

29-04-2026



ONTWIKKELSTRATEGIE DEELGEBIED 3 BINNENSTAD LUXEMBURGLAAN

DE BINNENSTAD IN ANDER DAGLICHT DE BINNENSTAD IN JE DROMEN
DE BINNENSTAD IN CONCERT DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING
DE BINNENSTAD IN CIJFERS DE BINNENSTAD IN EEN OOGOPSLAG



gemeente
Zoetermeer



COLOFON

Uitgave van Gemeente Zoetermeer
Stedelijke Ontwikkeling - Ruimtelijk Beleid

Lay-out en afbeeldingen: Gemeente Zoetermeer

Bij de samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal correct te vermelden.

Wanneer u meent dat u hier niet of incorrect vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stedelijke ontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

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

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Samenvatting

1.1 Doel van de ontwikkelstrategie	4
1.2 Ambitie voor het deelgebied	4
1.3 Ontwikkelstrategie	5

Hoofdstuk 2: Inleiding

2.1 Aanleiding ontwikkelstrategie	6
2.2 Aanvullende ontwikkelingen	6
2.3 Doel van de ontwikkelstrategie	7

Hoofdstuk 3: Instrumentarium en beleidskaders

3.1 Grondbeleid	8
3.2 Omgevingsbeleid	9
3.3 Samenhang grondbeleid en omgevingsbeleid	10

Hoofdstuk 4: Ontwikkelstrategie deelgebied 3

4.1 Ambitie voor het deelgebied	12
4.2 Situationeel grondbeleid in deelgebied 5A	12
4.2.1 Ontwikkellocatie Luxemburglaan 1-15	15
4.2.2 Ontwikkellocatie Duitslandlaan 11	20
4.2.3 Toekomstig openbaar gebied	22
4.3 Omgevingsbeleid: planologische maatregel	24
4.4 Aanbestedings- en tenderstrategie	26
4.4.1 Aanbesteding	26
4.4.2 Tenderstrategie	26

Hoofdstuk 5: Businesscase

5.1 Kostenverhaal	28
5.2 Grondexploitatie	29
5.3 Subsidies & fondsen	29
5.4 Sturing op de planning	29
5.5 Sturing op risico's	30

HOOFDSTUK 1: SAMENVATTING

1.1 Doel van de ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor deelgebied 3 maakt een verbinding tussen visie en uitvoering. Waar de deelgebiedsvisie en het addendum richting geven aan de ruimtelijke en programmatische ambities, richt deze ontwikkelstrategie zich op het organiseren van de uitvoering: hoe maken we de ontwikkeling mogelijk, bestuurlijk, financieel en juridisch?

De strategie biedt kaders voor de inzet van instrumenten van grondbeleid en omgevingsbeleid.

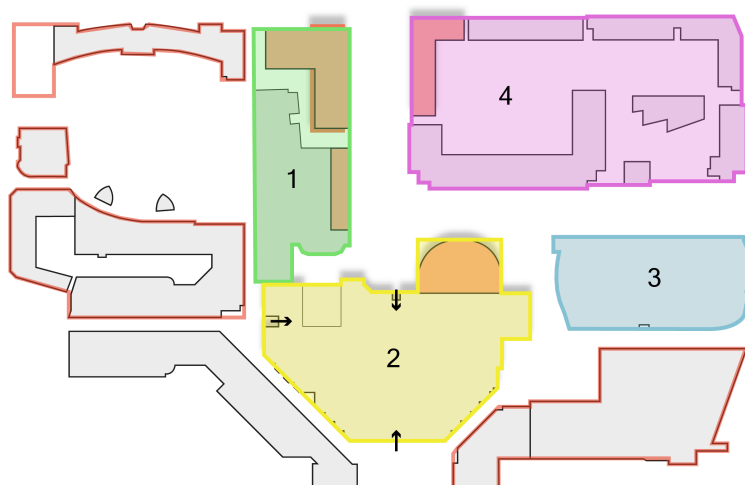
1.2 Ambitie voor het deelgebied

De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. In het deelgebied Luxemburglaan e.o. zijn drie ontwikkellocaties waar wordt verdicht en in totaal circa 500 woningen worden toegevoegd. LUX70 is inmiddels opgeleverd. Daar tegenover, op de locatie van de voormalige ABN-Amro, vindt ook een woningbouwontwikkeling plaats. De derde locatie is nu nog onderdeel van de

Stadshartpassage (zijde Duitslandlaan). De oude bestaande bebouwing op de twee laatstgenoemde locaties wordt ten behoeve van de daar beoogde ontwikkelingen gesloopt.

Door het toevoegen van water, bomen en bermen krijgen de Luxemburglaan en Duitslandlaan een groener maar stadse uitstraling. Vanuit de gedachte dat de binnenstad een bestemming is zal een 30 km/u maatregel worden ingesteld voor de gehele binnenstad. De auto wordt veel meer een gast en de fietser en voetganger krijgen de hoofdrol. De openbare ruimte van de Luxemburglaan en Duitslandlaan krijgen daardoor een andere betekenis.

De koers voor de uitvoering is integraal van aard. Het realiseren van de ambities vraagt om een combinatie van ruimtelijke planvorming, samenwerking met private partijen, fasering van investeringen en inzet van bestuurlijke instrumenten. Daarbij is regie van de gemeente noodzakelijk om deze integraliteit te borgen en publieke meerwaarde te realiseren.



Afbeelding 1: Overzicht blokken deelgebied 3

1.3 Ontwikkelstrategie

Om het gebied tot ontwikkeling te brengen is het belangrijk te bepalen welke rol de gemeente hierin voor zichzelf ziet en voor andere partijen.

Binnen de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente verschillende mogelijkheden ten aanzien van de rol die zij wenst in te nemen. De gemeente Zoetermeer kiest in deelgebied 3 voor een gerichte ontwikkelstrategie waarin zij per ontwikkelblok een passende rol inneemt. De strategie is gebaseerd op drie kerncriteria van het grondbeleid: urgentie, maatschappelijke en financiële waarde, en regie.

- De gemeente kiest voor een faciliterende rol, omdat de bouwontwikkelingen op particulier eigendom plaatsvindt.
- De opgave openbare ruimte geschiedt geheel op eigendom van de gemeente, nu ook al in gebruik als openbare ruimte.
- De gemeente behoudt regie via publiekrechtelijke kaders zoals de Visie Binnenstad 2040, Deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving, het addendum op de deelgebiedsvisie en privaatrechtelijke afspraken in anterieure overeenkomsten.

De voorgestelde ontwikkelstrategie kent een integrale aanpak, waarbij meerdere sporen gelijktijdig worden bewandeld. Het gaat hierbij om een combinatie van:

- Inhoudelijke uitwerking van het stedenbouwkundig en programmatisch plan, inclusief participatie, haalbaarheid en fasering
- Samenwerking met initiatiefnemers voor

bouwplannen in het gebied door het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten (eerst Intentieovereenkomst, daarna Anterieure overeenkomst);

- Meewerken aan de voor de bouwplannen noodzakelijke planologische maatregel, te weten een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 2: INLEIDING

2.1 Aanleiding ontwikkelstrategie

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de transformatie van de binnenstad tot een levendige, aantrekkelijke en toekomstbestendige stadsomgeving, en sluit daarmee aan op de bredere Visie Zoetermeer 2040. De kern van de binnenstadsvisie is het toevoegen van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid, gecombineerd met investeringen in de openbare ruimte, duurzaamheid en bereikbaarheid.

Om de visie te realiseren, is een Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad opgesteld. Daarin is bepaald dat elk van de negen deelgebieden een eigen deelgebiedsvisie, businesscase en ontwikkelstrategie krijgt. Deze drie documenten vormen samen het fundament voor verdere besluitvorming en uitvoering. Zij maken inzichtelijk wat de ambities zijn, welke financiële en ruimtelijke haalbaarheid daaraan verbonden is, en op welke wijze realisatie kan plaatsvinden.

Voor deelgebied 3 – Luxemburglaan is de Deelgebiedsvisie 3 Luxemburglaan en omgeving op 3 juli 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie is de basis gelegd voor de gewenste ontwikkeling van het gebied.

2.2 Aanvullende ontwikkelingen

Sinds de vaststelling van de deelgebiedsvisie hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan die aanvullend richting geven aan het planproces.

Om deze nieuwe inzichten en kaders te verwerken, is een addendum op de deelgebiedsvisie opgesteld. Dit addendum vormt samen met de oorspronkelijke visie de inhoudelijke basis voor de ontwikkelstrategie.

2.3 Doel van de ontwikkelstrategie

Waar de deelgebiedsvisie en het addendum vooral ingaan op het 'wat' van de ontwikkeling (ambities, programma, ruimtegebruik), richt de ontwikkelstrategie zich op het 'hoe':

- Hoe wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt?
- Welke instrumenten worden ingezet?
- Wat is de rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen?
- Welke fasering en prioriteiten zijn leidend?

De ontwikkelstrategie is daarmee zowel een sturend document voor het gemeentelijk handelen als een uitnodigend kader richting samenwerkingspartners. Het vormt het startpunt voor de volgende fase: de planuitwerking, verwerving, selectie en besluitvorming die nodig zijn om het gebied daadwerkelijk te realiseren.

HOOFDSTUK 3: INSTRUMENTARIUM EN BELEIDSKADERS

3.1. Grondbeleid

De gemeente Zoetermeer heeft haar visie op grondbeleid vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een instrument om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te realiseren. Door grondbeleid in te zetten, kan de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen op het juiste moment mogelijk maken. Dit gebeurt altijd in samenhang met andere instrumenten uit de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en het omgevingsplan. In lijn met de Visie Zoetermeer 2040 hanteert de gemeente drie kernprincipes voor haar grondbeleid:

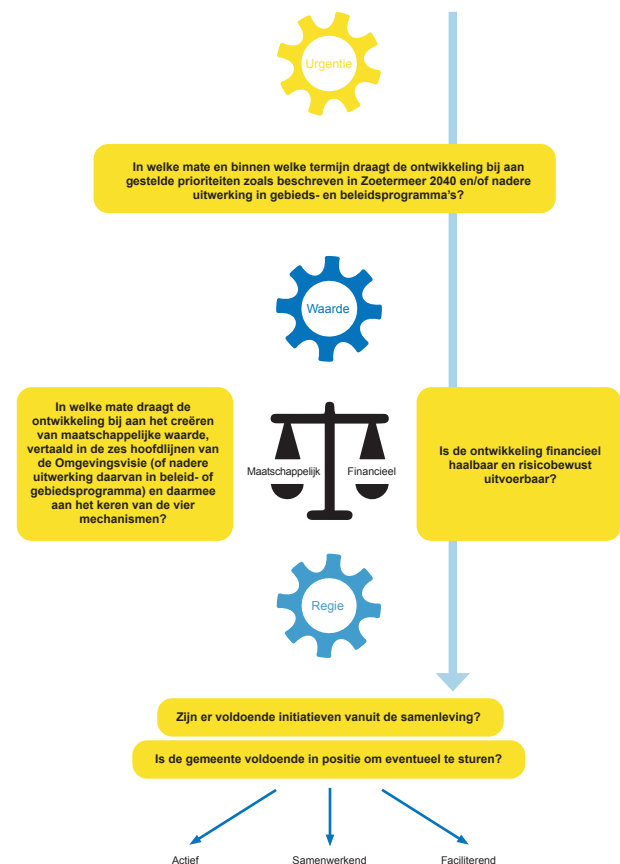
- Ambitie gestuurd – gericht op het realiseren van gemeentelijke doelen;
- Waarde creërend – zowel financieel als maatschappelijk;
- Adaptief – flexibel inspelen op veranderende omstandigheden.

Op basis hiervan kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid. Dat betekent dat per situatie wordt gekeken welk type grondbeleid het beste past, afhankelijk van de belangen van de gemeente, marktpartijen en de samenleving. Daarbij wordt telkens een afweging (zie afbeelding 2) gemaakt op basis van:

- Urgentie van de opgave;
- Waarde, zowel financieel als maatschappelijk;
- Regie, oftewel de mate van sturing die nodig is.

In de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 worden de drie vormen van grondbeleid nader toegelicht, te weten actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid en samenwerking.

- Actief grondbeleid: de gemeente verwerft de voor de uitvoering van de plannen benodigde gronden, maakt deze bouwrijp, verkoopt bouwrijpe kavels en maakt na realisatie van de vastgoedontwikkelingen door ontwikkelaars het gebied woonrijp. De gemeente voert de volledige grondexploitatie voor eigen rekening en risico.
- Faciliterend grondbeleid: de gemeente heeft de gronden en eventuele opstallen in een plangebied niet in eigendom. De



Afbeelding 2: Afweging grondbeleid

grondexploitatie wordt gevoerd door de private eigenaren/ontwikkelaars. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol door het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling, waaronder kostenverhaal.

- Samenwerking: de gemeente werkt samen met (een) marktpartij(en) om alle gronden binnen een plangebied in eigendom te krijgen. De gronden worden vervolgens bouw- en woonrijp gemaakt voor gezamenlijke rekening en risico en verkocht aan derden, veelal de betrokken marktpartij(en). Er zijn verschillende (juridische) samenwerkingsvormen mogelijk.

3.2. Omgevingsbeleid

De Omgevingswet brengt regelgeving over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water samen in één wettelijk stelsel.

De wet vormt daarmee de basis voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet heeft een aantal kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving. Met deze instrumenten kan de gemeente beleid schrijven en uitvoeren. Daarnaast kan de gemeente met deze instrumenten regels stellen aan activiteiten en de uitvoering van projecten. De relevante kerninstrumenten zijn:

- de omgevingsvisie: één samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dit plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving. En houdt rekening met alle

ontwikkelingen in een gebied. Op 28 oktober 2025 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 vastgesteld.

Samen met de Visie Zoetermeer 2040 vormt dit de omgevingsvisie. De ontwikkeling van de Binnenstad is hier onderdeel van.

- een omgevingsprogramma: een zelfbindend en flexibel document dat kan worden ingezet in verschillende fasen van de beleidscyclus. Voor de Binnenstad is geen omgevingsprogramma vastgesteld. Dit heeft er mee te maken dat onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) al de Visie Binnenstad en bijbehorende deelgebiedsvisie zijn vastgesteld. Deze documenten vormen het vertrekpunt voor het faciliteren van ontwikkelingen in het deelgebied.
- het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben. Vanaf 1 januari 2024 heeft iedere gemeente een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen automatisch opgenomen in het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Voor deelgebied 3 geldt daarom nog het beleid zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen 'Stadscentrum/Dorpsstraat' en '1e herziening Stadscentrum/

Dorpsstraat'. Het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt de komende jaren (uiterlijk 2032) 'beleidsneutraal' in fasen vastgesteld. Hiermee wordt bedoeld dat alle bestaande regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving zonder inhoudelijke wijzigingen worden overgezet naar het omgevingsplan. Ontwikkelingen waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend worden verwerkt in het omgevingsplan.

- Beleidsregels bij bevoegdheden op grond van de Omgevingswet: beleidsregels worden vastgelegd om door het bevoegd gezag vooraf duidelijk te maken hoe zij omgaan met hun beslisruimte. Voorbeelden zijn beleidsregels over welstand of parkeernormen. Het beeldkwaliteitsplan voor de Binnenstad is bijvoorbeeld vertaald in beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. Voor de stedenbouwkundige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan worden aparte beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van een BOPA.
- de omgevingsvergunning: voor sommige activiteiten geldt een vergunningplicht: de plicht om eerst een vergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag. Met een omgevingsvergunning kunnen burgers, bedrijven en overheden toestemming vragen om activiteiten in de leefomgeving uit te voeren. Ontwikkelingen in de binnenstad kunnen afhankelijk van de ontwikkelstrategie met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt (een zogenaamde BOPA, Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit).

3.3 Samenhang grondbeleid en omgevingsbeleid

Naast de in paragraaf 3.2. genoemde kerninstrumenten zijn in de Omgevingswet ook instrumenten met betrekking tot grondeigendom opgenomen. Het gaat onder meer om het voorkeursrecht, onteigening en kostenverhaal. Het kunnen inzetten van deze grondbeleidsinstrumenten is mede afhankelijk van de inzet van de kerninstrumenten.

Voorkeursrecht

Wanneer de gemeente een voorkeursrecht vestigt is de eigenaar van het desbetreffende vastgoed verplicht dit vastgoed bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. Aan een voorkeursrecht zijn termijnen verbonden, die alleen verlengd worden als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt bevestigd in een door de raad vastgestelde omgevingsvisie, door het college vast te stellen omgevingsprogramma en/of door de raad vast te stellen omgevingsplan. Doet de gemeente dat niet of niet op tijd, dan vervalt het voorkeursrecht.

Onteigening

In de Nota grondbeleid is opgenomen dat de gemeente indien nodig gebruik maakt van de wettelijke mogelijkheden voor vestiging van voorkeursrechten en onteigening. De gemeente is altijd verplicht om eerst te proberen minnelijk tot overeenstemming te komen over een aankoop. Dat wil zeggen dat de koop op basis van vrijwilligheid door partijen wordt gesloten. Indien dat niet lukt, kan de gemeente besluiten om tot onteigening over te gaan. Dit onteigeningsbesluit

wordt door de gemeenteraad genomen.

Daarin moet het onteigeningsbelang worden onderbouwd op grond van de aan de locatie toegedeelde functies. Onteigening kan daarom alleen worden geëffectueerd als deze functies zijn opgenomen in het vastgestelde omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bovendien moet sprake zijn van noodzaak, oftewel het huidige gebruik wijkt af van de toebedeelde functie en de eigenaar is niet bereid of in staat om zelf de ontwikkeling ter hand te nemen. Tot slot moet er sprake zijn van urgentie. Uitstel of het niet uitvoeren van het project zou leiden tot ernstige negatieve gevolgen. Een belangrijk onderdeel van de urgentie is de wettelijke eis dat de ontwikkeling, waarvoor de onteigening nodig is, binnen drie jaar na de eigendomsoverdracht moet starten. Dit moet de gemeente onderbouwen met concrete plannen en planningen.

Ook al lijkt onteigening op dat moment nog ver weg, de onderhandelingen over een minnelijke aankoop kunnen 'ter voorkoming van onteigening' al wel plaatsvinden op basis van een volledige schadeloosstelling op basis van onteigeningsmethodiek. Het budget voor verwervingen wordt dan ook gebaseerd op een raming of taxatie van de schadeloosstelling(en).

Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt voor bouwplannen van derden te verhalen. De wetgever heeft hierbij de voorkeur gegeven aan het privaatrechtelijke spoor waarbij

de eigenaar/ontwikkelaar van de grond met de gemeente op vrijwillige basis een anterieure overeenkomst sluit. Lukt dit echter niet dan wordt het zogenaamde publiekrechtelijke spoor gevolgd. Dit houdt in dat kostenverhaalregels in het omgevingsplan worden opgenomen of in het geval van een omgevingsvergunning kostenverhaalvoorschriften. Een eigenaar/ontwikkelaar kan niet bouwen als de rekening niet is betaald.

HOOFDSTUK 4: ONTWIKKELSTRATEGIE DEELGEBIED 3

Om het gebied tot ontwikkeling te brengen is het belangrijk te bepalen welke rol de gemeente hierin voor zichzelf ziet en voor andere partijen. Binnen de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente verschillende mogelijkheden ten aanzien van de rol die zij wenst in te nemen. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelstrategie beschreven en wordt ingegaan op de inzet van instrumenten van het omgevingsbeleid en grondbeleid.

4.1 Ambitie voor het deelgebied

Het deelgebied moet integraal ontwikkeld worden, met onderlinge afstemming tussen de ontwikkellocaties en in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt aangesloten bij de ambities uit de Visie Binnenstad 2040, waarin wordt gestreefd naar een levendige, gemengde stadsomgeving met een hoge verblijfskwaliteit, de Deelgebiedsvisie en addendum. In het gebied wordt een groot deel van de beoogde 3.000 woningen in de binnenstad gerealiseerd. Verspreid over drie ontwikkellocaties gaat het om ruim 500 woningen. In alle drie gevallen gaat het om sloop-nieuwbouw projecten waarbij een woontoren met appartementen wordt gerealiseerd. De ontwikkellocaties zijn:

- Luxemburglaan 1-15, het voormalige ABN-AMRO kantoor
- Luxemburglaan 2-10, waarop inmiddels LUX70 is gerealiseerd en begin 2025 opgeleverd.
- Duitslandlandlaan 11, de voormalige V&D en deel van de Stadshartpassage.

In de plinten van de gebouwen is ruimte voorzien voor aanvullende maatschappelijke en commerciële functies. De stadshartpassage zelf is inmiddels grondig verbouwd en gemoderniseerd. Onder meer is ruimte gemaakt voor een grote supermarkt (Dirk) met bijbehorend parkeren en komt er een zogenaamd versplein specifiek gericht op verkoop van producten zoals groenten, fruit, vis en vlees.

De doelstellingen voor het openbaar gebied zijn hier stevig. Het gaat onder meer om

klimaatadaptatie, vergroenen, water toevoegen, verduurzamen, ingrepen in de structuur. De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. De bijbehorende herinrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de leefkwaliteit en bereikbaarheid van het gebied. Belangrijke ingrepen zijn:

- De aanleg van een groene singel op de Duitslandlaan;
- Het verlagen van de snelheid naar 30 km/u op de Luxemburglaan en Duitslandlaan;
- Het realiseren van eenrichtingsverkeer op de Duitslandlaan;
- De Luxemburglaan krijgt het karakter van een entreestart en wordt veel groener ingericht, waaronder een groene loper tussen de Stadshartpassage en het Woonhart.

4.2 Situationeel grondbeleid in Deelgebied 3

De gemeente heeft in haar grondbeleid ervoor gekozen om per opgave of ontwikkeling te bepalen welke rol zij voor zichzelf en andere partijen ziet. Aan de hand van de criteria urgentie, waarde en regie wordt een keuze bepaald.

Urgentie

Een belangrijk deel van de gemeentelijke woningbouwopgave wordt gerealiseerd in de Binnenstad. Op meerdere plekken in de binnenstad wordt nu al gebouwd en dit zal naar verwachting tot in elk geval 2040 het geval zijn. Met de Woningbouwimpuls en het Mobiliteitsfonds zijn er door het Rijk subsidies toegekend, met als doel om deze woningbouw te kunnen versnellen. Hierbij is uitgegaan van de ambities van de Visie Binnenstad 2040 en het mogelijk maken van de start van de bouw van circa 2.000 woningen tot en met 2033. De woningbouwopgave betreft een urgente opgave en gaat samen met de ingrepen in de openbare ruimte.

Waarde

In de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer, visie Binnenstad en de uitwerking daarvan in de deelgebiedsvisie en addendum staat beschreven op welke wijze de ontwikkelingen in het deelgebied bijdragen aan de maatschappelijk opgaven van onder meer wonen, groen, economie etc. Ook in het Volkshuisvestingsprogramma is rekening gehouden met de woningen die in de Binnenstad worden gerealiseerd.

In de totale businesscase voor het deelgebied is sprake van een financieel tekort zoals weergegeven

in de businesscase Deelgebied 3. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de investeringen in de openbare ruimte. Op grond van de huidige aannames zijn de ontwikkeling van woningen en voorzieningen in de twee nog resterende ontwikkellocaties van het deelgebied financieel haalbaar. De ontwikkelingen kennen wel de nodige risico's die horen bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

Regie

De twee resterende ontwikkellocaties Luxemburglaan 1-15 en Duitslandlaan 11 zijn particulier eigendom. De eigenaren hebben aangegeven bereid en in staat te zijn om de gewenste woningbouwontwikkelingen te realiseren. De eigenaren hebben met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het gezamenlijk doorlopen van de haalbaarheidsfase. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is de volgende stap. Hierin wordt het kostenverhaal geregeld en zijn afspraken opgenomen gericht op de nadere uitwerking en uitvoering van de plannen.

De gemeente staat zelf aan de lat voor de herinrichting van het openbaar gebied. De gemeente is volledig eigenaar van het voor de openbare ruimte benodigde plangebied.

Op basis van het vorenstaande kiest de gemeente voor de volgende ontwikkelstrategie:

- Voor de ontwikkellocaties Luxemburglaan 1-15 en Duitslandlaan 11 kiest de gemeente voor een faciliterende rol, omdat de ontwikkeling

grotendeels op particulier eigendom plaatsvindt.

- De beoogde ontwikkelingen zijn volgens het huidige omgevingsplan niet toegestaan. Realisatie van de plannen wordt mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (Bopa).
- De gemeente behoudt regie via publiekrechtelijke kaders (zoals het de Visie Binnenstad, deelgebiedsvisie en addendum) en privaatrechtelijke afspraken via anterieure overeenkomsten.
- De opgave openbare ruimte wordt gezien als investeringsproject, de gemeente is reeds eigenaar van de gronden en er is geen sprake van het toepassen van grondbeleid.

In de volgende paragrafen worden de ontwikkellocaties Luxemburglaan 1-15 en Duitslandlaan 11 en de opgave toekomstige openbare ruimte afzonderlijk toegelicht aan de hand van hun ruimtelijke uitgangspunten, eigendomssituatie, keuze grondbeleid, samenwerkingsaanpak en verwachte fasering. Ook wordt de ontwikkelopgave voor de toekomstige openbare ruimte kort beschreven, als sluitstuk van de gebiedsontwikkeling.

4.2.1 Ontwikkellocatie Luxemburglaan 1-15

Ruimtelijke uitgangspunten

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de noordrand van het deelgebied op de hoek van de Europaweg en Luxemburglaan. Op de locatie bevinden zich nu het voormalige ABN-Amro kantoorgebouw en de openbare fietsenstalling Noordwaarts. Beide gebouwen worden ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt. De beoogde ontwikkeling gaat uit van ontwikkeling van circa 160 woningen. Bovendien wordt een openbare bewaakte fietsenstalling van ca. 620 m² BVO gerealiseerd, ter vervanging van de huidige bewaakte fietsenstalling aan het Noordwaarts.

Eigendomssituatie

De grond is grotendeels in eigendom van Utrecht Projecten I B.V., een besloten vennootschap van projectontwikkelaar Blink (hierna Blink), en deels in eigendom van de gemeente. Het eigendom (zie afbeelding 4) van de gemeente betreft de openbare fietsenstalling Noordwaarts en het openbare gebied (geel) direct grenzend aan en tussen het kantoor en de fietsenstalling. Blink, heeft de grond onder het kantoor in eigendom (blauw).

Keuze grondbeleid

In de fietsenstalling Noordwaarts worden twee commerciële ruimtes verhuurd. De huur wordt door de gemeente beëindigd, waarna de fietsenstalling en onder- en omliggende grond worden verkocht aan ontwikkelaar Blink. In de Visie Binnenstad en deelgebiedsvisie is gekozen

voor een integrale ontwikkeling op deze locatie.

De grondpositie van de gemeente is onvoldoende om een zelfstandige ontwikkeling tot stand te brengen. Daarom wordt voor dit blok gekozen voor faciliterend grondbeleid. Met de verkoop van de fietsenstalling wordt Blink, eigenaar van de gehele ontwikkellocatie.

Omgevingsbeleid/planologische maatregel

Omdat de ontwikkeling gewenst is, zal de gemeente de planologische wijzigingen voor de gewenste ontwikkeling in procedure brengen. Hiervoor dient Blink, een aanvraag omgevingsvergunning Bopa in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit samen met de omgevingsvergunning bouwen, zodat beide activiteiten in één keer worden beoordeeld en de procedure een mogelijk kortere totale doorlooptijd kent.

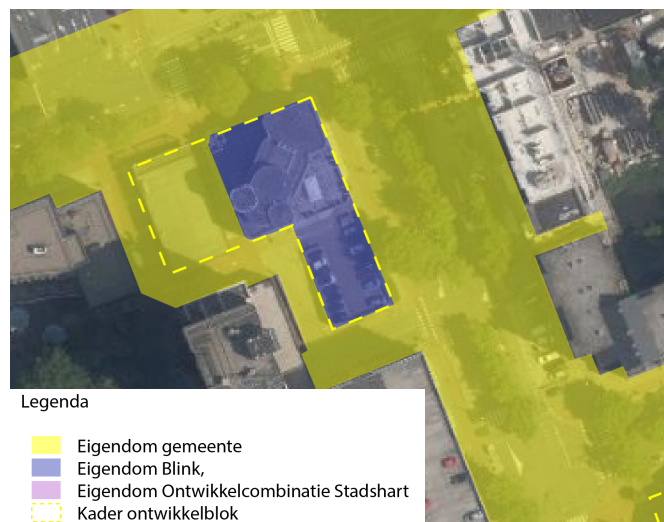
Samenwerkingsstrategie

De gemeente voert overleg met de eigenaar van het complex over de beoogde transformatie. Wanneer voldoende duidelijkheid bestaat over het initiatief en de ruimtelijke kaders, wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over onder meer kostenverhaal, participatie, de grondtransacties, duurzaamheid, woningprogrammering en kwaliteit openbare ruimte.

In de ontwikkeling wordt een nieuwe openbare fietsenstalling gerealiseerd die de gemeente tegen kostprijs in eigendom verwerft.

Fasering en koppeling met investeringen

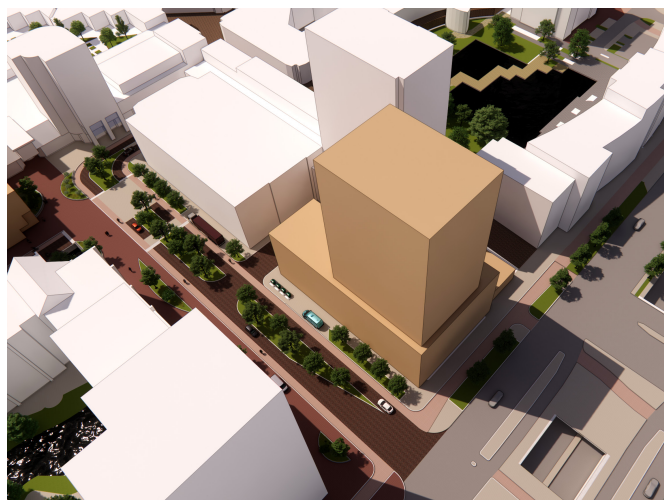
Bij voorkeur vindt de beoogde ontwikkeling van Luxemburglaan 1-15 zowel inhoudelijk als in de tijd gezien in samenhang plaats met de investeringen in de herinrichting en vergroening van de Luxemburglaan. Het overleg met de eigenaar in de uitwerkings- en uitvoeringsfase wordt mede daarop gericht.



Afbeelding 4: Eigendomssituatie Luxemburglaan 1-15



Afbeelding 5: Huidige situatie Luxemburglaan 1-15



Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie Luxemburglaan 1-15

4.2.2 Ontwikkellocatie Duitslandlaan 11

Ruimtelijke uitgangspunten

De ontwikkellocatie maakt nu bouwkundig deel uit van de Stadshartpassage aan de zijde van de Duitslandlaan. Op de begane grond bevinden zich enkele commerciële ruimtes. De eerste verdieping is winkelruimte waar voorheen de V&D was gevestigd en staat leeg. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt dit gedeelte van de Stadshartpassage gesloopt.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woontoren met daarin 242 appartementen, waarvan circa 186 woningen in de sociale huur en 56 woningen middeldure huur. Tot slot wordt circa 400 m2 BVO voorzieningen in de plint gerealiseerd.

Eigendomssituatie

De grond van de ontwikkellocatie is voor het grootste deel in eigendom (zie afbeelding 7) van Stadshart Development B.V.. Het betreft het nu bebouwde gedeelte (paars). Voor de ontwikkeling is een daaraan ondergeschikt stukje grond nodig van de gemeente dat nu in gebruik is als openbare ruimte (geel).

Keuze grondbeleid

In de Visie Binnenstad en deelgebiedsvisie is gekozen voor een integrale ontwikkeling op deze locatie. De grondpositie van de gemeente is onvoldoende om een zelfstandige ontwikkeling tot stand te brengen. Daarom wordt voor deze ontwikkeling gekozen voor faciliterend grondbeleid.

Omgevingsbeleid/planologische maatregel

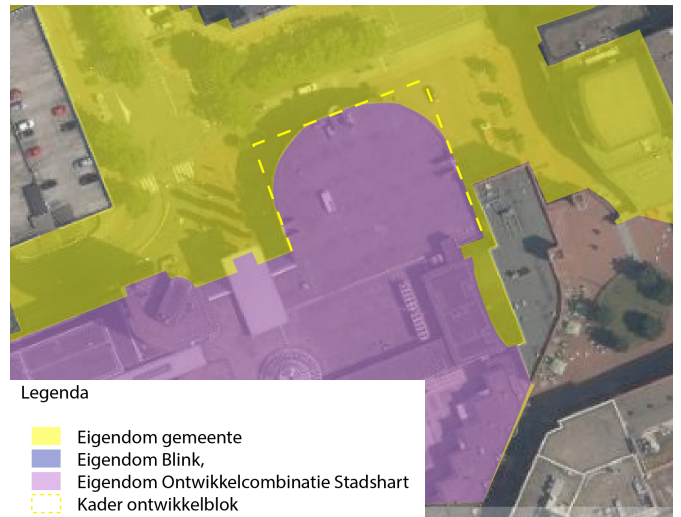
Omdat de ontwikkeling gewenst is, zal de gemeente de planologische wijzigingen voor de gewenste ontwikkeling in procedure brengen. Hiervoor dient de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning Bopa in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit samen met de omgevingsvergunning bouwen, zodat beide activiteiten in één keer worden beoordeeld en de procedure een mogelijk kortere totale doorlooptijd kent.

Samenwerkingsstrategie

De gemeente heeft op basis van een intentieovereenkomst overleg gevoerd met de eigenaar van de locatie over de beoogde transformatie. Met inachtneming van de ruimtelijke kaders en de programmering is de haalbaarheid door beide partijen onderzocht. Over de beoogde ontwikkeling zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst. De afspraken hebben betrekking op onder meer kostenverhaal, participatie, de grondtransacties, duurzaamheid, woningprogrammering en kwaliteit openbare ruimte.

Fasering en koppeling met investeringen

Bij voorkeur vindt de beoogde ontwikkeling van Duitslandlaan 11 zowel inhoudelijk als in de tijd gezien in samenhang plaats met de investeringen in de herinrichting en vergroening van de Luxemburglaan en Duitslandlaan. Het overleg met de eigenaar in de uitwerkings- en uitvoeringsfase wordt mede daarop gericht.



Afbeelding 7: Eigendomssituatie Duitslandlaan 11



Afbeelding 8: Huidige situatie Duitslandlaan 11



Afbeelding 9: Indicatieve toekomstige situatie Duitslandlaan 11

4.2.3 Toekomstig openbaar gebied

Ruimtelijke uitgangspunten

Dit deelgebied kenmerkt zich door relatief veel openbaar gebied dat heringericht moet worden. Er worden ruim 500 nieuwe woningen in het gebied gebouwd op plekken die een andere functie hadden (kantoor en winkel) en dat vraagt om aanpassing en een verbetering van de openbare ruimte om een prettig en gezonde leefomgeving te creëren voor de huidige en nieuwe bewoners. De singel die in de plannen is opgenomen aan de Duitslandlaan heeft waterberging als primaire functie, maar voegt ook andere kwaliteiten toe.

Het nieuwe openbaar gebied draagt bij aan de leefbaarheid van de stad. Groen en blauw, bomen en water, zorgen voor een meer klimaat adaptieve openbare ruimte. Zo is er een verlaging van de hittestress en wordt er bij extreme neerslag meer water direct in de omgeving opgevangen en vastgehouden. Dit is zoals afgesproken in de convenanten die de gemeente Zoetermeer ondertekend heeft zoals het convenant klimaat adaptief bouwen.

De binnenstad wordt nu veel gebruikt om de verkeerslichten op de hoofdwegen (o.a. Afrikaweg, Europaweg) te vermijden. Dit leidt tot sluipverkeer door de binnenstad. Met de herinrichting van de Duitslandlaan en Luxemburglaan wordt de binnenstad minder aantrekkelijk voor dit verkeer. Bovendien wordt wandelen en fietsen veel aantrekkelijker. Belangrijk aandachtspunt zijn de grenzen met en

de overgangen naar de andere deelgebieden in de binnenstad. Concrete voorbeelden hiervan zijn de kruising met de Europaweg en de aansluitingen op het Noordwaarts, Driekant, Promenade en Oostwaarts.

De beoogde investeringen in de toekomstige openbare ruimte dragen bij aan bovengenoemde ambities. De ingrepen moeten leiden tot de gewenste kwaliteit van het openbaar gebied passend bij de ontwikkeling van 500 extra woningen in het gebied. Drie ingrepen in de openbare ruimte springen eruit:

- het aanleggen van een singel op de Duitslandlaan, met groen talud.
- nieuw straatprofiel Luxemburglaan, onder meer vanwege toepassen 30 km zone en verbeteren fiets- en wandelveiligheid en het toevoegen van groen.
- nieuw straatprofiel Duitslandlaan, onder meer vanwege toepassen 30 km zone, realiseren van eenrichtingsverkeer en verbeteren fiets- en wandelveiligheid

Eigendomssituatie

De grond ten behoeve van deze openbare ruimte is geheel eigendom van de gemeente en nu al in gebruik als openbaar gebied.

Keuze grondbeleid

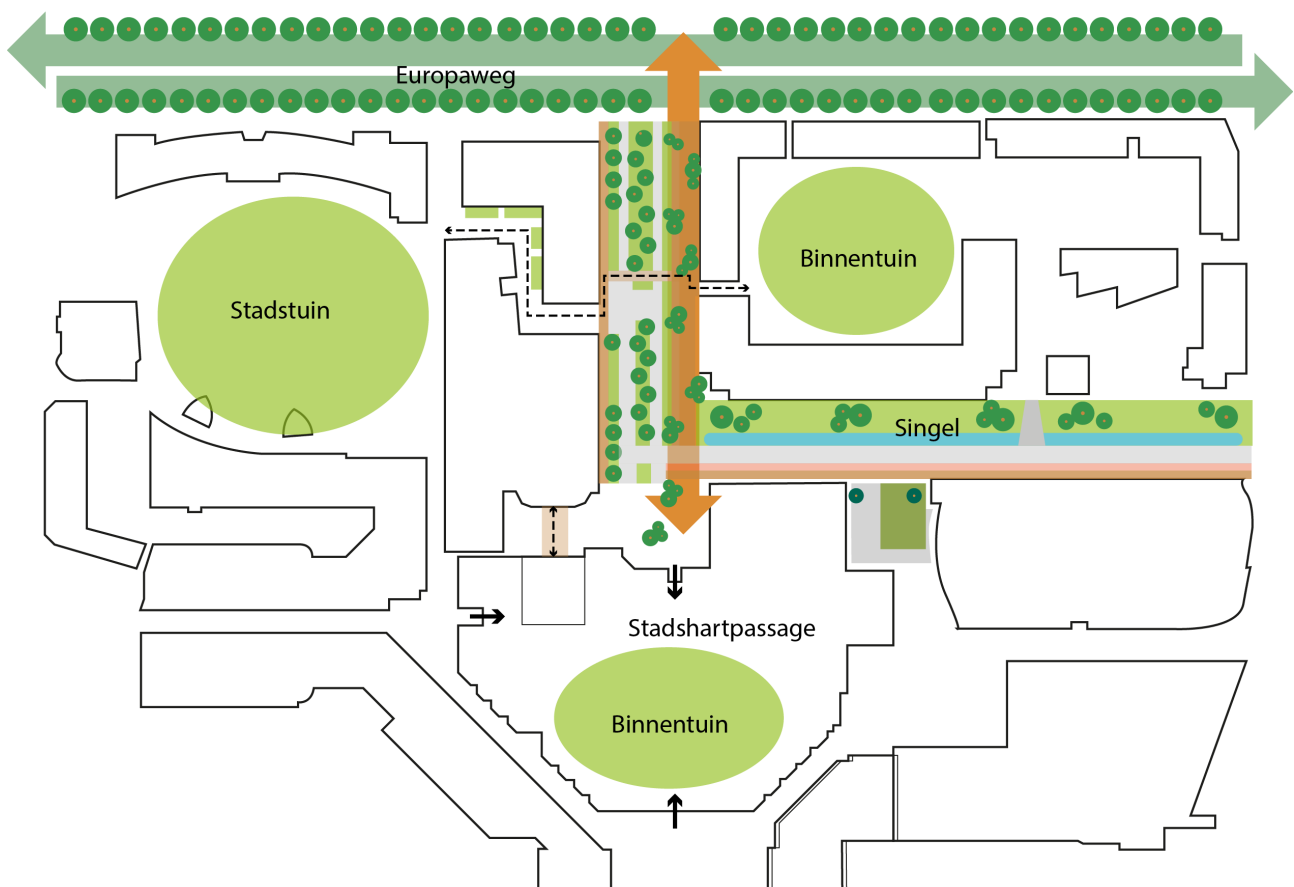
De gemeente is eigenaar van de huidige openbare ruimte en wordt dat ook van het toekomstige openbaar gebied. Voor de herinrichting en de realisatie van de nieuwe openbare ruimte, waaronder de singel en het nieuwe straatprofiel, staat de gemeente zelf aan de lat.

Fasering en koppeling met investeringen

Aanleg van de nieuwe openbare ruimte zal gefaseerd en in afstemming met de realisatie van beide ontwikkellocaties plaatsvinden.

Omgevingsbeleid/planologische maatregel

De voorgenoemen maatregelen in de openbare ruimte kunnen worden uitgevoerd binnen het huidige omgevingsplan. Daarvoor hoeft geen wijziging van toegestane functies via een planologische maatregel plaats te vinden.



Afbeelding 10: Bouwsteen 5: Hoogwaardige openbare Ruimte

4.3 Omgevingsbeleid: planologische maatregel

De beoogde ontwikkelingen in het deelgebied passen op meerdere punten niet binnen het huidige omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer. Denk hierbij aan afwijkingen in functie, locatie en/of bouwhoogte. Voor de realisatie van deze ontwikkelingen is daarom altijd een planologische procedure noodzakelijk.

Voor het deelgebied wordt gekozen om de bouwplannen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Toetsing vindt plaats aan onder meer de Visie Binnenstad, Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) inclusief Beleidsregel voor het Uiterlijk van Bouwwerken en de Deelgebiedsvisie en addendum. Hiermee sturen we op een zo duidelijk mogelijke manier op toekomstige ontwikkelingen. De BOPA wordt aangevraagd door initiatiefnemers en door de gemeente getoetst aan dit beleid

4.4 Aanbestedings- en tenderstrategie

Bepaalde werkzaamheden die door de gemeente worden verricht zullen moeten worden aanbesteed volgens de aanbestedingswet. In algemene zin geldt dit voor werken, diensten en leveringen die als overheidsopdracht kwalificeren (zie figuur 2).

De uitgifte van grondposities door de gemeente zijn in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Wel geldt dat de gemeente op basis van het gelijkheidsbeginsel mededinging moet organiseren. De Hoge Raad heeft daarvoor in het zogenaamde Didam-arrest op hoofdlijn instructies gegeven. Deze instructies zijn in Zoetermeer uitgewerkt in het Beleidskader Uitgifte vastgoed door de gemeente Zoetermeer.

4.4.1 Aanbesteding

In de volgende fase wordt nader onderzocht welke onderdelen van de gebiedsontwikkeling aanbestedingsplichtig zijn. Naar verwachting geldt dat voor het investeringsproject aan de Duitslandlaan en Luxemburglaan en het investeringsproject in de openbare ruimte van de Luxemburglaan en Duitslandlaan.

4.4.2 Tenderstrategie

Onderdeel van actief grondbeleid is de uitgifte door de gemeente van bouwrijpe kavels.

De navolgende beleidsregels uit de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 hebben hierop betrekking:

- Gronduitgifte vindt plaats op basis van grondverkoop. Wanneer de gemeente regie wil op toekomstig gebruik of bijzondere voorwaarden wil stellen is uitgifte in erfpacht mogelijk met volledige afkoop van de canon voor het afgesproken tijdvak.
- De gemeente hanteert marktconforme prijzen bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Het college stelt ten behoeve van gronduitgifte jaarlijks een Grondprijzennota vast.
- De gemeente zoekt de kansen voor nieuwe samenwerkingsverbanden met ontwikkelende

partijen die van meerwaarde zijn voor een specifieke (ruimtelijke) opgave.

In beide ontwikkellocaties is sprake van de uitgifte van grond door de gemeente. In de Visie Binnenstad 2040 en de uitwerking daarvan in de Deelgebiedsvisie en addendum is bepaald dat op de locaties een integrale ontwikkeling moet plaatsvinden. De grondposities van de gemeente zijn ondergeschikt aan en grenzen aan de te ontwikkelen percelen van initiatiefnemers. Gelet op de ruimtelijke kaders zijn de te verkopen percelen van de gemeente niet zelfstandig te ontwikkelen. De enige gegadigden voor de door de gemeente te verkopen percelen zijn daarom de respectievelijke initiatiefnemers. Dit betekent dat er geen tender plaatsvindt. In lijn met het Beleidskader uitgifte vastgoed door de gemeente Zoetermeer wordt het voornemen tot verkoop gepubliceerd, waarna eventuele andere gegadigden zich kunnen melden.



Afbeelding 11: Aanbestedingsplicht in gebiedsontwikkeling

HOOFDSTUK 5: BUSINESSCASE

De financiële sturing vindt plaats op basis van de businesscase van het deelgebied. De businesscase is het financiële kader voor ontwikkeling van het gebied en is gebaseerd op de deelgebiedsvisie en addendum. De businesscase bestaat uit:

- een projectbegroting voor de faciliterende projecten;
- het investeringsproject (Toekomstige openbare ruimte).

De raad stelt ieder van deze financiële 'producten' afzonderlijk vast, omdat begroting en verantwoording voor elke van deze projecten binnen de gemeentelijke planning & control cyclus op andere wijze plaatsvindt.

5.1 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt voor het mogelijk maken van particuliere bouwplanontwikkelingen te verhalen. De Nota kostenverhaal Zoetermeer 2024 is hierbij van toepassing. De gemeentelijke kosten worden naar redelijkheid en proportionaliteit naar de verschillende ontwikkellocaties toegerekend. Er kunnen daarbij drie 'soorten' gemeentelijke kosten in het gebied worden onderscheiden:

- Project specifieke kosten. In de praktijk zijn dit vooral de gemeentelijke plankosten die met de ontwikkeling van een specifieke locatie samenhangen. Dit betreft bijvoorbeeld het toetsen van het stedenbouwkundig plan, het in procedure brengen omgevingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte.
- Investering op gebiedsniveau. Dit betreft onder andere de herinrichting van de bestaande openbare ruimte ten behoeve van de verschillende ontwikkelplots maar ook de overall plankosten zoals omgevingsmanagement.
- Bovenwijkse kosten. Dit betreft de bijdrage op grond van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. Niet alle bovenwijkse kosten zijn verhaalbaar op basis van PTP-criteria. Een aanzienlijk deel komt voor rekening en risico van de gemeente.

De kostenverhaalregels kunnen verschillend uitpakken per ontwikkellocatie. Dit komt bijvoorbeeld doordat de programmering en kosten per ontwikkellocatie verschillen, waardoor er ook verschillen kunnen ontstaan in de financiële

ruimte die er in de grondexploitatie van de ontwikkelaar is. In het geval die financiële ruimte er niet is kunnen kosten, in elk geval via het publiekrechtelijke spoor, niet worden verhaald. Het is dan aan de gemeente om te besluiten of zij deze kosten op andere wijze wil dekken.

In het kader van het kostenverhaal als dekking voor de door de gemeente te maken kosten, heeft de gemeente dus zelf ook belang bij een financieel haalbare ontwikkeling. Daarom denkt en rekent de gemeente graag actief mee in het overleg met de ontwikkelende eigenaren om tot haalbare ontwikkelingen te komen.

5.2 Subsidies & fondsen

Gemeente gaat actief kijken naar mogelijkheden omtrent subsidies. Voor financiële ondersteuning zijn verschillende subsidies waar de gemeente aanspraak op kan maken. De onderstaande mogelijk relevante rijksregelingen zijn open voor aanvragen.

- WBI: realiseren > 50% betaalbare woningbouw
- Realisatiestimulans
- Startbouwimpuls (ten gunste van ontwikkelende partij)
- Mobiliteitsfonds
- Demonstratie Energie- en Klimaatinnovatie (DEI +): aardgasloze woningen, wijken en gebouwen
- Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE)
- Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)
- Investeringssubsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)
- Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL)
- Subsidieregeling Schoon en Emissieloos Bouwmateriaal (SSEB) – innovatie & aanschaf

De provincie Zuid-Holland heeft ook mogelijke relevante regelingen:

- Verduurzamingsinitiatieven woningcorporaties
- Knelpuntenpot Sociale huur en Middenhuur (provincie Zuid-Holland)

5.4 Sturing op de planning

De opgaven en ambities zijn divers, complex en soms ook concurrerend. Niet alles kan in een keer en niet alles draag in dezelfde mate bij aan de opgaven. Daarom wil de gemeente kunnen sturen door middel van planning en prioritering van de verschillende projecten binnen het deelgebied. Dit is een belangrijk onderdeel van de strategie en noodzakelijk i.v.m. de beschikbare capaciteit. Door zelf opdrachtgever te zijn van de infrastructuur heeft de gemeente de planning daarvan in eigen hand. Door het toepassen van grondbeleid en de inzet van de beschikbare instrumenten van het grond- en omgevingsbeleid, kan de gemeente sturen op de planning van de woningbouw.

Op basis van het reguliere planproces is de volgende grove planning start bouw per deelgebied opgesteld.

- Ontwikkellocatie Luxemburglaan 1-15: start bouw 2029
- Ontwikkellocatie Duitslandlaan 11: start bouw 2027
- Herinrichting openbare ruimte: gefaseerd: 2029

5.5 Sturing op risico's

De risico's die de gemeente Zoetermeer loopt in de verschillende projecten binnen het gebied is sterk afhankelijk van de positie en de rol van de gemeente binnen deze projecten. Met de uitvoering van de publieke projecten is het logisch dat de gemeente hierin de grootste risico's loopt.

Bij de private projecten met daarin een faciliterende rol zijn de (financiële) risico's die de gemeente loopt, beperkt. Maar de faciliterende rol maakt ook dat de invloed op het behalen van de kwaliteitsdoelstellingen binnen de planning eveneens beperkt is en dat de ontwikkeling van de private projecten vrijwel geheel afhangt van de markt.

Bij actief grondbeleid zijn de financiële risico's aanzienlijk groter, vooral doordat grondaankopen vaak grote investeringen betekenen voor de gemeente. Door economische ontwikkelingen op de markt is het risico dat de grondopbrengsten lager uitvallen dan verwacht. Dit kan leiden tot verliezen binnen de GREX, waardoor temporiseren van de ontwikkeling een aantrekkelijker alternatief is. Sturing op risico's vindt plaats middels de reeds eerdergenoemde sturingsmiddelen zoals het jaarlijks actualiseren van de businesscase en gefaseerde ontwikkeling.



Ons kenmerk
2023-005242

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl
www.binnenstad-zoetermeer.nl

Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer