 2040 opgenomen reservering.
10. Voor de uitvoeringsfase van het faciliterende project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage een budget beschikbaar te stellen van € 3,05 mln. voor de jaren 2026-2031 en dit bedrag gedeeltelijk te dekken met:
- a. Grondverkoop openbaar gebied: € 0,51 mln.
 - b. De van het Rijk verkregen subsidie van de Woningbouwimpuls (Wbi) van € 0,51 mln.
 - c. De van de Provincie verkregen subsidie sociale huur/middenhuur van € 0,9 mln.
 - d. Bijdrage van de projectontwikkelaar voor de plankosten en kosten ingrepen in de openbare ruimte: € 0,62 mln.
11. Voor het verwachte nadelig resultaat van het faciliterend project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage ad. € 0,51 mln. een voorziening te treffen ten laste van de daarvoor in de reserve Fonds 2040 opgenomen reservering.
12. Een bedrag van 1% van de investeringen voor de herinrichting van de Luxemburglaan en omgeving genoemd onder besluitpunt 3, achtereenvolgens € 78.000 in 2030 en € 93.000 in 2031 te storten in de Reserve Kunst en dit incidenteel te dekken vanuit 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.
13. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over onderdelen 4 tot en met 13 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 16 juli 2026
de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Het deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving is een van de plekken in de binnenstad waar woningbouwontwikkeling en een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied is voorzien.

Met het raadsbesluit 'Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023' zijn vervolgens middelen beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen in dit deelgebied te onderzoeken. In de uitvoeringsstrategie is bovendien opgenomen dat de haalbaarheidsfase wordt afgerond met een deelgebiedsvisie, ontwikkelstrategie en een businesscase van het deelgebied. In het geval van dit deelgebied is de deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving eerder op 3 juli 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit voorstel bouwt door op eerdere besluitvorming uit de raad. Belangrijk hierbinnen zijn de Visie Binnenstad 2040 en de Deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o. waarin de vraag – *'Wat willen we hier?'* beantwoord wordt. In deze visiedocumenten zijn de kaders opgenomen waarvan over de uitwerking middels het voorliggende voorstel besloten wordt. Dit gaat onder andere om de bouwlocaties, de herinrichting van het openbaar gebied, éénrichtingsverkeer aan de Duitslandlaan en 30 km/u op de Duitslandlaan en Luxemburglaan. Over de wenselijkheid en noodzaak van deze aanpassingen gerelateerd aan mobiliteit is naast in de visie's ook in de mobiliteitsstrategie binnenstad besloten. Sommige kaders waren in voorgaande besluitvorming niet (altijd) als expliciete besluitpunten opgenomen maar voornamelijk beschreven in de visiedocumenten, dat is in dit voorstel aangepast.

De voorgaande voorstellen gingen voornamelijk over het 'wat' (wat is de visie op dit gebied, wat willen we hier), dit voorstel gaat over het 'hoe' – (hoe krijgen we de eerder gestelde kaders voor elkaar en wat is daarvoor nodig).

De voorgestelde gebiedsontwikkeling omvat de bouw van 399 woningen voor stedelijke doelgroepen en een stedelijke plint met commerciële en maatschappelijke voorzieningen verdeeld over twee locaties. Onderdeel van de maatschappelijke voorzieningen is de nieuw te bouwen openbare bewaakte fietsenstalling ter vervanging van de huidige fietsenstalling aan het Noordwaarts. Bovendien vindt een kwalitatieve herinrichting van de openbare ruimte plaats met onder meer:

- de reconstructie van de Duitslandlaan naar éénrichtingsweg waar 30 km/u gaat gelden, het toevoegen van groen en het realiseren van een singel;
- herinrichting van de Luxemburglaan, naar een wegprofiel passend bij een 30 km/u regime en met een groene loper tussen het woonhart en de Stadshartpassage;
- herinrichting van de Noordwaarts, Promenade, Stadhuisplein (gedeeltelijk) en Oostwaarts (gedeeltelijk).



Afb 1 – de heringerichte Duitslandlaan (Exclusief woontoren Stadshartpassage)

Met dit voorstel wordt de keuze voorgelegd om verder te gaan met:

- de (voorbereiding van de) bouw van 399 woningen, voortkomend uit de visie binnenstad 2040 en de deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o.
- 30km/u op de Luxemburglaan en Duitslandlaan, voortkomend uit de visie binnenstad 2040, de deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o. en de mobiliteitstrategie binnenstad.
- Eenrichtingsverkeer op de Duitslandlaan, voortkomend uit de visie binnenstad 2040, de deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o. en de mobiliteitstrategie binnenstad.
- De hierboven beschreven herinrichting van het openbaar gebied, voortkomend uit de visie binnenstad 2040, de deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o.
- Een vervangende openbare fietsparkeervoorziening voortkomend uit de visie binnenstad 2040, de deelgebiedsvisie Luxemburglaan e.o. en de mobiliteitstrategie binnenstad.

Het deelgebied met de daarin voorgenomen ontwikkelingen omvat twee projecten waarvoor het initiatief tot een woningbouwontwikkeling is genomen door de desbetreffende eigenaar/ontwikkelaar. Op grond van haar grondbeleid heeft de gemeente bij deze projecten een faciliterende rol.

- Luxemburglaan 1-15 (ook bekend als voormalige ABN Amro locatie)
- Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage (ook bekend als voormalige V&D locatie, woontoren Stadshartpassage/Duitslandlaan)



afb 2 en 3: Luxemburglaan 1-15 en de Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage

De herinrichting en maatregelen in de openbare ruimte worden aangemerkt als investeringsproject die wordt uitgevoerd door de gemeente. De nieuwe fietsparkeervoorziening gaat geïntegreerd worden in de ontwikkeling van de Luxemburglaan 1-15, en wordt na realisatie in eigendom overgedragen aan de gemeente. Daarom geldt dit voor de gemeente ook als investering waarvoor budget wordt aangevraagd. Tot slot wordt opgemerkt dat het project Luxemburglaan 2-10 ook in het deelgebied ligt. Op deze locatie is LUX70 met 134 woningen gerealiseerd en opgeleverd in 2025.

Beoogd effect

Het creëren van een levendige, aantrekkelijke en gastvrije Zoetermeerse binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het toevoegen van programma (waaronder woningen en voorzieningen). Het deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving draagt daar substantieel aan bij met het toevoegen van in totaal 533 woningen (inc 70LUX) met in de plint commerciële en maatschappelijke voorzieningen en een kwalitatief passend openbaar gebied.

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 Duitslandlaan en Luxemburglaan. Zo worden de waarden die voor onze gemeente belangrijk zijn – zoals leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid – geborgd. De door initiatiefnemers uit te werken woningbouwplannen worden mede getoetst aan de inhoud van de deelgebiedsvisie en het addendum. 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.

De deelgebiedsvisie was al zeer compleet. Tijdens de haalbaarheidsfase zijn de ruimtelijke randvoorwaarden grotendeels behouden gebleven, de inzichten uit het participatietraject hebben waardevolle aanvullingen opgeleverd. De participatie tijdens de haalbaarheidsfase heeft plaatsgevonden volgens de methodiek van de proef Buurtvisie, waarbij bewoners en belanghebbenden actief betrokken zijn. Na het raadsbesluit over de deelgebiedsvisie waarin de hoogte voor Luxemburglaan 1-15 (vm. ABN AMRO vestiging) is aangescherpt, zijn desbetreffende omwonenden door de initiatiefnemer betrokken bij een mogelijke oplossing die is verwerkt in het huidige woningbouwplan. Zo zijn de bouwhoogtes van de ontwikkeling die voor de panoramaramen van het Noordwaats gepland stonden aangepast.

1.2 In het Addendum Deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving 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, de uitwerking van het facilitaire project Luxemburglaan 1-15, en de vaststelling van de Mobiliteitsstrategie door de raad op 7 april 2025. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer:

Onderdeel	Was	Wordt
Amendement Luxemburglaan 1-15	6m (voor panoramaramen) en 60m (op de hoek Luxemburglaan/Europaweg)	7,5m (voor panoramaramen) en 63m (op de hoek Luxemburglaan/Europaweg)
Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage	Maximale hoogte 70m	Maximale hoogte 73m

Ook zijn er drie algemene onderwerpen in het addendum benoemd:

- Beeldkwaliteitsplan Noordelijk deel binnenstad is als kader toegevoegd.
- Resultaten proefopstelling toegevoegd.
- Precieze locaties laden en lossen in de bijgesloten afbeeldingen gewijzigd.

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

Het woningbouwprogramma voor de locatie Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage omvat in totaal 242 woningen:

- 186 sociale huurwoningen.
- 56 middeldure huurwoningen.

Het woningbouwprogramma voor de Luxemburglaan 1-15 omvat in totaal 157 woningen. De verdeling naar prijsklassen is als volgt:

- 70 middeldure huurwoningen.
- 7 betaalbare koopwoningen.
- 80 vrije sectorwoningen

Het beoogde woningbouwprogramma komt voort uit de behoefte in de gehele Binnenstad en in lijn met het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma.

Tot slot is in het programma rekening gehouden met ongeveer 400 m² bruto vloeroppervlak voor commerciële ruimte bij de Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage en 620 m² ruimte voor een openbare fietsenstalling bij de Luxemburglaan 1-15.

1.4. In het raadsbesluit over de Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer 2040 van 7 april 2025 zijn uitgangspunten en maatregelen opgenomen voor het Deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving.

Voorgesteld wordt dat de Duitslandlaan ingericht wordt als eenrichtingsstraat en dat de Luxemburglaan en Duitslandlaan aangepast worden naar 30km/u wegen. Dit is een voorwaarde voor het kunnen realiseren van de singel. Bovendien wordt daarmee doorgaand verkeer uit de Binnenstad geweerd en ontstaat meer ruimte voor fiets, voetganger, groen en verblijf. Aan het aanpassen van de Duitslandlaan is door de gemeenteraad de voorwaarde verbonden dat uit een proefopstelling moest blijken dat de uitkomsten worden bevestigd van het Verkeersonderzoek programma Zoetermeer Binnenstad dd.27 september 2022 ten aanzien van de gevolgen van het aanpassen van de straat.

In het in bijlage 9 opgenomen rapport “Resultaten proefopstellingen Stadshart Zoetermeer” van 23 september 2025 zijn de resultaten van de proefopstelling opgenomen. Uit de proefopstellingen is gebleken, dat de gewenste maatregelen uitvoerbaar zijn en niet zullen leiden tot afwikkelingsproblemen voor het verkeer in 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.

In eerdere uitwerkingen werd de Berlijnstraat ontsloten over de toekomstige singel aan de Duitslandlaan met een brug. Door verdere uitwerking werd duidelijk dat dit de logistiek van het Stadstheater onmogelijk zou maken vanwege de grote draaicirkels van de daarvoor gebruikte vrachtwagens. In plaats van de brug komt er een duikerdam. Hierdoor is er voldoende ruimte voor het logistieke verkeer van het theater en worden de voordelen van de singel (waterberging, kwaliteit leefomgeving, duurzaamheid en tegengaan hittestress) behouden.

De logistiek van het Stadstheater is ook bepalend geweest voor de gekozen rijrichting die op de Duitslandlaan ingesteld wordt, namelijk van oost (Denemarkenlaan) naar west (Luxemburglaan).

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 aan op welke manier de wensen vanuit de visie tot realisatie gebracht gaan worden. Waar de deelgebiedsvisie inclusief addendum gaat over het “wat”, staat in de ontwikkelstrategie het “hoe” beschreven. In de ontwikkelstrategie wordt het gemeentelijk handelingsperspectief geschetst voor de vervolgfase, passend bij de eigendomsverhoudingen, de ontwikkelpotentie per blok en de benodigde herinrichting van de openbare ruimte. De ontwikkelstrategie maakt expliciet welke planologische maatregel wordt toegepast om de ontwikkelingen publiekrechtelijk mogelijk te maken en welke rol de gemeente vervult binnen het gemeentelijk grondbeleid.

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

De nu beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het huidige omgevingsplan. Het is nodig om een planologische maatregel te treffen. In deelgebied 3 werken de ontwikkelende partijen zelf toe naar een aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Voor de ontwikkeling aan de Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage (de woontoren Duitslandlaan) is inmiddels door de initiatiefnemer al een vergunningsaanvraag ingediend.

2.3. 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 wordt het proces efficiënt ingericht en blijven we binnen de gestelde termijnen. Mocht hier vertraging in komen dan kan de gemeente alsnog besluiten grondbeleidsinstrumenten in te zetten.

3.1 Het toevoegen van dit project op de lijst van projecten waar geen advies met instemming voor vereist is zorgt voor versnelling van woningbouw en beheersing van aan het project gerelateerde risico's.

Op het moment dat de aanvraag BOPA door de initiatiefnemer werd ingediend was de gemeentelijke beleidsregel BOPA nog niet vastgesteld. Deze beleidsregel zorgt ervoor dat projecten met minder dan 250 woningen die voldoen aan het BKP-binnenstad niet apart nog langs de raad hoeven voor advies met instemming. De raad heeft de kaders voor de projecten immers in een eerdere behandeling al vastgesteld. Het project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage volgt een ambitieuze planning waarbij versnelling gezocht werd door de vergunningsaanvraag eerder in te dienen. Omdat dit indienen gebeurde voordat de beleidsregel BOPA van kracht werd is voor dit project onbedoeld overgangsrecht van toepassing. Als de vergunningsaanvraag ingediend werd na vaststelling van de beleidsregel BOPA had dit project ook niet voor advies met instemming nogmaals langs de raad gemoeten. Deze versnelling vindt volledig plaats binnen de eerder door de raad vastgestelde kaders van de deelgebiedsvisie, het addendum en de businesscase. Met deze keuze wordt binnen de door de raad vastgestelde kaders versnelling mogelijk gemaakt, doordat voor dit project geen afzonderlijk adviesrecht met instemming meer geldt.

4.1 Dit investeringsbudget is nodig om de openbare ruimte in deelgebied 3 opnieuw in te richten en daarmee een kwaliteitsimpuls te geven.

In de gedeeltelijk geheime bijlage 3d. Businesscase deelgebied 3 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 Duitslandlaan, Luxemburglaan, het voetgangersgedeelte rond de stadshartpassage (Noordwaarts, Promenade, Stadhuisplein (gedeeltelijk), Oostwaarts (gedeeltelijk) en wijziging van het wegprofiel van de Duitslandlaan en Luxemburglaan naar éénrichtingsverkeer en 30 km-regime. Voor deze ingrepen wordt een investeringsbudget verstrekt.

4.2 Het verlagen van de snelheid op de Duitslandlaan en Luxemburglaan draagt bij aan de haalbaarheid van woningbouwprojecten. De mobiliteitsmaatregelen zijn daarmee een randvoorwaarde voor de woningbouw, omdat zij voorkomen dat zware en kostbare geluidsmaatregelen nodig zijn die de financiële haalbaarheid onder druk zetten.

De Luxemburglaan en Duitslandlaan zijn wegen waar 50km/u gereden wordt. Hoe harder ergens gereden wordt hoe hoger het geluidsniveau. Bij een combinatie van herinrichting met het gebruik van een vorm van stil(ler) wegdek, eenrichtingsverkeer en een snelheidsverlaging naar 30 km/u blijven de woningbouwontwikkelingen onder de landelijke geluidsnormering en (grotendeels) onder de gemeentelijke geluidsnormering. Zo hoeven er minder (zware) geluidsmaatregelen binnen de projecten getroffen te worden. Deze geluidsmaatregelen zijn duur en hebben impact op de woonkwaliteit – wat de financiële haalbaarheid van de faciliterende projecten onder druk zet. Het verlagen van de snelheid op de Duitslandlaan en

Luxemburglaan is in lijn met de visie Binnenstad 2040, de deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving en de mobiliteitsstrategie binnenstad.

5.1 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 heel het programma van de Binnenstad.

Voor het investeringsproject in het openbaar gebied wordt voorgesteld om het onderhoudsniveau te verhogen naar kwaliteitsniveau A. 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.

5.2 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.

6.1 De openbare gebouwde fietsparkeervoorziening komt in de plaats van de huidige fietsenstalling aan het Noordwaarts die weg moet vanwege de ontwikkeling van Luxemburglaan 1-15.

Luxemburglaan 1-15 is gesitueerd aan een aankomstplek voor fietsers uit noordelijke richting bij een bezoek aan de Binnenstad. 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 openbare bewaakte fietsparkeervoorziening ter vervanging van de huidige fietsenstalling blijft de gemeente daarin voorzien.

6.2 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.

7.1 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.

8.1 Wanneer de eigenaar van Luxemburglaan 1-15 tot ontwikkeling overgaat is er binnen de gemeentebegroting budget aanwezig om vanuit een faciliterende rol daaraan mee te werken.

In de gedeeltelijk geheime bijlage 3b. Toelichting faciliterend project Luxemburglaan 1-15 is een toelichting opgenomen op de voor deze ontwikkeling gemaakte en nog 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 grondverkoop, kostenverhaal en een gedeelte van het Rijk

verkregen subsidie van de Woningbouwimpuls. Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten met afspraken over onder meer het te realiseren bouwplan, maatregelen in het openbaar gebied, de programmering, de voor de ontwikkeling benodigde grondtransactie met de gemeente en kostenverhaal.

10.1 Wanneer de eigenaar van Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage tot ontwikkeling overgaat is er binnen de gemeentebegroting budget aanwezig om vanuit een faciliterende rol daaraan mee te werken.

In de gedeeltelijk geheime bijlage 3c Toelichting faciliterend project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage is een toelichting opgenomen op de voor deze ontwikkeling gemaakte en nog 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 grondverkoop, kostenverhaal, een gedeelte van het Rijk verkregen subsidie van de Woningbouwimpuls en een van de Provincie verkregen subsidie sociale huur/middenhuur. Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten met afspraken over onder meer het te realiseren bouwplan, maatregelen in het openbaar gebied, de programmering, de voor de ontwikkeling benodigde grondtransactie met de gemeente en kostenverhaal.

12.1 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. Door de gemeente niet te beïnvloeden budgetonderdelen (zoals subsidiebudgetten van hogere overheden) vallen buiten de berekeningsgrondslag.

13.1. Het budgetrecht ligt bij de raad

Voor de uitvoering van de planvorming voor Deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving 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.

Kantttekeningen

1.1 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.

1.2 De realisatie van de woningbouwprojecten is afhankelijk van marktpartijen.

Bij de Duitslandlaan 11/ woontoren Stadshartpassage is er een afnemer, Woningcorporatie Stedelink, hiermee is de grootste onzekerheid voor het project afgevangen.

De Luxemburglaan 1-15 gaat grotendeels verkocht worden aan particuliere eigenaren. De start van dat woningbouwproject zal niet zijn voordat de voorverkooppercentages gehaald worden.

4.1 t/m 12.1 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 totdat het programma is afgerond. Er is op dit moment sprake van een voor de gemeente haalbare businesscase. In dit voorstel is deelgebied 3 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.

4.1 t/m 12.1 Aan de subsidies zijn termijnen verbonden waarbinnen een prestatie geleverd moet worden.

De planning is afhankelijk van tijdige vergunningverlening, beroep en bezwaar op de omgevingsvergunning voor de bouwprojecten kan vertraging opleveren voor de woningbouwprojecten en doorwerken in de planning voor de investering in het openbaar gebied.

7.1 en 8.1 De realisatie van de woningbouwprojecten en investering op de Duitslandlaan en Luxemburglaan is afhankelijk van de samenwerking met NUTS partijen.

De Nutspartijen zijn bezig met de verzwaring van het stroomnet in relatie tot netcongestie. Voor beide woningbouwprojecten moeten ook werkzaamheden aan de bestaande kabels en leidingen uitgevoerd worden door Stedin. De uitvoering van de verleggingen kan vertraging opleveren in de woningbouwprojecten doordat uitvoerende capaciteit op andere opdrachten ingezet wordt.

Financiën

De businesscase kent een negatief saldo dat grotendeels wordt geactiveerd; de structurele lasten worden gedekt uit toekomstige inkomsten uit OZB en de algemene uitkering die voortkomen uit de woningbouwopgave.

De financiële uitwerking van de businesscase Deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving bestaat uit een aantal componenten:

- Het vaststellen van twee faciliterend grondbeleidsprojecten door het verstrekken van nieuwe budgetten voor deze deelprojecten:
 - Project Luxemburglaan 1-15
 - Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage
- Het vaststellen van het investeringsproject openbare ruimte van de Duitslandlaan, Luxemburglaan, het voetgangersgedeelte rond de stadshartpassage (Noordwaarts, Promenade, Stadhuisplein (gedeeltelijk), Oostwaarts (gedeeltelijk) door het verstrekken van nieuwe investeringsbudgetten voor deze deelprojecten.
- Het vaststellen van het investeringsproject openbare fietsparkeervoorziening.
- Het verstrekken van structurele budgetten voor kapitaallasten en beheer & onderhoud.

Faciliterend grondbeleidsproject Luxemburglaan 1-15

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 3b Toelichting Faciliterend project Luxemburglaan 1-15. Voor de periode 2026-2030 wordt € 3,96 mln. uitvoeringsbudget gevraagd waarbij rekening is gehouden met een indexering voor deze periode.

Van de projectontwikkelaar wordt een totaalbijdrage van € 0,18 mln ontvangen voor de plankosten. Daarnaast wordt een perceel grond verkocht voor € 1,04 mln.

In dit project is een gedeelte (€ 1,37 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.

Voor het nadelig projectsaldo tussen € 3,96 mln. lasten en € 2,59 mln baten (-/- € 1,37 mln.) wordt een voorziening getroffen ten laste van de daarvoor gereserveerde middelen in de reserve Fonds 2040.

Faciliterend grondbeleidsproject Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 3c Toelichting faciliterend project Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage. Voor de periode 2026-2030 wordt € 3,05 mln. uitvoeringsbudget gevraagd waarbij rekening is gehouden met een indexering voor deze periode.

Van de projectontwikkelaar wordt een totaalbijdrage van € 0,62 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 € 0,51 mln. Er is door de provincie € 0,9 mln. subsidie beschikbaar gesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In dit project is een gedeelte (€ 0,51 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.

Voor het nadelig saldo tussen € 3,05 mln. lasten en € 2,54 mln baten (-/- € 0,51 mln.) wordt een voorziening getroffen ten laste van de daarvoor gereserveerde middelen in de reserve Fonds 2040.

Herinrichting openbaar gebied

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 3d Toelichting Investeringsproject openbaar gebied.

De totale lasten voor de aanleg van de herinrichting van het gebied Luxemburglaan, Duitslandlaan, het Noordwaarts en het gebied rond de Stadshartpassage bedragen € 19,89 mln. Voor de periode 2026-2031 is een investeringsbudget benodigd van € 19,89 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor deze periode. Voor € 2,48 mln. worden de investeringslasten gedekt uit de van het Rijk verkregen Mobiliteitssubsidie. Daarnaast is er voor € 6,23 mln. dekking vanuit kostenverrekening op basis van de Nota bovenwijkse kosten, deze dekking is ook inclusief indexering voor de totale projectduur.

Het investeringssaldo van € 11,18 mln. wordt lineair afgeschreven in 50 jaar tegen een rente van 2%. Investeringslasten 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 € 447.364 (afgerond € 447.000) (daarna aflopend) die gedekt worden vanuit het al in de programmabegroting opgenomen budget voor deelgebied 3 van € 45.000 en 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 € 39.579 (afgerond € 40.000) 0en 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 3e Toelichting investeringsproject openbare fietsparkeervoorziening.

Voor de bouw van een openbare fietsparkeervoorziening is een investeringsbudget nodig van € 2,09 mln. waarbij rekening is gehouden met een indexering voor de periode 2026-2030. Voor € 0,35 mln. worden de investeringslasten gedekt uit de van het Rijk verkregen Mobiliteitssubsidie. Het saldo van € 1,74 mln. wordt annuïtair afgeschreven in 50 jaar tegen een rente van 2%.

Investerings met economisch nut zoals een fietsparkeervoorziening worden conform de vastgestelde Nota waarderen, 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 vanaf 2032 € 55.392 (afgerond € 55.000), deze kosten worden structureel gedekt uit het evenhoge al in de programmabegroting opgenomen budget voor deelgebied 3. De kosten van bewaking van de nieuwe fietsparkeervoorziening en het beheer en onderhoud ervan worden structureel gedekt van het in de programmabegroting opgenomen budget voor de bestaande fietsenstalling Noordwaarts.

Reserve beeldende kunst

Op de investeringen in het openbaar gebied 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 bedraagt de totale toevoeging € 171.000. Deze storting in de reserve vindt eenmalig plaats ten laste de extra inkomsten die worden verkregen vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad het begrotingssaldo. De toevoegingen worden gedaan in de periode 2030-2031 waarin de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken geraamd zijn.

Samenvatting investeringbudget en structurele lasten deelgebied 3

Investerings	Bedrag excl. index	bedrag in mln.
		Totaal
Herinrichting openbaar gebied	€ 17,43	€ 19,89
Aankoop openbare fietsparkeervoorziening	€ 1,88	€ 2,09
Totaal benodigd investeringsbudget deelgebied 3	€ 19,31	€ 21,98
Subsidie Mobiliteitsfonds	-€ 2,83	-€ 2,83
Kostenverrekening op basis van Nota bovenwijkse kosten	-€ 6,23	-€ 6,23
Gedeeltelijke dekking deelgebied 3	-€ 9,06	-€ 9,06
Totaal restant investeringsbudget deelgebied 3	€ 10,25	€ 12,92

Maximale structurele lasten (vanaf 2032)		Bedrag
Openbaar gebied	kapitaallasten	€ 447.000
	Onderhoud & beheer	€ 40.000
Openbare fietsparkeervoorziening	kapitaallasten	€ 55.000
Subtotaal		€ 542.000
Af: al in de programmabegroting opgenomen		€ 100.000
Totaal extra lasten		€ 442.000

Projectonderdeel Deelgebied 3	Investering/Dekking in € * 1,0 mln.	Structurele lasten
<i>Faciliterend project Luxemburglaan 1-15</i>	Investering € 3,96 Dekking: grondverkoop openbaar gebied € 1,04 Dekking: bijdrage projectontwikkelaar € 0,18 Dekking: Subsidie woningbouwimpuls € 1,37 Nadelig resultaat t.g.v. grondbeleid € -1,37	€ 0
<i>Faciliterend project Duitslandlaan 11</i>	Investering € 3,05 Dekking: Grondverkoop € 0,51 Dekking: bijdrage projectontwikkelaar € 0,62 Dekking: Subsidie Provincie € 0,90 Dekking: Subsidie woningbouwimpuls € 0,51 Nadelig resultaat t.l.v. grondbeleid € -0,51	€ 0
<i>Herinrichting openbaar gebied</i>	Investering € 19,89 Dekking: Subsidie mobiliteitsfonds € 2,48 Dekking: kostenverrekening Nota bovenwijkse kosten € 6,23 Restant af te schrijven investering € 11,18	€ 402.000 Kapitaalslasten € 40.000 Onderhoud
<i>Openbare fietsparkeervoorziening</i>	Investering € 2,09 Dekking: Subsidie mobiliteitsfonds € 0,35 Restant af te schrijven investering € 1,74	€ 0

Businesscase op programmaniveau van de Binnenstad

Deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving (deelgebied 3) 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) en het [Raadsvoorstel Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan](#) 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 Luxemburglaan en omgeving 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. 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:

Businesscase Binnenstad		2025 WAS	2026 WORDT
Kosten			
Grondbeleid	Grondexploitaties Faciliterende projecten	89,3	91,1
		21,3	21,5
		110,7	112,6
Infrastructuur	Openbare ruimte Parkeergarages Fietsenstallingen	82,7	86,3
		7,4	8,2
		5,1	6,0
		95,2	100,5
		205,9	213,1
Opbrengsten			
Grondbeleid	Grondverkopen Kostenverhaal	80,9	88,7
		10,5	9,1
		91,4	97,9
Infrastructuur	Fonds Bovenwijken Mobiliteitsfonds Subsidie WBI ingezet Overige subsidies	36,6	36,4
		21,9	21,9
		5,6	6,0
		0,0	0,9
		64,1	65,1
		155,4	163,0
Resultaat		-50,4	-50,1
Subsidie WBI niet ingezet		9,3	8,9

Van het saldo van € 50,1 mln. wordt ca. € 48,9 mln. geactiveerd als investering en ca. € 1,2 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 € 8,9 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.

Er zijn verschillende rijksbrede en provinciale subsidies beschikbaar om tekorten te dekken voor woningbouwprojecten. Waar mogelijk zijn deze subsidies al aangevraagd. Als deze reeds toegekend zijn staan ze ook vermeld in de businesscase. Grofweg 60 woningen in deelgebied 3 lijken aanspraak te maken op de realisatiestimulans, deze subsidie bedraagt ongeveer € 7.000 per woning. Waar mogelijk worden deze nieuwe subsidies, wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden, aangevraagd. Tot de tijd dat de subsidies toegekend worden kan hiermee binnen de businesscase geen rekening mee gehouden worden.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2022 ingestemd met de Startnotitie pilot stedenbouwkundige buurtvisie, waardoor een intensief participatietraject in het deelgebied kon plaatsvinden. De stedenbouwkundige buurtvisie wordt gezien als het participatieproces dat gebruikt wordt als inbreng van de deelgebiedsvisie. Deze deelgebiedsvisie is tot stand gekomen met inbreng van de buurt. Dat betekent dat de kaders uit de in 2020 vastgestelde Visie Binnenstad 2040 besproken zijn met de buurt en dat de opmerkingen van de buurt ook reden waren om nog eens kritisch naar deze kaders te kijken. De proef ging vooral over de manier van werken, niet zozeer op het voor het eerst vastleggen van uitgangspunten voor dit gebied. De uitkomsten van de buurtvisie zijn voor zover mogelijk verwerkt in de deelgebiedsvisie:

Voor de buurtvisie hebben er verschillende participatiebijeenkomsten plaatsgevonden van 7 september 2022 tot en met 23 november 2022. Er zijn diverse participatievormen ingezet. Een overzicht van de bijeenkomsten en de reacties is gebundeld in de Buurtvisie Luxemburglaan en omgeving. Dit document is in januari 2023 gedeeld met de deelnemers aan het participatietraject. Deze buurtvisie is integraal overgenomen in de deelgebiedsvisie als hoofdstuk 4. Deze proef buurtvisie dient als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase. In de vervolgfases wordt met omwonenden, ondernemers en andere stakeholders gesproken over de verdere uitwerking- of impact van de plannen, van zowel de woningbouwplannen als de investeringen in het openbaar gebied.

Duurzaamheid

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

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij het opstellen van de Deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving 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 Duitslandlaan, Luxemburglaan en het voetgangersgedeelte rond de stadshartpassage (Noordwaarts, Promenade, Stadhuisplein (gedeeltelijk), Oostwaarts (gedeeltelijk) in brede trottoirs, korte oversteekafstanden, niveauvrije looproutes en logische verblijfsplekken, waarmee ook mensen met een fysieke of visuele beperking zich zelfstandig kunnen verplaatsen.

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 zijn de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid en het Team Toegankelijkheid Zoetermeer beperkt bij de verdere ontwikkeling betrokken, maar zij worden in een later stadium expliciet uitgenodigd om advies te geven bij de inrichting van de 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 Deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving 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.

Planning

Om deze planning te realiseren is tijdige besluitvorming noodzakelijk. Vertraging in de besluitvorming kan gevolgen hebben voor de vergunningsprocedures en het tijdig verkrijgen van benodigde randvoorwaarden zoals beschikbare stroomcapaciteit.

Onderdeel	Planning
Vervolg vergunningsprocedure Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage	Direct na raadsbesluit
Start vergunningsprocedure Lux 1-15	Q2 2027
Start bouw Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage	Q1 2027
Start bouw Lux 1-15	Q1 2029
Oplevering Duitslandlaan 11/ Woontoren Stadshartpassage	Q4 2029
Oplevering Lux 1-15	Q3 2031
Start aanleg openbaar gebied	Q1 2030
Oplevering openbaar gebied	Q4 2031