

# ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN ENTREE MIDDEN

## GEMEENTE ZOETERMEER

**versie 12 januari 2022.**

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer.....	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld.....	7
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan.....	7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening.....	10
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	11
2.1 Bouwrijp maken.....	11
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	11
2.3 Woonrijp maken.....	11
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	12
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet.....	16
4.1 Ruimtegebruik.....	16
4.2 Eigendomssituatie.....	18
4.3 Programma.....	19
4.4 Kosten van inbrengwaarden.....	20
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro).....	20
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro).....	20
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro).....	21
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden.....	21
4.5 Overige kosten.....	22
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	22

4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro) .....	23
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) .....	23
4.5.4 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro) .....	24
4.5.5 Rente (artikel 6.2.4.n Bro) .....	26
4.5.6 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro) .....	26
4.6 Opbrengsten .....	26
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) .....	26
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro) .....	27
4.6.3 Overzicht opbrengsten .....	27
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik .....	28
4.8 Resultaat .....	29
4.8.1 Parameters .....	29
4.8.2 Fasering .....	30
4.8.3 Netto contante waarde .....	31
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten .....	32
4.10 Berekening exploitatiebijdrage .....	33
4.10.1 Gewogen eenheden .....	33
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar .....	34
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels .....	35
5.1 Algemeen en begrippen .....	35
5.2 Voorgenomen grondgebruik .....	35
5.3 Eisen inrichting openbaar gebied .....	35
5.4 procedures inrichting openbaar gebied .....	35
5.5 verbodsbepaling .....	36
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B .....	37
1 Begrenzing van het exploitatiegebied .....	40
2 Exploitatieopzet .....	40
3 Regels .....	54
Artikel 1 Begripsbepalingen .....	54

Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik .....	55
Artikel 3 eisen inrichting openbaar gebied .....	55
Artikel 4 procedures voor inrichting openbaar gebied .....	55
Artikel 5 Verbodsregel.....	56
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels .....	57

# DEEL A TOELICHTING

## HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

### 1.1 AANLEIDING

De gemeente Zoetermeer beoogt het gebied Entree Midden te transformeren. Tot 2021 bestond dit gebied grotendeels uit kantoren. Oogmerk is dat het een gemengd gebied wordt met functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en openbare voorzieningen. De gemeente heeft hiertoe een Masterplan, een Planuitwerkingskader en een Structuurontwerp openbare ruimte vastgesteld.

Het Masterplan (geplaatst op de website van de gemeente), het Planuitwerkingskader en het Structuurontwerp openbare ruimte zijn vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan 'Entree Midden' waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten en het voldoen aan locatie-eisen niet geheel anderszins verzekerd is.

### 1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een juridisch bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2)
- Regels (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels (hoofdstuk 4)

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

*Bijlagen bij deel B*

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Ruimtegebruikskaart, bijlage 2

Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a

Planuitwerkingskader, bijlage 3b

Handboek openbare ruimte, bijlage 4

*Bijlagen bij deel A*

Eigenarenkaart, bijlage 5

Kaart bestaande situatie, bijlage 6

Verwervingskaart, bijlage 7

Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8

SSK-raming, bijlage 9

PTP-toets, bijlage 10

Invulling plankostenscan, bijlage 11

Planschaderisico-analyse, bijlage 12

Begrotingsblad, bijlage 13

Marktanalyse, bijlage 14

Referenties, bijlage 15

Overzicht raming uitgifteprijzen, bijlage 16

Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 17

### 1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Entree Midden'. Het bestemmingsplan heeft een zekere globaliteit. In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik om tot kostenramingen te kunnen komen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen en ook om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan de inrichting van de openbare ruimte nader in. Ook daarvoor is het voorgenomen grondgebruik bepaald.

### 1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten moeten worden verhaald op degenen die de in het bestemmingsplan geboden (ver)bouwmogelijkheden benutten. De gemeente is één van die partijen. Ook andere partijen hebben zulke mogelijkheden.

Aangezien voor een deel van die gronden niet met alle partijen, die potentieel zelf zouden kunnen realiseren, een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) niet geheel via gemeentelijke grondverkoop of anterieure overeenkomsten verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft hierover uitvoeringsbepalingen in afdeling 6.2.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Korthedshalve wordt dan gesproken over locatie-eisen. Die kunnen betrekking hebben op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. In het onderhavige exploitatieplan zijn dergelijke regels opgenomen voor de inrichting van divers delen van het openbaar gebied.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als posterieure overeenkomst. Dit in onderscheid van anterieure overeenkomsten, welke worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bedragen die in anterieure overeenkomsten worden afgesproken worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (art. 6.17 lid 1 Wro).

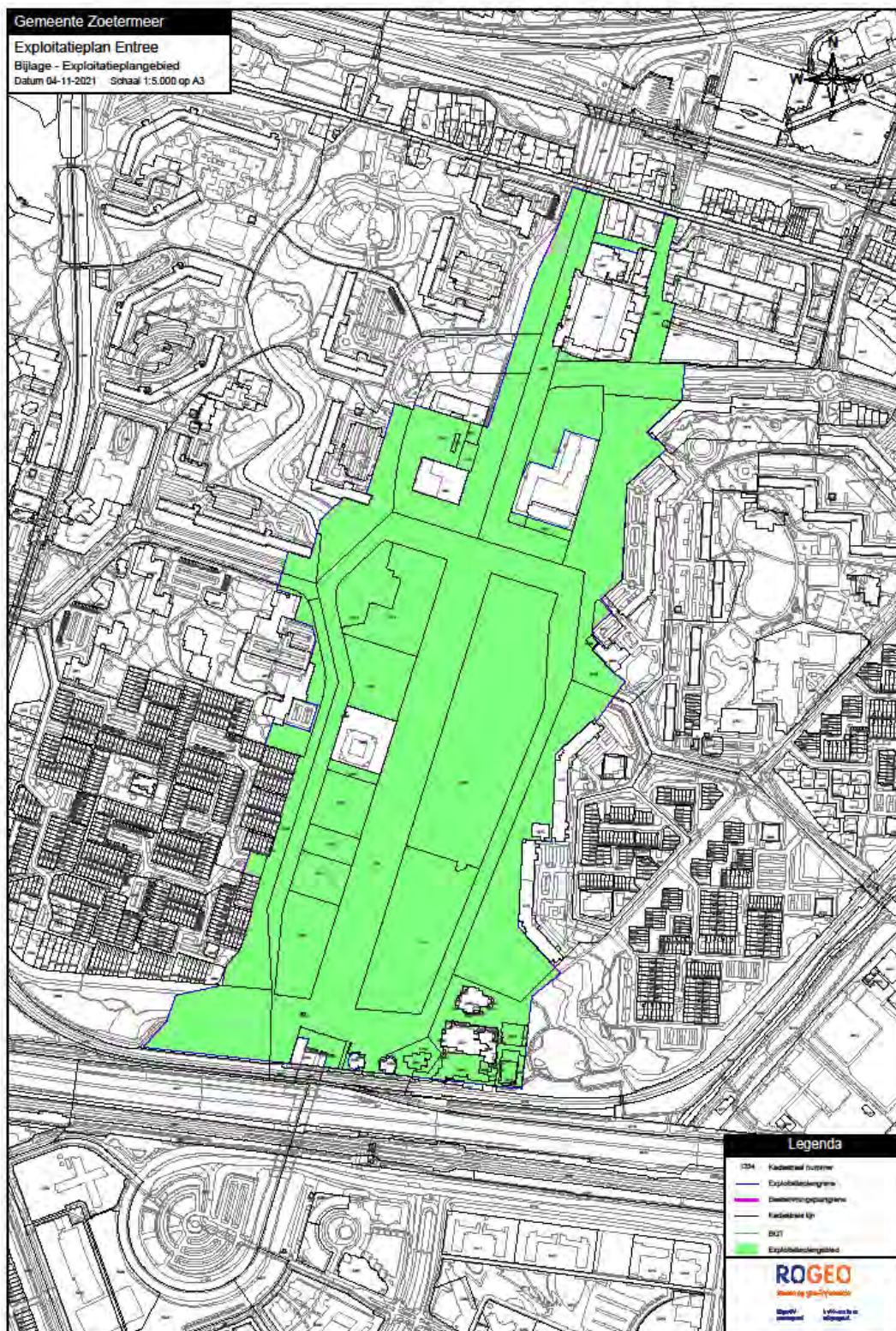
### 1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit die gronden binnen het bestemmingsplangebied die kwalificeren als aangewezen bouwplan (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.2.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd, en de gronden voor aanleg c.q. aanpassing van van openbaar gebied. Dat leidt tot een afbakening van het exploitatieplangebied als aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

Buiten het exploitatieplangebied zijn gelaten de bestemmingsplandelen die betrekking hebben op een aantal kavels, die als witte vlek zijn aangeduid op de Kaart exploitatiegebied. Het betreft gronden waar geen werkzaamheden in de openbare ruimte zijn voorzien of gronden die geen aangewezen bouwplannen vormen of waarvoor in een eerder stadium reeds een planologisch besluit is genomen waarbij de exploitatieplanplichtigheid is beoordeeld. Zo zijn op de kavel tussen Oost 6 en Oost 8, zoals de kavels zijn aangeduid op de Ruimtegebruikkaart, bijlage 2, wel bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen, maar is dit een conservering van wat via een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) reeds mogelijk is gemaakt. Deze kavel wordt in het exploitatieplan ook wel Terra Nova genoemd. Omdat daar bouwmogelijkheden aan zijn toegekend, werkt dit bijvoorbeeld wel door in het bepalen van het proportionele percentage van diverse kostenposten dat aan dit exploitatieplan wordt toegerekend.

De kaart van het exploitatieplangebied is verkleind in onderstaande figuur opgenomen:





Figuur 1: Exploitatieplangebied

## 1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Daarbij valt te denken aan regels over faseringen tussen werken, werkzaamheden en maatregelen en/of bouwplannen en aan regels over specifieke woningbouwcategorieën.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

## HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

### 2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Sloop van gebouwen
- Sloop van verharding/ parkeerterrein;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Verwijderen, verleggen en aanleggen van vuilwater- en regenwaterriolering.

### 2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg of verwijdering van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

### 2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Realisatie fietsparkeergarage
- Aanleg c.q. aanpassing van wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer
- Aanleg bestrating en openbaar groen en waterpartijen
- Kunstwerken

## HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De bestaande eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5, verkleind ook weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 2: Eigenarenkaart

De gemeente wenst de volgende gronden te verwerven:

- Al het toekomstig openbaar gebied, voor zover dat nog geen eigendom van de gemeente is en
- enkele delen van het uitgeefbaar gebied

Deze percelen zijn aangegeven op de Verwervingskaart, bijlage 7. Het betreft percelen of perceelsdelen van de kadastrale nummers zoals vermeld in onderstaande tabel met vermelding van de nummers van de eigenaren (eigendommen) zoals deze vermeld zijn op de Eigenarenkaart, bijlage 5.

Percelen met te verwerven gronden	Eigendom
ZTM00E 02812G0000	16
ZTM00E 02813G0000	12
ZTM00E 02839G0000	11
ZTM00E 02851G0000	7.3
ZTM00E 02863G0000	3
ZTM00E 02865G0000	11
ZTM00E 02907G0001	15.1
ZTM00E 02909G0000	2
ZTM00E 02910G0000	2
ZTM00E 03073G0000	8
ZTM00E 03074G0000	4.1
ZTM00E 03075G0000	4.2
ZTM00E 03076G0000	4.2
ZTM00E 03077G0000	4.2
ZTM00E 03078G0000	4.2
ZTM00E 03079G0000	4.3
ZTM00E 04583G0000	10
ZTM00E 04597G0000	13.2
ZTM00E 05752G0000	7.2
ZTM00E 05753G0000	7.1
ZTM00E 05754G0000	7.4
ZTM00E 05767G0000	4.1
ZTM00E 05770G0000	1
ZTM00E 05920G0000	9
ZTM00E 06217G0000	6
ZTM00E 06373G0000	3
ZTM00E 06374G0000	3
ZTM00E 06397G0000	4.1
ZTM00E 06398G0000	4.2
ZTM00E 06399G0000	4.2
ZTM00E 06400G0000	4.3
ZTM00E 06401G0000	4.3
ZTM00E 06758G0000	14
ZTM00E 06784G0000	7.1
ZTM00E 06785G0000	7.2
ZTM00E 06984G0000	4.1
ZTM00E 06986G0000	4.1
ZTM00E 06989G0000	4.1
ZTM00F 01062G0000	13.1

Tabel 1: Percelen te verwerven gronden

Ter toelichting wordt hierna zowel het één en ander opgemerkt over de verwerving van zowel het openbaar gebied als specifieke delen van het uitgeefbaar gebied.

*Verwerving openbaar gebied*

In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over verwerving van de gronden voor aanleg/aanpassing van het toekomstig openbaar gebied. Niet voor alle gronden waar openbaar gebied is voorzien geldt dat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Of de verwerving nu in anterieure overeenkomsten bepaald is of niet, de wens van de gemeente tot verwerving is gelijk. De te verwerven gronden zijn voorts opgenomen om duidelijk te maken met welke verwervingen rekening is gehouden bij de invulling van de plankostenscan (zie par. 4.5.4).

De reden voor de verwervingen is dat de gemeente het openbaar gebied in eigendom wil hebben om die te kunnen beheren.

De gemeente wenst gronden voor de aanleg c.q. aanpassing van het openbaar gebied ook te verwerven voorafgaand aan de aanleg met als doel zelf opdrachtgever te kunnen zijn voor die aanleg. Dit vanwege het belang om niet versnipperd opdrachten tot aanleg te hoeven geven en vanwege het vermijden van inefficiency qua kosten, welke zou optreden als elke eigenaar kleine stukken van het openbaar gebied zouden aanleggen. Mocht minnelijke verwerving niet slagen dan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.

#### *Verwerving delen uitgeefbaar gebied*

Wanneer de Verwervingskaart gelegd wordt naast de Ruimtegebruikskaart, waar de kavels van het uitgeefbaar gebied zijn aangegeven, volgt daaruit dat de wens van de gemeente tot verwerving betrekking heeft op:

- Het gedeelte van kavel West 8 dat nog geen gemeentelijk eigendom is;
- Kavel West 6;
- Kavel West 7;
- Kavel Station 2B en
- Kavel Station 3

De gemeente wenst deze gronden te verwerven als de eigenaar niet zelf kan realiseren of, als deze wel zelf zou kunnen realiseren, maar daartoe niet overgaat. De gemeente wil binnen de periode van het bestemmingsplan (binnen 10 jaar) de bestemmingen in het hele plangebied gerealiseerd worden, vanwege de integraliteit zoals die in het Masterplan, het Planuitwerkingskader en het Structuurplan openbare ruimte is onderbouwd. De gemeente wil de bestemmingen ook verwezenlijkt hebben om alle verhaalbare kosten ook daadwerkelijk verhaald te krijgen. Als dat alleen kan door uitgeefbare gronden te verwerven zal de gemeente overgaan tot minnelijke verwerving en, mocht dat niet slagen, het instrument van onteigening inzetten. Dat is bij aanvang van de planperiode niet nodig, aangezien de meeste eigenaren van genoemde kavels mogelijkheden hebben tot zelfrealisatie. Als dat het geval is, zal de verwerving van de gemeente alleen betrekking hebben op situaties waarin de betreffende eigenaren niet bereid zijn tot het verwezenlijken van de bestemming binnen de planperiode.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2022 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

### *Leeswijzer berekening exploitatiebijdrage*

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

## 4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is met een luchtfoto aangegeven op de Kaart bestaande situatie bijlage 6. Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie overwegend gebruikt voor kantoordoeleinden en als openbaar gebied.

Het exploitatieplangebied is 413.715 m<sup>2</sup> groot.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen, maatschappelijk, commercieel retail en commercieel kantoor en openbare voorzieningen zoals wegen, fietsparkeergarage, groen en water. De verdeling uitgeefbaar gebied en openbaar gebied is weergegeven op de Ruimtegebruikskaat, verkleind weergegeven met de onderstaande figuur.





Figuur 3: Ruimtegebruik

De verdeling van het in dit exploitatieplan beoogde ruimtegebruik is in onderstaande tabel opgenomen:

Eigendomnr	Openbare ruimte	%	Uitgeefbaar	%	Totaal
1		0%	10	100%	10
2	14.595	21%	56.210	79%	70.805
3	2.606	10%	23.488	90%	26.094
4.1		0%	3.100	100%	3.100
4.2	20	1%	1.597	99%	1.617
4.3	161	15%	945	85%	1.106
5	255.862	94%	17.217	6%	273.079
6	551	100%		0%	551
7.1	1	0%	306	100%	307
7.2		0%	125	100%	125
7.3		0%	632	100%	632
7.4	2.013	100%		0%	2.013
8	14	31%	31	69%	45
9	14	100%		0%	14
10	599	6%	8.903	94%	9.502
11	1.274	18%	5.976	82%	7.250
12	600	13%	3.889	87%	4.489
13.1	198	39%	308	61%	506
13.2	93	100%		0%	93
14	161	100%		0%	161
15.1	1.757	22%	6.117	78%	7.874
15.2	1	0%	1.382	100%	1.383
16	375	13%	2.619	87%	2.994
<b>Eindtotaal</b>	<b>280.895</b>	<b>68%</b>	<b>132.855</b>	<b>32%</b>	<b>413.750</b>

Tabel 2: Toekomstig ruimtegebruik

## 4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in hoofdstuk 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	Kadsleutel	Openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Eindtotaal
1	ZTM00E 05770G0000		10	10
2	ZTM00E 02909G0000	8.795	38.719	47.514
2	ZTM00E 02910G0000	5.800	17.491	23.291
3	ZTM00E 02863G0000	1.255	7.176	8.431
3	ZTM00E 06373G0000		6.479	6.479
3	ZTM00E 06374G0000	1.351	9.833	11.184
4	ZTM00E 03074G0000		186	186
4	ZTM00E 03075G0000		8	8
4	ZTM00E 03076G0000		689	689
4	ZTM00E 03077G0000		57	57
4	ZTM00E 03078G0000	20	361	381
4	ZTM00E 03079G0000	140	774	914
4	ZTM00E 05767G0000		48	48
4	ZTM00E 06397G0000		381	381
4	ZTM00E 06398G0000		45	45
4	ZTM00E 06399G0000		437	437
4	ZTM00E 06400G0000	21		21
4	ZTM00E 06401G0000		171	171
4	ZTM00E 06984G0000		35	35
4	ZTM00E 06986G0000		2.208	2.208
4	ZTM00E 06989G0000		242	242
5	ZTM00E 02896G0000	855		855
5	ZTM00E 03271G0000	8.318		8.318
5	ZTM00E 03804G0000	1.175		1.175
5	ZTM00E 03806G0000	10.890	3.694	14.584
5	ZTM00E 05762G0000	582	1.298	1.880
5	ZTM00E 05795G0000	13.646		13.646
5	ZTM00E 06268G0000	4.889		4.889
5	ZTM00E 06460G0000	25.060		25.060
5	ZTM00E 06480G0000	6.567	1.185	7.752
5	ZTM00E 06650G0000	15.291	3.339	18.630
5	ZTM00E 06664G0000	8.070		8.070
5	ZTM00E 06759G0000	25.912		25.912
5	ZTM00E 06786G0000	96.900	3.847	100.747
5	ZTM00F 01122G0000	10.689		10.689
5	ZTM00F 01138G0000		140	140
5	ZTM00F 01139G0000	101	751	852
5	ZTM00F 01140G0000	16.761	2.963	19.724
5	ZTM00F 01748G0000	2.021		2.021
5	ZTM00F 01865G0000	1.859		1.859
5	ZTM00F 02067G0000	6.276		6.276
6	ZTM00E 06217G0000	551		551
7	ZTM00E 02851G0000		632	632
7	ZTM00E 05752G0000		94	94
7	ZTM00E 05753G0000	1	274	275
7	ZTM00E 05754G0000	2.013		2.013
7	ZTM00E 06784G0000		32	32
7	ZTM00E 06785G0000		31	31
8	ZTM00E 03073G0000	14	31	45
9	ZTM00E 05920G0000	14		14
10	ZTM00E 04583G0000	599	8.903	9.502
11	ZTM00E 02839G0000	375	5.721	6.096
11	ZTM00E 02865G0000	899	255	1.154
12	ZTM00E 02813G0000	600	3.889	4.489
13	ZTM00E 04597G0000	93		93
13	ZTM00F 01062G0000	198	308	506
14	ZTM00E 06758G0000	161		161
15	ZTM00E 02858G0000		1.013	1.013
15	ZTM00E 02907G0000	1.757	6.117	7.874
15	ZTM00E 02907G0000	1	369	370
16	ZTM00E 02812G0000	375	2.619	2.994
<b>Eindtotaal</b>		<b>280.895</b>	<b>132.855</b>	<b>413.750</b>

Tabel 3: Eigendomspositie

#### 4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op het Masterplan en het Planuitwerkingskader. Het programma is verdeeld over ontwikkelvelden. Die worden in dit exploitatieplan kavels genoemd. Ze zijn aangegeven op Ruimtegebruikskaart.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met de verdeling zoals hierna weergegeven in onderstaande twee tabellen (per kavel respectievelijk per eigenaar).

Functie/woningcategori	Kavels AO en								Eindtotaal
	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
<b>Totaal aantal woninge</b>	<b>2.628</b>	-	-	<b>288</b>	<b>276</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	-	<b>4.080</b>

Tabel 4: Programma per kavel

Eigendomnr.	Commercieel							Parkeren	Totaal aantal woningen
	Maatschappelijk	retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000		
1	4	5	33	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	151
4.3	0	0	0	26	25	26	7	7	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	2.670
<b>Eindtotaal</b>	<b>35.050</b>	<b>14.200</b>	<b>133.100</b>	<b>924</b>	<b>854</b>	<b>1.329</b>	<b>580</b>	<b>393</b>	<b>4.080</b>

Tabel 5: Programma per eigenaar

## 4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

### 4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundige taxateurs, de herenr K. de Bont, RT, registertaxateur onroerende zaken en de heer A. van Gellicum, MRE MRICS RT, register taxateur onroerende zaken, beide verbonden aan het bureau Steenhuijs Grondzaken. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als bijlage 8 bij dit exploitatieplan behoort.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde.

### 4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf.

#### 4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De kosten van de gesloopte en te slopen opstallen en van het opruimen van de ondergrondse infrastructuur zijn afzonderlijk geraamd. Deze raming is opgenomen in de SSK-raming en in het Begrotingsblad.

Object		VVO	BVO	sloopkosten per m2 BVO	bijkomende kosten per m2 BVO	totale sloop en bijkomende kosten per m2 BVO	totale sloop en bijkomende kosten
Bredewater	4-6	5.030	6.288	€ 32	€ 8	€ 40	252.908
Bredewater	8-12	9.098	11.373	€ 32	€ 8	€ 40	457.447
Bredewater	16	7.646	9.558	€ 32	€ 8	€ 40	384.441
Bredewater	20	4.999	6.249	€ 32	€ 8	€ 40	251.350
Bredewater	22	2.897	3.621	€ 32	€ 8	€ 40	145.661
Bredewater	24	5.140	6.425	€ 32	€ 8	€ 40	258.439
Bredewater	26	9.477	11.846	€ 32	€ 8	€ 40	476.504
Boerhaavelaan	1-7	-	-	€ 32	€ 8	€ 40	-
Boerhaavelaan	11	7.068	8.835	€ 32	€ 8	€ 40	355.379
Boerhaavelaan	15-35	-	-	€ 32	€ 8	€ 40	-
K. van Versteegplein	6	1.551	1.939	€ 32	€ 8	€ 40	77.984
K. van Versteegplein	10, 11 en 14	10.180	12.725	€ 32	€ 8	€ 40	511.850
Parkeerdek onder Afrikaweg			6.000	€ 26	€ 7	€ 33	196.092
<b>Totaal</b>		<b>63.086</b>	<b>84.858</b>			<b>€</b>	<b>3.368.056</b>

Tabel 6: Sloopkosten

#### 4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied									
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Openbare ruimte (digitale inmeting)	Uitgeefbaar gebied (digitale inmeting)	Totaal oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Inbrengwaarde totaal
1	ZTM00E 05770G0000	452		10	10	Nee	10	10	€ 8.350
2	ZTM00E 02909G0000	47.482	8.795	38.719	47.514	Ja	47.482		€ -
	ZTM00E 02910G0000	23.252	5.800	17.491	23.291	Ja	23.252	70.734	€ 59.062.890
3	ZTM00E 02863G0000	8.400	1.255	7.176	8.431	Ja	8.400		€ -
	ZTM00E 06373G0000	6.475		6.479	6.479	Ja	6.475		€ -
	ZTM00E 06374G0000	11.180	1.351	9.833	11.184	Ja	11.180	26.055	€ 21.755.925
4.1	ZTM00E 03074G0000	185		186	186	Ja	185		€ -
	ZTM00E 05767G0000	173		48	48	Nee	48		€ -
	ZTM00E 06397G0000	603		381	381	Nee	381		€ -
	ZTM00E 06984G0000	35		35	35	Ja	35		€ -
	ZTM00E 06986G0000	2.310		2.208	2.208	Nee	2.208		€ -
	ZTM00E 06989G0000	245		242	242	Ja	245	3.102	€ 2.590.170
4.2	ZTM00E 03075G0000	8		8	8	Ja	8		€ -
	ZTM00E 03076G0000	695		689	689	Ja	695		€ -
	ZTM00E 03077G0000	57		57	57	Ja	57		€ -
	ZTM00E 03078G0000	379	20	361	381	Ja	379		€ -
	ZTM00E 06398G0000	45		45	45	Ja	45		€ -
	ZTM00E 06399G0000	437		437	437	Ja	437	1.621	€ 1.353.535
4.3	ZTM00E 03079G0000	922	140	774	914	Ja	922		€ -
	ZTM00E 06400G0000	21	21		21	Ja	21		€ -
	ZTM00E 06401G0000	171		171	171	Ja	171	1.114	€ 930.190
5	ZTM00E 02896G0000	8.571	855		855	Nee	855		€ -
	ZTM00E 03271G0000	22.672	8.318		8.318	Nee	8.318		€ -
	ZTM00E 03804G0000	8.272	1.175		1.175	Nee	1.175		€ -
	ZTM00E 03806G0000	43.895	10.890	3.694	14.584	Nee	14.584		€ -
	ZTM00E 05762G0000	1.877	582	1.298	1.880	Ja	1.877		€ -
	ZTM00E 05795G0000	13.641	13.646		13.646	Nee	13.646		€ -
	ZTM00E 06268G0000	48.078	4.889		4.889	Nee	4.889		€ -
	ZTM00E 06460G0000	45.340	25.060		25.060	Nee	25.060		€ -
	ZTM00E 06480G0000	100.984	6.567	1.185	7.752	Nee	7.752		€ -
	ZTM00E 06650G0000	18.075	15.291	3.339	18.630	Ja	18.075		€ -
	ZTM00E 06664G0000	20.800	8.070		8.070	Nee	8.070		€ -
	ZTM00E 06759G0000	59.000	25.912		25.912	Nee	25.912		€ -
	ZTM00E 06786G0000	101.539	96.900	3.847	100.747	Nee	100.747		€ -
	ZTM00F 01122G0000	31.618	10.689		10.689	Nee	10.689		€ -
	ZTM00F 01138G0000	138		140	140	Ja	138		€ -
	ZTM00F 01139G0000	844	101	751	852	Ja	844		€ -
	ZTM00F 01140G0000	24.666	16.761	2.963	19.724	Nee	19.724		€ -
	ZTM00F 01748G0000	44.188	2.021		2.021	Nee	2.021		€ -
	ZTM00F 01865G0000	37.361	1.859		1.859	Nee	1.859		€ -
	ZTM00F 02067G0000	71.890	6.276		6.276	Nee	6.276	272.511	€ 14.376.195
6	ZTM00E 06217G0000	1.600	551		551	Nee	551	551	€ 460.085
7.1	ZTM00E 05753G0000	675	1	274	275	Nee	275		€ -
	ZTM00E 06784G0000	32		32	32	Ja	32	307	€ 256.345
7.2	ZTM00E 05752G0000	485		94	94	Nee	94		€ -
	ZTM00E 06785G0000	32		31	31	Ja	32	126	€ 105.210
7.3	ZTM00E 02851G0000	629		632	632	Ja	629	629	€ 525.215
7.4	ZTM00E 05754G0000	3.265	2.013		2.013	Nee	2.013	2.013	€ 1.680.855
8	ZTM00E 03073G0000	43	14	31	45	Ja	43	43	€ 35.905
9	ZTM00E 05920G0000	14	14		14	Ja	14	14	€ 11.690
10	ZTM00E 04583G0000	9.535	599	8.903	9.502	Ja	9.535	9.535	€ 7.961.725
11	ZTM00E 02839G0000	6.120	375	5.721	6.096	Ja	6.120		€ -
	ZTM00E 02865G0000	1.125	899	255	1.154	Ja	1.125	7.245	€ 6.049.575
12	ZTM00E 02813G0000	4.500	600	3.889	4.489	Ja	4.500	4.500	€ 3.757.500
13.1	ZTM00F 01062G0000	505	198	308	506	Ja	505	505	€ 421.675
13.2	ZTM00E 04597G0000	93	93		93	Ja	93	93	€ 77.655
14	ZTM00E 06758G0000	160	161		161	Ja	160	160	€ 133.600
15.1	ZTM00E 02907G0000	16.629	1.757	6.117	7.874	Nee	7.874		€ -
	ZTM00E 02858G0000	2.608		1.013	1.013	Nee	1.013	8.887	€ 7.420.645
15.2	ZTM00E 02907G0000	16.629	1	369	370	Nee	370	370	€ 308.950
16	ZTM00E 02812G0000	3.000	375	2.619	2.994	Ja	3.000	3.000	€ 2.505.000
<b>TOTAAL</b>		<b>874.655</b>	<b>280.895</b>	<b>132.855</b>	<b>413.750</b>		<b>413.125</b>	<b>413.125</b>	<b>€ 131.788.885</b>

Tabel 7: Inbrengwaarden

## 4.5 OVERIGE KOSTEN

### 4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De onderstaande tabel laat zien welke onderzoeken zijn verricht en welke nog voorzien zijn.

Uitvoerende (indien bekend)	product	jaar	kosten
van der Helm	bodemonderzoek	2019 €	9.310
van der Helm	bodemonderzoek	2020 €	1.093
Natuurhistorisch museum Rotterdam	Ecologie	2020 €	3.590
APPM	Energie en mobiliteit	2020 €	47.840
Alcedo	MER	2020 €	46.280
Alcedo	MER	2019 €	19.550
Antea	MER	2020 €	18.550
TAUW	MER	2019 €	52.800
TAUW	MER	2020 €	45.760
SAOZ	planschade	2020 €	2.970
RHO adviseurs	stikstof	2020 €	5.460
Bunnik	verkeer	2019 €	2.930
Goudappel Coffeng	verkeer	2019 €	30.150
Goudappel Coffeng	verkeer	2020 €	18.000
Vialis	verkeer	2019 €	19.452
Vialis	verkeer	2020 €	4.125
Springco	Woonprogramma	2020 €	19.392
STIPO	Waardecreatie	2021 €	30.000
Sprinco	Woningmarktanalyse	2021 €	7.000
WDJ Architecten	Cultuurhistorie	2021 €	10.000
GGD	MER	2021 €	31.000
Bureau Stadsnatuur	Ecologie	2021 €	3.600
Saricon	Niet gesprongen explosieven	2021 €	5.700
N.t.b.	Mobiliteitsonderzoek	>2021 €	45.000
N.t.b.	Niet gesprongen explosieven	>2021 €	6.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 485.552</b>

Tabel 8: Onderzoekskosten

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Begrotingsblad.

#### 4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Er zijn geen kosten in verband met bodemsanering voorzien.

#### 4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, is een raming opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten. De onderbouwing is opgenomen in de SSK-raming. De werken en werkzaamheden zijn daarin geformuleerd als genummerde bouwstenen (25 bouwstenen).

De fietsparkeergarage is wel genoemd in de SSK-raming (onderdeel 2A), maar het bedrag ervoor is daar niet in opgenomen.

De geraamde kosten bestaan uit:

- Aanlegkosten entree 470 m<sup>2</sup> á € 1.250
- Aanlegkosten fietstalling 1.000 stuks à € 993

De geraamde bedragen van al deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het Begrotingsblad.

Ter toelichting op het Begrotingsblad onderstaand de vertaalslag van de SSK raming naar betreffend begrotingsblad. De raming per prijspeil 1-1-2020 betreffen de bedragen uit de SSK raming verminderd met de in die raming opgenomen kosten in verband met engineering. Deze laatste kostenpost is immers al begrepen in het bedrag voor plankosten dat volgt uit toepassing van de regeling plankosten exploitatieplan. De totale kosten exclusief BTW in de SSK raming bedragen € 54.761.628, waarvan € 7.371.949 voor engineering. Derhalve als kosten voor bouw- en woonrijpmaken meegenomen het saldo ad € 47.389.680. Na toepassing van de PTP criteria is dit € 36.302.677 op prijspeil 1-1-2020 en € 39.387.483 op prijspeil 1-1-2022.

Aanvullend aan de SSK raming zijn de kosten voor de aanleg/ondrendabele top van de gebouwde fietsparkeervoorziening meegenomen.

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020					
Toerekening SSK raming aan EP					
Deelraming	Raming prijspeil 1-2020	Toerekenbaar PTP	Bedrag EP prijspeil 1-1-2020	Bedrag EP prijspeil 1-1-2022	
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	€ 3.009.544	88,3%	€ 2.656.629	€ 2.875.057	
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	€ 2.986.874	88,3%	€ 2.636.618	€ 2.853.400	
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	€ 5.028.937	88,3%	€ 4.439.217	€ 4.804.210	
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	€ 422.946	74,1%	€ 313.240	€ 338.995	
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ 986.666	74,1%	€ 730.739	€ 790.820	
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	€ 39.362	74,1%	€ 29.152	€ 31.549	
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	€ 3.723.291	88,3%	€ 3.286.678	€ 3.556.909	
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	€ 6.797.895	73,4%	€ 4.986.613	€ 5.396.612	
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	€ 3.527.605	75,9%	€ 2.677.988	€ 2.898.172	
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	€ 3.441.149	75,9%	€ 2.612.355	€ 2.827.143	
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	€ 1.591.266	75,9%	€ 1.208.012	€ 1.307.335	
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	€ 1.723.420	75,9%	€ 1.308.338	€ 1.415.909	
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	€ 702.145	75,9%	€ 533.035	€ 576.861	
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	€ 2.852.797	75,9%	€ 2.165.707	€ 2.343.771	
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	€ 2.226.048	79,4%	€ 1.768.509	€ 1.913.916	
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	€ 976.243	41,1%	€ 401.582	€ 434.600	
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	€ 130.597	38,6%	€ 50.378	€ 54.520	
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	€ 3.566.655	56,2%	€ 2.005.537	€ 2.170.433	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	€ 583.142	88,3%	€ 514.759	€ 557.083	
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	€ 600.000	88,3%	€ 529.641	€ 573.188	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	€ 364.463	88,3%	€ 321.725	€ 348.177	
Bouwkosten Deelraming 25. Brm/wrm (opslag e.d.)	€ 47.639	76,5%	€ 36.457	€ 39.455	
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	€ 2.060.996	52,9%	€ 1.089.768	€ 1.179.369	
<b>Totaal SSK raming</b>	<b>€ 47.389.680</b>	<b>76,6%</b>	<b>€ 36.302.677</b>	<b>€ 39.287.483</b>	
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) entree	€ 587.917	6,2%	€ 36.216	€ 36.216	
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) stalling	€ 993.000	6,2%	€ 61.169	€ 61.169	
<b>Totaal</b>	<b>€ 48.970.596</b>	<b>74,3%</b>	<b>€ 36.400.062</b>	<b>€ 39.384.868</b>	

Tabel 9: Bouw- en woonrijpmaken: SSK raming

Voor de toerekening van de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied is een toets uitgevoerd op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Niet elke kostenpost heeft alleen profijt voor het exploitatiegebied, maar in een aantal gevallen ook voor één of meer gebieden daarbuiten. Getoetst is wat dan een proportioneel (evenredig) aandeel voor het exploitatieplangebied is. Deze toets is weergegeven in de PTP-toets, bijlage 10.

#### 4.5.4 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)



Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 11 'Invulling plankostenscan'. Er is gebruik gemaakt van de uurtarieven volgens de versie van 1 januari 2021. In verband met het prijspeil dat in het exploitatieplan is gehanteerd is uitgegaan van een tariefsverhoging conform de CAO voor gemeenteambtenaren (1,5% per 1 december 2021). Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de resultaten van onderstaande tabel.

Regeling plankosten exploitatieplan 2021			
Resultaat			
Datum	10-1-2022	<b>Complexiteit</b>	<b>151%</b>
Gemeente	Zoetermeer		
Projectnaam	Entree Zoetermeer		
Projectnummer	1		
Datum prijspeil	1-1-2021		
Looptijd project in jaren	15		
		<b>print</b>	
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>3.010</b>	<b>€ 385.216</b>	<b>3%</b>
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	402	€ 51.392	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.608	€ 333.824	2%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>43.776</b>	<b>€ 5.603.367</b>	<b>39%</b>
2.1 Programma van Eisen	237	€ 30.336	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	9.947	€ 1.273.212	9%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	4.536	€ 580.592	4%
2.5 Stedenbouwkundig plan	22.025	€ 2.819.162	20%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	7.032	€ 900.064	6%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>2.019</b>	<b>€ 258.386</b>	<b>2%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	909	€ 116.346	1%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.110	€ 142.040	1%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>41.214</b>	<b>€ 4.378.554</b>	<b>31%</b>
4.1 Planontwikkeling	2.382	€ 304.949	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	38.831	€ 4.073.604	29%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>1.311</b>	<b>€ 132.428</b>	<b>1%</b>
5.1 Kaartmateriaal	1.311	€ 132.428	1%
<b>Communicatie</b>	<b>953</b>	<b>€ 447.078</b>	<b>3%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	953	€ 447.078	3%
<b>Management</b>	<b>18.356</b>	<b>€ 2.326.005</b>	<b>16%</b>
7.1 Projectmanagement	10.489	€ 1.531.440	11%
7.2 Projectmanagementassistentie	7.867	€ 794.565	6%
<b>Planeconomie</b>	<b>5.245</b>	<b>€ 671.316</b>	<b>5%</b>
8.1 Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%
<b>totaal</b>	<b>115.883</b>	<b>€ 14.202.349</b>	<b>100%</b>

Tabel 10: Plankosten

---

#### 4.5.5 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is sprake van historische rentekosten. Het bedrag is opgenomen in het Begrotingsblad.

---

#### 4.5.6 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Om een raming te maken van mogelijke tegemoetkomingen in planschade is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage 12 bij dit exploitatieplan. Het geraamde bedrag is opgenomen in het Begrotingsblad.

### 4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

---

#### 4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3. De onderbouwing van de geraamde opbrengsten is opgenomen in het samenstel van een marktanalyse, uitgevoerd door bureau Fakton, bijlage 14 en een document over referenties, bijlage 15. Eén en ander resulteert in een Overzicht raming uitgifteprijs, bijlage 16. Dat is in onderstaande tabel weergegeven.

OPBRENGSTEN	Sociaal MGW	Middelbare huur MGW	Koop < € 300.000 MGW	Koop > € 300.000 MGW	Koop > € 400.000 MGW	Kantoor	Retail	Maatschappelijk	Parkeren
<b>Gegevens</b>									
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	78 m² bvo	82 m² bvo	82 m² bvo	110 m² bvo	120 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	28 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	73,0%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	85,0%	92,0%	85,0%	98,0%
- Netto vloeroppervlak (m² VVO)	57 m² gbo	60 m² gbo	60 m² gbo	80 m² gbo	90 m² gbo	0,85 m² gbo	0,92 m² gbo	0,85 m² gbo	26,95 m² gbo
- kavel oppervlak									
<b>Opbrengsten</b>									
- Huuropbrengst per maand	€ 927								
- Huuropbrengst (prijs per jaar excl BTW)	€ 11.124					€ 157	€ 191		€ 1.500
- BAR	4,50%					6,75%	7,00%		7%
- VON-prijs per m2 GBO	€ 4.120	€ 4.900	€ 4.800	€ 4.750	€ 2.736	€ 2.966	€ 2.729		€ 795
- V.O.N. prijs woning / beleggingswaarde	€ 247.200	€ 294.000	€ 384.000	€ 427.500	€ 2.326	€ 2.729			€ 21.429
- BTW	€ 42.902	€ 51.025	€ 66.645	€ 74.194	€ -	€ -			€ 3.719
<b>Totale opbrengsten (excl. BTW)</b>	€ 204.298	€ 242.975	€ 317.355	€ 353.306	€ 2.326	€ 2.255			€ 17.710
<b>Kosten</b>									
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO) en BENG	€ 1.650,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00			€ 850,00
- Bijkomende kosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		15,0%
- <b>Rentelasten tijdens de bouw</b>									
- Bouwtijd/verkooptijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		3 mnd
- Totale bouwtijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		12 mnd
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		0,00%
- <b>Algemene kosten</b>									
- Algemene kosten	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- <b>Winst &amp; Risico (% VON excl BTW)</b>									
- Winst & Risico	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- <b>Aanneemsom</b>									
- Aanneemsom	€ 135.616	€ 143.836	€ 191.781	€ 210.000	€ 1.500	€ 1.400			€ 23.375
- Bijkomende kosten	€ 18.986	€ 20.137	€ 26.849	€ 29.400	€ 210	€ 196			€ 3.506
- Rentelasten tijdens bouw	€ 2.319	€ 2.460	€ 3.279	€ 3.591	€ 26	€ 24			€ -
- Algemene kosten (% aanneemsom + bijkomende kosten)	€ 7.730	€ 8.199	€ 10.932	€ 11.970	€ 86	€ 80			€ -
- Winst & Risico ontwikkelaar (% VON excl BTW)	€ 10.215	€ 12.149	€ 15.868	€ 17.665	€ 116	€ 113			€ -
<b>Totaal kosten (excl. BTW)</b>	€ 174.867	€ 186.780	€ 248.709	€ 272.626	€ 1.937	€ 1.812			€ 26.881
<b>Resultaat</b>									
- <b>Grondwaarde per woning residueel</b>	€ -	€ 29.431	€ 56.196	€ 68.647	€ 80.679	€ 388	€ 443	€ -	€ 9.172
quote		14%	23%	22%	23%			€ 42	
<b>afronding</b>	€ 20.900	€ 29.500	€ 56.200	€ 68.700	€ 80.700				

Tabel 11: Grondprijzen

#### 4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

De gemeente heeft van het Rijk een subsidiebeschikking ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het betreft een bedrag van € 11,55 miljoen.

#### 4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten aan de hand van het veronderstelde programma per kavel samengevat.

Functie/woningcategori	Kavels AO en								Eindtotaal
	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
<b>Totaal aantal woninge</b>	<b>2.628</b>	-	-	<b>288</b>	<b>276</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	-	<b>4.080</b>
Aantal pp totaal	2.822	23	573	202	206	327	320	16	4.488

Functie/woningcategori	Kavels AO en								Eindtotaal
	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	
Maatschappelijk	€ 1.262.100	€ 63.000	€ 21.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126.000	€ 1.472.100
Commercieel retail	€ 3.521.850	€ 553.750	€ 1.107.500	€ -	€ 398.700	€ 487.300	€ 221.500	€ -	€ 6.290.600
Commercieel kantoor	€ 28.362.800	€ -	€ 23.280.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 51.642.800
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Goedkope huur	€ 11.181.500	€ -	€ -	€ 1.672.000	€ 1.525.700	€ 2.466.200	€ 2.466.200	€ -	€ 19.311.600
Middendure huur	€ 14.366.500	€ -	€ -	€ 2.212.500	€ 2.065.000	€ 3.274.500	€ 3.274.500	€ -	€ 25.193.000
Koop < 300.000	€ 51.872.600	€ -	€ -	€ 4.383.600	€ 4.383.600	€ 7.025.000	€ 7.025.000	€ -	€ 74.689.800
Koop > 300.000	€ 27.754.800	€ -	€ -	€ 2.404.500	€ 2.267.100	€ 3.709.800	€ 3.709.800	€ -	€ 39.846.000
Koop > 400.000	€ 22.515.300	€ -	€ -	€ 1.614.000	€ 1.775.400	€ 2.905.200	€ 2.905.200	€ -	€ 31.715.100
Parkeren	€ -25.875.221	€ -211.873	€ -5.252.804	€ -1.854.179	€ -1.885.630	€ -2.996.864	€ -2.930.825	€ -148.586	€ -41.155.984
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 134.962.229</b>	<b>€ 404.877</b>	<b>€ 19.155.696</b>	<b>€ 10.432.421</b>	<b>€ 10.529.870</b>	<b>€ 16.871.136</b>	<b>€ 16.671.375</b>	<b>€ -22.586</b>	<b>€ 209.005.016</b>

Tabel 12: Programma en grondopbrengsten per kavel

De netto contante waarde van de opbrengsten bedraagt € 222.076.803.

#### 4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie van de Wro wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met aantallen woningen per prijscategorie en met aantallen m2 bvo voor niet-woonfuncties, alles vertaald naar grondwaarden. Dit kan worden afgezet tegen de kavels zoals deze zijn aangegeven op de Ruimtegebruikkaart en het kan worden afgezet tegen de eigendommen van de diverse eigenaren.

Voor het veronderstelde grondgebruik per kavel (zoals opgenomen in tabel 12) wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën van kavels. Er wordt namelijk onderscheid gemaakt naar enerzijds de kavels waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten en anderzijds de kavels waarvoor óf een anterieure overeenkomst is gesloten óf waarvan de gemeente eigendom heeft. In die tweede categorie verloopt het kostenverhaal op basis van de overeenkomst danwel via gemeentelijke gronduitgifte en niet via een (betalingsvoorschrift in de) vergunning voor het bouwen. Dit leidt tot een bundeling van kavels van de tweede categorie die op de Ruimtegebruikkaart als zodanig zijn aangeduid. De kavels van de eerste en die van de tweede categorie hebben daar de kleur rose respectievelijk grijs.

Voor het veronderstelde grondgebruik per eigenaar is ditzelfde onderscheid gehanteerd. Het betreft voor de tweede categorie de eigenaren van de kavels waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten danwel die gemeentelijk eigendom zijn. Binnen de eerste categorie is elke eigenaar afzonderlijk genomen. In onderstaande tabel wordt het veronderstelde programma met de bijbehorende grondopbrengsten per eigenaar weergegeven, zoals daar in het exploitatieplan mee is gerekend.

Eigendommnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	Totaal aantal woningen
1	4	5	33	0	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-
<b>Eigenaren AO kavels en gemeente</b>	<b>34.528</b>	<b>10.215</b>	<b>97.551</b>	<b>547</b>	<b>498</b>	<b>934</b>	<b>409</b>	<b>282</b>	<b>3.122</b>	<b>2.670</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>35.050</b>	<b>14.200</b>	<b>133.100</b>	<b>924</b>	<b>854</b>	<b>1.329</b>	<b>580</b>	<b>393</b>	<b>4.487</b>	<b>4.080</b>

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor	Goedkope huur	Middeldure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	opbrengsten nominaal 1-1-
1	€ 184	€ 2.124	€ 12.867	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -3.482	€ 11.693
3	€ -	€ 1.107.500	€ -	€ 6.458.100	€ 8.614.000	€ 18.433.600	€ 9.686.700	€ 7.585.800	€ -7.813.320	€ 44.072.380
4.1	€ 11.993	€ 632.507	€ 13.295.505	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.999.944	€ 10.940.062
4.2	€ 317	€ 16.731	€ 351.688	€ 878.322	€ 1.162.253	€ 2.302.758	€ 1.263.113	€ 847.854	€ -1.053.376	€ 5.769.659
4.3	€ -	€ -	€ -	€ 547.864	€ 724.970	€ 1.436.374	€ 787.882	€ 528.859	€ -607.559	€ 3.418.390
8	€ 120	€ 6.325	€ 132.955	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -29.999	€ 109.401
13.1	€ 9.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -10.996	€ -1.671
Eigenaren AO kavels en gemeente	€ 1.450.161	€ 4.525.412	€ 37.849.786	€ 11.427.314	€ 14.691.777	€ 52.517.068	€ 28.108.305	€ 22.752.587	€ -28.637.309	€ 144.685.103
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 1.472.100</b>	<b>€ 6.290.600</b>	<b>€ 51.642.800</b>	<b>€ 19.311.600</b>	<b>€ 25.193.000</b>	<b>€ 74.689.800</b>	<b>€ 39.846.000</b>	<b>€ 31.715.100</b>	<b>€ -41.155.984</b>	<b>€ 209.005.016</b>

Tabel 13: Programma en grondopbrengsten per eigenaar

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

## 4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2022.

### 4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2022
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2032
Einddatum exploitatie	31 december 2032
Aantal jaar exploitatieduur	11
Aantal jaar contant maken	11
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	0,37%
Opbrengstenstijging	2%

Tabel 14: Parameters

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

#### 4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua prijscategorieën woningen en de afzetbaarheid in de markt worden de kosten en opbrengsten gefaseerd zoals is weergegeven in bijlage 17 en in onderstaande tabellen.

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Ontwikkeldkavel														
Oost 1												100%		100%
Oost 2												100%		100%
Oost 3									100%					100%
Oost 4A								100%						100%
Oost 4B			50%	50%										100%
Oost 5A							100%							100%
Oost 5B			50%	50%										100%
Oost 6					100%									100%
Oost 8									100%					100%
Station 1										100%				100%
Station 2B				100%										100%
Station 2C				100%										100%
Station 3			100%											100%
West 1						100%								100%
West 2				100%										100%
West 3				100%										100%
West 4				100%										100%
West 6				100%										100%
West 7A					100%									100%
West 7B						100%								100%
West 8			100%											100%

Tabel 15: Fasering kavels

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Eigendomnr														
1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	0%	0%	14%	14%	0%	0%	14%	14%	13%	0%	0%	31%	0%	100%
3	0%	0%	0%	31%	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.2	0%	0%	95%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.3	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
5	0%	0%	25%	22%	24%	0%	1%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	100%
7.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.3	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
8	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
11	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
12	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
13.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
15.2	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Tabel 16: Fasering uitgifte per eigenaar

Toerekening SSK raming aan EP		Procentuele kostenverdeling SSK over projecten						
Deelraming	IP		IP Afrikaweg	IP Station	BRM		Fietsbrug (plintgebouw)	
	Bredewater	Boerhaavelaan			Afrikaweg	BRM Station		
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad			50%			50%		
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad			100%					
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg			90%			10%		
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	100%							
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid			100%					
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord			100%					
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid			100%					
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord			100%					
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	50%	50%						
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad			100%					
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad			100%					
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel				80%			20%	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad			100%					
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	10%	40%				30%	20%	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	100%							
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	100%							
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg							100%	

Tabel 17: Toedeling civieltechnische bouwstenen (SSK raming) aan projecten

Fasering projecten											
Project	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Controle
IP Bredewater			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Boerhaavelaan			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Afrikaweg		10%	10%	10%	15%	20%	20%			15%	100%
IP Station			10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
BRM Afrikaweg		50%	40%	10%							100%
BRM Station		45%	45%	10%							100%
Fietsbrug (plintgebouw)		30%	60%	10%							100%

Tabel 18: Fasering projecten

#### 4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Projectnummer		2.52942E+11		Transformatie Entree Midden		GreXManager					
Projectomschrijving		11-1-2022		11-1-2022		GreXManager					
Printdatum		11-1-2022		11-1-2022		GreXManager					
Jaarschijven											
Kasstroombegroting											
Kosten		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	
Verwerving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 25.500	€ 25.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 4.280.689	€ 5.874.669	€ 4.102.383	€ 5.963.317	€ 6.735.756	€ 6.735.756	€ 6.735.756	
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 0	
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>Totale Kosten</b>	<b>€ 189.510.404</b>	<b>€ 53.916.252</b>	<b>€ 135.594.153</b>	<b>€ 18.734.572</b>	<b>€ 5.913.169</b>	<b>€ 4.115.383</b>	<b>€ 5.976.317</b>	<b>€ 6.748.756</b>	<b>€ 6.735.756</b>	<b>€ 6.735.756</b>	
Opbrengsten		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 0	€ 27.116.850	€ 51.373.450	€ 28.509.200	€ 28.960.700	€ 15.878.500	€ 15.878.500	
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 23.280.000	€ 23.280.000	€ 23.280.000	€ 23.280.000	€ 23.280.000	€ 23.280.000	
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 0	€ 88.600	€ 2.547.250	€ 664.500	€ 487.300	€ 310.100	€ 310.100	
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 126.000	€ 84.000	€ 0	€ 0	€ 33.600	€ 33.600	
Onrendabele top privaat gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	€ 0	-€ 3.888.348	-€ 13.014.511	-€ 4.446.861	-€ 6.112.615	-€ 1.869.877	-€ 1.869.877	
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>Totale Opbrengsten</b>	<b>€ 220.557.729</b>	<b>€ 209.005.016</b>	<b>€ 11.552.713</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 23.443.102</b>	<b>€ 64.270.189</b>	<b>€ 24.726.839</b>	<b>€ 31.128.985</b>	<b>€ 14.318.723</b>	<b>€ 14.318.723</b>	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroombegroting											
Stand per 1-1-		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 18.734.572	-€ 5.913.169	-€ 4.115.383	-€ 5.976.317	-€ 6.748.756	-€ 6.735.756	-€ 6.735.756	
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 0	€ 23.443.102	€ 64.270.189	€ 24.726.839	€ 31.128.985	€ 14.318.723	€ 14.318.723	
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 181.372	-€ 223.124	-€ 262.054	-€ 539.474	-€ 793.150	-€ 979.807	-€ 979.807	
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 0	€ 817.560	€ 2.607.331	€ 2.046.035	€ 2.699.221	€ 1.827.091	€ 1.827.091	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 493.916	-€ 530.770	-€ 465.550	-€ 235.594	-€ 161.376	-€ 64.534	-€ 64.534	
Rente over positieve kasstroom	€ 516.409	€ 516.409		€ 0	€ 33.499	€ 115.518	€ 37.441	€ 48.585	€ 15.582	€ 15.582	
<b>Stand per 31-12-</b>	<b>€ 42.300.101</b>	<b>€ 42.300.101</b>	<b>-€ 124.041.440</b>	<b>-€ 124.041.440</b>	<b>-€ 143.451.299</b>	<b>-€ 125.824.202</b>	<b>-€ 63.674.150</b>	<b>-€ 43.615.220</b>	<b>-€ 17.441.712</b>	<b>-€ 9.060.414</b>	
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2032	42.300.101	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325		€ 31.047.325	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	

Projectnummer		2.52942E+11		Transformatie Entree Midden		GreXManager					
Projectomschrijving		11-1-2022		11-1-2022		GreXManager					
Printdatum		11-1-2022		11-1-2022		GreXManager					
Jaarschijven											
Kasstroombegroting											
Kosten		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032		
Verwerving	€ 131.788.885	€ 0	€ 131.788.885	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Onderzoek en milieukosten	€ 485.552	€ 51.000	€ 434.552	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Sloopkosten	€ 3.368.056	€ 0	€ 3.368.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.384.868	€ 39.384.868	€ 0	€ 1.628.231	€ 1.454.596	€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0		
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Plankosten	€ 10.280.676	€ 10.280.676	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Voorbereiding en toezicht	€ 4.134.708	€ 4.134.708	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Planschade	€ 65.000	€ 65.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Rente boekwaarde	€ 2.660	€ 0	€ 2.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
<b>Totale Kosten</b>	<b>€ 189.510.404</b>	<b>€ 53.916.252</b>	<b>€ 135.594.153</b>	<b>€ 1.628.231</b>	<b>€ 1.454.596</b>	<b>€ 2.609.470</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>		
Opbrengsten		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032		
Woningbouw	€ 190.755.500	€ 190.755.500	€ 0	€ 13.782.000	€ 11.355.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 13.779.000		
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Kantoren	€ 51.642.800	€ 51.642.800	€ 0	€ 0	€ 2.987.600	€ 1.164.000	€ 0	€ 0	€ 16.451.200		
Commercieel/retail	€ 6.290.600	€ 6.290.600	€ 0	€ 310.100	€ 332.250	€ 443.000	€ 0	€ 0	€ 1.107.500		
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Niet-commercieel	€ 1.472.100	€ 1.472.100	€ 0	€ 0	€ 325.500	€ 798.000	€ 0	€ 0	€ 105.000		
Onrendabele top privaat gebouwd parkeren	-€ 41.155.984	-€ 41.155.984	€ 0	-€ 2.011.351	-€ 2.655.303	-€ 1.298.755	€ 0	€ 0	-€ 5.858.363		
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Bijdragen	€ 11.552.713	€ 0	€ 11.552.713	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
<b>Totale Opbrengsten</b>	<b>€ 220.557.729</b>	<b>€ 209.005.016</b>	<b>€ 11.552.713</b>	<b>€ 12.080.749</b>	<b>€ 12.345.847</b>	<b>€ 1.106.245</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 25.584.337</b>		
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroombegroting											
Stand per 1-1-		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032		
Kosten	-€ 189.510.404	-€ 53.916.252	-€ 135.594.153	-€ 1.628.231	-€ 1.454.596	-€ 2.609.470	€ 0	€ 0	€ 0		
Opbrengsten	€ 220.557.729	€ 209.005.016	€ 11.552.713	€ 12.080.749	€ 12.345.847	€ 1.106.245	€ 0	€ 0	€ 25.584.337		
Kostenstijging	-€ 4.167.810	-€ 4.167.810		-€ 283.475	-€ 295.941	-€ 609.413	€ 0	€ 0	€ 0		
Opbrengstenstijging	€ 16.893.346	€ 16.893.346		€ 1.893.210	€ 1.818.241	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.184.658		
Rente over negatieve kasstroom	-€ 1.989.168	-€ 1.989.168		-€ 33.524	€ 0	-€ 3.905	€ 0	€ 0	€ 0		
Rente over positieve kasstroom	€ 516.409	€ 516.409		€ 22.295	€ 34.009	€ 57.121	€ 49.501	€ 102.858	€ 102.858		
<b>Stand per 31-12-</b>	<b>€ 42.300.101</b>	<b>€ 42.300.101</b>	<b>-€ 124.041.440</b>	<b>€ 2.990.610</b>	<b>€ 15.438.169</b>	<b>€ 13.378.747</b>	<b>€ 13.428.248</b>	<b>€ 42.300.101</b>	<b>€ 42.300.101</b>		
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 40.616.102	1-1-2022	40.616.102	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Saldo op Eindwaarde	€ 42.300.101	31-12-2032	42.300.101	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Saldo op Nominale Waarde	€ 31.047.325		€ 31.047.325	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		

Tabel 19: Financieel resumé

## 4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het



niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Projectnaam	Entree Midden																						
Projectomschrijving	Transformatie Entree Midden																						
Printdatum	11-1-2022																						
<b>Berekening aftopping</b>																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Macro aftopping</th> <th>NCW per 1-1-2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Totaal inbrengwaarde van de gronden</td> <td><b>€ 135.156.941,08</b></td> </tr> <tr> <td>Totaal andere kosten</td> <td><b>€ 57.856.472,84</b></td> </tr> <tr> <td>Bruto te verhalen kosten</td> <td><b>€ 193.013.413,92</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal van overige opbrengsten</td> <td><b>€ 11.552.713,00</b></td> </tr> <tr> <td>Netto te verhalen kosten</td> <td><b>€ 181.460.700,92</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totale opbrengsten uitgiften</td> <td><b>€ 222.076.803,12</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maximaal te verhalen kosten</td> <td><b>€ 181.460.700,92</b></td> </tr> </tbody> </table>	Macro aftopping	NCW per 1-1-2022	Totaal inbrengwaarde van de gronden	<b>€ 135.156.941,08</b>	Totaal andere kosten	<b>€ 57.856.472,84</b>	Bruto te verhalen kosten	<b>€ 193.013.413,92</b>			Totaal van overige opbrengsten	<b>€ 11.552.713,00</b>	Netto te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>			Totale opbrengsten uitgiften	<b>€ 222.076.803,12</b>			Maximaal te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>
Macro aftopping	NCW per 1-1-2022																						
Totaal inbrengwaarde van de gronden	<b>€ 135.156.941,08</b>																						
Totaal andere kosten	<b>€ 57.856.472,84</b>																						
Bruto te verhalen kosten	<b>€ 193.013.413,92</b>																						
Totaal van overige opbrengsten	<b>€ 11.552.713,00</b>																						
Netto te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>																						
Totale opbrengsten uitgiften	<b>€ 222.076.803,12</b>																						
Maximaal te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>																						

Tabel 20: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform het bedrag zoals opgenomen in paragraaf 4.6.3 onder tabel 12. Het bedrag aan verhaalbare kosten is € 181.460.700,92.

#### 4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van uitgifteprijs en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

##### 4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO-EXPLOITATIEBIJDRAGE PER KAVEL

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. De uitgiftecategorieën zijn opgesomd in par. 4.3.

De exploitatiebijdrage wordt berekend per kavel (conform het onderscheid zoals bedoeld in par. 4.7. Deze wijze van bepalen van exploitatiebijdragen betekent dat een exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel, het bedrag betaalt zoals dat is berekend voor de betreffende kavel, één en ander zoals deze kavels zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskaart.

Per kavel is de exploitatiebijdrage berekend aan de hand van het aantal gewogen eenheden dat volgt uit het aangenomen bouwprogramma per kavel, dat wil zeggen het aantal woningen per prijs categorie en het aantal m2 bvo van niet-woonfuncties. Aan elke prijs categorie is een gewicht toegekend in overeenstemming met de verschillen in de onderliggende grondwaarde. Per kavel en per eigenaar is het aantal gewogen eenheden bepaald. De totale verhaalbare kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden is het bedrag (anders gezegd het tarief) per gewogen eenheid. Per kavel en per eigenaar wordt het op basis van het programma bepaalde aantal gewogen eenheden vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid wat resulteert in een bruto-exploitatiebijdrage per kavel en per eigenaar. Het overzicht van gewogen eenheden is opgenomen in bijlage 18.

Het programma, het aantal gewogen en de bruto-exploitantiebijdrage zijn weergegeven aan de hand van eerder genoemd onderscheid tussen enerzijds kavels in privaat eigendom waar geen anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten en anderzijds kavels waar wel anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten en kavels in eigendom van de gemeente. De kavels van die tweede categorie zijn samengevoegd tot één gezamenlijke kavel omdat voor deze kavels het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Die zijn aangeduid met 'Kavels AO-eigenaren en gemeente'.

De bruto-exploitantiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door de bruto-exploitantiebijdrage van de kavel waarvoor de vergunning wordt gevraagd.

Kavel	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7	West 8	TOTAAL
Gewogen eenheden	1589	4	208	118	121	398	0	2438,70
Te verhalen per eenheid	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409
Bruto bijdrage	€ 118.265.948	€ 327.788	€ 15.508.419	€ 8.778.334	€ 9.018.725	€ 29.579.851	€ -18.354	€ 181.460.701

Tabel 21: bruto-exploitantiebijdrage per kavel

Degene die een vergunning voor het bouwen vraagt heeft, op grond van artikel 6.19 Wro, recht op aftrek van de inbrengwaarde (zie par. 4.4 en het taxatierapport, bijlage 8) en van de kosten die tot aan de vergunningaanvraag zijn gemaakt op die kavel. Door toepassing van die aftrek ontstaat een netto-exploitantiebijdrage. De aftrek van deze kosten kan, volgens artikel 6.19, niet hoger zijn dan het daarvoor in het exploitatieplan geraamde bedrag. De gemeente vraagt een onderbouwing van de gemaakte kosten aan de hand van facturen.

#### 4.10.2 BRUTO-EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan ook zichtbaar gemaakt wat de bruto-exploitantiebijdrage zou zijn wanneer een eigenaar tegelijk voor al zijn eigendommen vergunningen voor het bouwen zou aanvragen. Door het aangenomen programma per kavel (conform de Ruimtegebruikskarta) te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Het betreft de bruto-exploitantiebijdrage per eigenaar, zoals deze in onderstaande tabel is aangegeven.

Evenals in par. 4.10.2 ten aanzien van de kavels, is ook hier sprake van bundeling van de gronden van private eigenaren met wie een anterieure overeenkomst is gesloten en gronden in eigendom van de gemeente.

Bijdrage NCW 1-1-2022 Eigenaar	Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage
1	0,13	€ 74.409	€ 9.467
3	518,74	€ 74.409	€ 38.598.574
4.1	119,03	€ 74.409	€ 8.857.055
4.2	65,12	€ 74.409	€ 4.845.647
4.3	38,66	€ 74.409	€ 2.876.396
6	0,00	€ 74.409	€ -
16	1,19	€ 74.409	€ 88.571
16	0,00	€ 74.409	€ -
1	-0,02	€ 74.409	€ -1.358
1	0,00	€ 74.409	€ -
1	0,00	€ 74.409	€ -
7.1	0,53	€ 74.409	€ 39.135
7.2	0,21	€ 74.409	€ 15.987
7.3	24,27	€ 74.409	€ 1.805.696
7.4	0,00	€ 74.409	€ -
Eigenaren AO kavels en gemeente	1670,84	€ 74.409	€ 124.325.531
Totaal	2438,70	€ 74.409	€ 181.460.701

Tabel 22: Bruto-exploitantiebijdrage per eigenaar

## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

### 5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht. Er is sprake van veel eigenaren. Van een aantal gronden is de gemeente eigenaar. Met de meeste andere eigenaren heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het openbaar gebied en de overdracht van de gronden daarvoor aan de gemeente. Met enkele eigenaren is zo'n anterieure overeenkomst niet gesloten. Daarom is het nodig regels op te nemen over de aanleg en inrichting van het openbaar gebied en over gronden voor sociale huurwoningen.

De regels beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

### 5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik. Met artikel 2 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend en welke voor bebouwing op de kavels van het uitgeefbaar gebied. Dat is opgenomen op de Ruimtegebruikkaart. Daarin zijn grijze vlakken opgenomen waarin aanduidingen staan van West en Oost en Station met nummers erbij. Die zijn tezamen aangeduid als uitgeefbaar gebied. Die grijze vlakken zijn de kavels voor bebouwing (de ontwikkelvelden).

### 5.3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Het Planuitwerkingskader is mede bedoeld om principes en voorwaarden te bieden voor de inrichting van het openbaar gebied. Het Structuurontwerp openbare ruimte is daar specifiek voor opgesteld en biedt ook meer concretisering. Het Handboek openbare ruimte heeft een bredere werking en is niet alleen voor Entree opgesteld, maar voor alle gebieden voorzover in een specifiek daar geen uitzonderingen op worden geboden. De inrichting van het openbaar gebied moet aan deze drie documenten voldoen.

### 5.4 PROCEDURES INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Ten behoeve van de uitvoering wordt een aantal voorwaarden gesteld. Die bestaan uit inhoudelijke voorwaarden (het opstellen van een inrichtingsplan en daarna een bestek) en procedurele voorwaarden (het volgen van de aanbestedingsregels en het uitvoeren van en toegang geven tot inspecties).

Een inrichtingsplan is van belang om te laten zien hoe wordt voldaan aan de toetsdocumenten van artikel 3. Een bestek is daar weer een uitvoeringsdocument bij en moet derhalve voldoen aan het goed te keuren inrichtingsplan. Door zulke documenten als vereiste te stellen en daar een goedkeuringsmoment voor in te bouwen, heeft de gemeente waarborgen omtrent de uiteindelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Dit geldt voor situaties waarin private partijen zouden overgaan tot de inrichting van delen van het openbaar gebied.

De uitvoering van de inrichting van het openbaar gebied moet voldoen aan de aanbestedingsregels, aangezien het de gemeente is die verantwoordelijk is voor het voldoen aan het aanbestedingsrecht als het gaat om het openbaar gebied.

Inspecties zijn nodig om te voorkomen dat, bij het opleveren van het ingerichte openbaar gebied aan de gemeente zou blijken dat niet aan de vereisten is voldaan van de drie documenten die in artikel 3 zijn genoemd danwel dat niet is gewerkt conform inrichtingsplan en/of bestek.

## 5.5 VERBODSBEPALING

Overtreding van de Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

### **Toelichting bijlagen deel A**

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Als een eigenaar meer eigendommen heeft is dat met deelnummers aangegeven. Bijvoorbeeld: eigenaar 4 heeft de eigendommen 4.1, 4.2 en 4.3.

2. *Kaart bestaande situatie, bijlage 6*

Op deze kaart is met een luchtfoto aangegeven hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Verwervingskaart, bijlage 7*

Op deze kaart is aangegeven welke percelen de gemeente wenst te verwerven.

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

5. *SSK-raming, bijlage 9*

In deze bijlage zijn de ramingen van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatieplangebied opgenomen.

6. *PTP-toets, bijlage 10*

Deze bijlage bevat een toets van de kosten op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

7. *Invulling plankostenscan, bijlage 11*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

8. *Planschaderisico-analyse, bijlage 12*

Deze bijlage bevat een analyse van risico's op planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan en een raming van een tegemoetkoming in planschade.

9. *Begrotingsblad, bijlage 13*

Deze bijlage bevat een samenvatting van de in de exploitatieopzet geraamde kosten en opbrengsten.

10. *Marktanalyse, bijlage 14*

Een marktanalyse ten behoeve van de raming van de uitgifteprijs, uitgevoerd door bureau Fakton.

11. *Referenties, bijlage 15*

Document waarin referenties ten opzichte van de uitgiftecategorieën in Entree zijn beschouwd.

12. *Overzicht raming uitgifteprijs, bijlage 16*

Deze bijlage bevat een overzicht van de raming van de uitgifteprijs.

13. *Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 17*

Dit overzicht bevat een fasering van kosten en opbrengsten in de tijd. Deze fasering is van invloed op de rentekosten en renteopbrengsten.

14. *Overzicht gewogen eenheden, bijlage 18*

De bruto-exploitatiebijdragen zijn berekend door het aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid. Het aantal gewogen eenheden is opgebouwd op de manier zoals weergegeven in deze bijlage.

**Toelichting bijlagen deel B**

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. *Ruimtegebruiksk kaart, bijlage 2*

Op deze kaart is de situering van zowel de kavels als de onderdelen van het openbaar gebied opgenomen. Deze kaart is bindend ten aanzien van de situering van het openbaar gebied vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied

3. *Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a*

Dit document bevat het ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied, zoals de gemeente dat gerealiseerd wenst te zien. Dit ontwerp is van toepassing op de inrichting van het openbaar gebied zoals dat op de Ruimtegebruiksk kaart is aangegeven. Dit ontwerp is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

4. *Planuitwerkingskader, bijlage 3b*

Dit document bevat een uitwerking van het Masterplan dat een ontwikkelingskader biedt voor de grondeigenaren in het gebied van Entree Midden. Dit ontwerp is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

5. *Handboek openbare ruimte, bijlage 4*

Dit handboek van september 2019 bevat eisen ten aanzien van de vormgeving van het openbaar gebied. Ze zijn van toepassing op de inrichting van de dwarsstraten zoals die op de Ruimtegebruiksk kaart zijn aangegeven. Dit handboek is bindend vanwege de regels in dit exploitatieplan over de inrichting van het openbaar gebied.

# DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

## 1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

## 2 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet bestaat uit de tabellen 1 tot en met 20. De berekende bruto-exploitatiebijdragen per kavel zijn opgenomen in tabel 21. Per eigenaar zijn de bruto-exploitatiebijdragen voor het geheel van de eigendommen op de kavels tegelijk opgenomen in tabel 22.



Percelen met te verwerven gronden	Eigendom
ZTM00E 02812G0000	16
ZTM00E 02813G0000	12
ZTM00E 02839G0000	11
ZTM00E 02851G0000	7.3
ZTM00E 02863G0000	3
ZTM00E 02865G0000	11
ZTM00E 02907G0001	15.1
ZTM00E 02909G0000	2
ZTM00E 02910G0000	2
ZTM00E 03073G0000	8
ZTM00E 03074G0000	4.1
ZTM00E 03075G0000	4.2
ZTM00E 03076G0000	4.2
ZTM00E 03077G0000	4.2
ZTM00E 03078G0000	4.2
ZTM00E 03079G0000	4.3
ZTM00E 04583G0000	10
ZTM00E 04597G0000	13.2
ZTM00E 05752G0000	7.2
ZTM00E 05753G0000	7.1
ZTM00E 05754G0000	7.4
ZTM00E 05767G0000	4.1
ZTM00E 05770G0000	1
ZTM00E 05920G0000	9
ZTM00E 06217G0000	6
ZTM00E 06373G0000	3
ZTM00E 06374G0000	3
ZTM00E 06397G0000	4.1
ZTM00E 06398G0000	4.2
ZTM00E 06399G0000	4.2
ZTM00E 06400G0000	4.3
ZTM00E 06401G0000	4.3
ZTM00E 06758G0000	14
ZTM00E 06784G0000	7.1
ZTM00E 06785G0000	7.2
ZTM00E 06984G0000	4.1
ZTM00E 06986G0000	4.1
ZTM00E 06989G0000	4.1
ZTM00F 01062G0000	13.1

Tabel 23: Percelen te verwerven gronden

Eigendomnr	Openbare ruimte	%	Uitgeefbaar	%	Totaal
1		0%	10	100%	10
2	14.595	21%	56.210	79%	70.805
3	2.606	10%	23.488	90%	26.094
4.1		0%	3.100	100%	3.100
4.2	20	1%	1.597	99%	1.617
4.3	161	15%	945	85%	1.106
5	255.862	94%	17.217	6%	273.079
6	551	100%		0%	551
7.1	1	0%	306	100%	307
7.2		0%	125	100%	125
7.3		0%	632	100%	632
7.4	2.013	100%		0%	2.013
8	14	31%	31	69%	45
9	14	100%		0%	14
10	599	6%	8.903	94%	9.502
11	1.274	18%	5.976	82%	7.250
12	600	13%	3.889	87%	4.489
13.1	198	39%	308	61%	506
13.2	93	100%		0%	93
14	161	100%		0%	161
15.1	1.757	22%	6.117	78%	7.874
15.2	1	0%	1.382	100%	1.383
16	375	13%	2.619	87%	2.994
<b>Eindtotaal</b>	<b>280.895</b>	<b>68%</b>	<b>132.855</b>	<b>32%</b>	<b>413.750</b>

Tabel 24: Toekomstig ruimtegebruik

Eigenaar	Kadsleutel	Openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Eindtotaal
1	ZTM00E 05770G0000		10	10
2	ZTM00E 02909G0000	8.795	38.719	47.514
2	ZTM00E 02910G0000	5.800	17.491	23.291
3	ZTM00E 02863G0000	1.255	7.176	8.431
3	ZTM00E 06373G0000		6.479	6.479
3	ZTM00E 06374G0000	1.351	9.833	11.184
4	ZTM00E 03074G0000		186	186
4	ZTM00E 03075G0000		8	8
4	ZTM00E 03076G0000		689	689
4	ZTM00E 03077G0000		57	57
4	ZTM00E 03078G0000	20	361	381
4	ZTM00E 03079G0000	140	774	914
4	ZTM00E 05767G0000		48	48
4	ZTM00E 06397G0000		381	381
4	ZTM00E 06398G0000		45	45
4	ZTM00E 06399G0000		437	437
4	ZTM00E 06400G0000	21		21
4	ZTM00E 06401G0000		171	171
4	ZTM00E 06984G0000		35	35
4	ZTM00E 06986G0000		2.208	2.208
4	ZTM00E 06989G0000		242	242
5	ZTM00E 02896G0000	855		855
5	ZTM00E 03271G0000	8.318		8.318
5	ZTM00E 03804G0000	1.175		1.175
5	ZTM00E 03806G0000	10.890	3.694	14.584
5	ZTM00E 05762G0000	582	1.298	1.880
5	ZTM00E 05795G0000	13.646		13.646
5	ZTM00E 06268G0000	4.889		4.889
5	ZTM00E 06460G0000	25.060		25.060
5	ZTM00E 06480G0000	6.567	1.185	7.752
5	ZTM00E 06650G0000	15.291	3.339	18.630
5	ZTM00E 06664G0000	8.070		8.070
5	ZTM00E 06759G0000	25.912		25.912
5	ZTM00E 06786G0000	96.900	3.847	100.747
5	ZTM00F 01122G0000	10.689		10.689
5	ZTM00F 01138G0000		140	140
5	ZTM00F 01139G0000	101	751	852
5	ZTM00F 01140G0000	16.761	2.963	19.724
5	ZTM00F 01748G0000	2.021		2.021
5	ZTM00F 01865G0000	1.859		1.859
5	ZTM00F 02067G0000	6.276		6.276
6	ZTM00E 06217G0000	551		551
7	ZTM00E 02851G0000		632	632
7	ZTM00E 05752G0000		94	94
7	ZTM00E 05753G0000	1	274	275
7	ZTM00E 05754G0000	2.013		2.013
7	ZTM00E 06784G0000		32	32
7	ZTM00E 06785G0000		31	31
8	ZTM00E 03073G0000	14	31	45
9	ZTM00E 05920G0000	14		14
10	ZTM00E 04583G0000	599	8.903	9.502
11	ZTM00E 02839G0000	375	5.721	6.096
11	ZTM00E 02865G0000	899	255	1.154
12	ZTM00E 02813G0000	600	3.889	4.489
13	ZTM00E 04597G0000	93		93
13	ZTM00F 01062G0000	198	308	506
14	ZTM00E 06758G0000	161		161
15	ZTM00E 02858G0000		1.013	1.013
15	ZTM00E 02907G0000	1.757	6.117	7.874
15	ZTM00E 02907G0000	1	369	370
16	ZTM00E 02812G0000	375	2.619	2.994
<b>Eindtotaal</b>		<b>280.895</b>	<b>132.855</b>	<b>413.750</b>

Tabel 25: Eigendomspositie

Functie/woningcategori	Kavels AO en								Eindtotaal
	gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8	
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	-	3.000	35.050
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	-	14.200
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	-	133.100
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	-	924
Middendure huur	487	-	-	75	70	111	111	-	854
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	-	1.329
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	-	580
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	-	393
<b>Totaal aantal woninge</b>	<b>2.628</b>	-	-	<b>288</b>	<b>276</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	-	<b>4.080</b>

Tabel 26: Programma per kavel

Eigendomnr.	Commercieel						Commercieel			Parkeren	Totaal aantal woningen
	Maatschappelijk	retail	kantoor	Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000			
1	4	5	33	0	0	0	0	0	0	-	
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164	
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-	
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151	
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94	
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-	
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-	
<b>Eigenaren AO kavels en gemeente</b>	<b>34.528</b>	<b>10.215</b>	<b>97.551</b>	<b>547</b>	<b>498</b>	<b>934</b>	<b>409</b>	<b>282</b>	<b>3.123</b>	<b>2.670</b>	
<b>Eindtotaal</b>	<b>35.050</b>	<b>14.200</b>	<b>133.100</b>	<b>924</b>	<b>854</b>	<b>1.329</b>	<b>580</b>	<b>393</b>	<b>4.488</b>	<b>4.080</b>	

Tabel 27: Programma per eigenaar

Object	VVO	BVO	sloopkosten		bijkomende kosten		totale sloop en bijkomende kosten	
			per m2 BVO	m2 BVO	per m2 BVO	per m2 BVO		
Bredewater 4-6	5.030	6.288	€ 32	€ 8	€ 40	€ 252.908		
Bredewater 8-12	9.098	11.373	€ 32	€ 8	€ 40	€ 457.447		
Bredewater 16	7.646	9.558	€ 32	€ 8	€ 40	€ 384.441		
Bredewater 20	4.999	6.249	€ 32	€ 8	€ 40	€ 251.350		
Bredewater 22	2.897	3.621	€ 32	€ 8	€ 40	€ 145.661		
Bredewater 24	5.140	6.425	€ 32	€ 8	€ 40	€ 258.439		
Bredewater 26	9.477	11.846	€ 32	€ 8	€ 40	€ 476.504		
Boerhaavelaan 1-7	-	-	€ 32	€ 8	€ 40	-		
Boerhaavelaan 11	7.068	8.835	€ 32	€ 8	€ 40	€ 355.379		
Boerhaavelaan 15-35	-	-	€ 32	€ 8	€ 40	-		
K. van Versteegplein 6	1.551	1.939	€ 32	€ 8	€ 40	€ 77.984		
K. van Versteegplein 10, 11 en 14	10.180	12.725	€ 32	€ 8	€ 40	€ 511.850		
Parkeerdek onder Afrikaweg	-	6.000	€ 26	€ 7	€ 33	€ 196.092		
<b>Totaal</b>	<b>63.086</b>	<b>84.858</b>			€	<b>3.368.056</b>		

Tabel 28: Sloopkosten

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied									
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Openbare ruimte (digitale inmeting)	Uitgeefbaar gebied (digitale inmeting)	Totaal oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Inbrengwaarde totaal
1	ZTM00E 05770G0000	452		10	10	Nee	10	10	€ 8.350
2	ZTM00E 02909G0000	47.482	8.795	38.719	47.514	Ja	47.482		€ -
	ZTM00E 02910G0000	23.252	5.800	17.491	23.291	Ja	23.252	70.734	€ 59.062.890
3	ZTM00E 02863G0000	8.400	1.255	7.176	8.431	Ja	8.400		€ -
	ZTM00E 06373G0000	6.475		6.479	6.479	Ja	6.475		€ -
	ZTM00E 06374G0000	11.180	1.351	9.833	11.184	Ja	11.180	26.055	€ 21.755.925
4.1	ZTM00E 03074G0000	185		186	186	Ja	185		€ -
	ZTM00E 05767G0000	173		48	48	Nee	48		€ -
	ZTM00E 06397G0000	603		381	381	Nee	381		€ -
	ZTM00E 06984G0000	35		35	35	Ja	35		€ -
	ZTM00E 06986G0000	2.310		2.208	2.208	Nee	2.208		€ -
	ZTM00E 06989G0000	245		242	242	Ja	245	3.102	€ 2.590.170
4.2	ZTM00E 03075G0000	8		8	8	Ja	8		€ -
	ZTM00E 03076G0000	695		689	689	Ja	695		€ -
	ZTM00E 03077G0000	57		57	57	Ja	57		€ -
	ZTM00E 03078G0000	379	20	361	381	Ja	379		€ -
	ZTM00E 06398G0000	45		45	45	Ja	45		€ -
	ZTM00E 06399G0000	437		437	437	Ja	437	1.621	€ 1.353.535
4.3	ZTM00E 03079G0000	922	140	774	914	Ja	922		€ -
	ZTM00E 06400G0000	21	21		21	Ja	21		€ -
	ZTM00E 06401G0000	171		171	171	Ja	171	1.114	€ 930.190
5	ZTM00E 02896G0000	8.571	855		855	Nee	855		€ -
	ZTM00E 03271G0000	22.672	8.318		8.318	Nee	8.318		€ -
	ZTM00E 03804G0000	8.272	1.175		1.175	Nee	1.175		€ -
	ZTM00E 03806G0000	43.895	10.890	3.694	14.584	Nee	14.584		€ -
	ZTM00E 05762G0000	1.877	582	1.298	1.880	Ja	1.877		€ -
	ZTM00E 05795G0000	13.641	13.646		13.646	Nee	13.646		€ -
	ZTM00E 06268G0000	48.078	4.889		4.889	Nee	4.889		€ -
	ZTM00E 06460G0000	45.340	25.060		25.060	Nee	25.060		€ -
	ZTM00E 06480G0000	100.984	6.567	1.185	7.752	Nee	7.752		€ -
	ZTM00E 06650G0000	18.075	15.291	3.339	18.630	Ja	18.075		€ -
	ZTM00E 06664G0000	20.800	8.070		8.070	Nee	8.070		€ -
	ZTM00E 06759G0000	59.000	25.912		25.912	Nee	25.912		€ -
	ZTM00E 06786G0000	101.539	96.900	3.847	100.747	Nee	100.747		€ -
	ZTM00F 01122G0000	31.618	10.689		10.689	Nee	10.689		€ -
	ZTM00F 01138G0000	138		140	140	Ja	138		€ -
	ZTM00F 01139G0000	844	101	751	852	Ja	844		€ -
	ZTM00F 01140G0000	24.666	16.761	2.963	19.724	Nee	19.724		€ -
	ZTM00F 01748G0000	44.188	2.021		2.021	Nee	2.021		€ -
	ZTM00F 01865G0000	37.361	1.859		1.859	Nee	1.859		€ -
	ZTM00F 02067G0000	71.890	6.276		6.276	Nee	6.276	272.511	€ 14.376.195
6	ZTM00E 06217G0000	1.600	551		551	Nee	551	551	€ 460.085
7.1	ZTM00E 05753G0000	675	1	274	275	Nee	275		€ -
	ZTM00E 06784G0000	32		32	32	Ja	32	307	€ 256.345
7.2	ZTM00E 05752G0000	485		94	94	Nee	94		€ -
	ZTM00E 06785G0000	32		31	31	Ja	32	126	€ 105.210
7.3	ZTM00E 02851G0000	629		632	632	Ja	629	629	€ 525.215
7.4	ZTM00E 05754G0000	3.265	2.013		2.013	Nee	2.013	2.013	€ 1.680.855
8	ZTM00E 03073G0000	43	14	31	45	Ja	43	43	€ 35.905
9	ZTM00E 05920G0000	14	14		14	Ja	14	14	€ 11.690
10	ZTM00E 04583G0000	9.535	599	8.903	9.502	Ja	9.535	9.535	€ 7.961.725
11	ZTM00E 02839G0000	6.120	375	5.721	6.096	Ja	6.120		€ -
	ZTM00E 02865G0000	1.125	899	255	1.154	Ja	1.125	7.245	€ 6.049.575
12	ZTM00E 02813G0000	4.500	600	3.889	4.489	Ja	4.500	4.500	€ 3.757.500
13.1	ZTM00F 01062G0000	505	198	308	506	Ja	505	505	€ 421.675
13.2	ZTM00E 04597G0000	93	93		93	Ja	93	93	€ 77.655
14	ZTM00E 06758G0000	160	161		161	Ja	160	160	€ 133.600
15.1	ZTM00E 02907G0000	16.629	1.757	6.117	7.874	Nee	7.874		€ -
	ZTM00E 02858G0000	2.608		1.013	1.013	Nee	1.013	8.887	€ 7.420.645
15.2	ZTM00E 02907G0000	16.629	1	369	370	Nee	370	370	€ 308.950
16	ZTM00E 02812G0000	3.000	375	2.619	2.994	Ja	3.000	3.000	€ 2.505.000
<b>TOTAAL</b>		<b>874.655</b>	<b>280.895</b>	<b>132.855</b>	<b>413.750</b>		<b>413.125</b>	<b>413.125</b>	<b>€ 131.788.885</b>

Tabel 29: Inbrengwaarden

Uitvoerende (indien bekend)	product	jaar	kosten
van der Helm	bodemonderzoek	2019 €	9.310
van der Helm	bodemonderzoek	2020 €	1.093
Natuurhistorisch museum Rotterdam	Ecologie	2020 €	3.590
APPM	Energie en mobiliteit	2020 €	47.840
Alcedo	MER	2020 €	46.280
Alcedo	MER	2019 €	19.550
Antea	MER	2020 €	18.550
TAUW	MER	2019 €	52.800
TAUW	MER	2020 €	45.760
SAOZ	planschade	2020 €	2.970
RHO adviseurs	stikstof	2020 €	5.460
Bunnik	verkeer	2019 €	2.930
Goudappel Coffeng	verkeer	2019 €	30.150
Goudappel Coffeng	verkeer	2020 €	18.000
Vialis	verkeer	2019 €	19.452
Vialis	verkeer	2020 €	4.125
Springco	Woonprogramma	2020 €	19.392
STIPO	Waardecreatie	2021 €	30.000
Sprinco	Woningmarktanalyse	2021 €	7.000
WDJ Architecten	Cultuurhistorie	2021 €	10.000
GGD	MER	2021 €	31.000
Bureau Stadsnatuur	Ecologie	2021 €	3.600
Saricon	Niet gesprongen explosieven	2021 €	5.700
N.t.b.	Mobiliteitsonderzoek	>2021 €	45.000
N.t.b.	Niet gesprongen explosieven	>2021 €	6.000
<b>Totaal</b>		<b>€</b>	<b>485.552</b>

Tabel 30: Onderzoekskosten

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020				
Toerekening SSK raming aan EP				
Deelraming	Raming prijspeil 1-2020	Toerekenbaar PTP	Bedrag EP prijspeil 1-1-2020	Bedrag EP prijspeil 1-1-2022
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	€ 3.009.544	88,3%	€ 2.656.629	€ 2.875.057
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	€ 2.986.874	88,3%	€ 2.636.618	€ 2.853.400
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	€ 5.028.937	88,3%	€ 4.439.217	€ 4.804.210
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	€ 422.946	74,1%	€ 313.240	€ 338.995
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ 986.666	74,1%	€ 730.739	€ 790.820
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	€ 39.362	74,1%	€ 29.152	€ 31.549
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	€ 3.723.291	88,3%	€ 3.286.678	€ 3.556.909
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	€ 6.797.895	73,4%	€ 4.986.613	€ 5.396.612
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	€ 3.527.605	75,9%	€ 2.677.988	€ 2.898.172
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	€ 3.441.149	75,9%	€ 2.612.355	€ 2.827.143
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	€ 1.591.266	75,9%	€ 1.208.012	€ 1.307.335
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	€ 1.723.420	75,9%	€ 1.308.338	€ 1.415.909
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	€ 702.145	75,9%	€ 533.035	€ 576.861
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	€ 2.852.797	75,9%	€ 2.165.707	€ 2.343.771
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	€ 2.226.048	79,4%	€ 1.768.509	€ 1.913.916
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	€ 976.243	41,1%	€ 401.582	€ 434.600
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	€ 130.597	38,6%	€ 50.378	€ 54.520
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	€ 3.566.655	56,2%	€ 2.005.537	€ 2.170.433
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	€ 583.142	88,3%	€ 514.759	€ 557.083
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	€ 600.000	88,3%	€ 529.641	€ 573.188
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	€ 364.463	88,3%	€ 321.725	€ 348.177
Bouwkosten Deelraming 25. Brm/wrm (opslag e.d.)	€ 47.639	76,5%	€ 36.457	€ 39.455
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	€ 2.060.996	52,9%	€ 1.089.768	€ 1.179.369
<b>Totaal SSK raming</b>	<b>€ 47.389.680</b>	<b>76,6%</b>	<b>€ 36.302.677</b>	<b>€ 39.287.483</b>
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) entree	€ 587.917	6,2%	€ 36.216	€ 36.216
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) stalling	€ 993.000	6,2%	€ 61.169	€ 61.169
<b>Totaal</b>	<b>€ 48.970.596</b>	<b>74,3%</b>	<b>€ 36.400.062</b>	<b>€ 39.384.868</b>

Tabel 31: Bouw- en woonrijpmaken: SSK raming

Regeling plankosten exploitatieplan 2021			
Resultaat			
Datum	10-1-2022	Complexiteit	151%
Gemeente	Zoetermeer		
Projectnaam	Entree Zoetermeer		
Projectnummer	1	print	
Datum prijspeil	1-1-2021		
Looptijd project in jaren	15		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
<b>Verwerving</b>	<b>3.010</b>	<b>€ 385.216</b>	<b>3%</b>
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	402	€ 51.392	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.608	€ 333.824	2%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>43.776</b>	<b>€ 5.603.367</b>	<b>39%</b>
2.1 Programma van Eisen	237	€ 30.336	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	9.947	€ 1.273.212	9%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	4.536	€ 580.592	4%
2.5 Stedenbouwkundig plan	22.025	€ 2.819.162	20%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	7.032	€ 900.064	6%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>2.019</b>	<b>€ 258.386</b>	<b>2%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	909	€ 116.346	1%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.110	€ 142.040	1%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>41.214</b>	<b>€ 4.378.554</b>	<b>31%</b>
4.1 Planontwikkeling	2.382	€ 304.949	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	38.831	€ 4.073.604	29%
<b>Landmeten/vastgoed informatie</b>	<b>1.311</b>	<b>€ 132.428</b>	<b>1%</b>
5.1 Kaartmateriaal	1.311	€ 132.428	1%
<b>Communicatie</b>	<b>953</b>	<b>€ 447.078</b>	<b>3%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	953	€ 447.078	3%
<b>Management</b>	<b>18.356</b>	<b>€ 2.326.005</b>	<b>16%</b>
7.1 Projectmanagement	10.489	€ 1.531.440	11%
7.2 Projectmanagementassistentie	7.867	€ 794.565	6%
<b>Planeconomie</b>	<b>5.245</b>	<b>€ 671.316</b>	<b>5%</b>
8.1 Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%
<b>totaal</b>	<b>115.883</b>	<b>€ 14.202.349</b>	<b>100%</b>

Tabel 32: Plankosten

OPBRENGSTEN										
	Sociaal MGW	Middeldure huur MGW	Koop < € 300.000 MGW	Koop > € 300.000 MGW	Koop > € 400.000 MGW	Kantoor	Retail	Maatschappelijk	Parkeren	
<b>Gegevens</b>										
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	78 m² bvo	82 m² bvo	82 m² bvo	110 m² bvo	120 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	28 m² bvo	
- Bruto/netto verhouding	73,0%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	85,0%	92,0%	85,0%	98,0%	
- Netto vloeroppervlak (m² VVO)	57 m² gbo	60 m² gbo	60 m² gbo	80 m² gbo	90 m² gbo	0,85 m² gbo	0,92 m² gbo	0,85 m² gbo	26,95 m² gbo	
- kavel oppervlak										
<b>Opbrengsten</b>										
- Huuropbrengst per maand	€ 927									
- Huuropbrengst (prijs per jaar excl BTW)	€ 11.124					€ 157	€ 191		€ 1.500	
- BAR	4,50%					6,75%	7,00%		7%	
- VON-prijs per m2 GBO	€ 4.120	€ 4.900	€ 4.800	€ 4.750	€ 2.736	€ 2.966			€ 795	
- V.O.N. prijs woning / beleggingswaarde	€ 247.200	€ 294.000	€ 384.000	€ 427.500	€ 2.326	€ 2.729			€ 21.429	
- BTW	€ 42.902	€ 51.025	€ 66.645	€ 74.194	-	-			€ 3.719	
<b>Totale opbrengsten (excl. BTW)</b>	€ 204.298	€ 242.975	€ 317.355	€ 353.306	€ 2.326	€ 2.255			€ 17.710	
<b>Kosten</b>										
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO) en BENG	€ 1.650,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00			€ 850,00	
- Bijkomende kosten		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		15,0%	
- <b>Rentelasten tijdens de bouw</b>										
- Bouwtijd/verkooptijd		12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		3 mnd	
- Totale bouwtijd		12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		12 mnd	
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		0,00%	
- <b>Algemene kosten</b>		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%	
- <b>Winst &amp; Risico (% VON excl BTW)</b>		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%	
- Aanneemsom	€ 135.616	€ 143.836	€ 191.781	€ 210.000	€ 1.500	€ 1.400			€ 23.375	
- Bijkomende kosten	€ 18.986	€ 20.137	€ 26.849	€ 29.400	€ 210	€ 196			€ 3.506	
- Rentelasten tijdens bouw	€ 2.319	€ 2.460	€ 3.279	€ 3.591	€ 26	€ 24			€ -	
- Algemene kosten (% aanneemsom + bijkomende kosten)	€ 7.730	€ 8.199	€ 10.932	€ 11.970	€ 86	€ 80			€ -	
- Winst & Risico ontwikkelaar (% VON excl BTW)	€ 10.215	€ 12.149	€ 15.868	€ 17.665	€ 116	€ 113			€ -	
<b>Totaal kosten (excl. BTW)</b>	€ 174.867	€ 186.780	€ 248.709	€ 272.626	€ 1.937	€ 1.812			€ 26.881	
<b>Resultaat</b>										
- <b>Grondwaarde per woning residueel</b>	€ -	€ 28.431	€ 56.196	€ 68.647	€ 80.679	€ 388	€ 443	€ -	€ 9.172	
quote			14%	23%	22%	23%			42	
<b>afrondding</b>	€ 20.900	€ 29.500	€ 56.200	€ 68.700	€ 80.700					

Tabel 33: Grondprijzen

Functie/woningcategori	Kavels AO en gemeente								Eindtotaal
	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8		
Maatschappelijk	30.050	1.500	500	-	-	-	3.000	35.050	
Commercieel retail	7.950	1.250	2.500	-	900	1.100	500	14.200	
Commercieel kantoor	73.100	-	60.000	-	-	-	-	133.100	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Goedkope huur	535	-	-	80	73	118	118	924	
Middeldure huur	487	-	-	70	70	111	111	854	
Koop < 300.000	923	-	-	78	78	125	125	1.329	
Koop > 300.000	404	-	-	35	33	54	54	580	
Koop > 400.000	279	-	-	20	22	36	36	393	
<b>Totaal aantal woninge</b>	<b>2.628</b>	-	-	<b>288</b>	<b>276</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>4.080</b>	
Aantal pp totaal	2.822	23	573	202	206	327	320	16	4.488

Functie/woningcategori	Kavels AO en gemeente								Eindtotaal
	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7A	West 7B	West 8		
Maatschappelijk	€ 1.262.100	€ 63.000	€ 21.000	€ -	€ -	€ -	€ 126.000	€ 1.472.100	
Commercieel retail	€ 3.521.850	€ 553.750	€ 1.107.500	€ -	€ 398.700	€ 487.300	€ 221.500	€ 6.290.600	
Commercieel kantoor	€ 28.362.800	€ -	€ 23.280.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 51.642.800	
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Goedkope huur	€ 11.181.500	€ -	€ -	€ 1.672.000	€ 1.525.700	€ 2.466.200	€ 2.466.200	€ 19.311.600	
Middeldure huur	€ 14.366.500	€ -	€ -	€ 2.212.500	€ 2.065.000	€ 3.274.500	€ 3.274.500	€ 25.193.000	
Koop < 300.000	€ 51.872.600	€ -	€ -	€ 4.383.600	€ 4.383.600	€ 7.025.000	€ 7.025.000	€ 74.689.800	
Koop > 300.000	€ 27.754.800	€ -	€ -	€ 2.404.500	€ 2.267.100	€ 3.709.800	€ 3.709.800	€ 39.846.000	
Koop > 400.000	€ 22.515.300	€ -	€ -	€ 1.614.000	€ 1.775.400	€ 2.905.200	€ 2.905.200	€ 31.715.100	
Parkeren	€ -25.875.221	€ -211.873	€ -5.252.804	€ -1.854.179	€ -1.885.630	€ -2.996.864	€ -2.930.825	€ -41.155.984	
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>134.962.229</b>	<b>404.877</b>	<b>19.155.696</b>	<b>10.432.421</b>	<b>10.529.870</b>	<b>16.871.136</b>	<b>16.671.375</b>	<b>209.005.016</b>	

Tabel 34: Programma en grondopbrengsten per kavel



Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel		Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	Totaal aantal woningen
		retail	kantoor							
1	4	5	33	0	0	0	0	0	0	-
3	0	2500	0	309	292	328	141	94	852	1.164
4.1	286	1428	34267	0	0	0	0	0	327	-
4.2	8	38	906	42	39	41	18	11	115	151
4.3	0	0	0	26	25	26	11	7	66	94
8	3	14	343	0	0	0	0	0	3	-
13.1	222	0	0	0	0	0	0	0	1	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	34.528	10.215	97.551	547	498	934	409	282	3.122	2.670
<b>Eindtotaal</b>	<b>35.050</b>	<b>14.200</b>	<b>133.100</b>	<b>924</b>	<b>854</b>	<b>1.329</b>	<b>580</b>	<b>393</b>	<b>4.487</b>	<b>4.080</b>

Eigendomnr.	Maatschappelijk	Commercieel		Goedkope huur	Middendure huur	Koop < 300.000	Koop > 300.000	Koop > 400.000	Parkeren	opbrengsten nominaal 1-1
		retail	kantoor							
1	€ 184	€ 2.124	€ 12.867	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -3.482	€ 11.693
3	€ -	€ 1.107.500	€ -	€ 6.458.100	€ 8.614.000	€ 18.433.600	€ 9.686.700	€ 7.585.800	€ -7.813.320	€ 44.072.380
4.1	€ 11.993	€ 632.507	€ 13.295.505	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.999.944	€ 10.940.062
4.2	€ 317	€ 16.731	€ 351.688	€ 878.322	€ 1.162.253	€ 2.302.758	€ 1.263.113	€ 847.854	€ -1.053.376	€ 5.769.659
4.3	€ -	€ -	€ -	€ 547.864	€ 724.970	€ 1.436.374	€ 787.882	€ 528.859	€ -607.559	€ 3.418.390
8	€ 120	€ 6.325	€ 132.955	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -29.999	€ 109.401
13.1	€ 9.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -10.996	€ -1.671
Eigenaren AO kavels en gemeente	€ 1.450.161	€ 4.525.412	€ 37.849.786	€ 11.427.314	€ 14.691.777	€ 52.517.068	€ 28.108.305	€ 22.752.587	€ -28.637.309	€ 144.685.103
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 1.472.100</b>	<b>€ 6.290.600</b>	<b>€ 51.642.800</b>	<b>€ 19.311.600</b>	<b>€ 25.193.000</b>	<b>€ 74.689.800</b>	<b>€ 39.846.000</b>	<b>€ 31.715.100</b>	<b>€ -41.155.984</b>	<b>€ 209.005.016</b>

Tabel 35: Programma en grondopbrengsten per eigenaar

**Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)**

**Jaar**

Prijspeeldatum 1 januari 2022

Startdatum exploitatie 1 januari 2022

Contante waarde datum 1 januari 2022

Laatste moment kosten of opbrengsten 31 december 2032

Einddatum exploitatie 31 december 2032

Aantal jaar exploitatieduur 11

Aantal jaar contant maken 11

Rente (debetrente, creditrente en discontovoet) 0,37%

Opbrengstenstijging 2%

Kostenstijging 2,5%

Tabel 36: Parameters

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Ontwikkeldkavel														
Oost 1												100%		100%
Oost 2												100%		100%
Oost 3									100%					100%
Oost 4A								100%						100%
Oost 4B			50%	50%										100%
Oost 5A							100%							100%
Oost 5B			50%	50%										100%
Oost 6					100%									100%
Oost 8									100%					100%
Station 1										100%				100%
Station 2B				100%										100%
Station 2C				100%										100%
Station 3			100%											100%
West 1						100%								100%
West 2				100%										100%
West 3				100%										100%
West 4				100%										100%
West 6				100%										100%
West 7A					100%									100%
West 7B						100%								100%
West 8			100%											100%

Tabel 37: Fasering kavels

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Eigendomnr														
1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	0%	0%	14%	14%	0%	0%	14%	14%	13%	0%	0%	31%	0%	100%
3	0%	0%	0%	31%	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.2	0%	0%	95%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.3	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
5	0%	0%	25%	22%	24%	0%	1%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	100%
7.1	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.3	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
8	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
11	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
12	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
13.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
15.2	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Tabel 38: Fasering uitgifte per eigenaar

Toerekening SSK raming aan EP		Procentuele kostenverdeling SSK over projecten						
Deelraming	IP		IP Afrikaweg	IP Station	BRM		Fietsbrug (plintgebouw)	
	Bredewater	Boerhaavelaan			Afrikaweg	BRM Station		
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad			50%			50%		
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad			100%					
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg			90%			10%		
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	100%							
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid			100%					
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord			100%					
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid			100%					
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord			100%					
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	50%	50%						
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad				100%				
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad				100%				
Bouwkosten Deelraming 2. Stationsringel					80%		20%	
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad			100%					
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	10%	40%				30%	20%	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	100%							
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	100%							
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg							100%	

Tabel 39: Toedeling civieltechnische bouwstenen (SSK raming) aan projecten

Fasering projecten											
Project	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Controle
IP Bredewater			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Boerhaavelaan			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Afrikaweg		10%	10%	10%	15%	20%	20%			15%	100%
IP Station			10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
BRM Afrikaweg		50%	40%	10%							100%
BRM Station		45%	45%	10%							100%
Fietsbrug (plintgebouw)		30%	60%	10%							100%

Tabel 40: Fasering projecten



Projectnaam	Entree Midden																
Projectomschrijving	Transformatie Entree Midden																
Printdatum	11-1-2022																
<b>Berekening aftopping</b>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Macro aftopping</th> <th>NCW per 1-1-2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Totaal inbrengwaarde van de gronden</td> <td><b>€ 135.156.941,08</b></td> </tr> <tr> <td>Totaal andere kosten</td> <td><b>€ 57.856.472,84</b></td> </tr> <tr> <td>Bruto te verhalen kosten</td> <td><b>€ 193.013.413,92</b></td> </tr> <tr> <td>Totaal van overige opbrengsten</td> <td><b>€ 11.552.713,00</b></td> </tr> <tr> <td>Netto te verhalen kosten</td> <td><b>€ 181.460.700,92</b></td> </tr> <tr> <td>Totale opbrengsten uitgiften</td> <td><b>€ 222.076.803,12</b></td> </tr> <tr> <td>Maximaal te verhalen kosten</td> <td><b>€ 181.460.700,92</b></td> </tr> </tbody> </table>	Macro aftopping	NCW per 1-1-2022	Totaal inbrengwaarde van de gronden	<b>€ 135.156.941,08</b>	Totaal andere kosten	<b>€ 57.856.472,84</b>	Bruto te verhalen kosten	<b>€ 193.013.413,92</b>	Totaal van overige opbrengsten	<b>€ 11.552.713,00</b>	Netto te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>	Totale opbrengsten uitgiften	<b>€ 222.076.803,12</b>	Maximaal te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>
Macro aftopping	NCW per 1-1-2022																
Totaal inbrengwaarde van de gronden	<b>€ 135.156.941,08</b>																
Totaal andere kosten	<b>€ 57.856.472,84</b>																
Bruto te verhalen kosten	<b>€ 193.013.413,92</b>																
Totaal van overige opbrengsten	<b>€ 11.552.713,00</b>																
Netto te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>																
Totale opbrengsten uitgiften	<b>€ 222.076.803,12</b>																
Maximaal te verhalen kosten	<b>€ 181.460.700,92</b>																

Tabel 42: Maximaal te verhalen kosten

De bruto-exploitatiedbijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag zoals opgenomen in onderstaande tabel 21, tot stand gekomen door de stappen zoals gezet in de tabellen 1 tot en met 20.

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend wordt daaraan de bruto-exploitatiedbijdrage gekoppeld die hoort bij de kavel waar de gronden van de aanvraag zich in bevinden en wel zoals opgenomen in tabel 21.

Kavel	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7	West 8	TOTAAL
Gewogen eenheden	1589	4	208	118	121	398	0	2438,70
Te verhalen per eenhe	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409	€ 74.409
Bruto bijdrage	€ 118.265.948	€ 327.788	€ 15.508.419	€ 8.778.334	€ 9.018.725	€ 29.579.851	€ -18.354	€ 181.460.701

Tabel 21: Bruto-exploitatiedbijdrage per Kavel

Op de bruto-exploitatiedbijdrage worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor de kosten ad 2 geldt dat de werkelijke kosten in mindering worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan geraamd in het exploitatieplan. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen.

Met het in mindering te brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiedbijdrage wordt de netto-exploitatiedbijdrage bepaald en opgenomen in het betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning.

De exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals opgenomen in onderstaande tabel 22, is verschuldigd indien een eigenaar voor het geheel van zijn uitgeefbare gronden in meerdere kavels tegelijk een vergunning voor het bouwen aanvraagt.

Bijdrage NCW 1-1-2022 Eigenaar	Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage
1	0,13	€ 74.409	€ 9.467
3	518,74	€ 74.409	€ 38.598.574
4.1	119,03	€ 74.409	€ 8.857.055
4.2	65,12	€ 74.409	€ 4.845.647
4.3	38,66	€ 74.409	€ 2.876.396
6	0,00	€ 74.409	-
16	1,19	€ 74.409	€ 88.571
16	0,00	€ 74.409	-
1	-0,02	€ 74.409	€ -1.358
1	0,00	€ 74.409	-
1	0,00	€ 74.409	-
7.1	0,53	€ 74.409	€ 39.135
7.2	0,21	€ 74.409	€ 15.987
7.3	24,27	€ 74.409	€ 1.805.696
7.4	0,00	€ 74.409	-
Eigenaren AO kavels en gemeente	1670,84	€ 74.409	€ 124.325.531
<b>Totaal</b>	<b>2438,70</b>	<b>€ 74.409</b>	<b>€ 181.460.701</b>

Tabel 22: Bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar

### 3 REGELS

#### ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

*Begrotingsblad:* Samenvatting van de in de exploitatieopzet geraamde kosten en opbrengsten dat als bijlage 13 tot dit exploitatieplan behoort.

*Bestemmingsplan:* Het bestemmingsplan 'Entree Midden'

*Bouwrijp maken:* Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen.

*Burgemeester en wethouders:* het college van burgemeester en wethouders.

*Eigenaar:* Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

*Exploitatiegebied:* De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 in deel B.

*Handboek openbare ruimte:* Handboek met eisen ten aanzien van de vormgeving en kwaliteit van het openbaar gebied. Dit handboek behoort als bijlage 4 tot het exploitatieplan.

*Inrichting openbaar gebied:* Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

*Openbaar gebied:* Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

*Masterplan:* Document waarin ambities voor Entree Midden zijn geformuleerd, waarin is vastgelegd welke principes en kaders worden gehanteerd bij de ontwikkeling van Entree en waarin wordt gezorgd voor samenhang binnen het gebied van Entree Midden, zodat de verschillende ontwikkelingen samen een geheel vormen als nieuwe aantrekkelijke stadswijk.

*Planuitwerkingskader:* Een uitwerking van het Masterplan dat een ontwikkelingskader biedt voor de grondeigenaren in het gebied van Entree Midden.

*Ruimtegebruikskaat:* Kaart waarop de situering van zowel de kavels als de onderdelen van het openbaar gebied is opgenomen en waar binnen het openbaar gebied bovendien de situering van de dwarsstraten (doorsteken) is aangegeven. Deze kaart behoort als bijlage 2 tot het exploitatieplan.

*SSK-raming:* Raming van de werken, werkzaamheden en maatregelen. Deze raming behoort als bijlage 9 tot het exploitatieplan.

*Structuurontwerp openbare ruimte:* Document dat het ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied bevat, zoals de gemeente dat gerealiseerd wenst te zien. Dit ontwerp behoort als bijlage 3 tot het exploitatieplan.

*Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied:* De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

*Verwervingskaart:* Kaart van gronden die de gemeente wenst te verwerven. Deze kaart behoort als bijlage 7 tot het exploitatieplan

*Woonrijp maken:* Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

## ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaat. Vergunningen voor het bouwen worden alleen verleend voor de daarop aangeduide kavels als uitgeefbaar gebied. De als openbaar gebied aangeduide gronden mogen alleen worden gebruikt voor de inrichting van openbaar gebied.

## ARTIKEL 3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De gronden welke op de Ruimtegebruikskaat zijn aangeduid als openbaar gebied dienen te worden aangelegd conform het Planuitwerkingskader, het Structuurontwerp openbare ruimte en het Handboek openbare ruimte.

## ARTIKEL 4 PROCEDURES VOOR INRICHTING OPENBAAR GEBIED

### 4.1 Goedkeuring inrichtingsplan

1. De inrichting van het openbaar gebied tot en met de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente en het proces voor de aanpak van die inrichting dient te worden beschreven in een

inrichtingsplan. Dit plan dient te voldoen aan het Planuitwerkingskader, het Structuurontwerp openbare ruimte en het Handboek openbare ruimte.

2. Het is verboden te starten met de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

#### 4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde inrichtingsplan.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

#### 4.3 Aanbesteding

1. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied zijn de Aanbestedingswet 2021 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
2. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
3. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsprotocol.
4. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag en met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied.

#### 4.4 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.
2. In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Handboek openbare ruimte Zoetermeer.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

## ARTIKEL 5 VERBODSREGEL

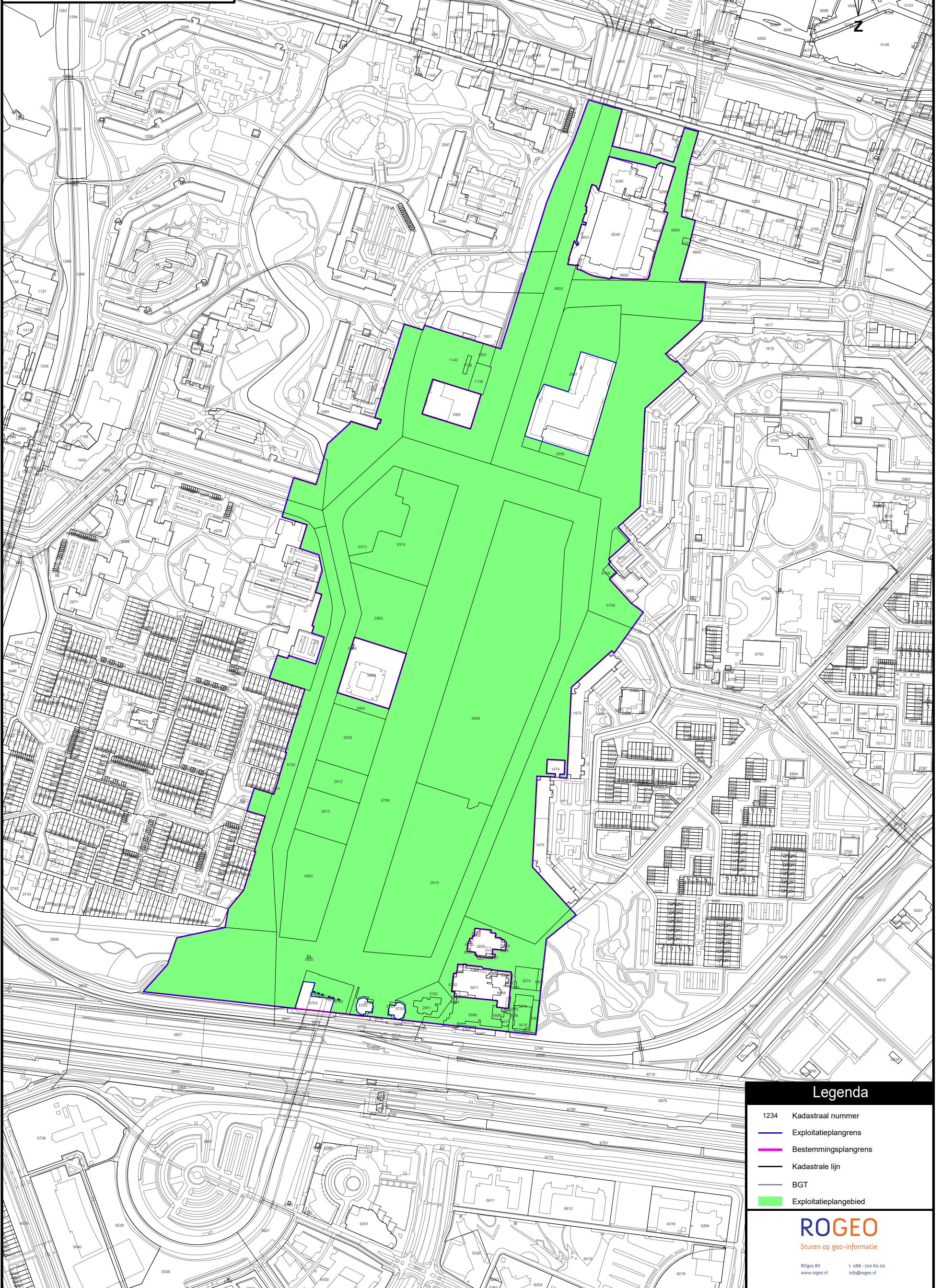
Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 4.



## 4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

- 1 Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
- 2 Ruimtegebruikskaat, bijlage 2
- 3 Structuurontwerp openbare ruimte, bijlage 3a
- 4 Planuitwerkingskader, bijlage 3b
- 5 Handboek openbare ruimte, bijlage 4

## **Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied**



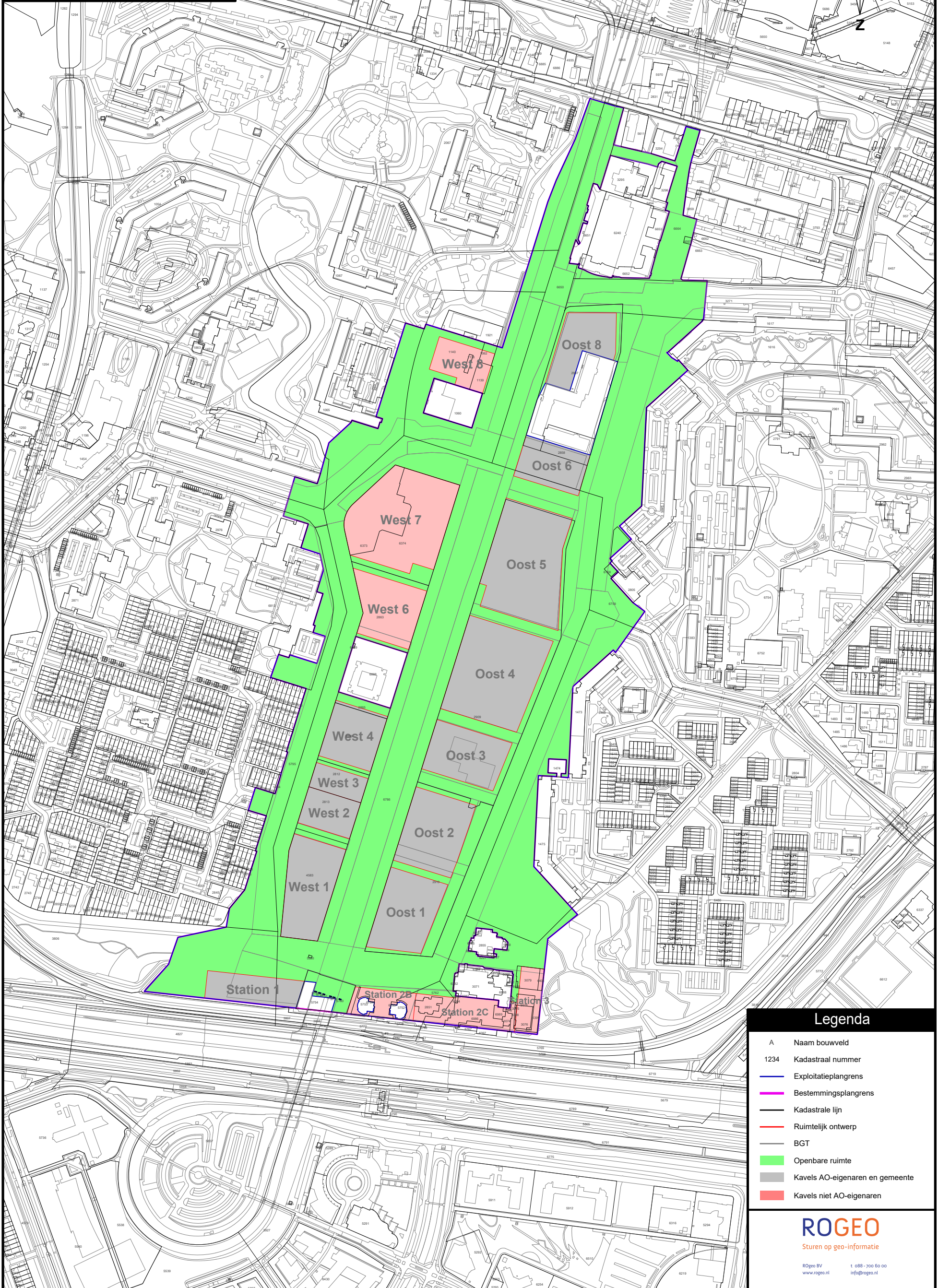
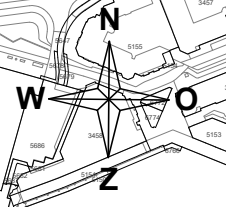
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Exploitatieplangebied

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

## **Bijlage 2 Ruimtegebruiksk kaart**



Legenda

- A Naam bouwveld
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Openbare ruimte
- Kavels AO-eigenaren en gemeente
- Kavels niet AO-eigenaren



Sturen op geo-informatie

ROGEO BV t 088-700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

## **Bijlage 3a Structuurontwerp openbare ruimte**

# ENTREE

STRUCTUURONTWERP  
OPENBARE RUIMTE

# ENTREE

Onderdeel: Structuurontwerp Openbare Ruimte  
Datum: 8 februari 2021  
Status: Definitief



Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer  
Contactpersoon: Marcel Keijzer



Structuurontwerp: LOLA Landscape Architects  
Contactpersoon: Teun Schuwer  
Team: Eric-Jan Pleijster; Teun Schuwer; Joost van de Ven; Marco Villa; Francesco Prete



Beeldkwaliteitsplan: BURA Urbanism  
Contactpersoon: Bart Claassen  
Team: Floris van der Zee; Bart Claassen; Martha Seitanidou



# LEESWIJZER

<b>1</b>	<b>Introductie</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	7
1.2	Borging	9
	Intermezzo: De nieuwe stad vernieuwt	10
1.3	Visie op de opgave	12
1.4	Entree in haar context	14
<b>2</b>	<b>Elf uitgangspunten voor de gezonde wijk</b>	<b>17</b>
2.1	Inleiding	18
2.2	Uitgangspunten klimaat	19
2.2	Uitgangspunten biodiversiteit	20
2.3	Uitgangspunten gezondheid	21
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk concept</b>	<b>23</b>
3.1	Inleiding	25
3.2	Ecologische en recreatieve groenstructuur als onderlegger	26
3.3	Healthy urban living aan de Groene Loper	28
3.4	Natuurbeleving in het Entreepark	30
3.5	Het groene bouwblok als speel- en ontmoetingsplek	32
3.6	Entree als ecosysteem	34
<b>4</b>	<b>Structuurontwerp</b>	<b>37</b>
4.1	Inleiding	40
4.2	Openbare groenstructuur	44
4.3	Watersysteem	50
4.4	Verkeerskundig ontwerp	56
4.5	Stadsstraat	60
4.6	Padennetwerk	62
4.7	Woonmilieu	66
4.8	Programma en verblijfsplekken	68
4.9	Ecosysteem Entree	72
<b>5</b>	<b>Beeldkwaliteit openbare ruimte</b>	<b>77</b>
5.1	Inleiding	78
5.2	Afrikaweg	79
5.3	Entreepark	95
5.4	Stationssingel	113
5.5	Woonstraten	119

BIJLAGE 1 Programma van Eisen

## DEEL 1

In het eerste hoofdstuk wordt de inleiding gegeven op het project en plangebied. In hoofdstuk 2 en 3 worden de belangrijkste pijlers onder het structuurontwerp openbare ruimte Entree uiteengezet. Het hoofdstuk structuurontwerp laat het ontwerp van alle grote structuren zien.

## DEEL 2

In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt voor diverse onderdelen van het structuurontwerp een uitwerking gemaakt. Voor deze onderdelen worden daarnaast spelregels en beeldkwaliteit benoemd.



# 1

INTRODUCTIE



## 1.1 INLEIDING

Zoetermeer groeit en werkt zelfbewust aan een nieuwe schaa sprong: van groeikern naar volwassen stad. Toonbeeld van deze ontwikkeling is de gebiedstransformatie Entree: een nieuwe stadswijk met allure, midden in de bestaande stad. De gemeente Zoetermeer wendt hiermee de huidige verstedelijkingsopgave aan om binnenstedelijke verdichting in te zetten voor een stedelijke kwaliteitssprong en het toevoegen van nieuwe onderscheidende stedelijke leefmilieus.

Om dit proces succesvol te laten verlopen is het van belang een wijk te creëren met een stedelijke identiteit, die samenhang kent, zowel op gebiedsniveau als in relatie met de rest van de stad.

### Entree, welkom in Zoetermeer

Waar nu sprake is van een grote weg met snelweguitstraling, een station zonder stad, grotendeels leegstaande kantoorgebouwen en overmatige wegprofielen, daar kom je straks thuis in Zoetermeer. Bewoners, bezoekers en passanten worden straks begroet door moderne woongebouwen met aantrekkelijke functies en voorzieningen in de plint, een hoogwaardig OV-knooppunt en aantrekkelijke routes die de stad beter verbinden en voeren langs aantrekkelijke plekken voor (actieve) ontspanning en ontmoeting. Entree biedt een aantrekkelijke omgeving voor zeker 4.500 woningen. En een thuis voor de misschien wel 10.000 inwoners van Entree, maar ook de plek waar inwoners van de rest van Zoetermeer voelen dat ze thuishkomen.

Entree wordt een levendige groene stadswijk die stad, station en omliggende wijken verbindt. Een wijk waar prettig gewerkt en gewoond wordt en waar sprake is van contrast tussen een drukke levendige kant aan de stadsstraat, rustige binnengebieden en de ontspannen groene rand. Een stadswijk die door de strategische ligging de stad verder helpt omdat de binnenstad met het station verbonden wordt. Entree profiteert optimaal van de ligging binnen Zoetermeer, maar zeker ook van de centrale ligging in en goede ontsluiting op de Randstad.

### Masterplan

In 2019 werd Masterplan Entree vastgesteld. In samenspraak met stad en betrokken ontwikkelaars werd besloten om van Entree een levendige stadswijk te maken met de vijf eigenschappen Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond. Deze eigenschappen zijn in het Masterplan vertaald naar ruimtelijk- programmatische principes die Entree vorm geven, hierin is de structuur van Entree globaal omschreven en is duidelijk richting gegeven aan de verdere uitwerking die na vaststelling van het Masterplan is opgestart. Inspiratieboek

Een grootschalig samenspraaktraject is, na vaststelling van het Masterplan, opgezet volgens de methode van Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS). Dit traject, waarin meer dan 500 betrokken inwoners, geïnteresseerde woningzoekers, marktpartijen en overheden participeerden

werd feestelijk afgesloten met de presentatie van het Inspiratieboek Entree. Het Inspiratieboek bevat Ideeën op tal van gebieden die samen met het Masterplan vorm geven aan de verdere uitwerking van Entree.

### Middengebied Entree

In het Masterplan is Entree verdeeld in drie deelgebieden met elk hun eigen dynamiek en ontwikkeltraject. Voorliggend Beeldkwaliteitsplan en Structuurontwerp openbare ruimte beschrijven de invulling van het middengebied van Entree. Het middengebied is in noord-zuidrichting gelegen tussen A12 en Voorweg, in oost-westrichting wordt het middengebied begrensd door de wijken Meerzicht en Driemanspolder. De dynamiek en het ontwikkelpotentieel in het middengebied zijn groot. Hier staan eigenaren van grotendeels leegstaande en verouderde kantoorpanden klaar om de nieuwe levendige stadswijk Entree te ontwikkelen. Zij hebben hun betrokkenheid reeds in Masterplanfase en tijdens de PPBS getoond en namen deel aan het proces waarin het Beeldkwaliteitsplan en Structuurontwerp openbare ruimte tot stand kwamen.

Voor de andere deelgebieden, Centrum-West en Stationsomgeving, lopen separate trajecten die met de ontwikkeling van het middengebied en met de voor deze gebieden specifieke context worden afgestemd.

### Ruimtelijk kader

De presentatie van het Inspiratieboek in de zomer van 2019 vormde het startschot van de volgende fase in de planvorming. De levendige stadswijk als stip op de horizon is op dat moment neergezet. Voor de route er naartoe zijn publieke en private kaders nodig. Eind 2019 is hieraan begonnen. In samenwerking met veel verschillende partijen zijn ambities steeds verder vertaald tot een ruimtelijk kader. Hiervan zijn het Beeldkwaliteitsplan en het Structuurontwerp openbare ruimte de publiekrechtelijke kaders die de ruimtelijke kwaliteit beschrijven.

### Planuitwerking

Entree is een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De gemeente gaat het openbaar gebied fors aanpakken terwijl ontwikkelaars de gebouwen realiseren. Samen bouwen we Entree tot de moderne levendige stadswijk die Zoetermeer nodig heeft. Om de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing een kwalitatief geheel te laten vormen zijn integraal afgestemde kaders van groot belang. Om er voor te zorgen dat Entree één kwalitatief hoogwaardig geheel wordt is gekozen voor het instellen van een Q-team (kwaliteitsteam). Het Q-team toetst zowel de plannen voor de bebouwing als voor het openbaar gebied en bewaakt hierdoor dat een kwaliteit hoogwaardig geheel ontstaat. Het Q-team bewaakt de stedelijke kwaliteit. Dit houdt in dat niet alleen ruimtelijke, maar ook andere thematische ambities bewaakt worden zoals programma, energie, mobiliteit, etcetera.



## 1.2 BORGING

### Q-team

Voor bewaking van de kwaliteit van ontwikkelingen in Entree is na vaststelling van het Ruimtelijk Kader - het Q-team Entree ingesteld.

Het Q-team vervangt niet de welstand, het begeleidt in de uitvoering van het beleid. Toetsing geschiedt door de welstand.

Het Q-team wordt ingezet om, over een langere periode, de ontwikkeling in goede banen te leiden en actief de kwaliteit te waarborgen. Dat is dus begeleiden, sturen en beoordelen. Deze rol zorgt er voor dat het Q-team kan sturen op zowel kwaliteit als ambitie. Bovendien wordt de integrale afstemming tussen planontwikkeling op private kavels en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied zo optimaal ingericht.

### Ruimtelijk kader

Het Q-team baseert zich in haar beoordeling en advisering op het Ruimtelijk kader Entree. Dit bestaat uit drie documenten: Het Planuitwerkingskader (PUK), Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR). Al deze documenten scheppen voorwaarden en ambities voor de planontwikkeling op private kavels en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied.

Het PUK stelt prestatie-eisen aan de ontwikkelingen, deze hebben betrekking op energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, toegankelijk etc. en hebben vrijwel allemaal een ruimtelijke impact. Het BKP en het SOR waarborgen samen de ruimtelijke kwaliteit van de projecten en de gebiedsontwikkeling Entree. Het SOR beslaat het openbaar gebied, het BKP beslaat de bebouwing en de inrichting van de binnenterreinen. In beide documenten is het belang van goede aansluitingen tussen privaat en openbaar gebied aangegeven. De aansluiting van openbaar gebied op bebouwing en binnenterreinen zal per ontwikkeling en uitwerking moeten worden afgestemd en integraal worden getoetst.

Het Q-team beoordeelt het project in de geest van het Ruimtelijk Kader. De systematiek van de documenten is hierop ingericht. De gedefinieerde doelstellingen en ambities dienen behaald te worden, de aangedragen richtlijnen zeggen hoe dat kan worden ingevuld. Een ontwikkelaar kan in overleg met het Q-team van de richtlijnen afwijken waneervoldoende gemotiveerd wordt dat de doelstellingen en ambities op een andere manier behaald worden.

# DE NIEUWE STAD VERNIEUWT

## Wording van de stad Zoetermeer

In 1962 werd gemeente Zoetermeer verzocht om een plan op te stellen voor de groei van een landelijk agrarisch dorp met ongeveer 7.000 inwoners tot een stad met zo'n 100.000 inwoners. Zoetermeer werd aangewezen als Groeikern en zou door te groeien helpen met het oplossen van de woningnood die na de Tweede Wereldoorlog ontstond. In de decennia die volgden is Zoetermeer uitgegroeid tot een stad met ondertussen ongeveer 125.000 inwoners.

Plannen hebben elkaar in deze periode in hoog tempo opgevolgd, telkens volgens de nieuwste opvattingen binnen de stedelijke ontwikkeling. Zoetermeer vormt hiermee een staalkaart van idealen over hoe mensen moesten wonen door de jaren heen. Grofweg elke tien jaar werd een nieuwe wijk opgeleverd. Elke wijk in Zoetermeer heeft hierdoor een eigen herkenbare identiteit die terug te leiden is tot de periode waarin de wijk gebouwd is.

In de groeikern-periode werden de wijken Palenstein tot en met Seghwaert compact rond de nieuwe binnenstad aangelegd. De stad leek af te zijn, maar groeide door. De vraag naar woningen bleef groeien en Zoetermeer heeft steeds meer inwoners van een thuis kunnen voorzien. Met Oosterheem en Rokkeveen werden grote sprongen gemaakt, over de A12 en over de Noordelijke bedrijventerreinen. Zoetermeer is hiermee qua inwoners, maar zeker ook qua oppervlakte enorm doorgegroeid. Elke wijk functioneert als een dorpje op zich, georiënteerd op een eigen winkelcentrum maar wel van andere wijken gescheiden door infrastructurele barrières en groen.

## Opgave in Zoetermeer

Ook nu is er sprake van een enorme woningvraag, er wordt ingeschat dat in Nederland de komende decennia zo'n miljoen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Zoetermeer draagt bij aan het verwezenlijken van deze opgave en zoekt ruimte voor 10.000 tot 16.000 van deze woningen.

Dat doet Zoetermeer ook nu volgens de nieuwste opvattingen. Zo wordt geprobeerd het groen rond de stad, het Groene Hart, te behouden en moeten nieuwe woningen vooral binnenstedelijk gebouwd worden. Dat heeft veel voordelen. Nieuwe woningen

kunnen namelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen en vergroten hiermee het draagvermogen voor winkelcentra, horeca en het OV. Bovendien biedt deze manier van plannen kansen om bestaande stukken stad, die niet optimaal functioneren, te verbeteren en op te knappen.

In de huidige stad Zoetermeer zijn bovendien grote opgaven gesignaleerd waar passende oplossingen voor gevonden moeten worden. De woonaantrekkelijkheid in de bestaande stad kan een impuls gebruiken, dat gaat om zaken als het voorzieningenniveau, de kwaliteit van de gebouwde omgeving, bereikbaarheid, veiligheid, woongenot, sociale cohesie en gehechtheid aan woonplaats. Moderne Architectuur in Zoetermeer presenteert zich gefragmenteerd en ondergeschikt aan de Groeikern-architectuur die achterhaald en versleten overkomt. Zoetermeer maakt hiermee een verouderde indruk. Ook blijkt er sprake van een woningvoorraad die niet meer voldoende in balans is met de vraag. Zoetermeer is traditioneel een suburbane gezinstad en dat uit zich in het aanbod. Met het groeien en volwassen worden van de stad is vraag naar nieuwe woonmilieus ontstaan. Ruime stadswoningen, stedelijke en levensloopbestendige appartementen in een groene setting, maar toch dicht bij levendigheid, voorzieningen en goed aangesloten op OV zijn nieuwe woonvormen die het aanbod van Zoetermeer kunnen verbreden.

## Entree

De gemeente Zoetermeer wendt met Entree de huidige verstedelijkingsopgave aan om binnenstedelijke verdichting in te zetten voor een stedelijke kwaliteitssprong en het toevoegen van nieuwe onderscheidende stedelijke leefmilieus. Zoetermeer zet met Entree in op een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Zo blijft het groen rondom de stad behouden en kan een kwaliteitsimpuls gegeven worden midden in de stad. Om dit proces succesvol te laten verlopen is het van belang om een wijk te creëren met een stedelijke identiteit, die samenhang kent, zowel op gebiedsniveau als in relatie met de rest van de stad. Entree wordt de nieuwste wijk van Zoetermeer. Een stadswijk met allure, midden in de bestaande stad. Het plangebied ligt tussen Station Zoetermeer en







het Stadshart, aan beide zijdes van de Afrikaweg. Nu is dit een brede invalsweg die Zoetermeer verbindt met de snelweg A12, waarlangs enkele (leegstaande) kantoren staan. Straks wordt dit gebied gekenmerkt door een Groene Loper met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Succesfactor is vooraleen goede stad op ooghoogte. Dit betekent in hoofdlijnen een interessante aansluiting tussen maaiveld en de functies in de plint. Programma's die stimuleren tot interactie tussen binnen en buiten, en voldoende voordeuren op straatniveau die de openbare ruimte activeren. Voetganger en fietser krijgen hier hun plek, terwijl de auto, die nu domineert, meer te gast is en integraal onderdeel wordt van de stedelijke dynamiek.

Entree is een Transit Oriented Development (TOD), een ontwikkeling waarin het openbaar vervoer centraal staat. Met de ontwikkeling van Entree wordt namelijk een hoogstedelijke wijk direct naast station Zoetermeer gebouwd. Bovendien worden de routes naar het station en het gebied er omheen opnieuw ingericht zodat het Station aantrekkelijk en logisch te bereiken is, ook voor inwoners van de rest van de stad. Dit is van groot belang om het gebruik van duurzame mobiliteit zoals lopen, fietsen en OV te stimuleren. Het feit dat reeds meerdere Randstadrail, bus en treinstations in Entree aanwezig zijn maakt deze gebiedsontwikkeling uiterst geschikt voor de hoogstedelijke, levendige stadswijk die Entree gaat worden.

Entree geeft een impuls aan zijn omgeving. Door toevoeging van een aantrekkelijke openbare ruimte die bewegen, sporten en ontmoeten stimuleert draagt ze bij aan de doelstellingen om gezond stedelijk leven te stimuleren. De goede aansluiting op omliggende wijken en parken maakt dat ook andere bewoners van Zoetermeer worden uitgenodigd en kunnen profiteren. Bestaande voorzieningen in de omgeving profiteren van nieuwe draagkracht die de nieuwe bewoners toevoegen. Tegelijkertijd voegt Entree, met zijn stedelijke karakter, nieuwe soorten voorzieningen toe waarvan ook de rest van de stad profiteert.

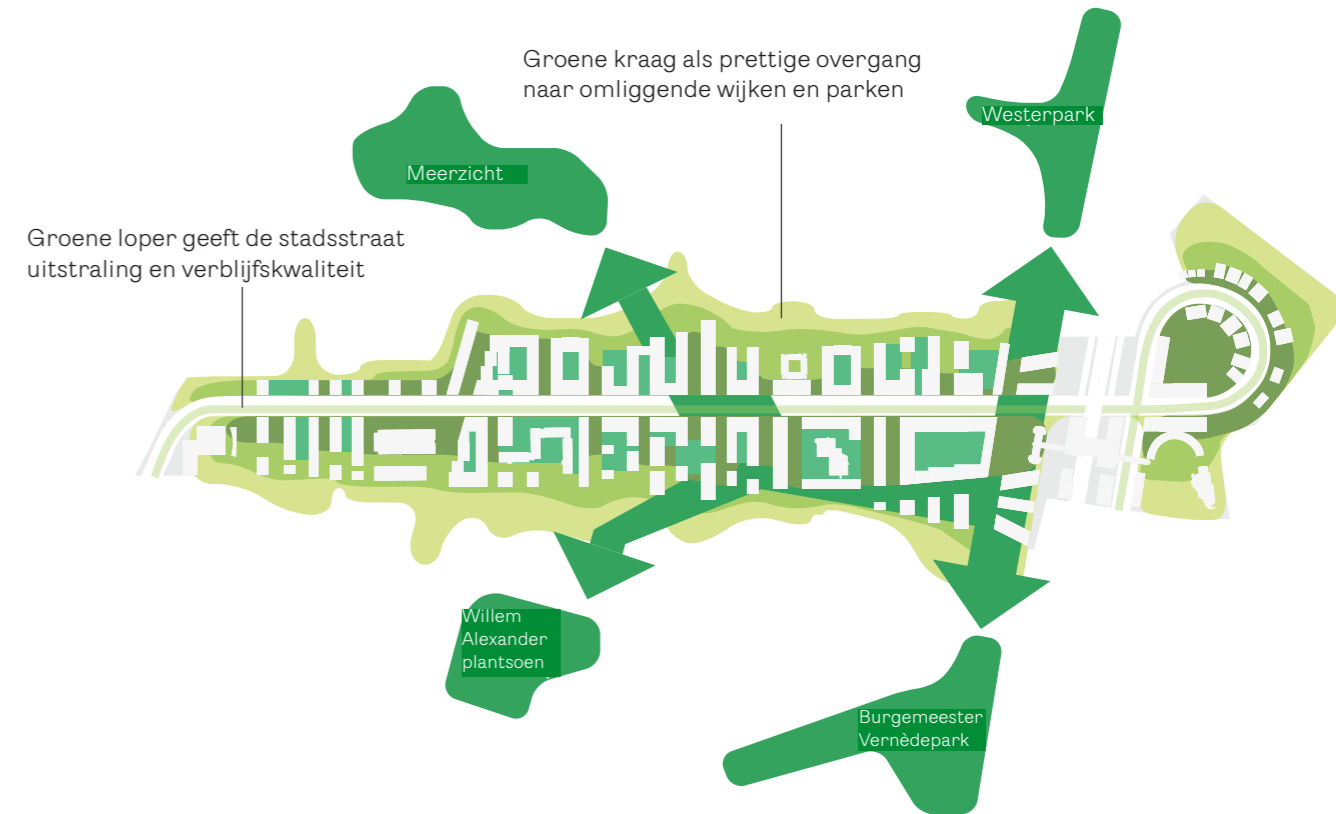
Entree brengt Zoetermeer ook de bebouwingstypologie van het omsloten bouwblok. Een volgende toevoegingen in het pallet aan wijken dat Zoetermeer rijk is. Een typologie bovendien die past bij de volwassen stad die Zoetermeer aan het worden is. Deze bebouwingvorm komt veel voor in Nederlandse steden, maar is nieuw voor Zoetermeer. Het omsloten bouwblok bestaat uit een reeks van gebouwen die gezamenlijk een omsloten ruimte creëren aan de binnenzijde. Dit model leent zich voor verschillende bebouwingdichtheden. Er kan volop geëxperimenteerd worden met de overgangen tussen de domeinen: openbaar, privaat en collectief. Maar bijzonder is dat de samenkomst van voorzieningen en wonen in het bouwblok kan leiden tot een nieuwe stedelijke allure.

Met Entree krijgt Zoetermeer niet alleen een beter functionerend stedelijk weefsel. Ook de uitstraling van het gebied op bewoners, bezoekers en passanten wordt drastisch verbeterd. Aantrekkelijke, moderne architectuur en de openbare ruimte die een kwaliteitsimpuls krijgt dragen bij aan het imago van de stad. Een stad die in minder dan vijftig jaar is ontstaan. Een nieuwe stad die zich zichtbaar blijft vernieuwen en verbeteren.

Entree is de eerste wijk in Zoetermeer die de traditionele opzet, waarin elke wijk functioneert als een dorpje, doorbreekt. In tegenstelling tot de bestaande wijken in Zoetermeer wordt de infrastructuur niet als barrière, maar als verbindend element ingezet. Hier presenteren de wijk en zijn functies zich in een levendig straatbeeld. Ook de buitenranden van Entree zijn anders dan anders. In plaats van smalle padjes, achterkanten, tuinen en schuttingen laat Entree voorkanten zien. Bovendien zijn er prettige routes die het groen en de functies voor iedereen aantrekkelijk toegankelijk maken.

## 1.3 HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen tussen Station Zoetermeer, de Voorweg en randen van de wijk Meerzicht en Driemanspolder. In het gebied fungeert de infrastructuur als ruimtelijk ordenend principe: respectievelijk Boerhaavelaan en Bredewater vormen de harde grens tussen Driemanspolder, Meerzicht en de kantoorwijk langs de Afrikaweg. De Afrikaweg splijt het gebied en de kantoorwijk in tweeën doordat ze letterlijk bovenop het maaiveld ligt. De weg vormt hierdoor een sterke barrière die slechts op vier plaatsen voor de voetganger en fietser oversteekbaar is middels tunnels.



Groenstructuur Masterplan Entree

Luchtfoto van het plangebied met exploitatiegrens ►

Stadscentrum

Driemanspolder

Station

Meerzicht



## 1.4 HET PLANGEBIED IN HAAR CONTEXT

Entree is een belangrijke schakel voor de stad Zoetermeer: als nieuwe toegangspoort tussen snelweg en station enerzijds en het centrum van de stad anderzijds. Een kwalitatieve verbinding ontbreekt op dit moment, zeker voor de voetganger en fietsers is de route erg gefragmenteerd.

Ook op schaal van de stad en het omringende landschap blijkt Entree een onmisbare schakel in het versterken en verbinden van de groenstructuren. Zowel in de noord-zuid richting (over de snelweg) als in de oost-west richting (Voorweg; Westerpark-Delfste Wallen). Vanuit de gemeente ligt er de wens om het Westerpark beter aan te laten sluiten op de stad, de groenstructuur in de bestaande wijken is hier te gefragmenteerd dus ook hier spelen Entree en Afrikaweg een cruciale rol.

In het grotere fietsnetwerk vormt Entree een ontbrekende noord-zuid verbinding die op de juiste locatie ligt om aan te haken op belangrijke oost-west verbindingen in de stad (wijken Driemanspolder-Meerzicht; Voorweg; Amerikaweg) en interstedelijk (fietsroute Den Haag-Gouda).

### **Jonge stad in een oud landschap**

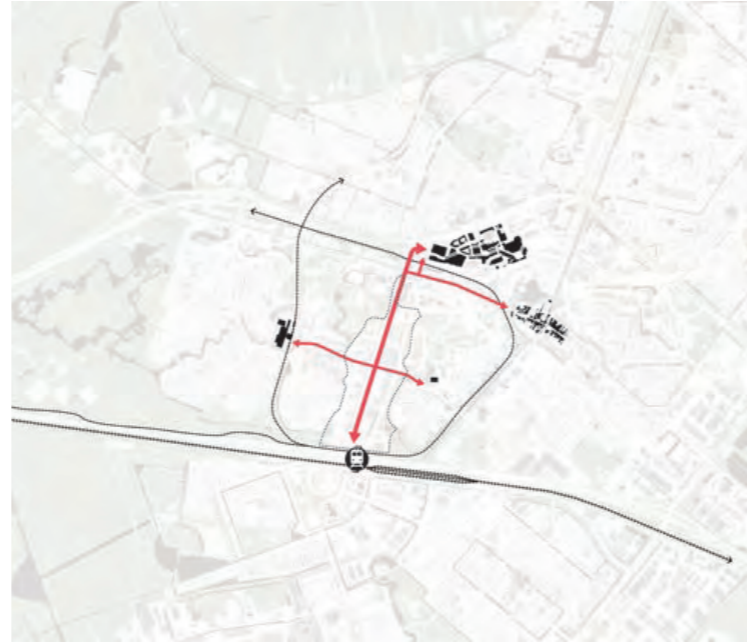
De transformatie van Entree moet gezien worden in de doorontwikkeling van de jonge stad Zoetermeer, in een gebied dat vanaf de jaren 60 voortdurend stedelijk is doorontwikkeld. Voor deze periode van verstedelijking in het gebied zag het landschap er lange tijd min of meer hetzelfde uit: de Voorweg met wetering en de langgerekte verkaveling en afwateringsloten zijn al voor 1500 ontstaan.

In het hedendaagse beeld is het oude landschap echter zeer beperkt aanwezig en nagenoeg onzichtbaar. De Voorweg heeft een bijrol waar ze onder de Afrikaweg doorkruipt en het slagenlandschap is pas buiten de stad richting Roeleveen weer beleefbaar.

De ontwikkeling van Entree is een kans om de oude landschapsstructuren en de jonge stedelijke structuren te ontwarren en beide lagen naast elkaar zichtbaar te maken in het gebied. Het gaat met name om de plek waar de Afrikaweg en het oude lint van de Voorweg elkaar kruisen.



Positionering Entree t.o.v landschappelijke structuren



Positionering Entree t.o.v. station en centrum



Positionering Entree t.o.v. huidige fietsknooppunten en belangrijke fietsroutes



Kaart omstreekst 1950



Kaart omstreekst 1970



Kaart omstreeks 1990



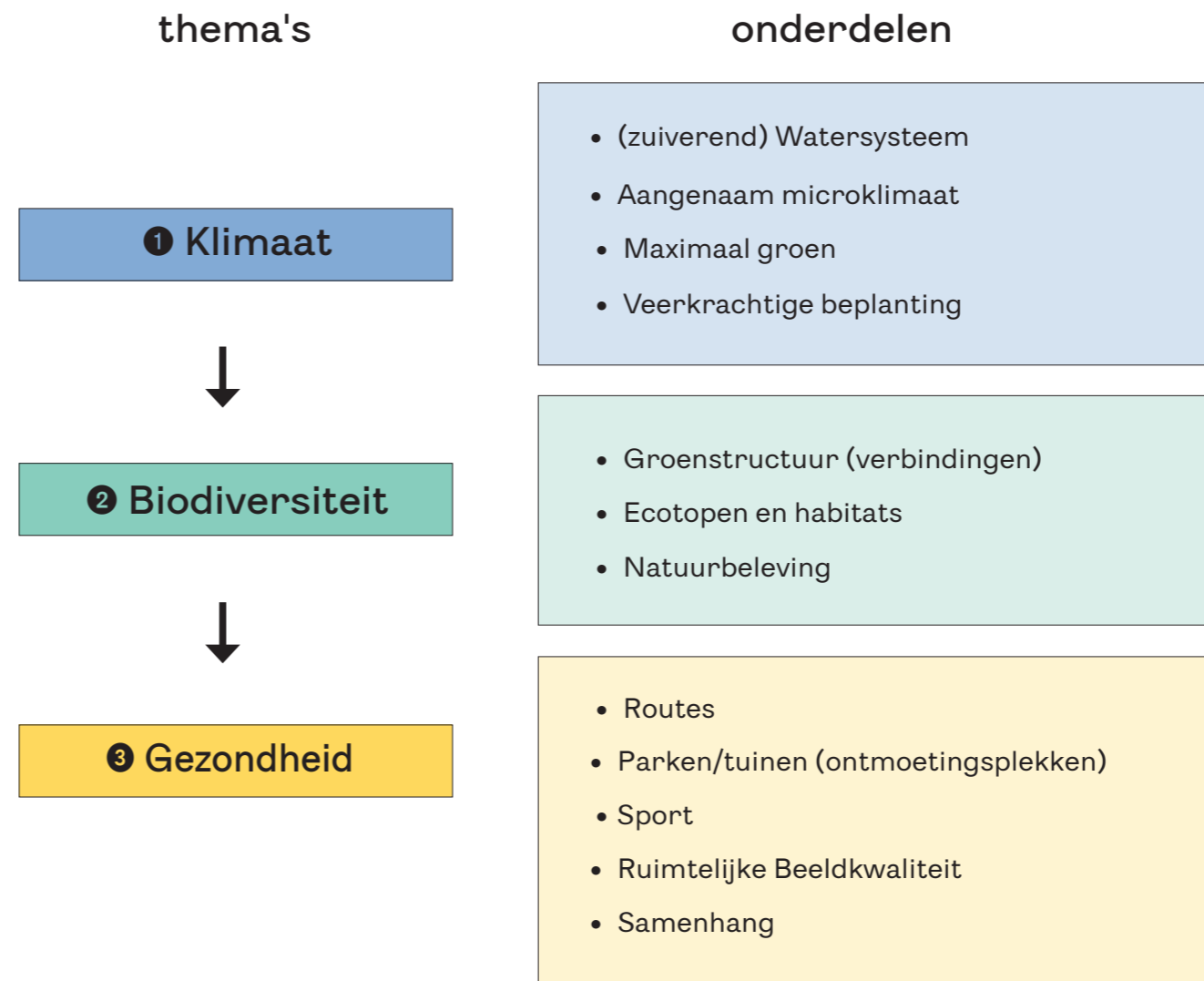
# 2

ELF UITGANGSPUNTEN  
VOOR DE GEZONDE WIJK

## 2.1 UITGANGSPUNTEN

Uit bestaand beleid, eerder vastgestelde documenten en samenspraak komen elf uitgangspunten voor de buitenruimte van Entree naar voren. Deze zijn leidend in dit Structuurontwerp. In dit hoofdstuk maken we de stap van abstracte ambities en wensen naar een concrete uitgangspunten voor een klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde Entree.

Aan de basis van de gezonde wijk liggen drie thema's, klimaat, biodiversiteit en gezondheid. Het integreren van en rekening houden met deze drie thema's in het ontwerp is de strategie naar de gezonde wijk. Een gezonde wijk is een wijk waar de inwoners gezond zijn, waar de leefomgeving gezond is, waar de natuur en het groen gezond en divers zijn, het microklimaat goed is en waar je onder alle klimatologische omstandigheden veilig bent. De wijk functioneert dan als een gezond stedelijk organisme, met een hoge diversiteit aan mensen, activiteiten, flora en fauna.



Drie thema's als onderdeel van de gezonde wijk



## 2.2 KLIMAAT

Het klimaat in een woonwijk bepaalt voor een belangrijk deel of het stedelijk organisme gezond is. In de stedelijke context van Entree liggen verschillende klimaat gerelateerde opgaven. In het Masterplan Entree wordt dit als volgt omschreven:

“Door klimaatverandering zal het vaker fors warmer en natter worden. Dit vereist een aangepaste inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en water, groene gevels en groene daken en zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken.”

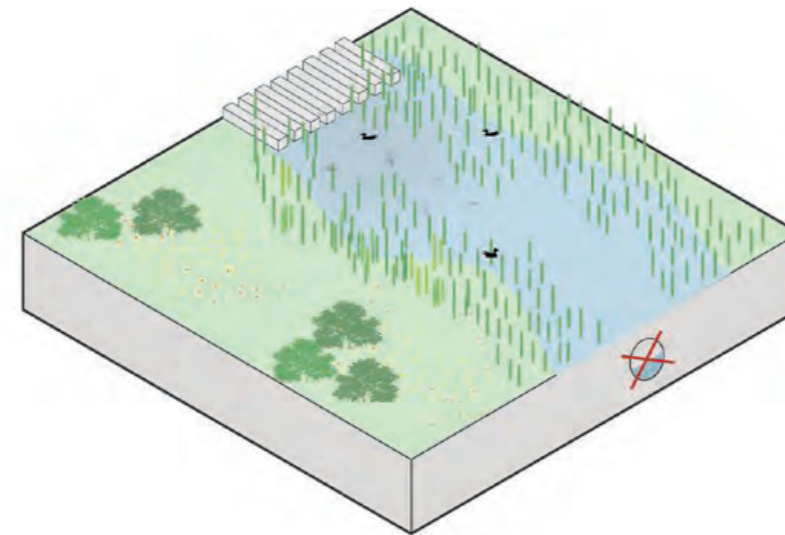
In deze omschrijving zitten twee definities van klimaat opgesloten. Ten eerste gaat het over de veerkracht en adaptatie van het stedelijk organisme aan wisselende klimatologische omstandigheden: Het opvangen van hemelwater in tijden van extreme neerslag en het aanpassen van beplanting aan droge periodes zijn enkele concrete voorbeelden die van invloed zijn op de gezondheid van de woonwijk.

Ten tweede gaat het over het creëren van verblijfsplekken en routes met een aangenaam microklimaat. Een onderdeel hiervan is het creëren van schaduwrijke plekken, maar ook de elementen wind en regen spelen hier een belangrijke rol. En er zijn ook plekken waar je juist even in de zon kunt zitten.

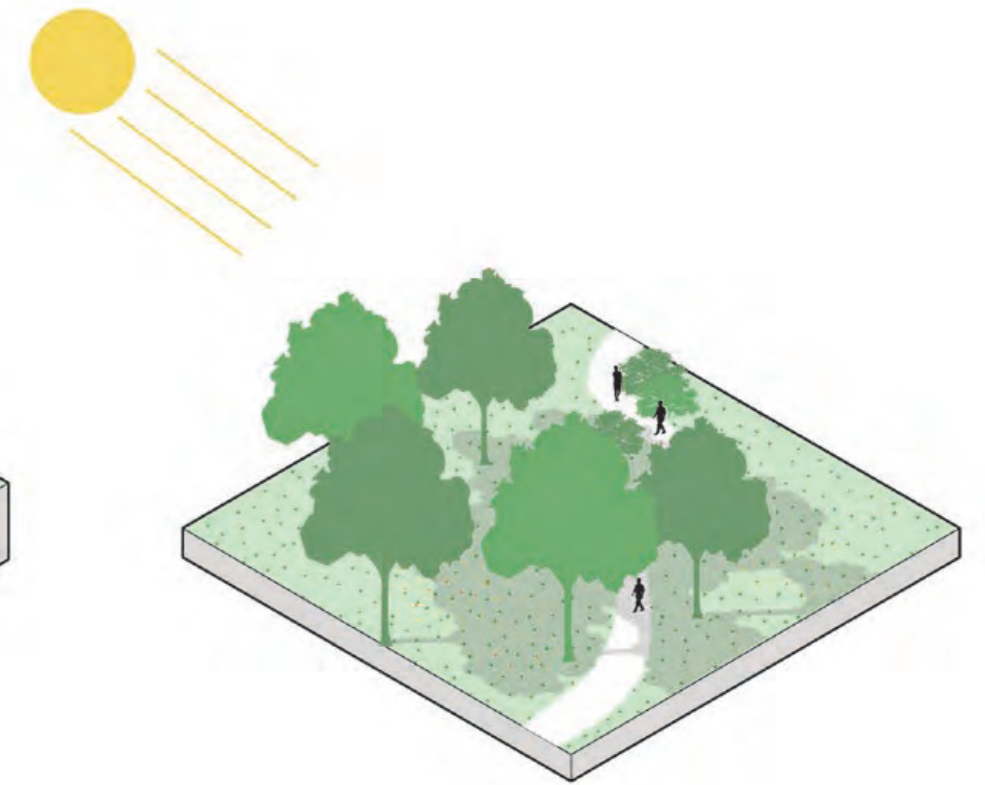
Om Entree te ontwikkelen tot een klimaatadaptieve en wijk met een aangenaam microklimaat zijn vier uitgangspunten ontwikkeld.

Klimaatadaptatie	&	Microklimaat
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wateroverlast</li> <li>- droogte</li> <li>- veiligheid</li> <li>- luchtkwaliteit</li> <li>- urban heat island</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- zon / schaduw</li> <li>- wind</li> <li>- geluid</li> <li>- groen</li> <li>- lucht</li> </ul>

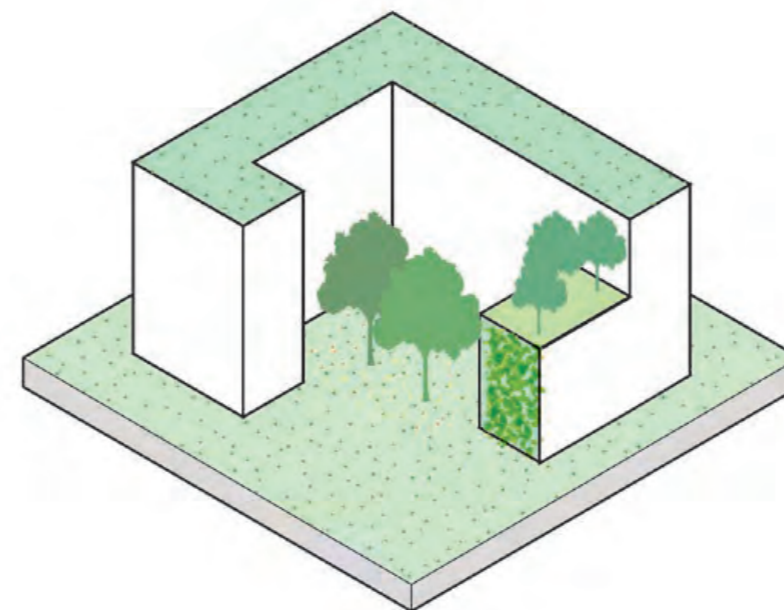
Definitie van klimaat



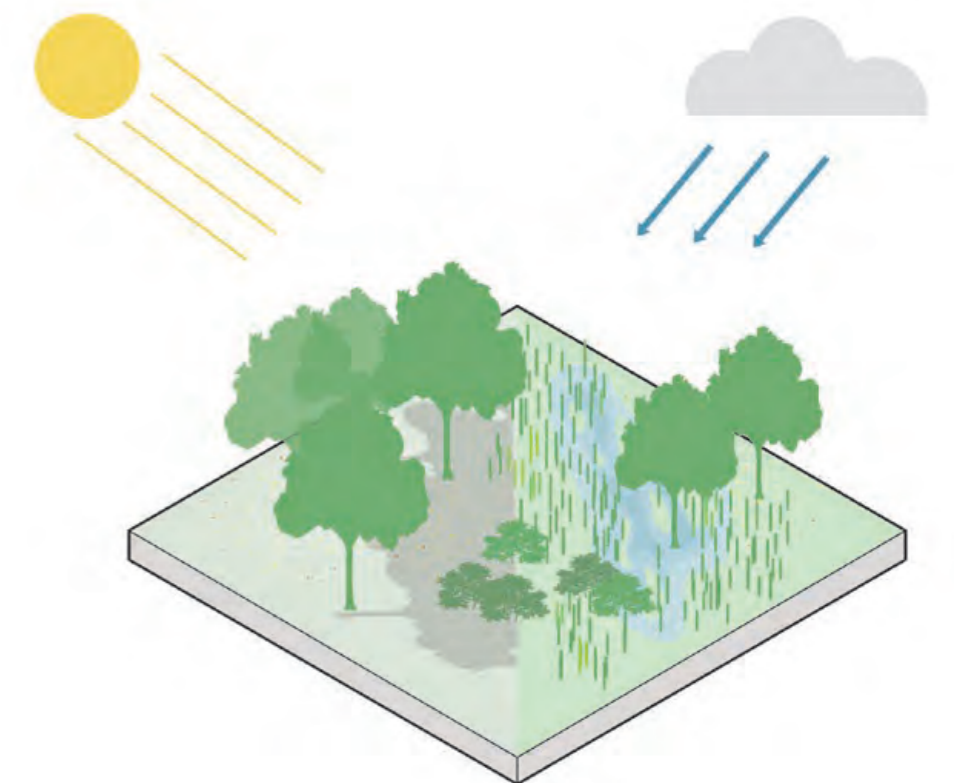
1. Een duurzaam watersysteem voor Entree
  - open systeem
  - waterretentie (extreme neerslag)
  - waterbuffering (droogte)



2. Creëren aangenaam microklimaat
  - temperatuur (schaduw en zon)
  - geluid
  - luchtkwaliteit
  - wind



3. Maximaal groen inrichten van binnengebieden, gebouwen en openbare ruimte en minimaliseren van het verharde oppervlak, zowel horizontaal als verticaal.



4. Voor nieuwe beplanting inzetten op veerkrachtige beplantingstypologieën die bestand zijn tegen veranderingen in het klimaat.

## 2.3 BIODIVERSITEIT

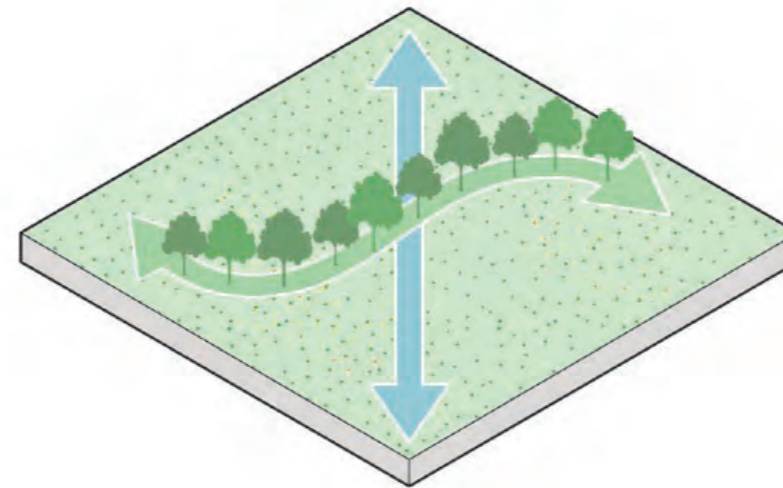
Op de verlaten terreinen van de bedrijven langs de Afrikaweg neemt de natuur langzaam bezit van het terrein. Wie er rondloopt zal dit onder meer horen in de grote hoeveelheden zangvogels. Daarnaast valt ook de grote variatie in mooie solitaire bomen en boomgroepen op. Van ecologische tellingen weet de ecologische dienst van Zoetermeer dat er al migratie door het gebied is van vleermuizen en kleine zoogdieren als egels en bunzingen. Er is in het gebied dus al een aardige biodiversiteit, maar een gebied met de omvang van Entree zou bij de herontwikkeling een nog grotere biodiversiteit kunnen herbergen en een grote rol kunnen spelen in de ecologische hoofdstructuur van de stad Zoetermeer.

Bij de herontwikkeling van het gebied naar de gezondste stadswijk van Nederland ligt een belangrijke rol voor de bestaande biodiversiteit: aanwezige volwassen bomen zorgen direct voor schaduw, de aanwezige populaties van zangvogels zorgen voor een hoorbaar aanwezige natuur. Bovendien is er een verband tussen de leeftijd van bomen en struiken en hoe aantrekkelijk ze zijn voor andere flora en fauna: de aanwezige vogels voelen zich veel prettiger in de volwassen bomen. Er moet goed over worden nagedacht hoe bestaande kwaliteiten gewaarborgd kunnen blijven, maar ook hoe aanwezige habitats (ecologische leefomgevingen) die verdwijnen door de herontwikkeling elders in het gebied kunnen worden teruggebracht.

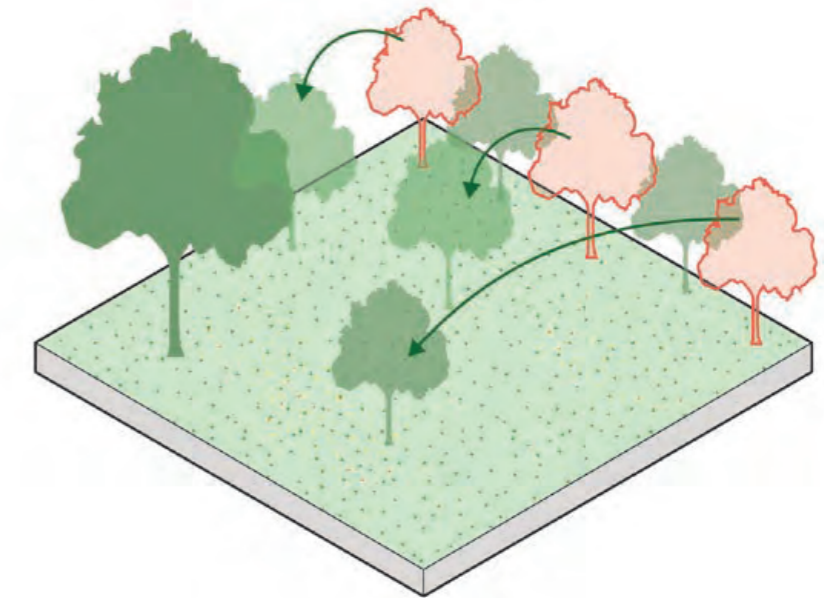
De veldgids ecologie van de gemeente Zoetermeer brengt heel mooi in beeld welke ecologische habitats er in het gebied, maar ook in de rest van de stad gevonden worden en ook welke soorten hier voorkomen. Deze lijst van habitats vormt het uitgangspunt voor herinrichting van de openbare ruimte, maar ook van de binnengebieden en daken van gebouwen. Door te streven naar aanwezigheid van elk habitat in Entree zorgen we dat Entree ook Entree is voor alle flora en fauna die in Zoetermeer aanwezig is.

Het ontwikkelen van natuurinclusieve gebouwen is een kans om het type habitats te versterken en zelfs te verrijken met nieuwe habitats. Het toevoegen van een nieuwe verticale gelaagdheid draagt dan bij aan het verhogen van de biodiversiteit, het is immers uit onderzoek bekend dat de grootste diversiteit aan microklimaten en ecologische habitats zich in het verticale vlak bevindt.

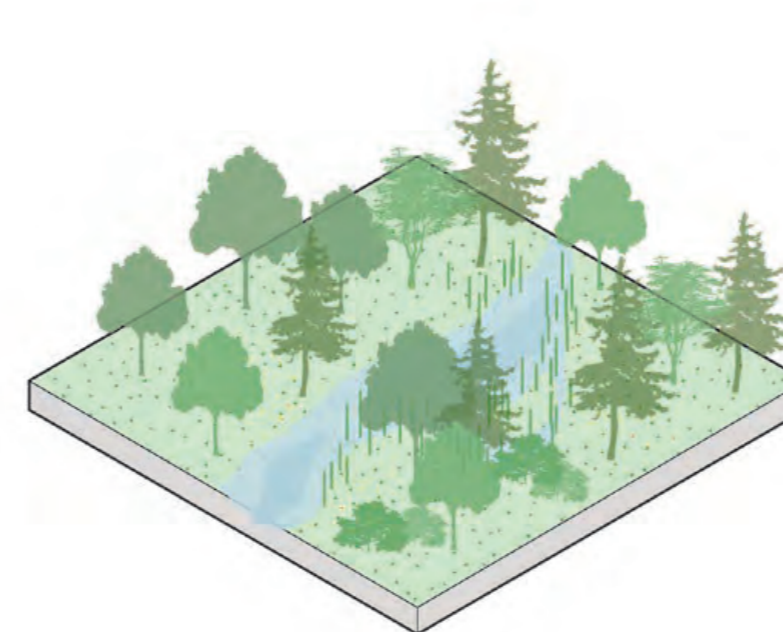
Een belangrijk aspect van biodiversiteit is de beleving van natuur en de bewezen bijdrage die natuurbeleving in onze directe leefomgeving oplevert voor onze gezondheid en het geluk dat we ervaren.



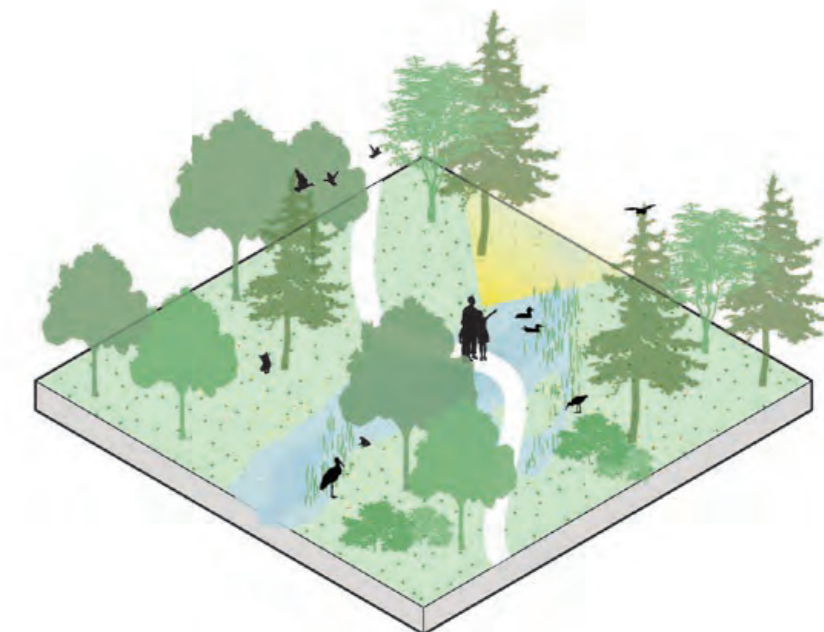
5. Versterken ecologische verbindingen met omliggende parken en ecologische structuren



6. Met kennis van zaken omgaan met bestaande ecologisch waardevolle bomen en structuren



7. Creëren weefsel van hoogwaardige ecotopen in openbare ruimte en bouwblokken



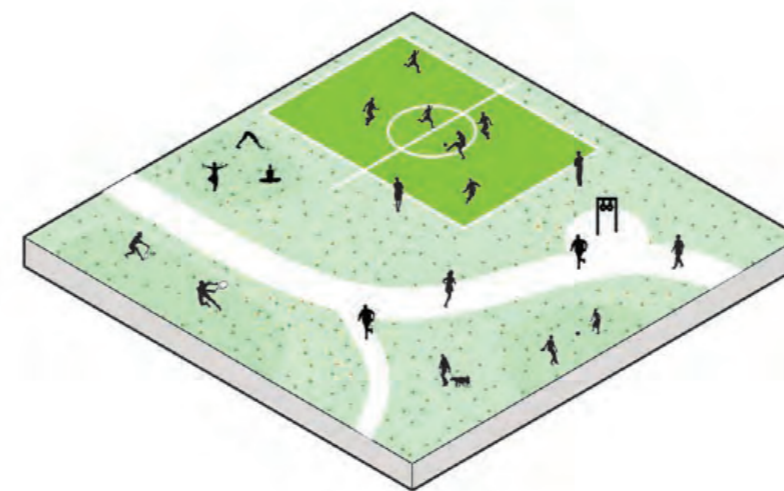
8. Inzetten op natuurbeleving in park en bouwblok

## 2.4 GEZONDHEID

De gezondheid van de bewoners wordt beïnvloed door de inrichting van de wijk. Het aanbod en de locatie van voorzieningen bepaalt voor een deel wat mensen eten, hoe ze bewegen en hoeveel sociale interactie er plaats vindt. Het is voor de sociale veiligheid en gezondheid belangrijk om met elkaar na te denken over gearrangeerde (en dus ontworpen) momenten van sociale interactie in de wijk. Een op het oog onbeduidende ontmoeting met de buurman bij de eik in de binnentuin onderweg naar de parkeergarage. Een kort gesprek met een onbekende medebewoner bij de watertap tijdens je hardlooptocht. Het kan het verschil maken tussen je ergens thuis voelen of nadenken over verhuizen naar een andere plek. Een aantrekkelijke groene woonwijk met veel sociale interactie verhoogt de woonaantrekkelijkheid.

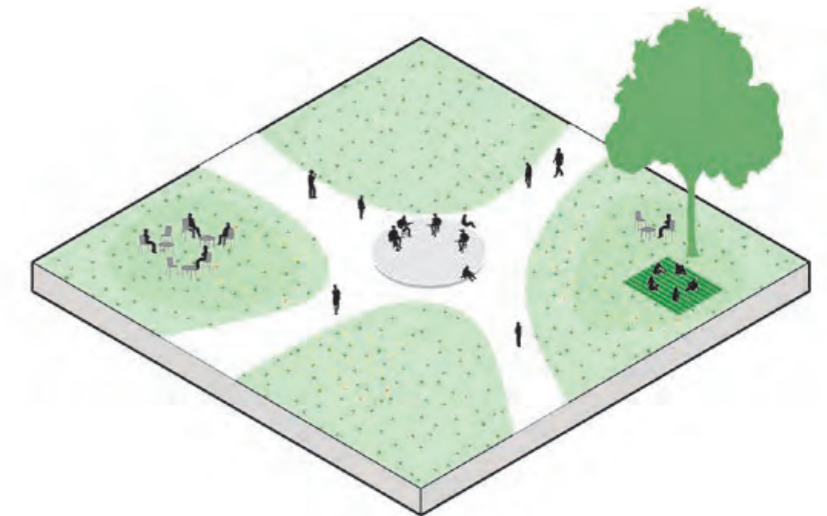
Daarnaast mag ook het effect van groen in de leefomgeving op de mentale en lichamelijke gezondheid niet worden onderschat. Er is al meermaals aangetoond dat groen en natuur een rustgevende werking hebben en helpen om te 'ontstressen' en ook in de gezondheidszorg wordt steeds vaker gebruik gemaakt van de helende werking van groen nu uit meerdere onderzoeken gebleken is dat een groene omgeving patiënten onder meer helpt om sneller te herstellen.

De strategie is om in het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimtes, gebouwen, daken en binnengebieden in te spelen op de gezondheid van bewoners. Hiervoor zijn drie uitgangspunten opgesteld.



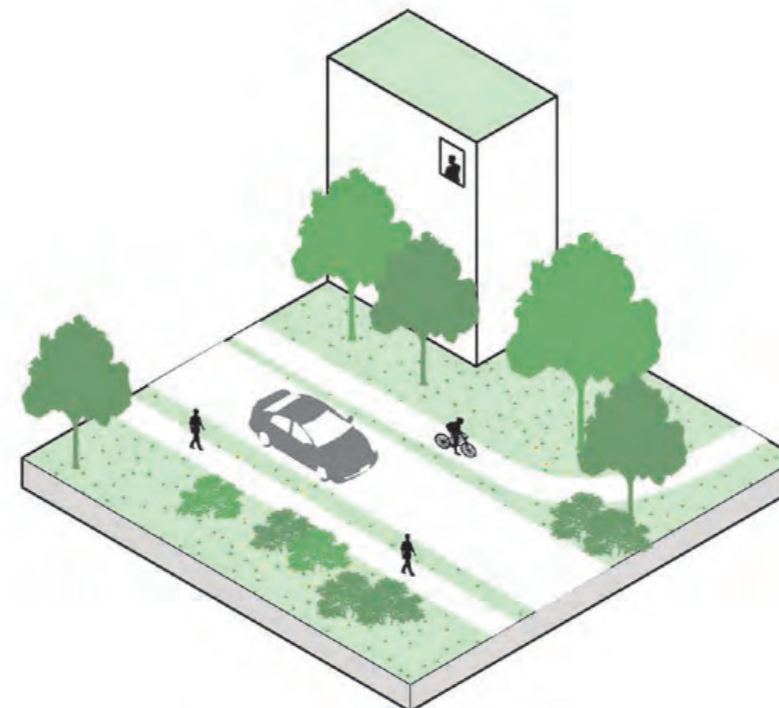
9. Stimuleren van beweging in openbare ruimtes

- Programma gericht op beweging
- Routes voor hardlopen, hiken, kano, etc.



10. Stimuleren van sociale interactie in openbare ruimtes

- Programma gericht op ontmoeten
- Creëren veilig speelweefsel
- Netwerk voor wandelen



11. Creëren kwalitatieve groene leefomgeving voor alle bewoners, in openbare ruimte, binnengebieden en gebouwen





3

RUIMTELIJK CONCEPT



### 3.1 RUIMTELIJK CONCEPT

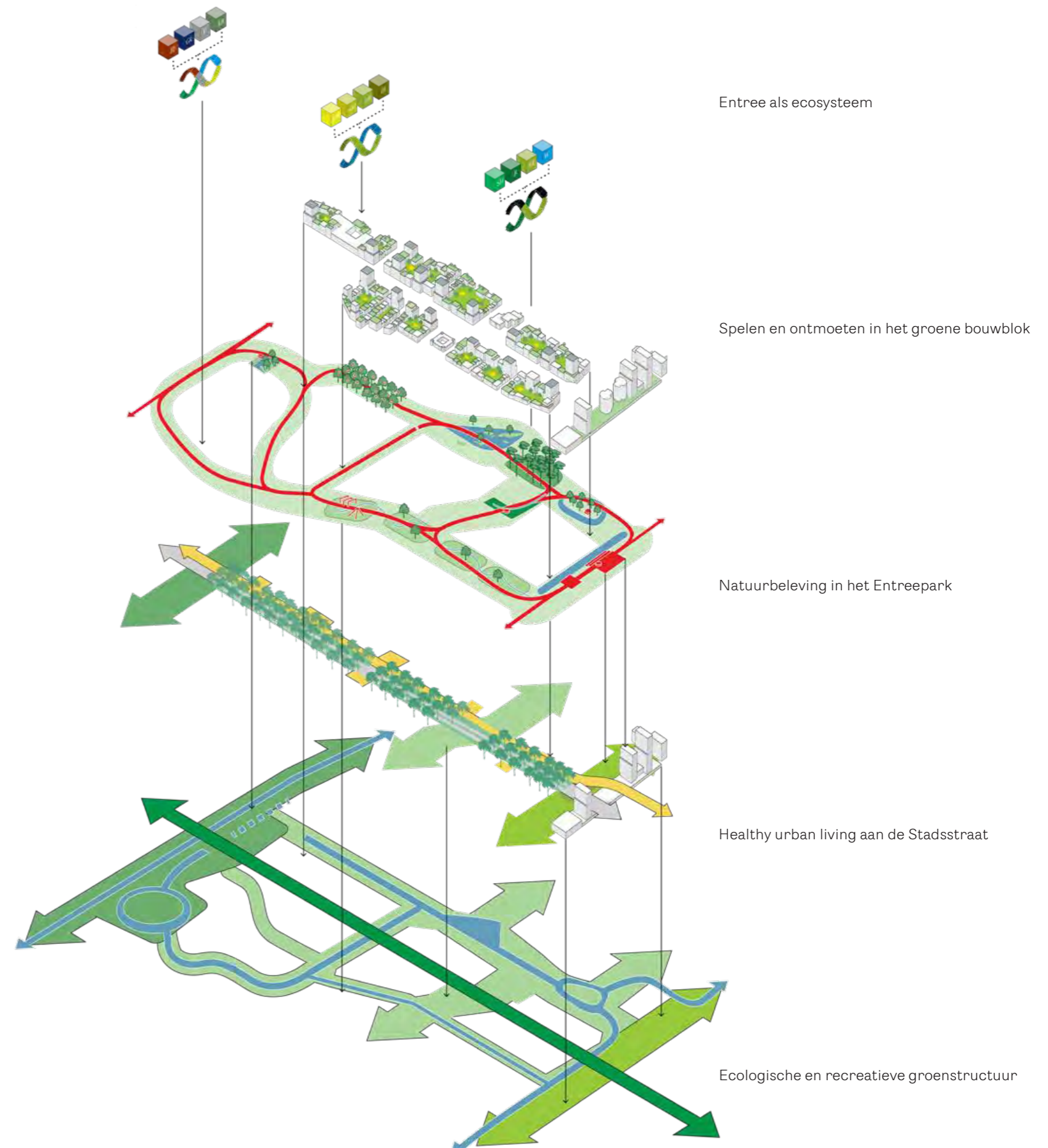
De ambitie om Entree tot gezondste stadswijk van de Randstad te maken krijgt nadrukkelijk vorm in het ruimtelijke concept. Uitgangspunten worden ruimtelijk gemaakt en krijgen een plek en vorm in het gebied.

Belangrijkste basis voor het ruimtelijk concept zijn de recreatief-ecologische groenstructuren: Entree vormt zowel op stedelijk als boven-stedelijk niveau een onmisbare schakel in deze structuren.

Het concept vormt een belangrijke doorvertaling van het Masterplan Entree, waarin de Groene Loper en de Groene Kraag als concept zijn geponeerd. De Groene Loper is een onderdeel van de Stadsstraat Afrikaweg en de stedelijke Groene Loper die station en centrum verbindt. Het is de Groene Loper Entree die Zoetermeer haar stedelijke smoel geeft. De Groene Kraag krijgt concreet vorm als het Entreepark waar de natuurlijke stad en natuurbeleving centraal staan. Ook wordt hier de verbinding gevonden met de grotere groenstructuren in omliggende wijken en de rest van de stad.

Groene Loper en Entreepark omsluiten het woonlandschap van de bouwblokken dat een meer informeel groen karakter krijgt, met semi-publieke binnentuinen gericht op ontmoeten en spelen.

Deze ruimtelijke lagen worden aan elkaar geweven tot één ecosysteem bestaande uit een grote diversiteit aantrekkelijke ecotopen voor mens,



## 3.2 ECOLOGISCHE EN RECREATIEVE GROENSTRUCTUUR ALS ONDERLEGGER

Entree ligt op het kruispunt van diverse belangrijke landschappelijke en stedelijke structuren op meerdere schaalniveaus. Op landschappelijke schaal zijn er de oost-west assen van het oude lint (1) en de parkverbinding Westerpark-Delfste wallen Leidse wallen (2). Op stedelijke schaal raakt Entree aan de groenstructuur van de wijken Meerzicht en Driemanspolder (3). De groene loper langs de Afrikaweg (4) rijgt deze structuren aaneen en vormt de toegang tot het hart van de stad voor bezoekers van buiten maar creëert ook de verbinding tussen stad en de voornoemde groenstructuren. De waterstructuren en boezems van Zoetermeer vormen een vijfde (groenblauwe) structuur (5) die feitelijk over de groenstructuur heen kan worden geprojecteerd.

Het belang van deze groenstructuren voor de gezonde stad valt onmogelijk te onderschatten, maar zowel ecologisch als recreatief vormt het gebied momenteel een barrière voor al deze structuren, terwijl de ontwikkeling van Entree juist de verbinding kan maken. Een verbinding voor mensen, vleermuizen, waterdieren, kleine zoogdieren, insecten en vogels.

Daarom vormt de ecologisch en recreatieve groenstructuur de basis voor het structuurontwerp. Entree verbindt de wijkgroenstructuren tot een aantrekkelijke recreatieve parkstructuur voor bewoners en maakt de (ecologische) connectie met de landschappen rondom de stad, waarbij het stationsgebied functioneert als een recreatieve hub. Vanaf hier kan de bezoeker zowel de 'moderne' stad als het oude Zoetermeerse landschap ontdekken via diverse wandelpaden, het fietsnetwerk en mogelijk zelfs kanoroutes.



Positionering Entree t.o.v landschappelijke structuren



Delfste wallen Leidse wallen



Voorweg



Wijkgroenstructuur en parken



Westerpark

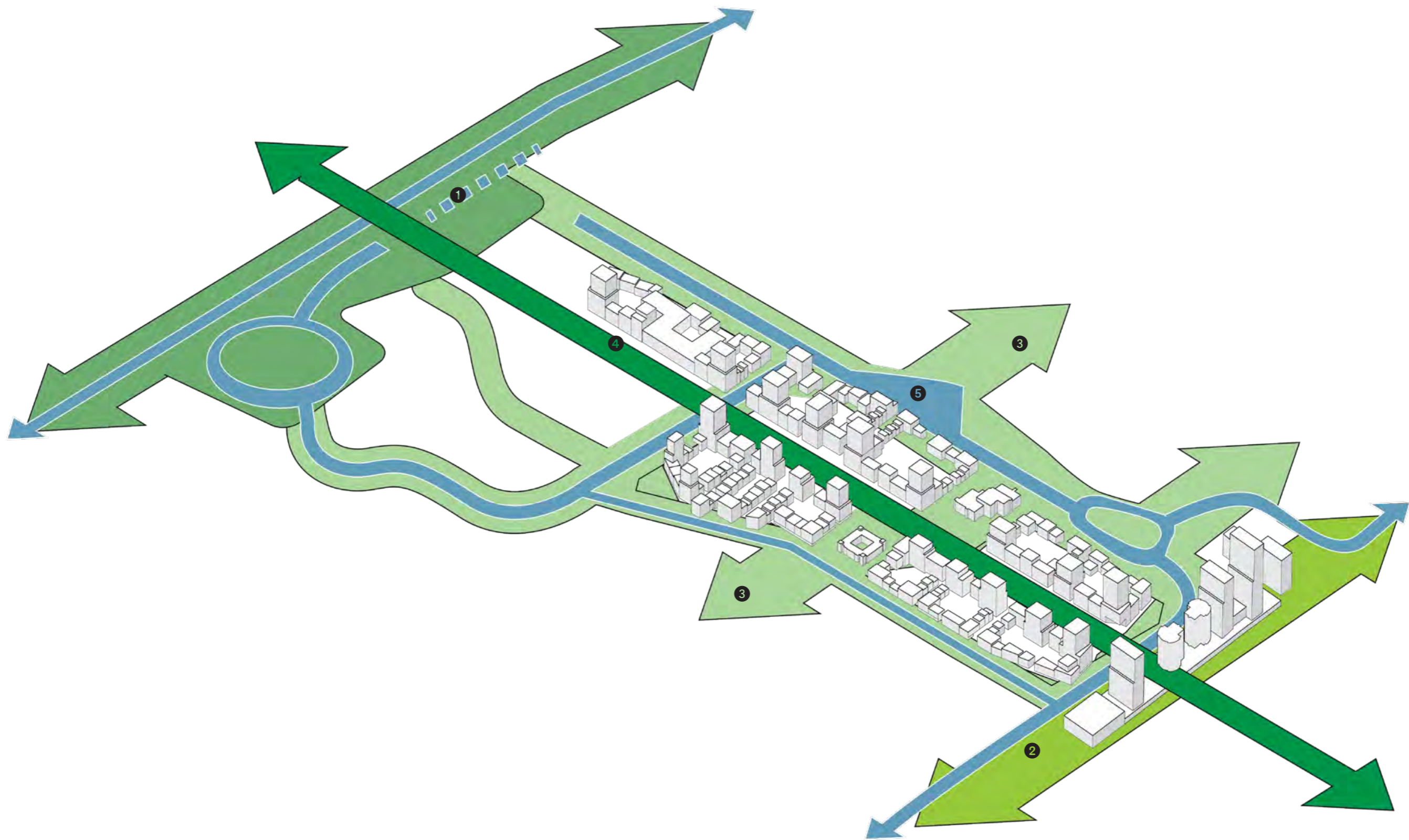


Balijbos



Roeleveen





### 3.3 HEALTHY URBAN LIVING AAN DE STADSSTRAAT

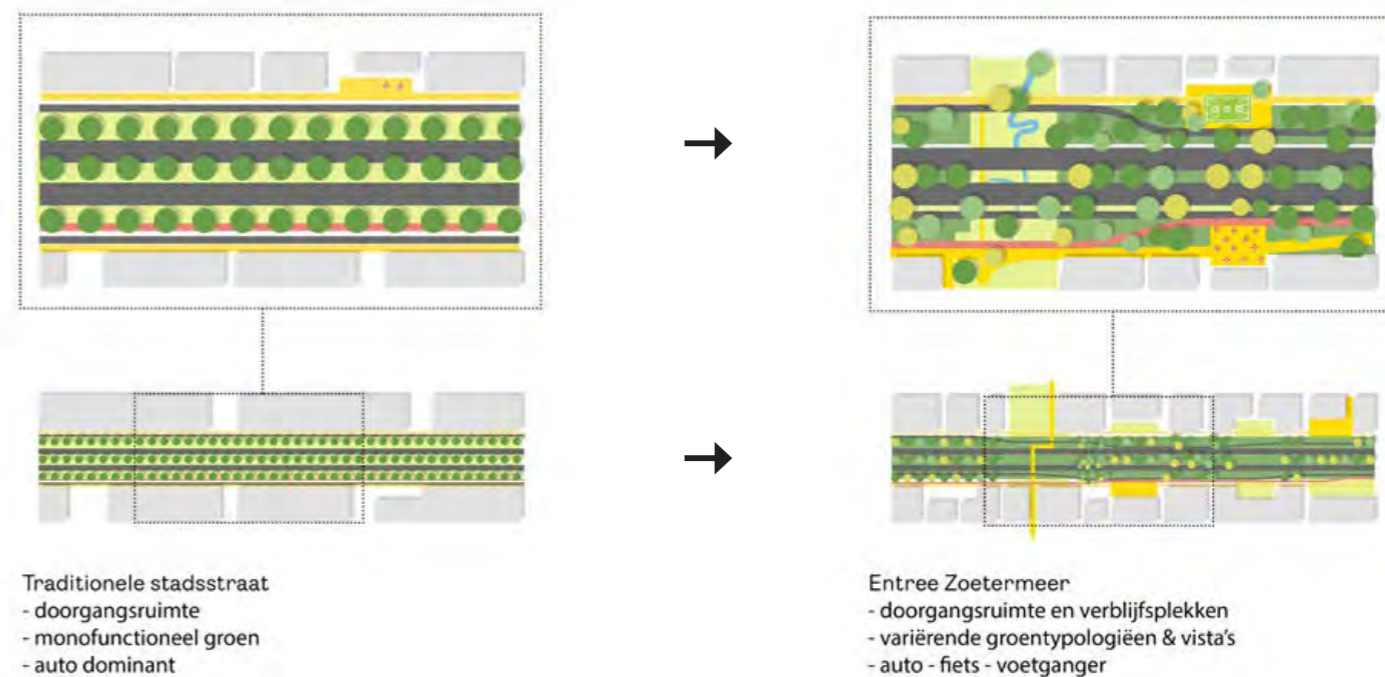
De stadsstraat symboliseert de ruimtelijke transformatie van de Afrikaweg als op zich staande verkeersader tot een gastvrije stadsentree voor alle modaliteiten. Het ruimtelijk concept is een herdefiniëring van het begrip stadsstraat. Waar we zien dat bij veel stadsstraten de lineariteit van de infrastructuur leidend is en voetpaden, zijstraten en groenstructuur deze volgen, kiezen we hier bewust voor de combinatie van de lineaire doorgangsruidtes met verblijfsruimtes, de zogenaamde stadsnissen en groene dwarsstructuren. Daarnaast wordt een brede Groene Loper voor de voetganger en fietser geïntroduceerd als evenknie van de verkeersader.

De nissen liggen beschermt tussen de gebouwen en creëren een luwte waarin publiek programma kan worden toegevoegd. Dit programma is gericht op healthy urban living: stedelijk sporten en sociale ontmoetingen worden gefaciliteerd.

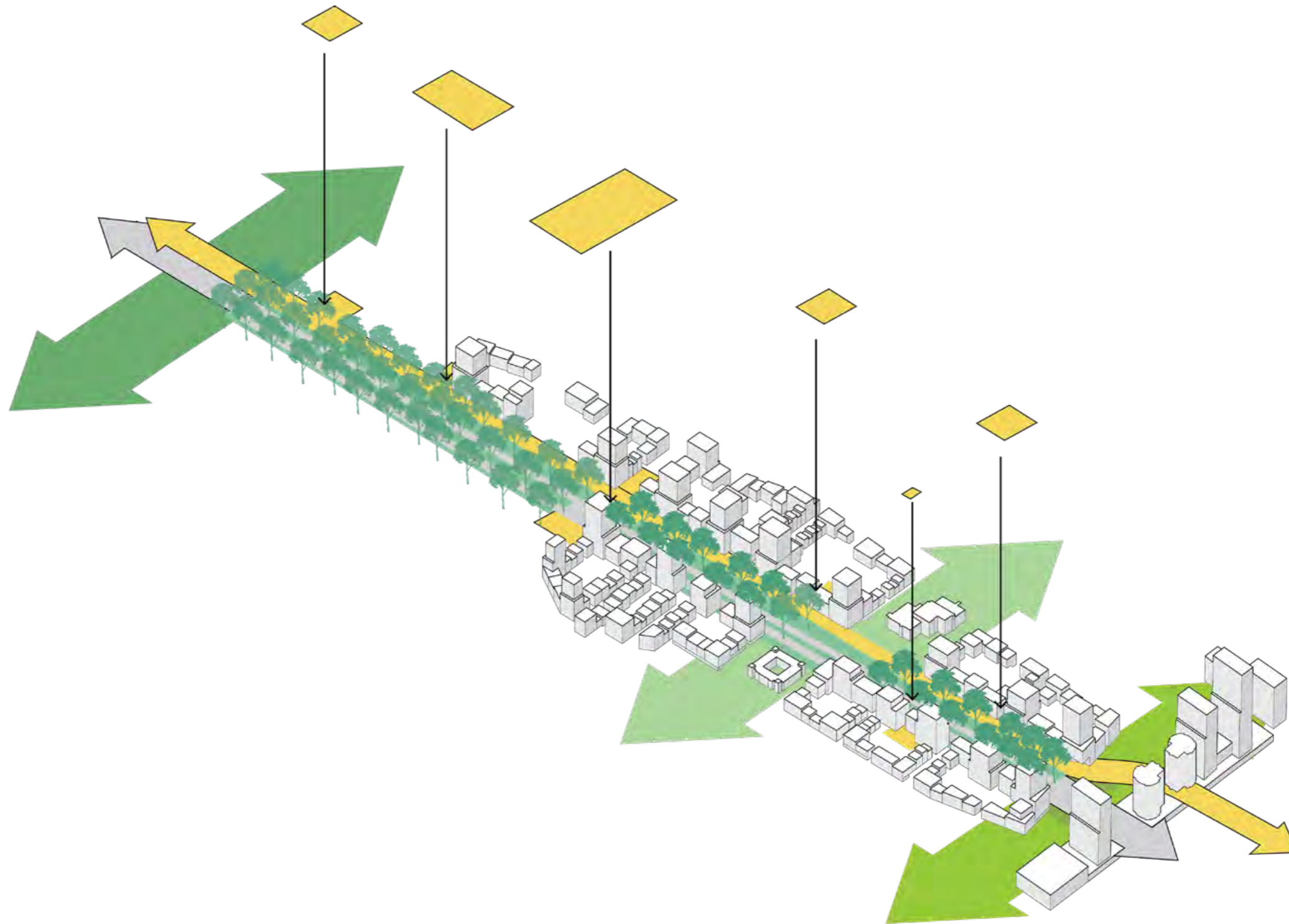
De lineariteit wordt verder doorbroken door groene dwarsstructuren, zoals het Entreepark en oude lint, als landschapsstructuren door te trekken over de weg. Hierdoor rijgt de stadsstraat verblijfsruimtes en landschapsstructuren aan elkaar. We creëren zo een afwisselende ervaring voor elke modaliteit die de bezoeker direct kennis laat maken met het afwisselende stedelijke landschap van Zoetermeer.

Met de groenstructuur (Groene Loper) in relatie tot het verkeerskundig ontwerp ensceneren we de ervaring van de weg- en Groene Loper gebruiker. De groenstructuur bestaat uit een sterke bomenstructuur die de straat van een dak voorziet en een 'intieme' wereld creëert. Een diverse en volle onderbegroeiing scheidt de modaliteiten en versterkt de groene beleving vanaf de Groene Loper en de weg.

Het samenspel van infrastructuur, nieuwe stedelijke plinten, stadsnissen en groen stedelijke vergezichten vormen een eigentijdse stadsentree, Zoetermeer krijgt smoel!



Van traditionele stadsstraat naar stadsstraat 2.0



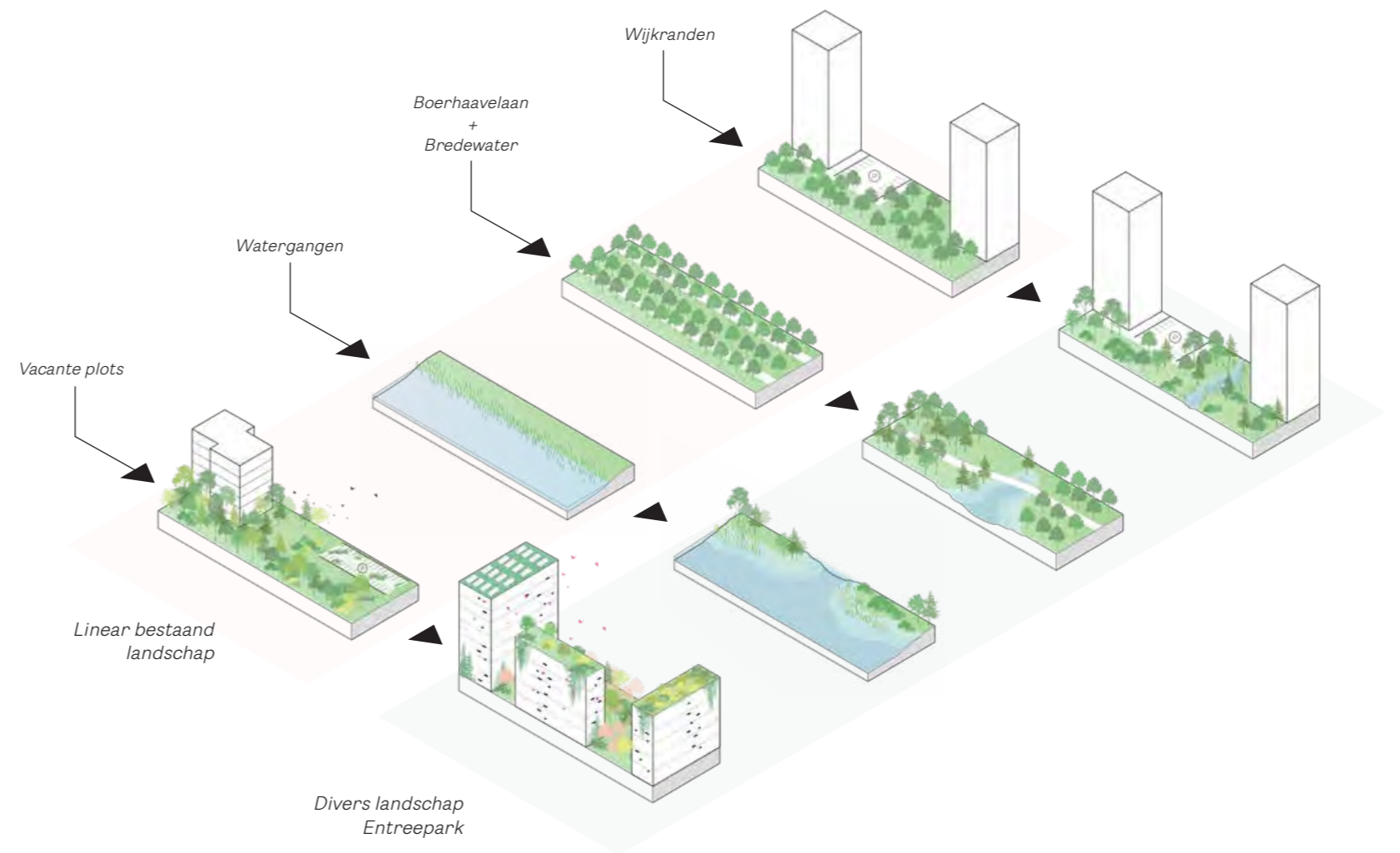
De Stadsstraat wordt een afwisseling van verblijfsruimtes en zichtlijnen op de omliggende structuren

### 3.4 NATUURBELEVING IN HET ENTREEPARK

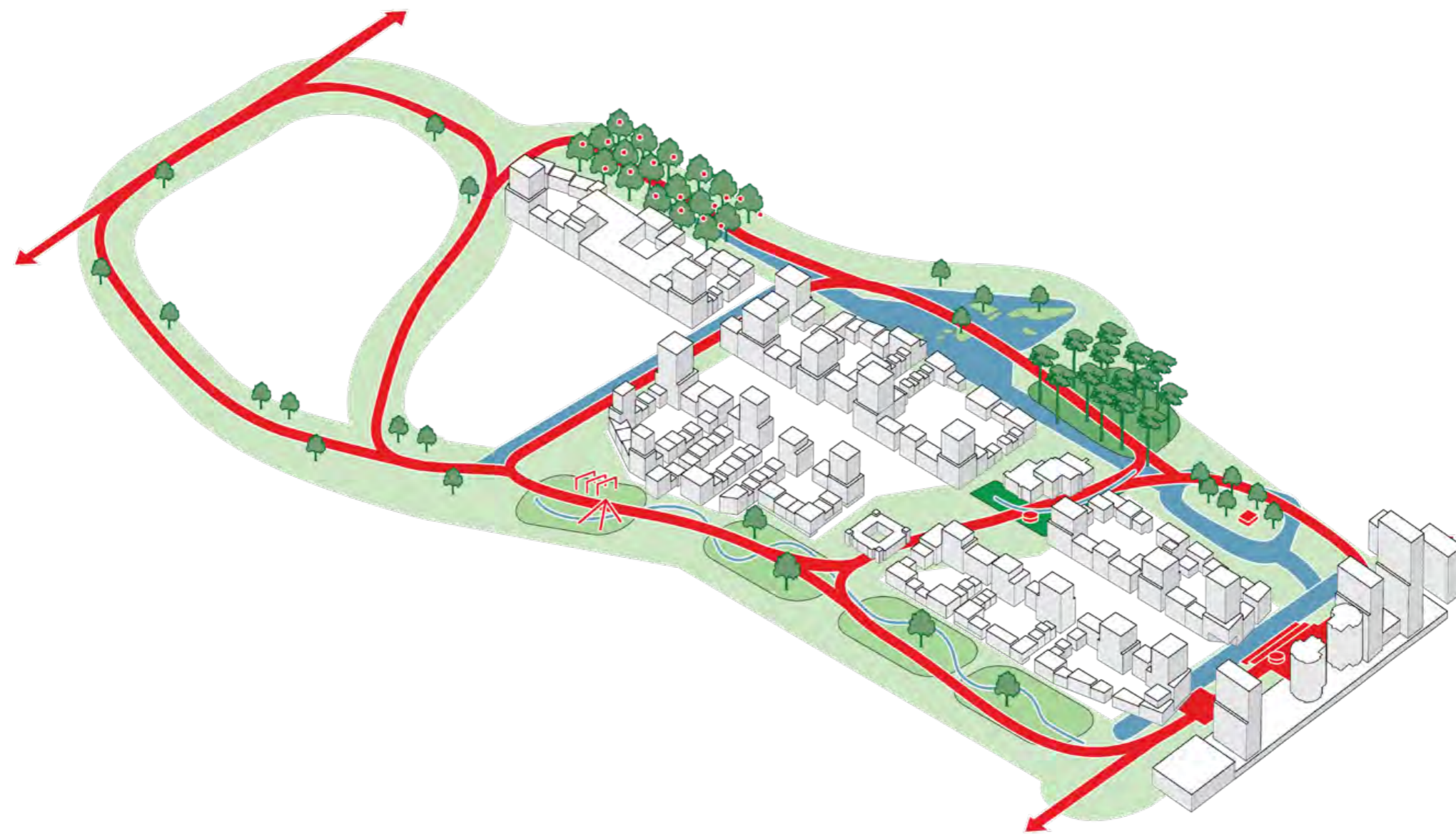
Waar de Stadsstraat het stedelijke gezicht van Entree vormt, geeft het Entreepark gestalte aan de natuurlijk stad. Het is de natuur op loopafstand: dikkopjes kijken in het onderwaterlandschap, appels plukken in de boomgaard en hutten bouwen in het stadsbos.

Het park creëert een volledig nieuwe ruimtelijke structuur die de drie wijken Driemanspolder - Meerzicht - Entree aan elkaar hecht. Het park is een stijlbreuk met de huidige inrichting van het gebied waarin de infrastructuur ruimtelijk ordenend is. Het lineaire infrastructuurlandschap wordt getransformeerd tot een divers en afwisselend landschap dat rijk is aan gradiënten en overgangen tussen bijvoorbeeld open-gesloten en licht-donker.

Er is een grote variatie in substructuren en publieke programma's, deze activeren het landschap en maken het park tot een aantrekkelijke plek om naar toe te gaan voor jong en oud. Het park doorbreekt op strategische plaatsen ook letterlijk de barrière van de Afrikaweg om zo wandellussen door het park mogelijk te maken. Het Entreepark voegt een stedelijke natuurbeleving toe en is de plek om te ontstressen na een werkdag, te ravotten na schooltijd en te picknicken in het weekend.



Het Entreepark transformeert het bestaande lineaire infrastructuurlandschap tot een divers parklandschap



### 3.5 HET GROENE BOUWBLOK ALS SPEEL- EN ONTMOETINGSPLEK

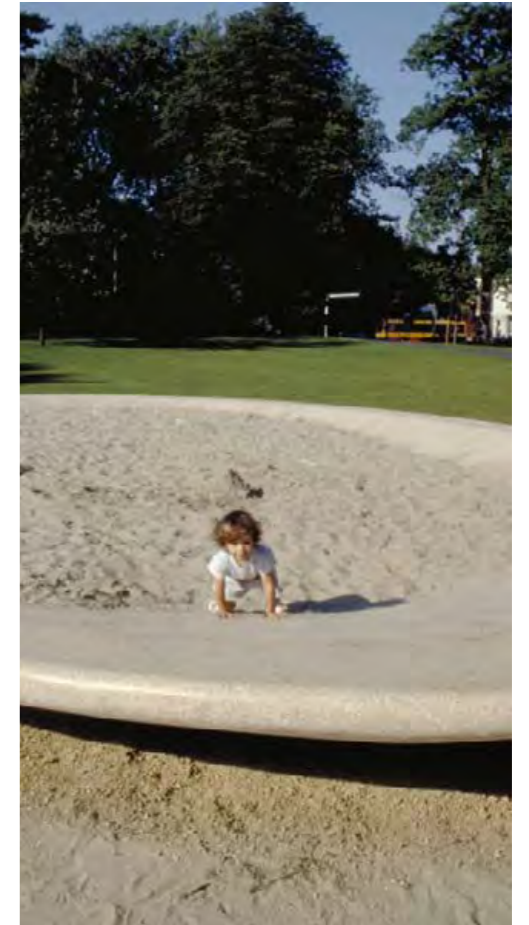
De bouwblokken creëren een plint voor de stadsstraat en het Entreepark. Aan de binnenzijde en op de daken van de bouwblokken ontluikt een intieme wereld van binnentuinen. In de veilige luwte van het omsloten bouwblok ontmoeten jonge buurkinderen elkaar om te spelen en drinken ouders een koffie in de ochtendzon. De doorwaadbare binnengebieden verbinden de bouwblokken met elkaar, zowel ruimtelijk als sociaal. Er is ruimte voor een gezamenlijke moestuin, buurt yoga in het gazon of een blokbarbecue. Het zijn de intieme groengebieden direct naast het slaapkamerraam vanwaar je de vogels ziet nestelen in de muur. Zo hebben deze gebieden ook een belangrijke ecologische bijdrage.



Buurtyoga op de daktuin



Groente- en kruidentuin voor de buurt



Veilige speelplek voor de jongsten



*Dakenlandschap:*  
Daktuinen  
Opgetild slagenlandschap  
Extensieve groendaken  
Zonnedaken

*Groene gevels*

*Binnentuinen*  
Openbare speel- en ontmoetingsplekken  
Informeel padenweefsel

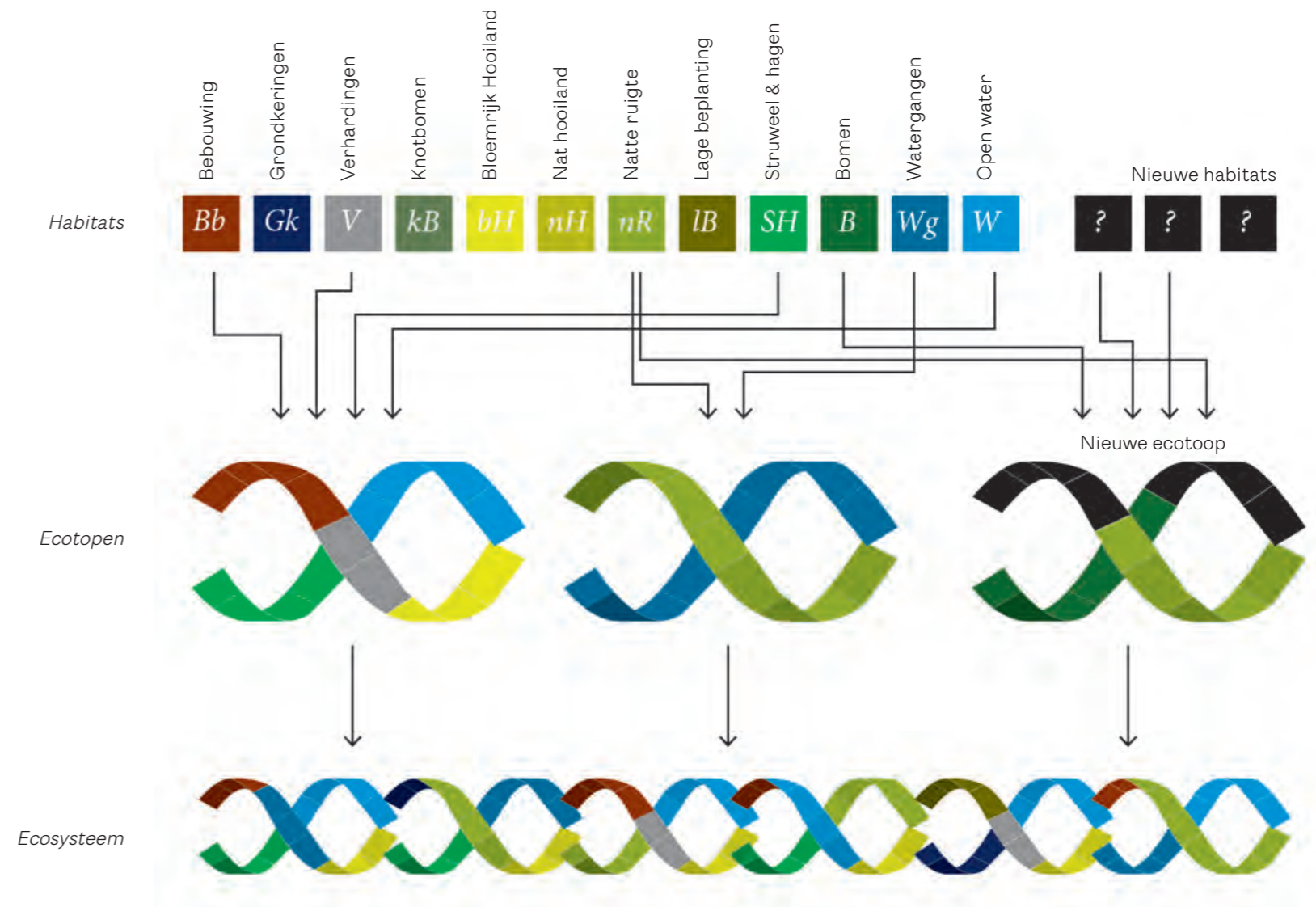
### 3.6 ENTREE ALS ECOSYSTEEM

Een gezonde stad is een stad met een diverse en beleefbare flora en fauna. Beleefbaar, want dit draagt bewezen bij aan de psychische gezondheid van bewoners. We benaderen Entree daarom als een ecosysteem, waarin elke stedelijke en landschappelijke structuur zijn rol heeft als ecotoop, van stadsbos tot bouwblok, van plein tot boomgaard. We gebruiken hiervoor het ecologisch determinatie systeem dat ook wordt toegepast in de Veldgids beschermde planten en dieren van Zoetermeer (2011). Volgens dit systeem is een ecosysteem opgebouwd uit meerdere ecotopen, die op hun beurt weer zijn opgebouwd uit meerdere habitats. Zo is de ecotoop 'boomgaard' bijvoorbeeld opgebouwd uit grasland, bloeiende bomen en hagen.

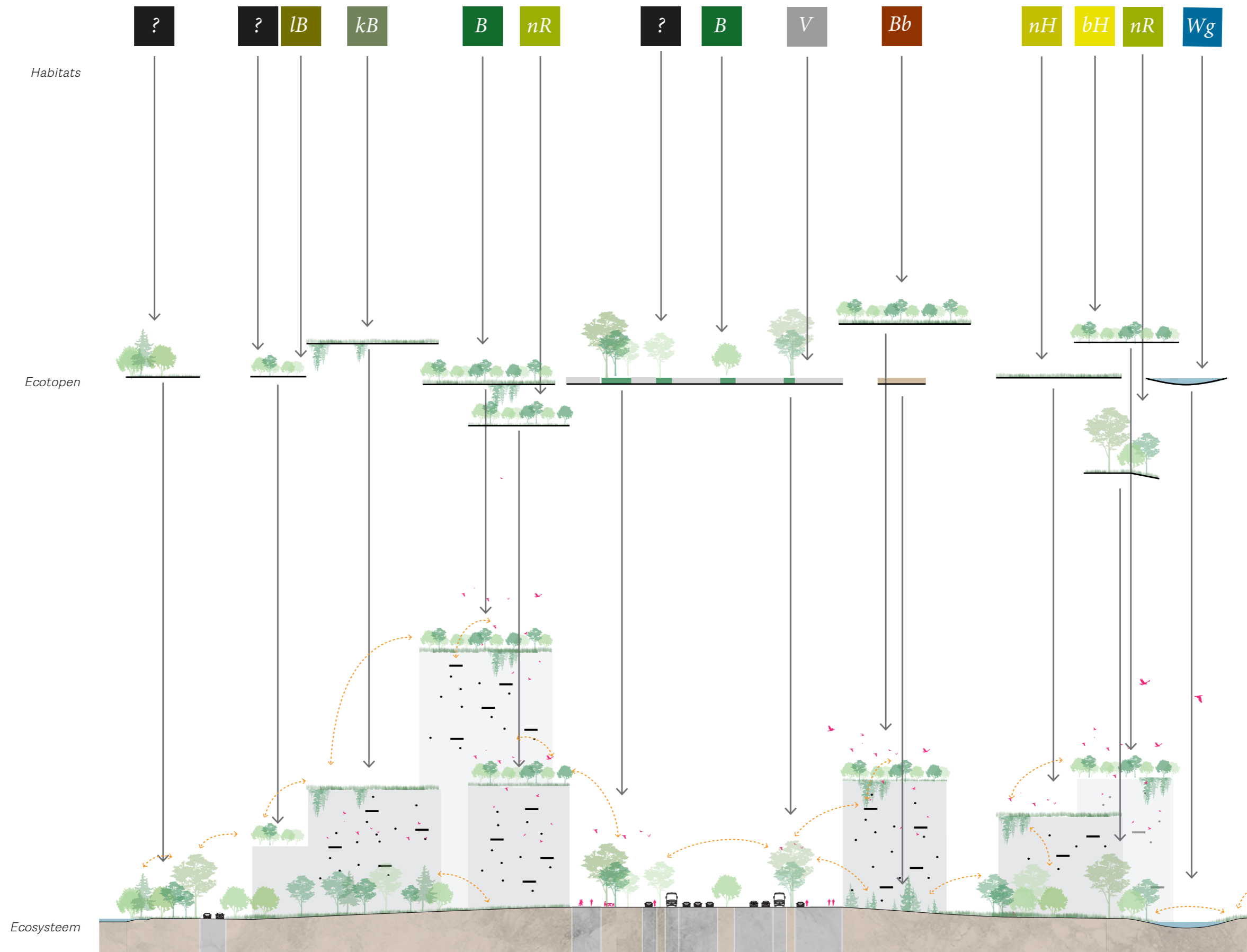
Voor de stad Zoetermeer zijn in de veldgids 12 habitats (leefomgevingen) benoemd. Entree vormt een belangrijke verbinder van deze twaalf ecotopen, maar introduceert ook nieuwe habitats in de stad waardoor de stedelijke biodiversiteit wordt verhoogd en de stadsnatuur een veerkrachtig systeem wordt.

Samen bieden deze leefomgevingen een uniek aantal ecotopen, allemaal met een meerwaarde voor mens, flora en fauna. Ze staan met elkaar in nauwe relatie, zo broedt een vogel in de ene omgeving, maar foerageert in een andere. Gezamenlijk vormen de diverse landschappen van Entree een ecosysteem.

De diversiteit aan landschappen loopt parallel met de diversiteit aan structuren en programma in het Entreepark. Variatie in open-gesloten,





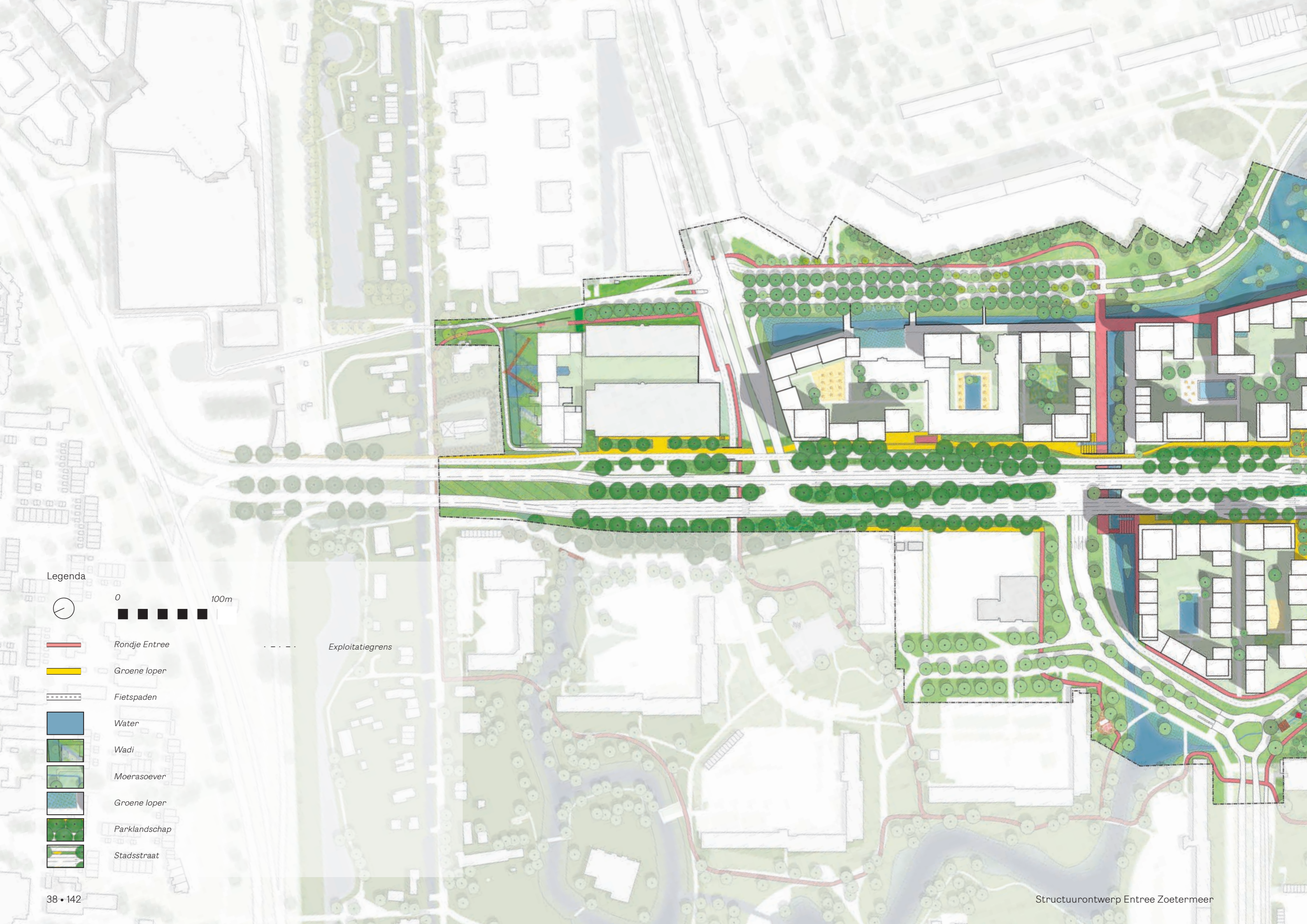


Principesnede concept Entree als ecosysteem



# 4

STRUCTUURONTWERP



Legenda



-  Rondje Entree
-  Groene loper
-  Fietspaden
-  Water
-  Wadi
-  Moerasoever
-  Groene loper
-  Parklandschap
-  Stadsstraat

Exploitatiegrens

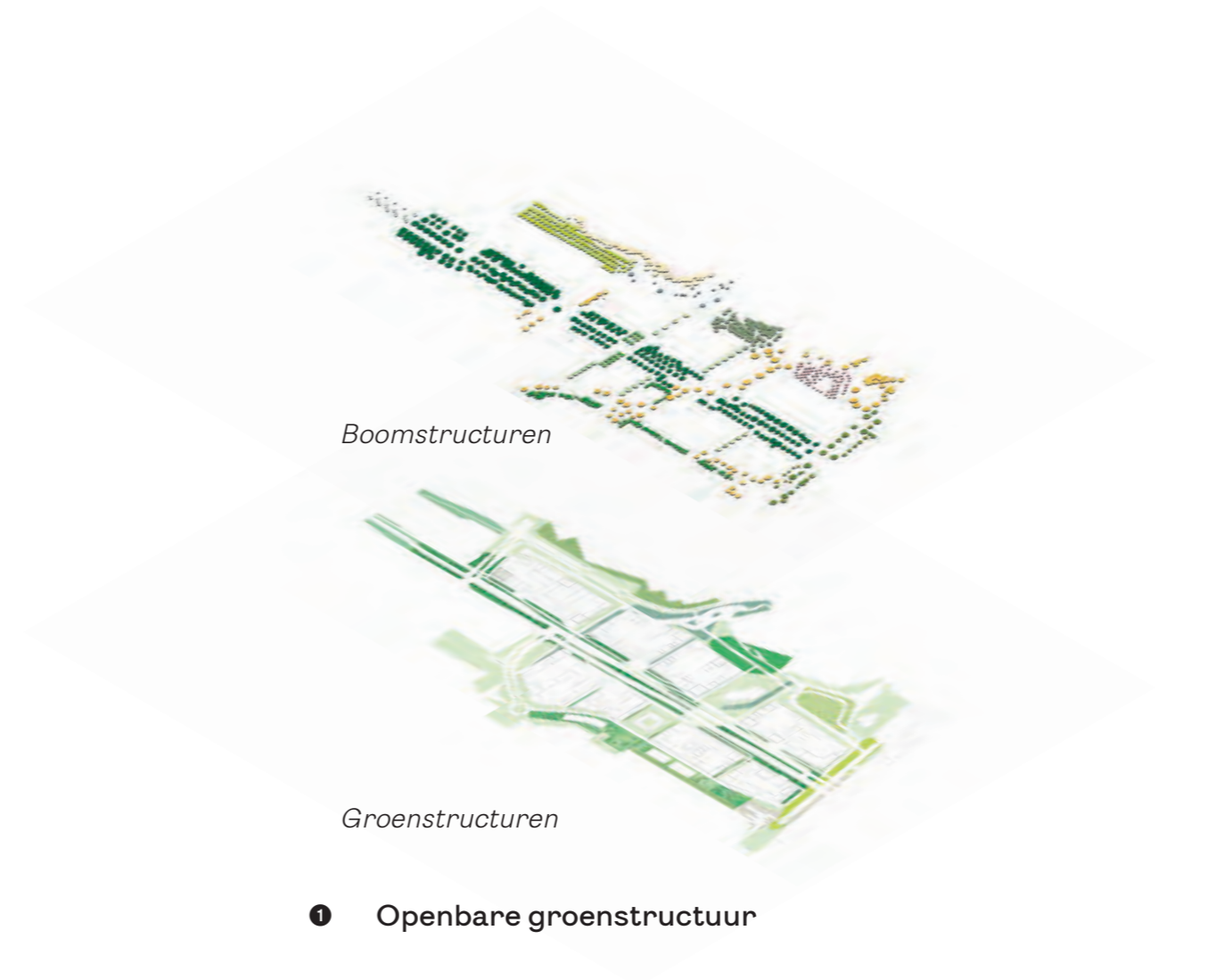


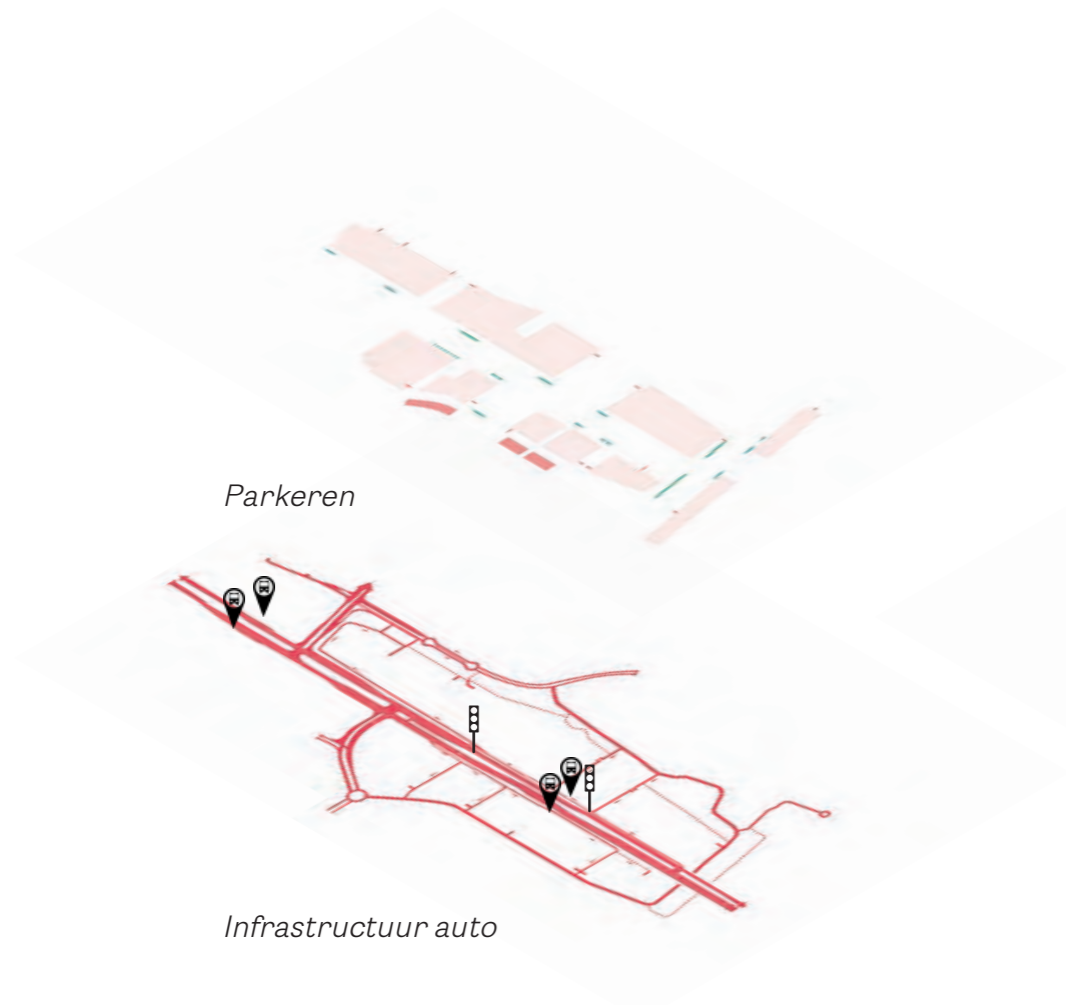
## 4.1 INLEIDING

Het ontwerp voor de openbare ruimte van Entree is een gelaagd ontwerp, waarin de groenstructuur, het watersysteem en het verkeersontwerp het landschap vorm geven.

Groenstructuur, infrastructuur en watersysteem zijn verweven met de bouwblokken. De grenzen tussen kavels en openbare ruimte zijn tot stand gekomen in een nauwkeurig proces waarbij ook de ondergrondse infrastructuur is bekeken. Maar ook ruimtelijk zijn openbare ruimte en bouwblok met elkaar verbonden: woningen vormen een gevel aan park en stadsstraat en in de zijstraten, landschappelijke inprikkers en doorsteken raken beiden elkaars invloedssfeer. De binnengebieden en daktuinen vormen feitelijk een verlengstuk van het woonmilieu, maar zijn ook semi-openbare ruimtes.

Het padenweefsel is de verbindende laag tussen het park en de stadsstraat. Het weefsel zorgt voor verbindingen met de omgeving, connecties over en onder de Afrikaweg door, verticaal tussen Afrikaweg en omgeving en een routenetwerk. Aan dit routenetwerk en de stadsstraat is een laag met programma gekoppeld. Alle lagen samen herbergen diverse beleefbare ecotopen en vormen het ecosysteem van Entree.

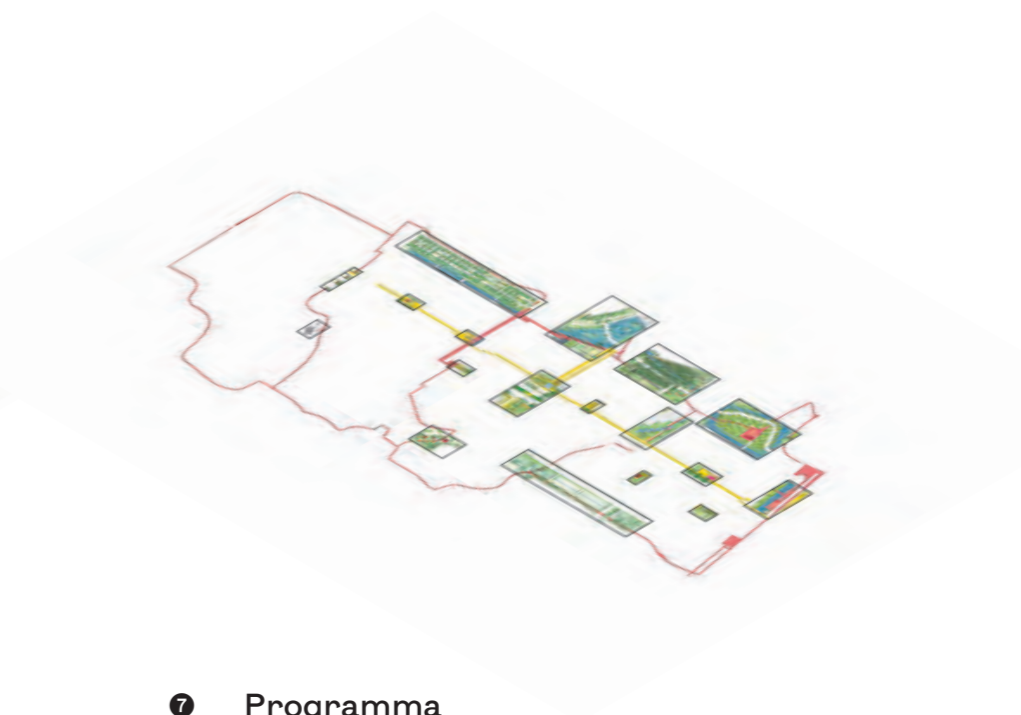




3 Verkeerskundig ontwerp



5 Padennetwerk



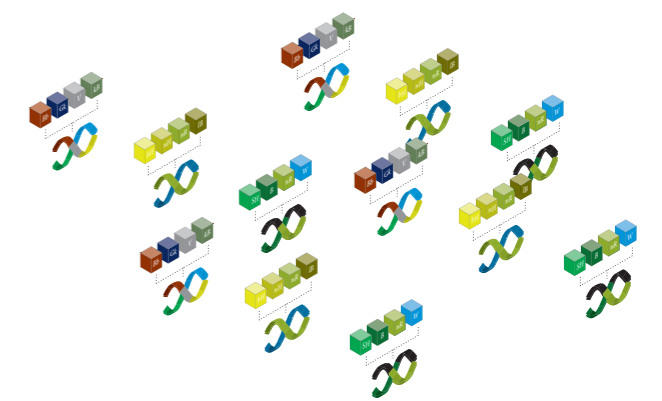
7 Programma



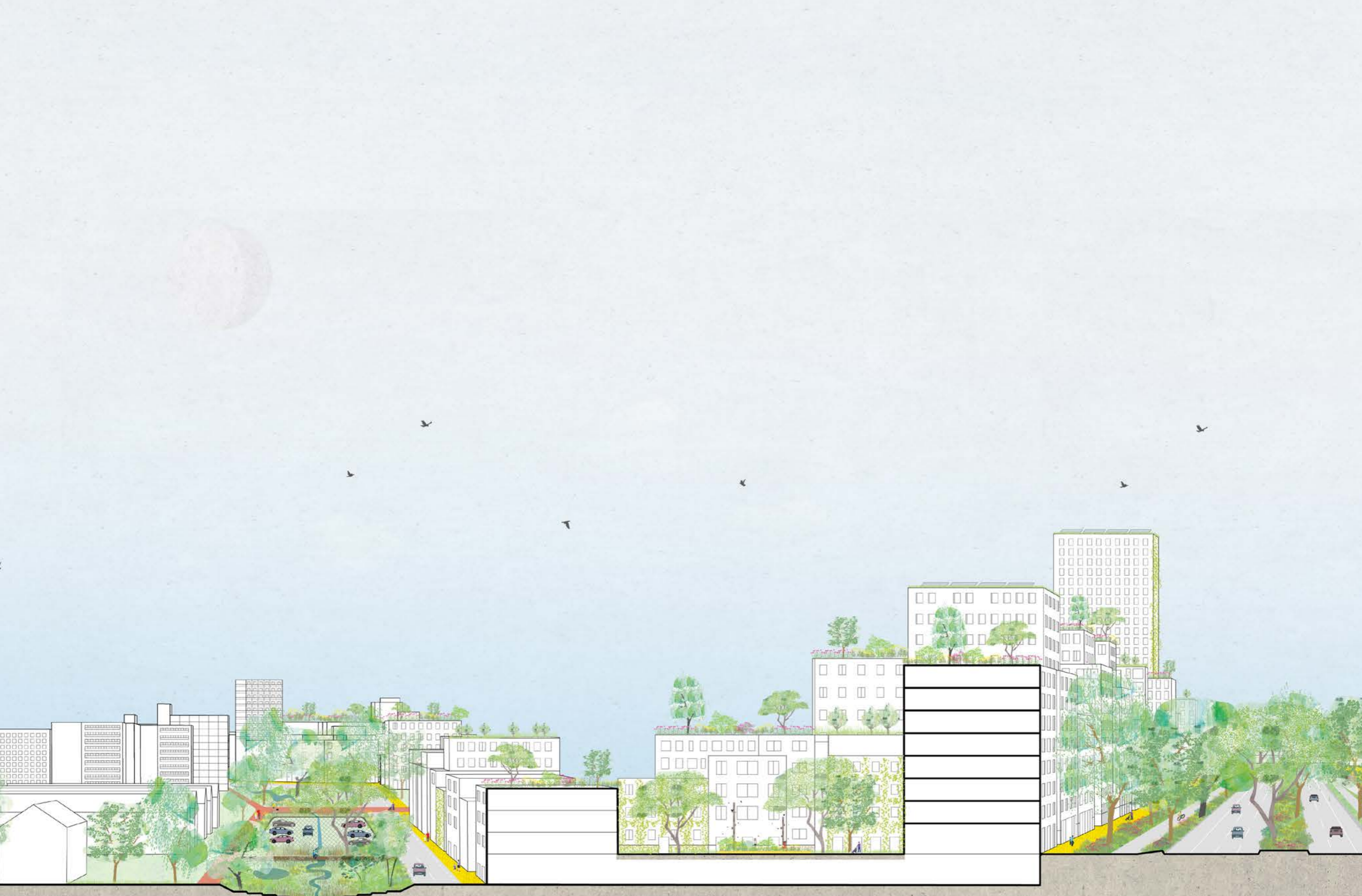
4 Stadsstraat



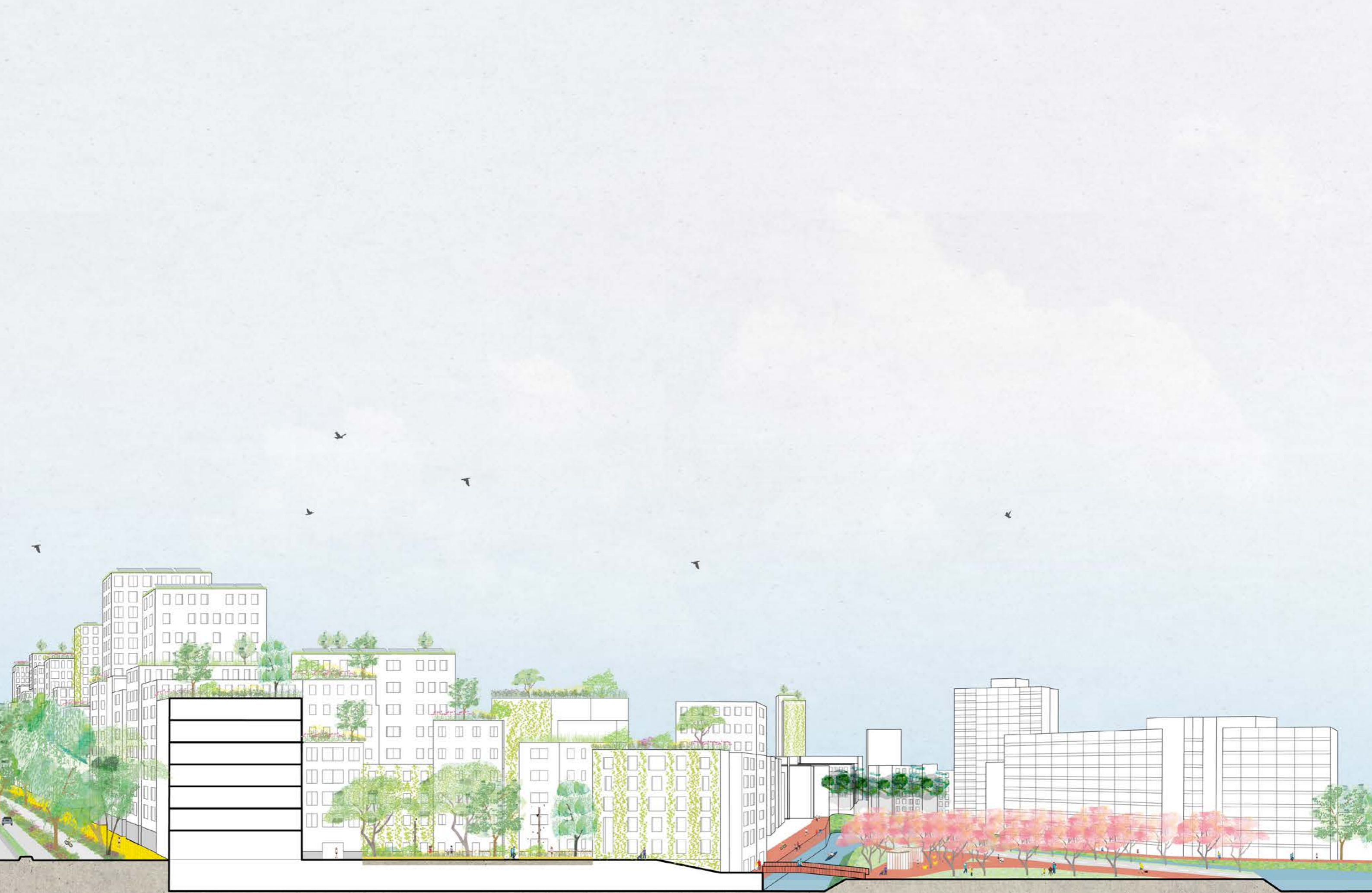
6 Woonmilieus



8 Ecotopen







## 4.2 OPENBARE GROENSTRUCTUUR

Het structuurontwerp van Entree bestaat uit een vijftal hoofdgroenstructuren die hun basis vinden in de bestaande landschappelijke structuren. De vijf hoofdstructuren bestaan uit een aantal substructuren, die hiernaast in de kaart zijn weergegeven. De structuren zijn ontworpen om een bepaalde sfeer te creëren, hier hoort een bepaalde beplanting bij en meer specifiek een bepaalde typologie van bomen en struiken. De bijbehorende bomenstructuur wordt op de pagina hierna uiteengezet.

De vijf hoofdgroenstructuren zijn:

### Entreepark

Het Entreepark is een aaneenschakeling van ecotopen die met elkaar een divers landschapspark vormen. Het Entreepark sluit de wijkparken in Meerzicht en Driemanspolder op elkaar aan. Het verbindende parklandschap bestaat uit glooiende graslanden, soms strak gemaaid en rondom boomgroepen weelderig en bloemrijk. *Groenstructuren: Bloemrijk Parklandschap; Wadi; Rietland; Oevervegetatie; Bosbodem; Picknickweide; Bosschagelandschap*

### Groene loper

De groene loper wordt gevormd door groene borders langs de Groene Loper en door de bermen tussen de infrastructuur van de stadsstraat. De groenstructuur langs Afrikaweg bestaat uit een mix van vaste jaarrond interessante beplanting en seizoensbloeiers. Hierbij wordt uitgegaan van een beplanting die met de seizoenen mee verandert. *Groenstructuren: Grasberm; Groene Loper*

### Stationssingel

De Stationssingel is feitelijk onderdeel van het Entreepark, maar vormt ook een schakel tussen Delfste Wallen en het Westerpark. Het is een belangrijke recreatieve en ecologische groenblauwe verbinding. *Groenstructuren: Singeloever; Rietland*

### Oude lint

Waar de Afrikaweg het Oude lint kruist wordt deze structuur benadrukt door het benadrukken van de openheid van het oude landschap, door de bomenstructuur te onderbreken en een vrij zicht op het oude lint te creëren. Er wordt een bloemrijk hooiland voorzien, gemaaid in slagen.

### Bouwblokken

De bouwblokken en binnengebieden zijn introverte groene werelden die een sterke verbinding hebben met het Entreepark. Het Entreepark wordt hier plaatselijk naar binnen getrokken. Naast de binnengebieden is ook het dakenlandschap hier een belangrijke groenstructuur. De bouwblokken worden verder behandeld op de pagina woonmilieus.




 Groene Loper




 Grasberm



 Bloemrijk parklandschap



 Bloemrijk hooiland



 Oevervegetatie



 Wadi



 Bosbodem




 Picknickweide




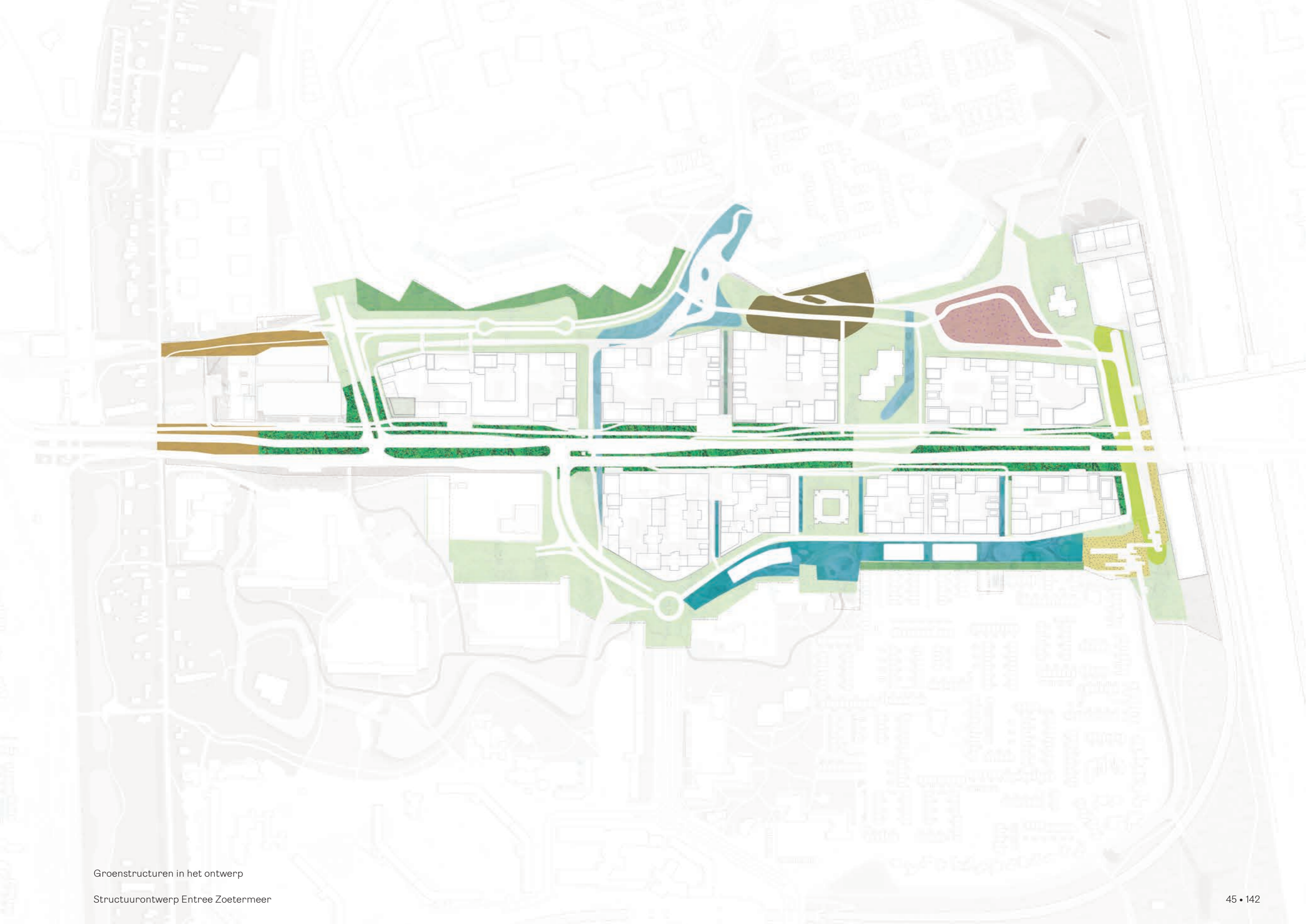
 Rietland



 Bosschagelandschap



 Singeloever



## Bomenstructuur

In de hoofdgroenstructuur wordt differentiatie aangebracht door te spelen met de structuur en typologie van de opgaande beplanting. In samenspel met de bebouwing wordt zo variatie gecreeërd tussen open- en besloten landschappen, uitzichten, licht en donker. De onderbegroeiing past zich aan de beplantingstypologie aan.

Zo creëren we in het Entreepark een heel divers landschap, met een stadsbos, stadsboomgaard, halfopen bosschages, wadi's en waterpartijen. Het park onderscheidt zich hierdoor van de groenstructuur in Meerzicht en Driemanspolder en voegt een aantrekkelijke serie landschappen en programma toe aan het bestaande groen.

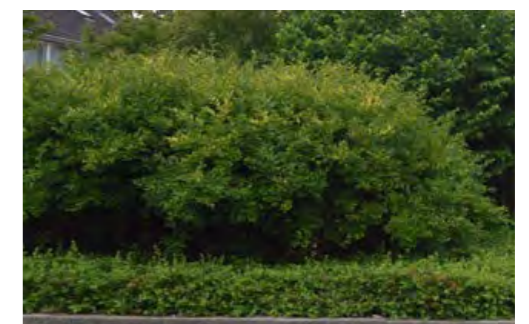
In de groene loper creëren we met grote bomen in elke berm een groen dak boven de stadsstraat waar zonlicht gefilterd doorstraalt.



● Sculpturale bomen als solitair of in compositie



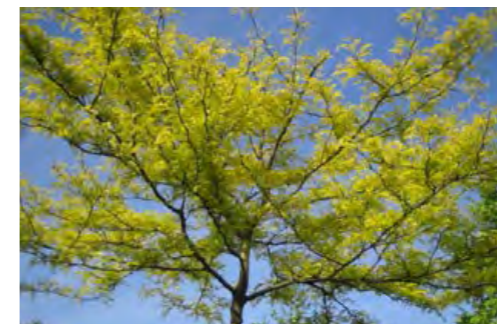
● Gemengde boomgroepen en laanstructuren met vrij doorzicht



● Gemengde wilde haag van inheemse heesters



● Gemengde bloeiende hoogstam fruitbomen



● Transparante straatboom van 2e orde



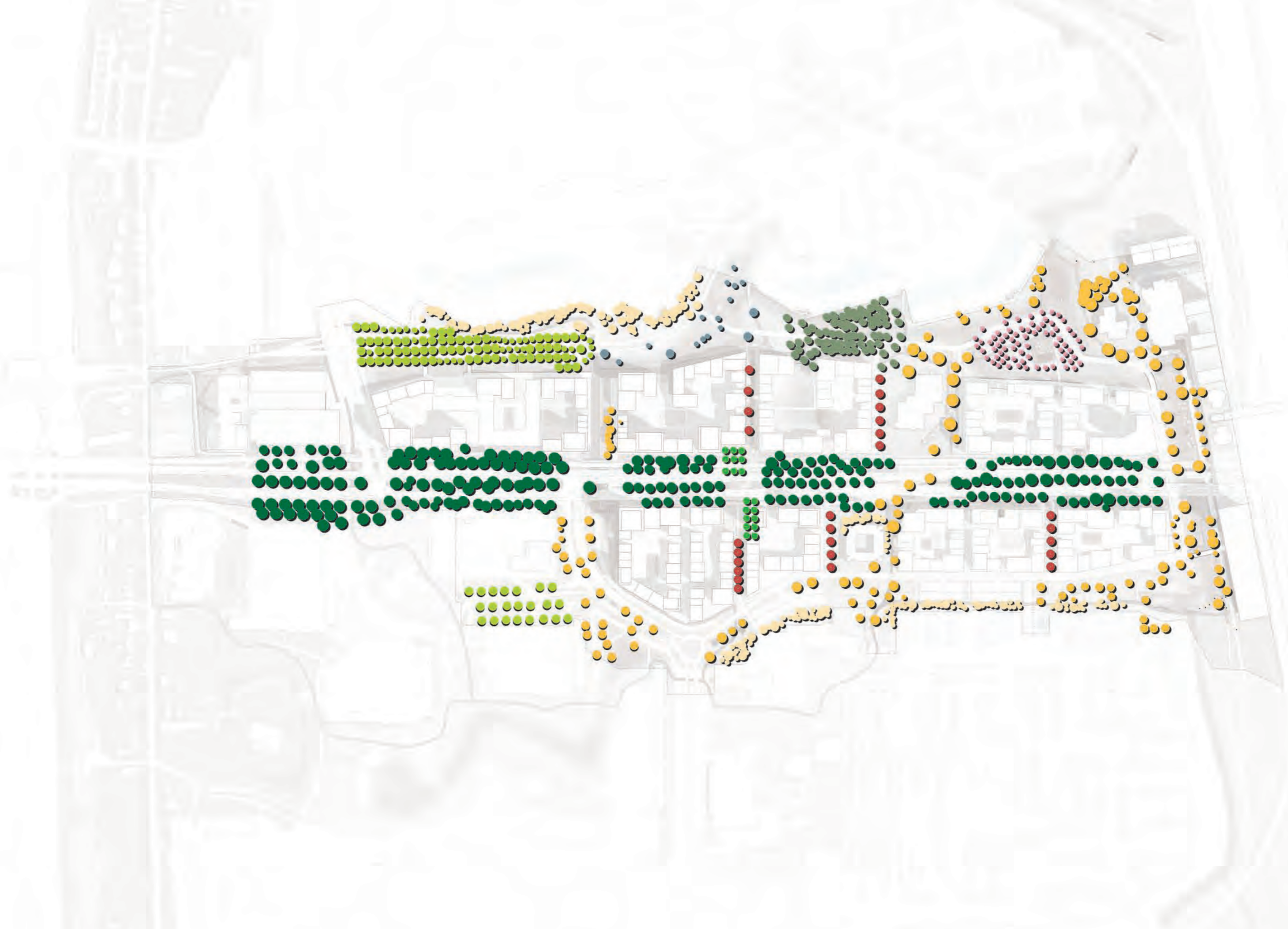
● Gemengd open, nat loofbos



● Gemengde laan



● Pleinbomen



## Bestaande structuren

De bestaande beplanting speelt een belangrijke rol in de beplantingsstrategie: de bestaande bomen en struiken geven de nieuwe ontwikkeling direct een veel voller en groener karakter. Bovendien zijn bomen op leeftijd waardevoller voor ecologie dan jonge boompjes. Het plangebied kent een rijk bestand van bestaand bomen, struiken en beplantingsstructuren. Een aantal hiervan zijn aangemerkt als zeer waardevol. Deze bomen hebben vanwege hun grootte en leeftijd een grote meerwaarde. Er zijn in het plan een zestal locaties aangeduid waar bestaande beplantingsstructuren of solitairen zoveel mogelijk moeten worden behouden vanwege hun ruimtelijke kwaliteit.

Speciale aandacht is benodigd voor de Afrikaweg: hier is nu een rijk bestand aan volwassen bomen die een zeer grote bijdrage kunnen leveren aan de sfeer in de stadsstraat. In de verdere uitwerking moet goed worden bekeken welke bomen kunnen worden behouden.

Daarnaast blijft het de uitdrukkelijke visie om jonge bomen in het gebied zoveel mogelijk te verplanten naar een nieuwe locatie in het park. Dit verdient een meer gedetailleerde vervolgstudie bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

Voor het volledige plangebied moet in de verdere uitwerking nauwkeurig bekeken worden welke van deze waardevolle bomen en groenstructuren behouden kunnen blijven of verplaatst kunnen worden.



**1 Boomgroep Boerhaavepad**  
Langs het Boerhaavepad staat een zeer mooie boomgroep in het talud. Hoewel zowel de tunnel als het pad wordt geherstructureerd wordt hierbij een deel van de boomgroep gespaard. In de verdere uitwerking zal moeten worden bekeken welke bomen exact behouden kunnen blijven.



**2 Laanstructuur Boerhaavelaan noord**  
Van de laanstructuur aan de noordkant van de Boerhaavelaan worden de meeste bomen behouden. Zwakke bomen worden vervangen door loofbomen van divers sortiment die goed tegen verharding kunnen.



**3 Struweel Boerhaavelaan noord**  
Het struweel tussen de laan en parkeerplaats zal worden gehandhaafd en opgenomen in een mantel zoom vegetatie als onderdeel van het parklandschap van Entree.



**4 Solitairen in struweel Boerhaavelaan zuid**  
In het struweel langs de Boerhaavelaan zuid staan een aantal bijzondere solitairen. Er zal per boom bekeken moeten worden of deze kunnen worden behouden in het voorliggende ontwerp.



**5 Solitairen en boomgroepen Afrikaweg**  
Specifiek voor de bomen in de bermen van de huidige Afrikaweg geldt dat deze binnen het redelijke zoveel mogelijk moeten worden behouden. De sfeer en uitstraling van de stadsstraat valt of staat met de aanwezigheid van volwassen bomen.

Een voorbeeld van te behouden bomen zijn die op de wal aan het Abdissenbos.



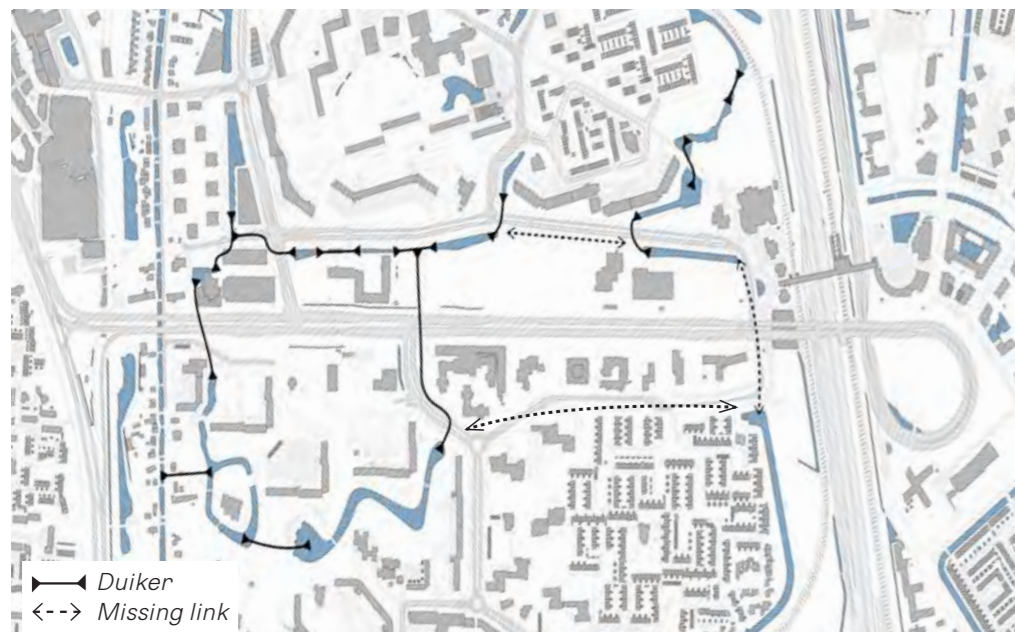
**6 Heesters en bomen kopse kant woonblokken Meerzicht**  
Aan de Bredewater worden de heesters en bomen op de kopse kanten van de woonblokken in Meerzicht behouden en verder verdicht met nieuwe heesters en bomen.



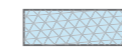
Nieuwe beplantingsstructuren waarin bestaande bomen en heesters belangrijke dragers zijn

## 4.3 WATERSTRUCTUUR EN SYSTEEM

De waterstructuur van Entree wordt gevormd door een systeem van open waterlopen met diverse breedtes, oevers en dieptes. Bij het ontwerp zijn een aantal knelpunten in het huidige watersysteem opgepakt: momenteel kent het gebied een gefragmenteerd systeem van open water met veel en lange duikers. Door een deel van deze duikers om te vormen tot open water ontstaat een aaneengesloten structuur en een sterke basis voor een adaptief watersysteem. Zo zorgen we onder meer voor twee open water verbindingen onder de Afrikaweg door (stationssingel en Boerhaavepad). De waterstructuur is een belangrijk ruimtelijk verbindend element in het ontwerp van het Entreepark: er ontstaan eilanden, wadi's en watertuinen die een rol spelen in het watersysteem maar die ook nieuwe, spannende stadslandschappen zijn. Onderdeel van het watersysteem zijn ook een aantal waterelementen en cascades. Deze worden doorgetrokken tot in het woonlandschap en geven de zijstraten een unieke ruimtelijke kwaliteit. Het watersysteem staat volledig in open verbinding met het water in het Westerpark.



Bestaande waterstructuur



### Infiltratiekratten

Onder de Afrikaweg worden infiltratiekratten geplaatst. Via de Stadstochten wordt het water geleidelijk afgevoerd: 50% direct na een regenbui, 50% wordt gebruikt in periodes van hittestress.



### Stadstocht en middentocht

De stadstochten voeren tijdens neerslag en tijdens hittestress geleidelijk water af van de Afrikaweg en infiltratiekratten naar de hoofdwatergang.



### Cascadestraten

De cascadestraten voeren overtollig water van de Afrikaweg en bouwblokken via een cascade geleidelijk af naar de wadi.



### Zuiveringsoever

Ruim een derde van het wateroppervlak bestaat uit zuiveringsoever, in de vorm van plas-dras oevers. De waterplanten in de oever zuiveren het water.



### Wadi

De wadi vangt overtollig water van de Cascades op. Dit water infiltreert gedeeltelijk en kan middels een open waterloopje centraal in de wadi ook worden afgevoerd richting het hoofdwatersysteem. Het waterloopje is grote delen van het jaar watervoerend, afhankelijk van de grondwaterstand.



### Sponsdaken

De daken van gebouwen en parkeergarages (binnentuinen) worden zoveel mogelijk voorzien van waterbuffersystemen die water bij een regenbui opvangen en vasthouden. Door middel van capilaire werking kan het water later door de dakplanten worden opgenomen.



### Duikers

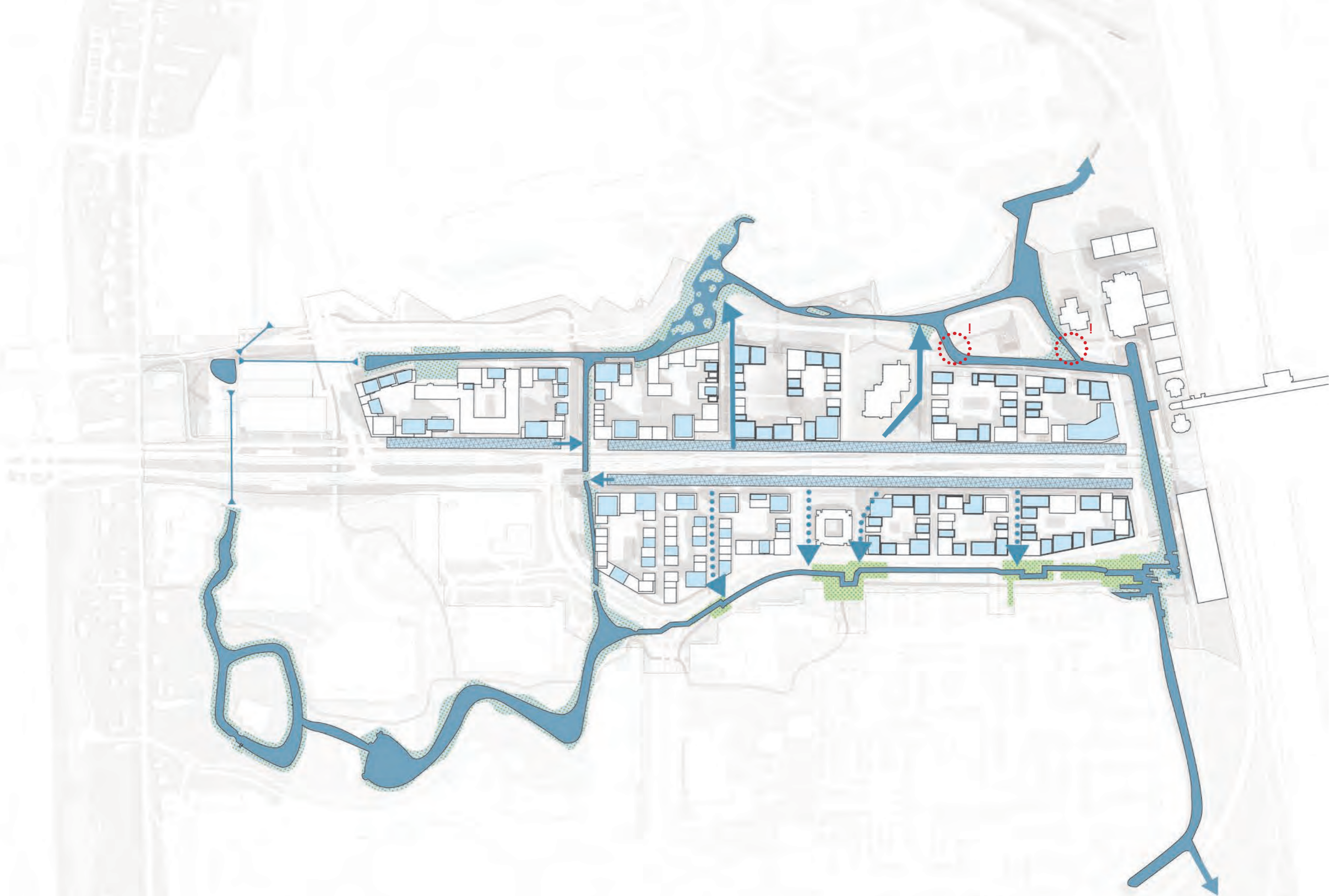
Waar mogelijk worden duikers verwijderd en ontstaat open water. Een aantal van de bestaande duikers blijven voorlopig bestaan.



### Aandachtspunten

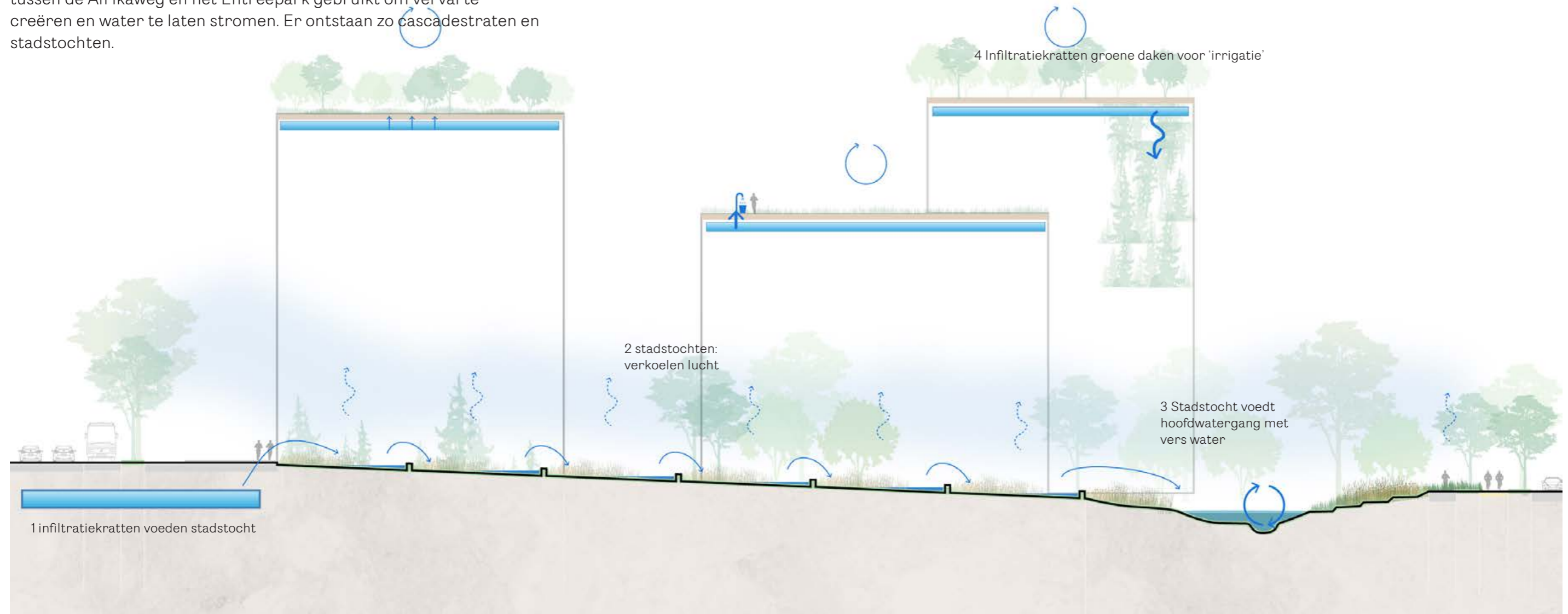
Ter hoogte van de stadsboomgaard zal op twee plekken mogelijk naar een technische oplossing moeten worden gezocht vanwege de aanwezigheid van een ondergrondse hoofdleiding. Hier is aanvullend onderzoek noodzakelijk.



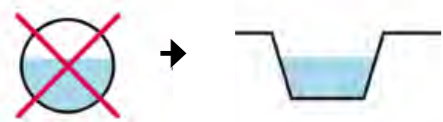


## Watersysteem

Achter het watersysteem van Entree zit een strategie met vier ontwerpprincipes het systeem nagenoeg zelf zuiverend maken. Het watersysteem van Entree is erop gericht om bij overtollige neerslag het water op te vangen en geleidelijk af te voeren, maar ook om bij periodes van hittestress de wijk te verkoelen. Hierbij wordt het hoogteverschil tussen de Afrikaweg en het Entreepark gebruikt om verval te creëren en water te laten stromen. Er ontstaan zo cascadestraten en stadstochten.



Watersysteem in droge periode



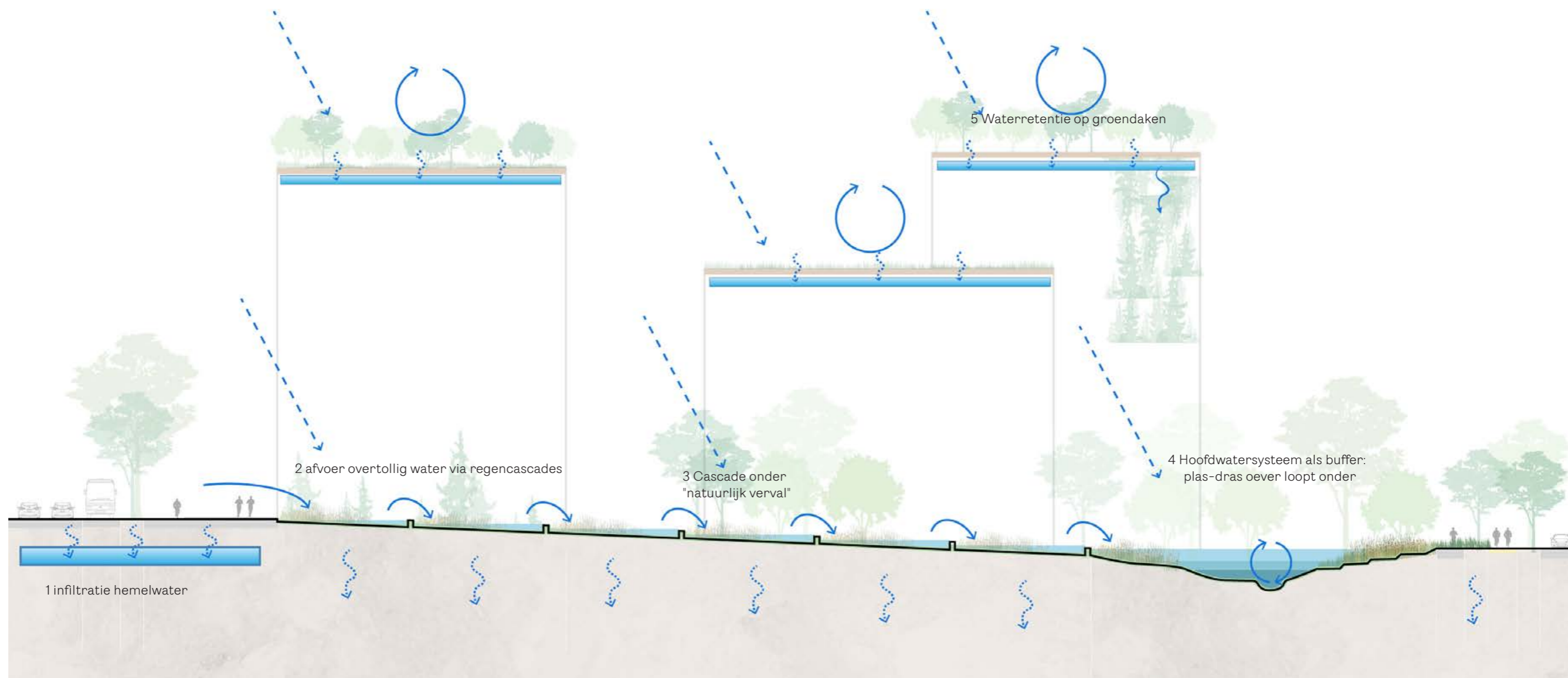
### Van een gesloten naar een open systeem

Door het vervangen van duikers door open verbindingen wordt de doorstroming verbeterd en creëren we een ecologisch waardevolle riparische zone.



### Zelfreinigend systeem (1): variatie in waterdiepte

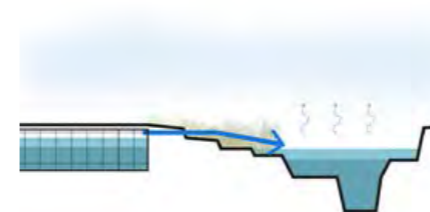
Het systeem varieert in waterdiepte: van 0.2m in de oever tot dieptes van 4-5m. Hierdoor ontstaan warme en koude waterlagen die leiden tot stroming in het water.



Watersysteem in natte periode



**Zelfreinigend systeem (2): zuiverende oevers**  
 Minimaal 1/3 van het wateroppervlak wordt ingericht met zuiverende waterplanten en oevervegetaties. Soms wordt dit afgewisseld met een kade, die ecologisch interessant is voor diverse soorten.

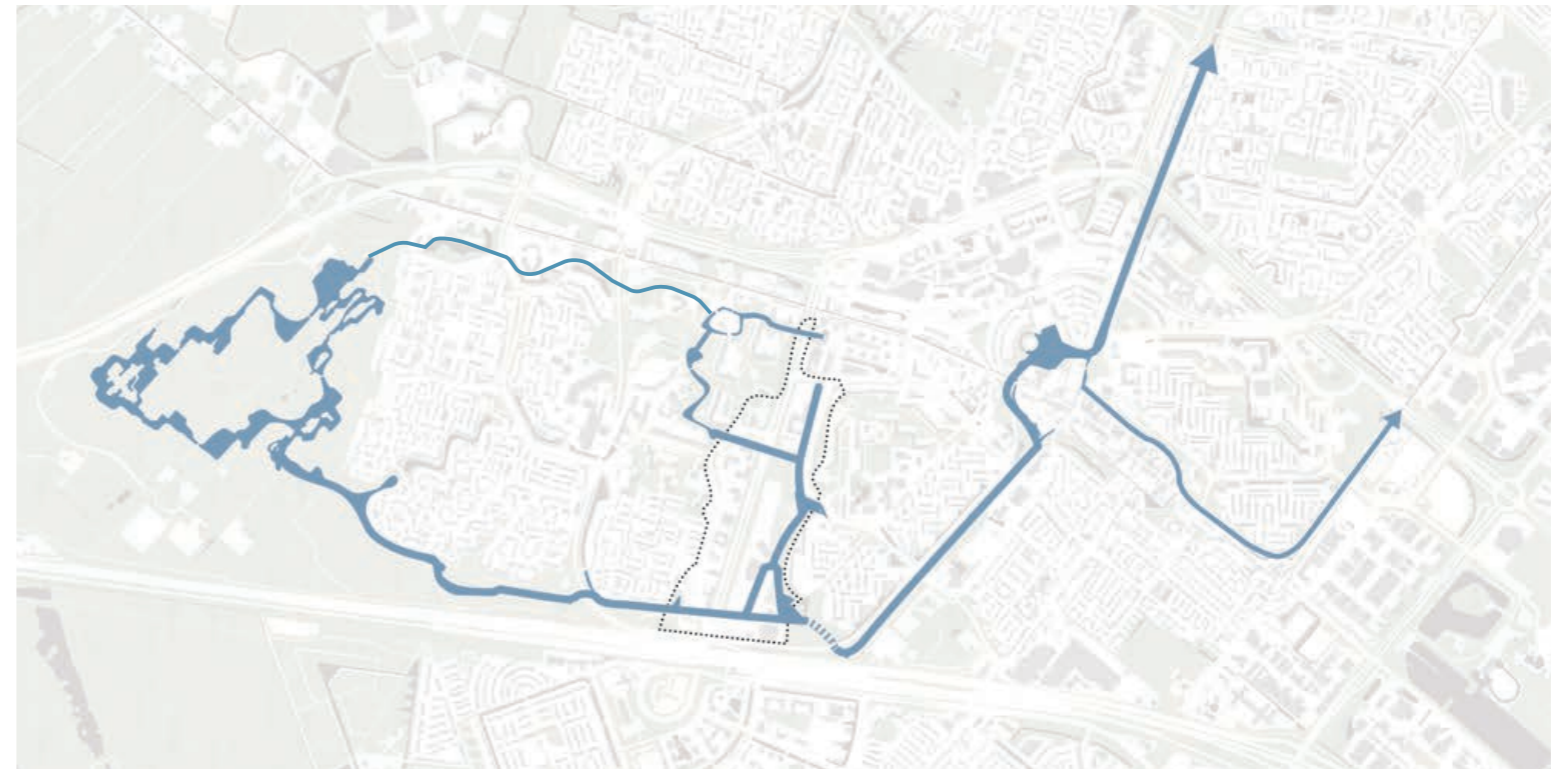


**Kunstmatige bronnen voor veerkrachtig systeem**  
 Het hoogteverschil in het gebied wordt benut om kunstmatige waterstroming te genereren: infiltratiekratten onder de Afrikaweg slaan 50% van hun capaciteit op om in periodes van hittestress en droogte het watersysteem te voorzien van stromend water en zo het park te irrigeren.

## Beleefbaar water

Een open, stromend watersysteem is niet alleen goed voor het microklimaat en de ecologie. Het water wordt ook zichtbaar, hoorbaar en soms zelfs tastbaar. Onder meer door de toevoeging van waterelementen als fontein, pleinen en vlonders aan het water en ligwevers. Zo komt er aan de stationssingel bijvoorbeeld een zongeïoriënteerde ligwever en diverse getrapte pleinen aan het water, maar oriënteert ook een deel van de woonlandschappen langs de Boerhaavelaan zich richting het water. Op diverse momenten kruist het padennetwerk het water, hier worden bruggen vlonders voorzien. Het water wordt in potentie zelfs bevaarbaar: met enkele simpele interventies kan namelijk aangesloten worden op diverse grotere waterstructuren en ontstaat een interessant kano-netwerk. Een rondje Entree, maar dan vanaf het water.

Naast het open water systeem wordt ook de afoer van hemelwater zichtbaar en beleefbaar gemaakt, onder meer in de Stadstocht en Middentocht, middels watertrappen en wadistraten.



Het watersysteem in Entree maakt een stedelijk waternetwerk mogelijk



Watercascades maken afvoer hemelwater zichtbaar



Pleinen aan het water



Wonen aan de kade



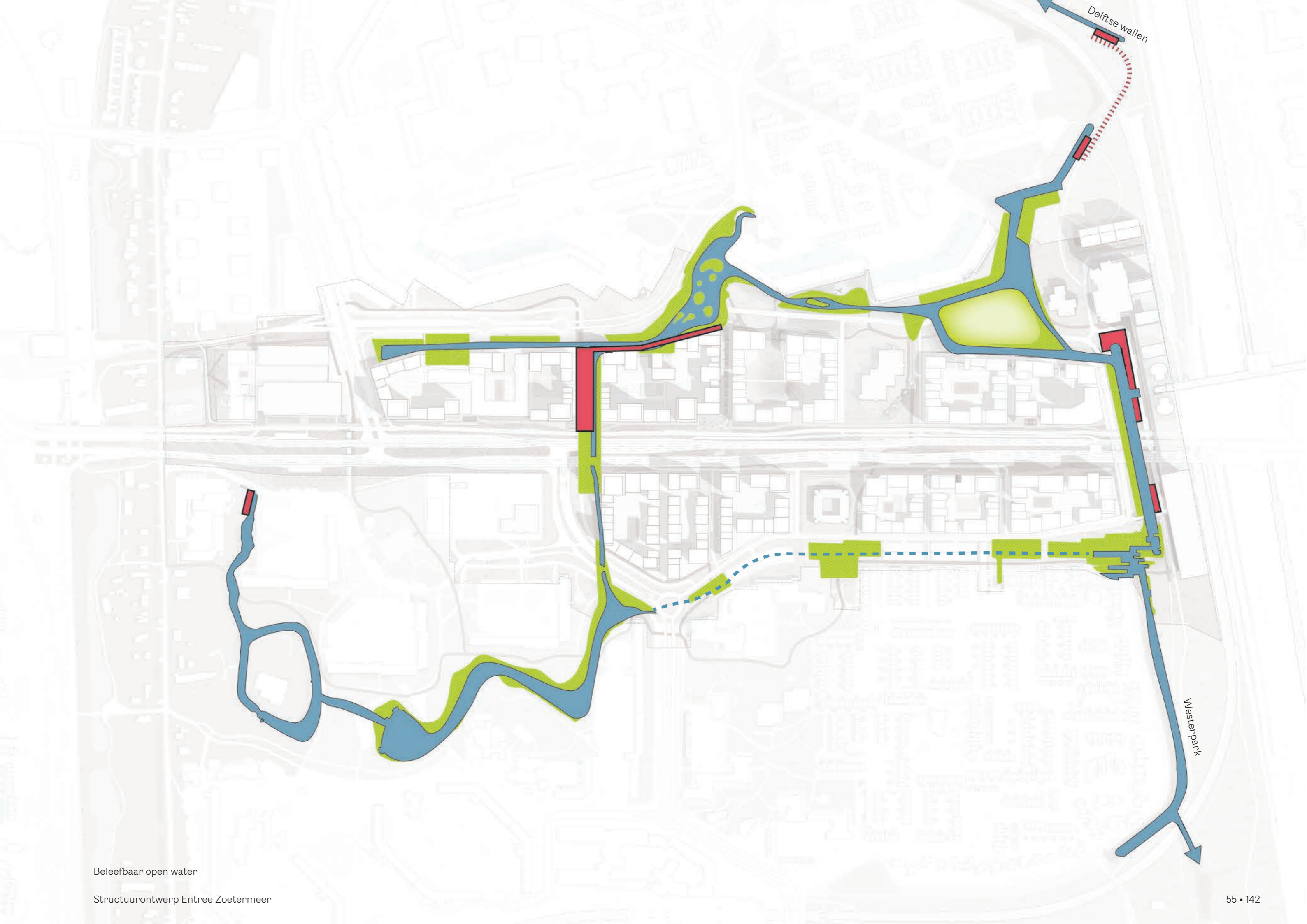
Vlonders aan het water



Het water wordt mogelijk toegankelijk voor kano's



Ligweides aan het water



Delftse wallen

Mesterpark

Beleefbaar open water

Structuurontwerp Entree Zoetermeer

## 4.4 VERKEERSSTRUCTUUR

In de verkeersstructuur zijn de hoofdinfrastructuur van de Afrikaweg, de aanwezigheid van ventwegen, fietspaden en bushaltes vastgelegd. In dit ontwerp worden alle modaliteiten geacomodeerd. Ook is nagedacht over de vloeiende lijn voor het verkeer, het aanleggen van een groene golf en is de sequentie van zijstraten en oversteken onderzocht. Een grote winst wordt behaald door de snelheid op de wegen naar beneden te brengen, van 70 naar 50 voor de Afrikaweg en van 50 naar 30 voor Boerhaavelaan-Bredewater.

In dit structuurontwerp zijn optimalisaties gemaakt in functie van het ontwerp van de openbare ruimte en de beleving van de verschillende gebruikers. Op diverse plekken is een geringe hercompositie van wegtracé en fietspaden om een aantrekkelijkere openbare ruimte te creëren. De belangrijkste wijzigingen worden hiernaast uiteengezet.

- 1 Optimalisatie aansluiting Boerhaavelaan-Van Stolberglaan**  
Ter hoogte van de bocht in de Boerhaavelaan schuift het tracé van de weg enkele meters op naar het noorden. Zo ontstaat er meer ruimte voor het Entreepark aan de zuidkant, terwijl er tegelijk voldoende afstand bewaard blijft tussen de bebouwing en de weg.
- 2 Optimalisatie ventweg en fietspad i.r.t. Groene Loper + Groene Loper**  
Waar het tracé van de hoofdontsluiting is vastgelegd in het verkeerskundig ontwerp, is er in de ligging van de ventwegen en het fietspad langs de Afrikaweg op een aantal plaatsen gesleuteld aan het tracé. Hierdoor is de Groene Loper geoptimaliseerd en zijn smalle bermen zoveel mogelijk vermeden, terwijl er heel bewust is ontworpen aan de ervaring op de Groene Loper.
- 3 Hercompositie tracé Boerhaavelaan i.r.t. Entreepark**  
Het tracé van de Boerhaavelaan heeft in het structuurontwerp een aantal optimalisaties ondergaan waarbij de groenblauwe structuur van het park als basis is genomen. Hierdoor zijn park en infrastructuur meer met elkaar in harmonie en ontstaat de ruimte voor onder meer het eiland van de Stadsboomgaard.
- 4 Toevoeging Kiss+Ride en taxi lus Station Zoetermeer**  
Richting station Zoetermeer is een lus toegevoegd die de bereikbaarheid van het station garandeert. Via de lus kunnen taxi's het station bereiken en ook is er ruimte voor een Kiss+Ride. Verder is de lus ook van belang voor leveranciers van functies in de plint en voor de toegankelijkheid van de parkeergarages in de bebouwing rond het station.



### Bushaltes

In noordelijke richting blijft 1 bushalte gehandhaafd. In zuidelijke richting, de stad uit blijven twee bushaltes langs de Afrikaweg.



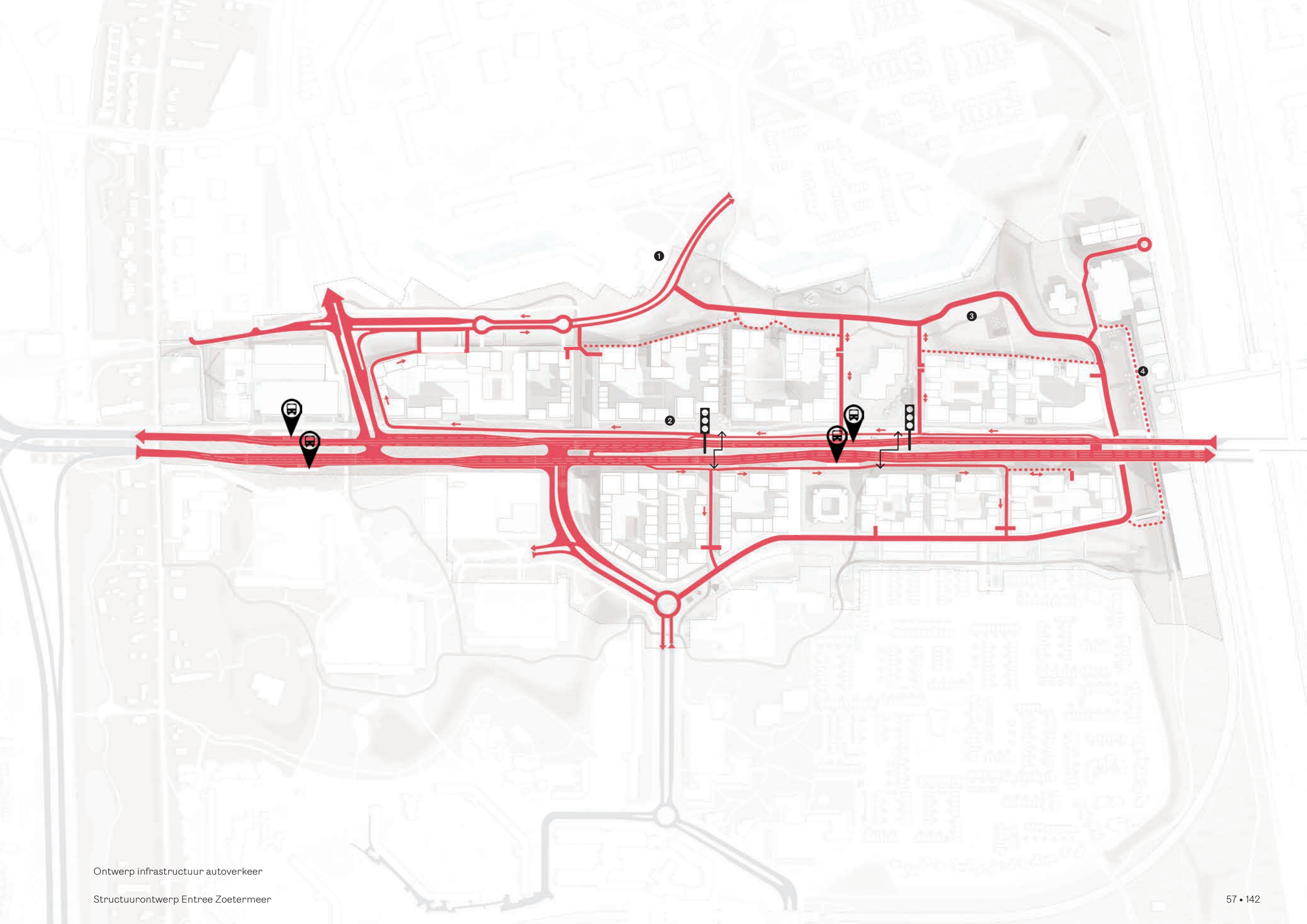
### Voetgangersoversteekplaatsen

In het verkeerskundig ontwerp zijn twee voetgangersoversteekplaatsen toegevoegd. Binnen het structuurontwerp is voor beide oversteken de locatie enkele meters aangepast om optimaal aan te sluiten op de omgevingsverbindingen.



### Shared space (één richting)

Specifiek voor de bouwblokken langs de Boerhaavelaan geldt dat er gezocht is naar een maatwerk oplossing. Voor de gebouwen langs ligt hier een verbreed trottoir (+/-4m excl. Zoetermeerse Stoep) of dubbel pad dat als shared space altijd in één richting toegankelijk is voor hulpdiensten (bijvoorbeeld de afvaldienst.) en nooddiensten.



## Parkeren

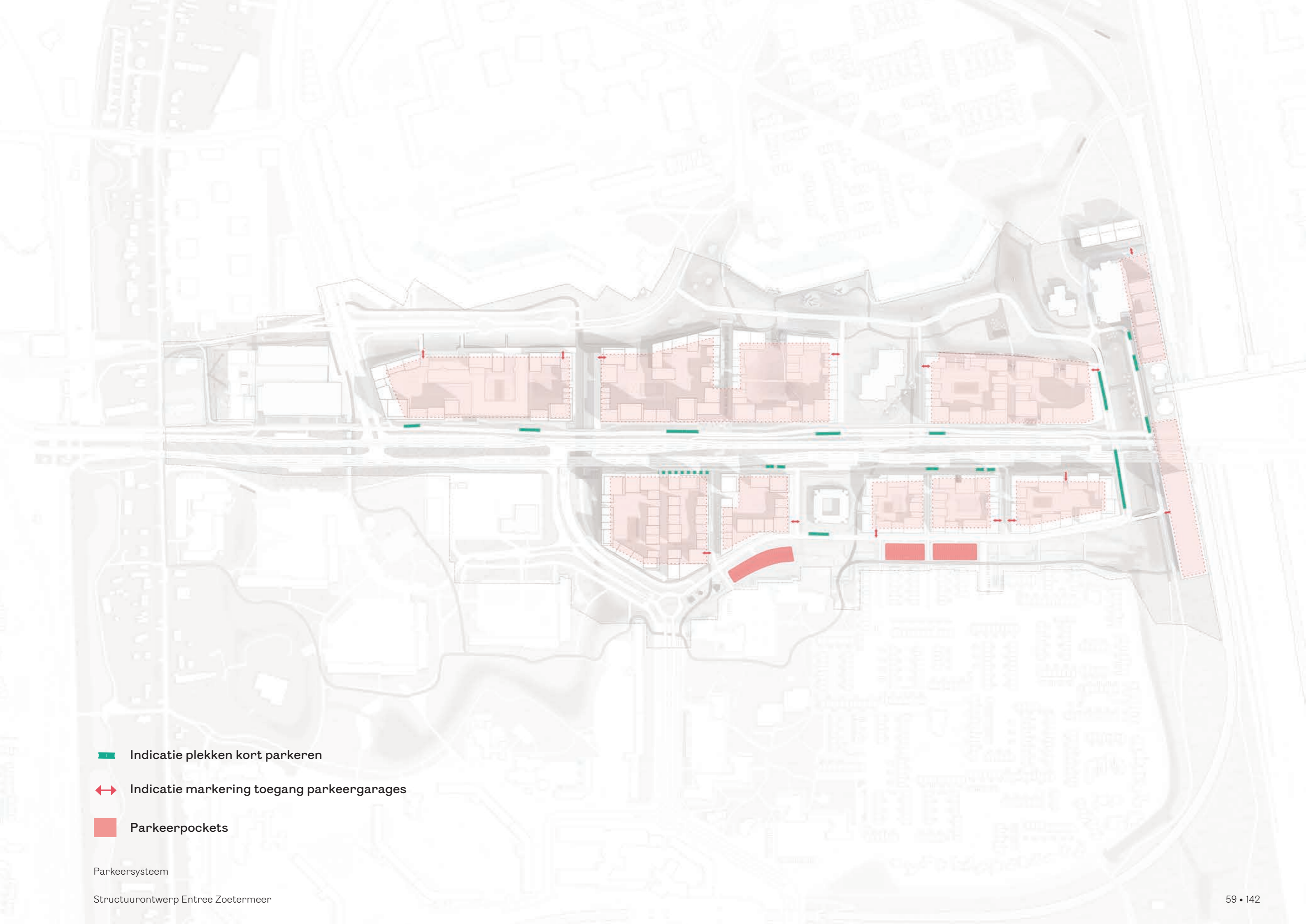
In principe worden alle parkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen in de nieuwe gebouwen opgelost. Daarnaast worden er langs de Afrikaweg per 100 strekkende meters minstens 4 plaatsen voorzien voor kort parkeren, laden/lossen en nooddiensten. Ook langs de stationssingel komen aan beide zijden van de singel stroken voor P+R, laden en lossen. Nabij het station wordt ook een taxi parkeerplaats voorzien.




Aan de zijde van de Bredewater worden de bestaande parkeerhavens herontwikkeld tot parkeerpockets met een waterbergingsfunctie. Bij een lagere parkeervraag kunnen de pockets worden opgenomen in de groenblauwe structuur. Een deel van de parkeerplaatsen in de pockets wordt gebruikt door de bewoners van Meerzicht en een deel kan ook worden toegekend aan bezoekers van Entree.

Ook aan de Boerhaavelaan kunnen indien noodzakelijk parkeerplaatsen in pockets gerealiseerd worden. Hier zal moeten worden onderzocht welke locaties zich hiervoor lenen, waarbij de kwaliteiten van het structuurontwerp als uitgangspunt dienen.

Voor het parkeren van fietsen in de openbare ruimte wordt in dit structuurontwerp een maximum van circa 500 plaatsen aangehouden. Met dit aantal kan een evenredige verdeling worden gemaakt over het gebied en kan de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd worden.





-  Indicatie plekken kort parkeren
-  Indicatie markering toegang parkeergarages
-  Parkeerpockets

## 4.5 STADSSTRAAT

De Stadsstraat is binnen de vrijheden van het verkeersontwerp geoptimaliseerd. Hierbij is vooral nagedacht over de beleving van de verschillende gebruikers: de Stadsstraat heeft daarom een kwalitatieve groenstructuur die op gezette momenten wordt onderbroken om het parklandschap en het oude lint zichtbaar te maken. Door het contrast tussen de formele groenstructuur langs de Stadsstraat en de plotse openheid wordt het diverse stedelijke landschap van Zoetermeer geaccentueerd.

De stadsstraat bestaat naast de ontsluitingsweg uit een brede uitnodigende Groene Loper aan de oostzijde. Deze verbindt het station met het centrum. Ongeveer om de 100m wordt een stadsnis toegevoegd, een verblijfsplek in de luwte van het bouwblok. Hiermee voegen we verblijfskwaliteit toe aan de Groene Loper. Dit zijn ook de plekken waar programma in de openbare ruimte, maar ook in de plint kunnen worden voorzien.

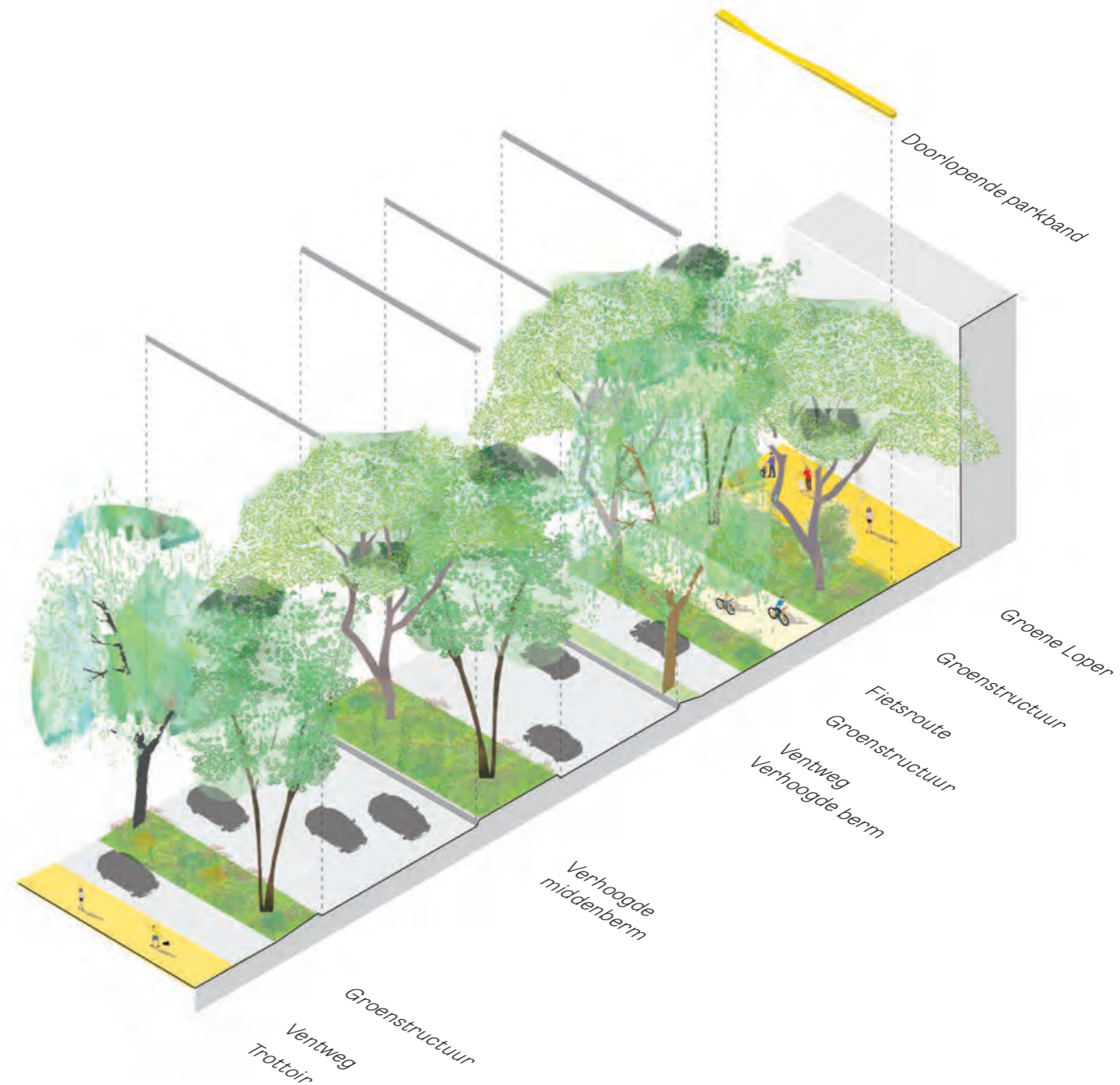
Centraal tussen station en centrum is het wijkcentrum van Entree gekoppeld aan het Entreeplein.

De Groene Loper wordt altijd begeleid door een brede doorlopende parkband langs een kwalitatieve groenstructuur van bloeiende, jaarrond interessante beplanting met bomen. De parkband ligt soms gelijk met het maaiveld en komt soms omhoog en transformeert dan tot zitelement.

Het fietspad en de ventweg aan de oostzijde zijn zo gepositioneerd dat ze de beleving voor wandelaar en fietser optimaliseren: fietspad en Loper liggen altijd naast een brede groene berm.

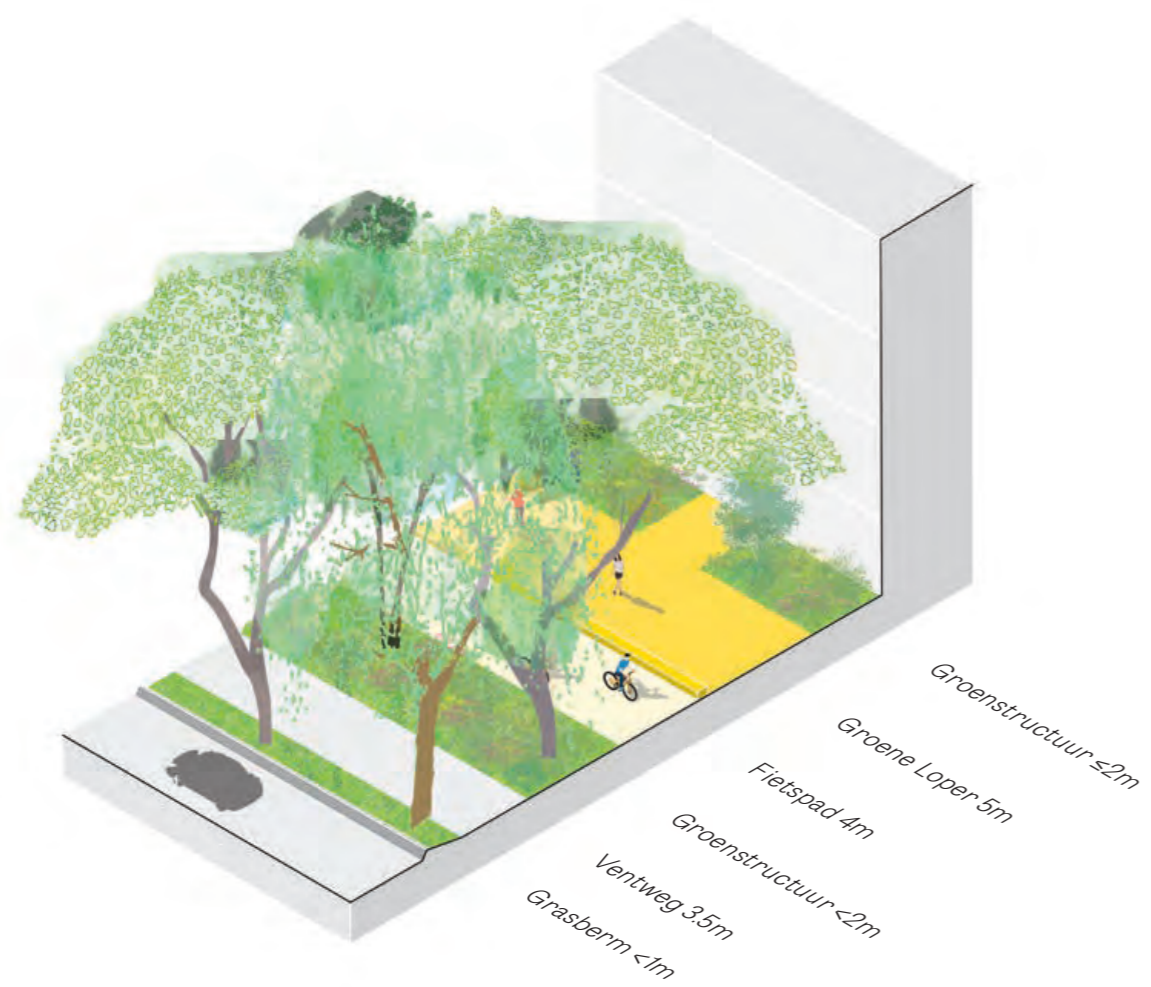
De bermen lopen op richting de hoofdontsluiting en worden beëindigd met een verhoogde band. Hierdoor lijkt de weg verdiept te liggen wat twee voordelen voor de wandelaar en fietser heeft: ten eerste filtert de bermbeplanting het autoverkeer visueel en daarnaast zorgt de band ervoor dat het bandengeluid wordt tegengehouden.

De meeste bermen hebben voldoende breedte om een boomstructuur aan te brengen. Er ontstaat op termijn een mooi gesloten bladerdek boven de stadsstraat, dat een bijzondere lichtinval en sfeer kan creëren.

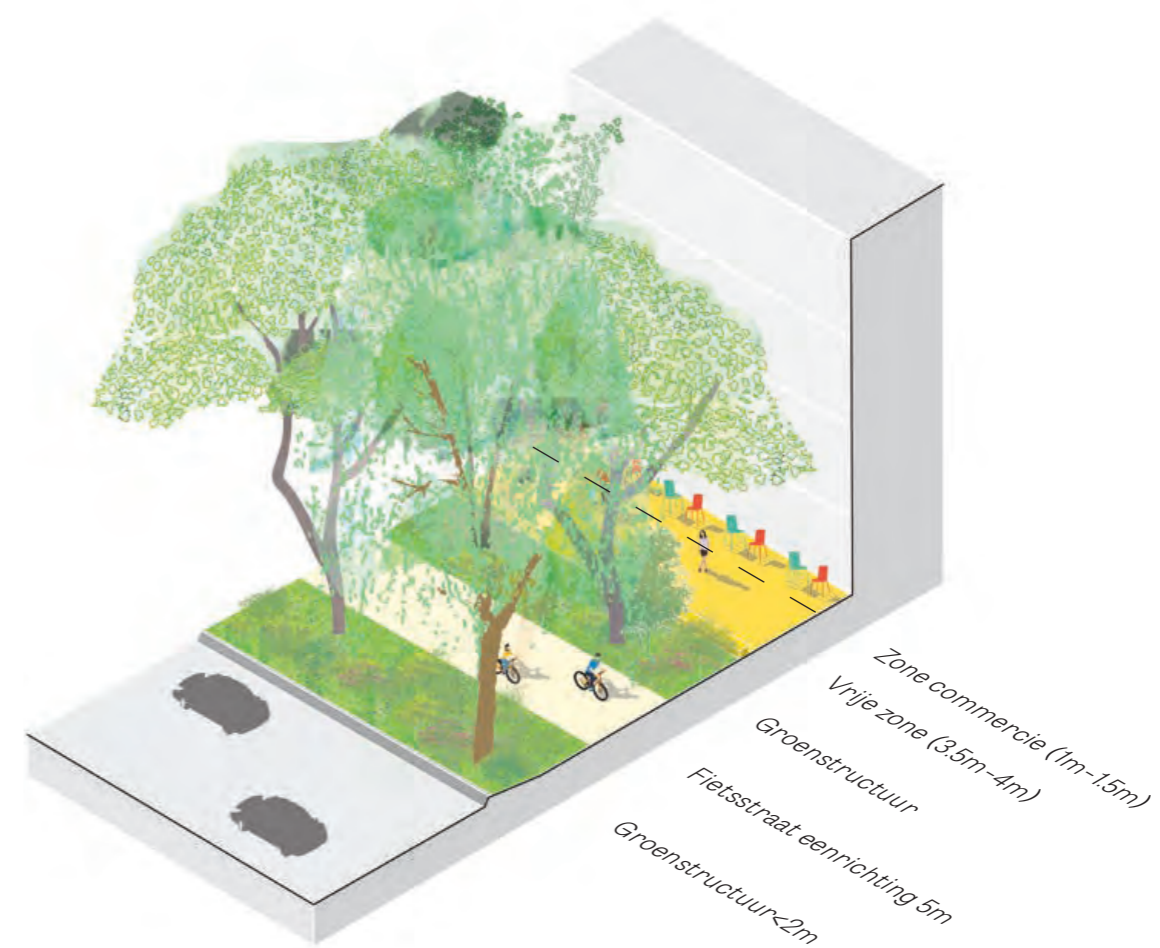


Principeprofiel stadsstraat

Principes: aansluiting Groene Loper op functies in de plint



Principeprofiel Groene Loper bij woonfunctie in de plint



Principeprofiel Groene Loper bij een commerciële functie in de plint

## 4.6 PADENNETWERK

### Primaire en secundaire paden

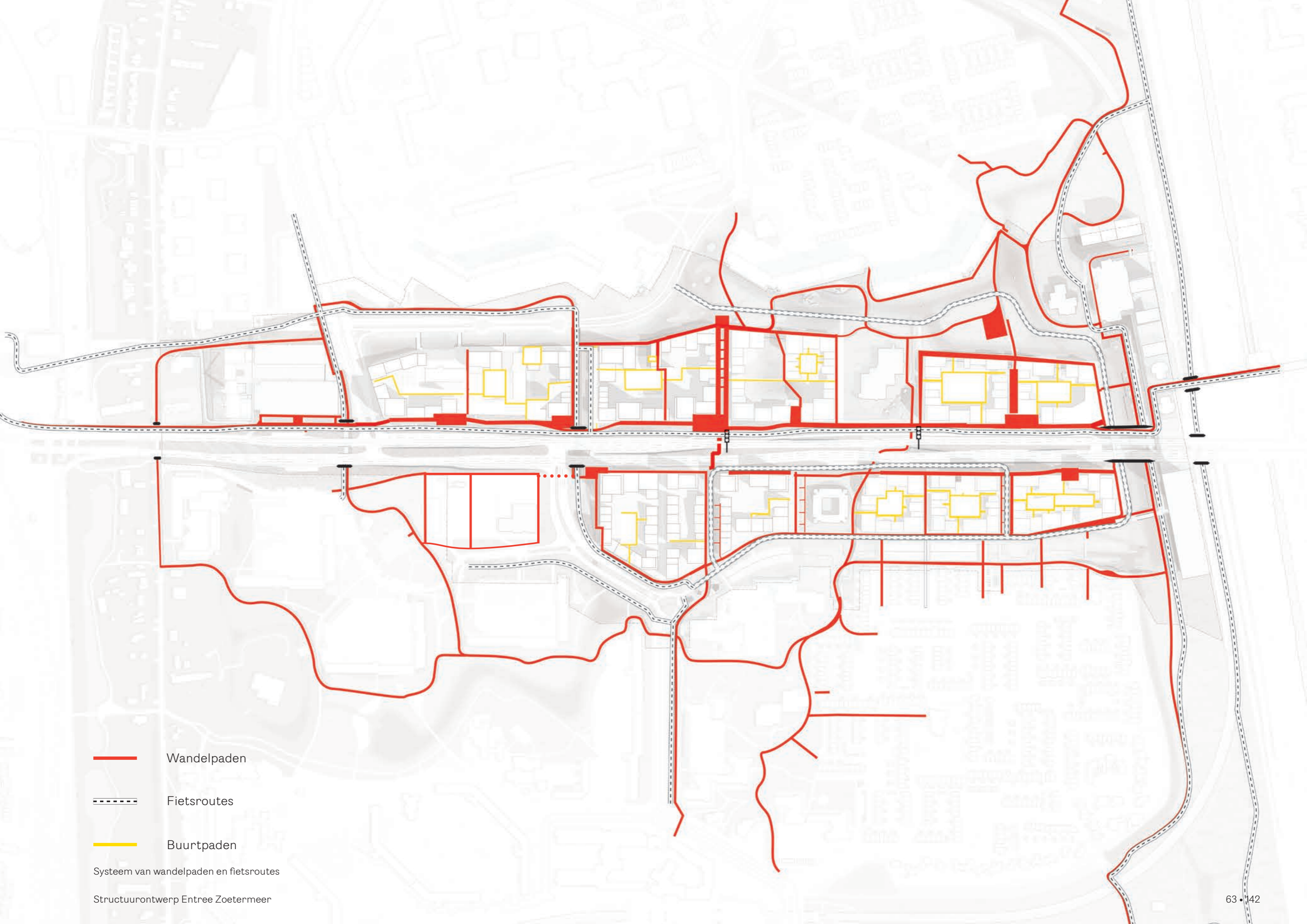
Het padenstelsel van Entree kan worden ontleed tot 4 niveaus. De primaire paden worden gevormd door de Groene Loper oost en de parklussen van het Entreepark. Deze vormen de belangrijkste verbindende paden. Onder de secundaire paden vallen de trottoirs in zijstraten, Groene Loper west en de doorsteken door de bouwblokken, dit zijn verbindingen op wijkniveau.

### Buurtpaden

De buurtpaden ontsluiten de binnengebieden van de bouwblokken met elkaar. Ze verbinden de 'buurten' in Entree. Het zijn paden met een semi-openbaar karakter: voor iedereen toegankelijk, maar met de controle van de buurt.

### Fietspaden

De fietspaden vormen een aparte categorie. Langs de stadsstraat ligt de belangrijkste noord-zuid fietsverbinding. Deze sluit ter hoogte van het Boerhaavepad en de Voorweg aan op de oost-west fietsverbindingen. Bij het station steekt het fietspad, samen met de Groene Loper, op hoogte over naar de Mandelabrug.



— Wandelpaden

- - - Fietsroutes

— Buurtpaden

Systeem van wandelpaden en fietsroutes

Structuurontwerp Entree Zoetermeer

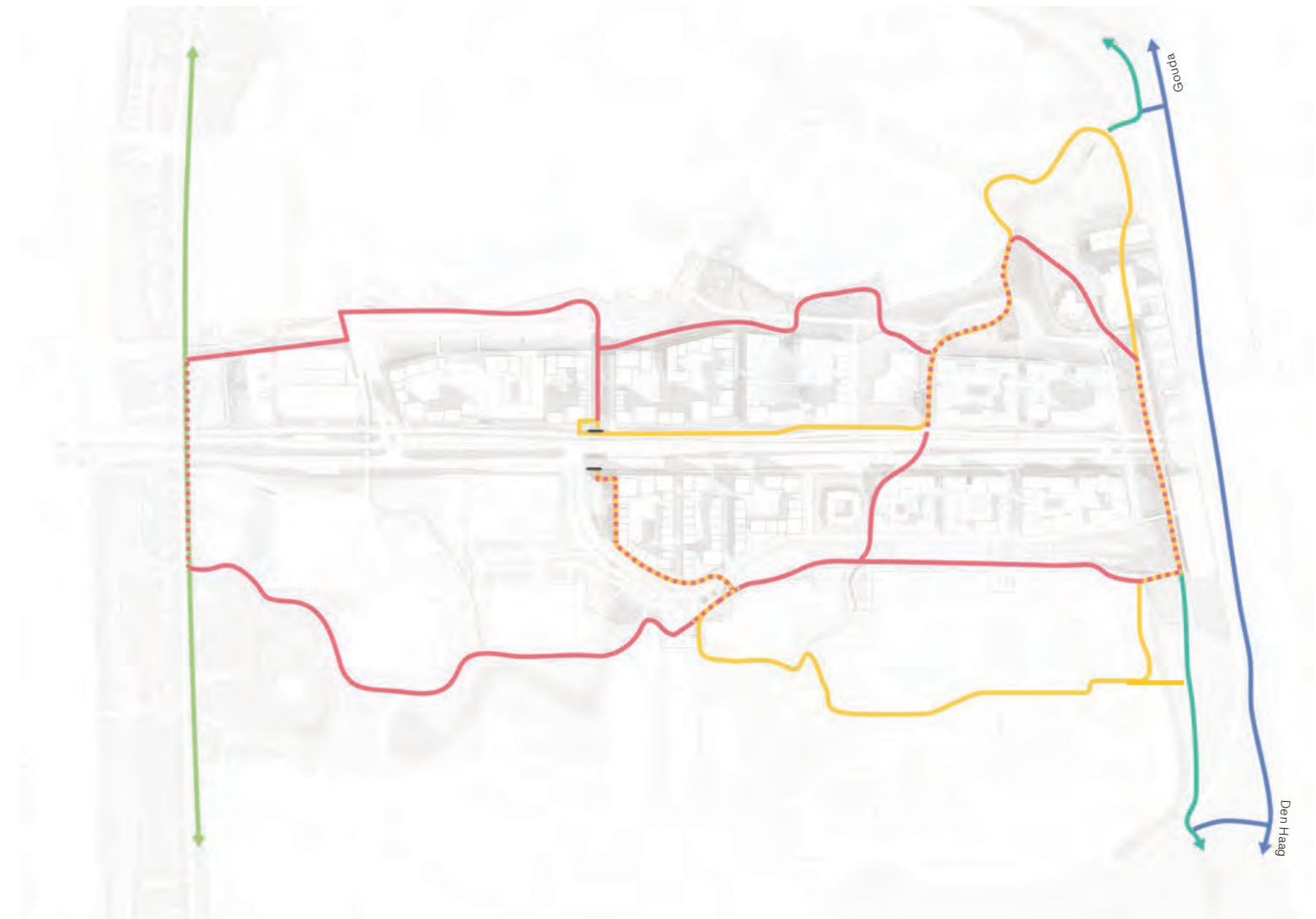
## Connecties & routes

Om de doorwaadbaarheid voor voetganger en fietser te optimaliseren zijn de connecties tussen beide zijden van de Afrikaweg, maar ook tussen hoog (Afrikaweg) en laag (omliggende wijken) als een integraal onderdeel van het structuurontwerp mee ontworpen. Er is gezocht naar een prettige ritmiek voor de voetganger die bovendien aansluit op de omliggende parken en voorzieningen.

Daarnaast is ook gezocht naar koppelen van de connecties aan programma en groenstructuur. Zo is er een centraleconnectie die de buurtcentra van Meerzicht, Entree en Driemanspolder aan elkaar verbindt en een parkconnectie die er voor zorgt die de routes van het Entreepark en omliggende wijkparken met elkaar verbindt.

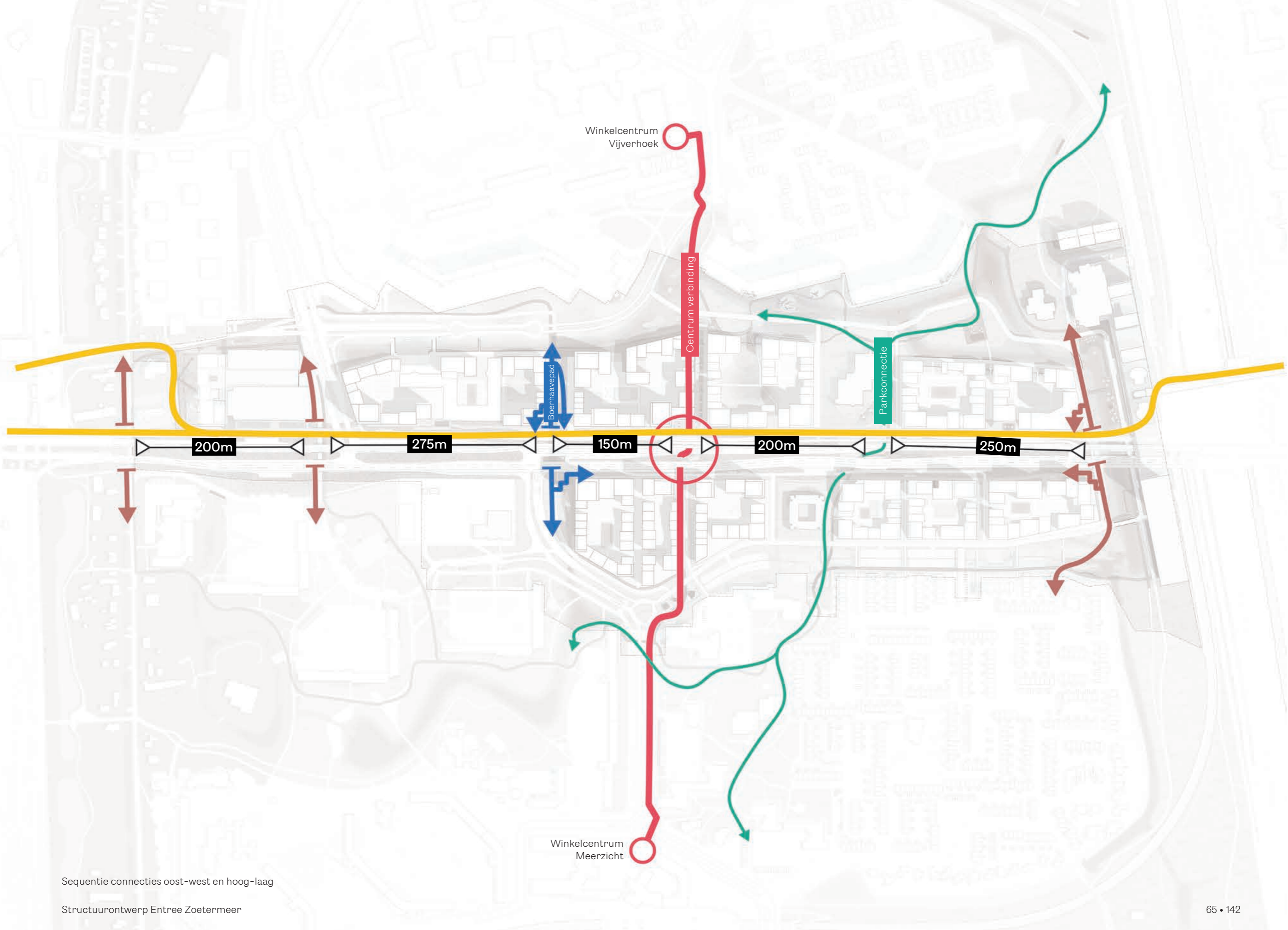
Hoogteverschillen tussen hoog en laag worden op de meeste plaatsen opgelost middels hellingen, slechts op enkele plaatsen worden enkel trappen toegepast. Hierdoor is het padennetwerk ook goed toegankelijk voor mindervaliden en met bijvoorbeeld de kinderwagen.

Het uitgestrekte Entree is startpunt van tal van wandel- fiets en sportroutes en rondjes. Vanuit de wijken Entree, Meerzicht en Driemanspolder zijn er meerder lussen te maken door het park en de aangrenzende groengebieden, maar het gebied is ook een startpunt van langere routes, richting Westerpark en het Groene Hart is Entree.



Routes door Entree

- Rondje Entree 5km  
*Het rondje Entreepark is een afwisselende route die leidt langs alle highlights van het Entreepark. Spelen in het stadsbos; picknicken in de stadsboomgaard; fitness op de obstakelroute en struinen door het wadipark.*
- Wijkometje 4km  
*Struinen door het Entreepark, koffie drinken aan de Groene Loper en steentjes kaatsen in het moeraspark. Het wijkometje verbindt de parken van Driemanspolder, Meerzicht en Entree.*
- Landschapsroute >10km  
*De landschapsroute leidt de recreant naar het Westerpark of via de Delftse & Leidse Wallen naar Noord Aa.*
- Voorweg >10km  
*Route over de oude Zoetermeerse Voorweg.*
- Snelfietsroute >50km  
*Als onderdeel van de ontwikkeling van Entree worden twee extra aantakkingen op de snelfietsroute naar Den Haag en Gouda gemaakt.*



Winkelcentrum  
Vijverhoek

Centrum verbinding

Boerhaavepad

Parkconnectie

200m

275m

150m

200m

250m

Winkelcentrum  
Meerzicht

Sequentie connecties oost-west en hoog-laag

## 4.7 WOONMILIEU

Het woonmilieu bestaat uit openbare en semi-openbare ruimtes: de zijstraten, binnentuinen en daktuinen. De binnentuinen hebben een belangrijke functie als ontmoetingsplaats voor buurtgenoten. Dit komt terug in het ontwerp: parkeergarages zijn toegankelijk via de binnentuinen en er is een gezamenlijke speelplek voor de jongste kinderen, naast een terras voor ouders en burens. Het zijn intieme groene milieus waar plekken zijn in de ochtendzon maar ook voldoende schaduw. binnentuinen zijn omsloten door het bouwblok maar hebben vaak ook een venster op het omliggende landschap in de vorm van een 'missend pand'. Ze zijn met elkaar verbonden door de buurtpaden.

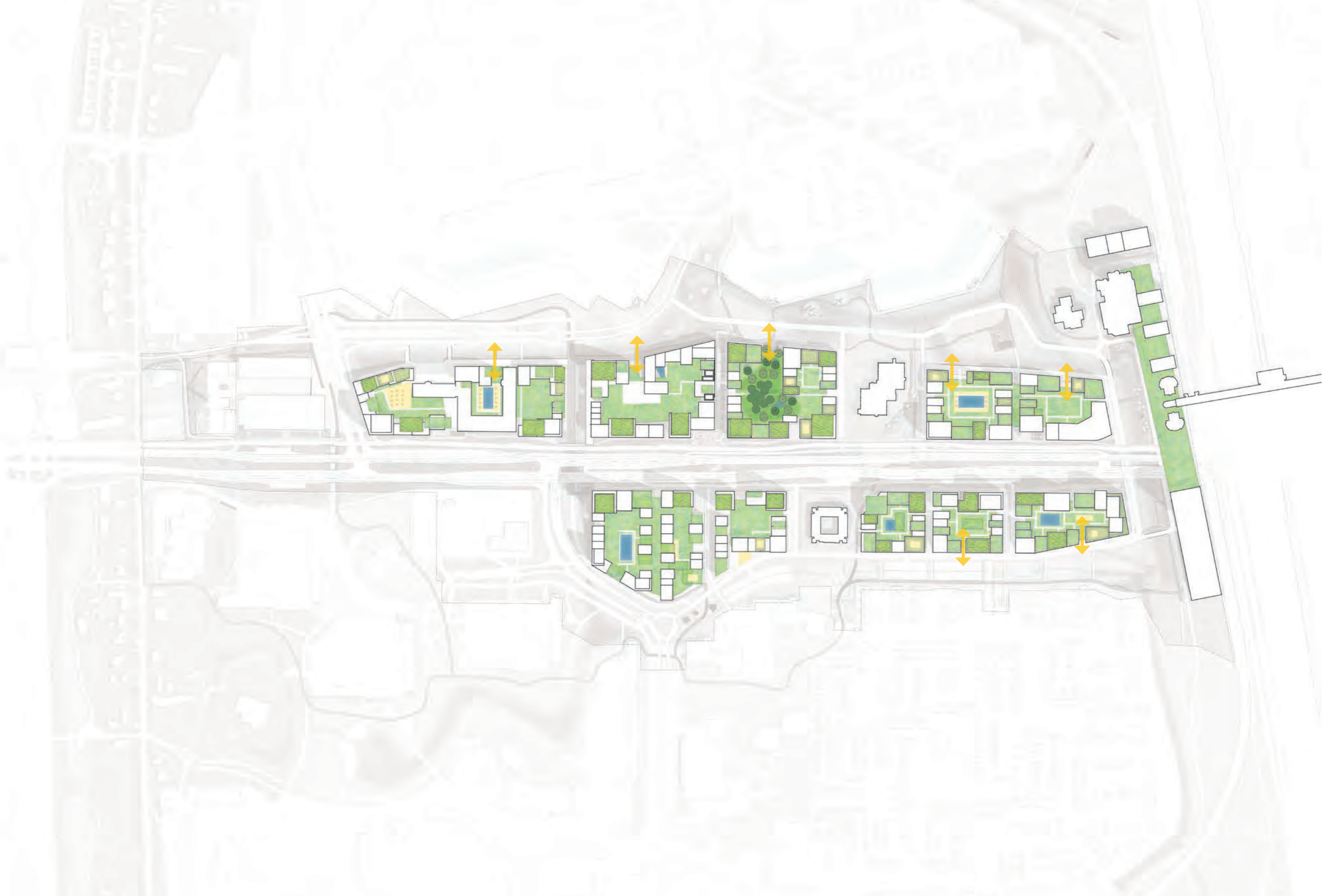
De daktuinen zijn private ruimtes, alleen toegankelijk vanuit de gebouwen. Ze functioneren op niveau van een deel van het gebouw, het zijn als het ware de 'hofjes' in een buurt. De lage daken fungeren als toegankelijke daktuinen, op hogere daken wordt het concept van het verhoogde maaiveld toegepast: we brengen een polderlandschap terug uit vroeger tijden, verborgen op de daken. Sommige daken combineren zonnepanelen met extensief groen.

De zijstraten liggen hellend, van hoog aan de Afrikaweg naar laag richting Entreepark. In de zijstraten is de toegang tot parkeergarages. De overgang tussen gebouw en straat wordt verzacht door de Zoetermeerse stoep. Een semi-openbare zone van 1,5m. De meeste zijstraten bestaan uit een eenrichtingsweg met een centrale border die als regencascade functioneert. Twee uitzonderingen vormen het Boerhaavepad en de centrumstraat van Entree. De eerste ligt aan de hoofdwaterloop en krijgt twee kade achtige zijdes. De tweede heeft een meer hoogstedelijk karakter, met een stadstocht en hoogwaardige elementverharding. In hoofdstuk 6.6. wordt dieper ingegaan op de beeldkwaliteit van de woonstraten.



De binnengebieden vormen perfecte speelplekken voor jonge kinderen: omsloten en veilig te bereiken via de paden door de binnentuinen





## 4.8 VERBLIJFSPLEKKEN

Zowel de stadsstraat als het Entreepark worden opgeladen met een gevarieerd programma dat aansluit bij de ambitie van gezondste stadswijk van de Randstad. Langs de Stadsstraat krijgen de stadsnissen een programma dat zich richt op urban sports en ontmoeten. Hierbij worden groenstructuren en waterelementen gebruikt om de luwte van de nissen te versterken.

In het Entreepark ligt de nadruk op natuurbeleving, avontuurlijk spelen en ontspannen. Er zijn diverse routes door het park, en er is onder meer een stadsbos met natuurspeelplaats en een stadsboomgaard. Voor het station komt een waterplein met paviljoen, vanwaar diverse recreatieve routes door de stad en het landschap van Zoetermeer kunnen worden gestart, voor wandelaars, fietsers, mountainbikers, trailrunners en kanoërs.

Het ontwerp van de pockets zoals hier getekend dient ter inspiratie. De daadwerkelijke invulling zal in het verdere proces worden uitgeklaard en hangt nauw samen met aangrenzend programma en de ontwikkeling van de plint.



Entree is momenteel een vacuum in het stedelijk weefsel, maar ook in de omliggende wijken is het aanbod publieke sport en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte laag.

### Sporten+ontmoeten aan de Groene Loper

- 1 Multiveld
- 2 Luwtetuin
- 3 Squashpocket
- 4 Broeikas
- 5 Zenpocket
- 6 Entreplein
- 7 Watertrappen
- 8 Petanqueplaats

---

---

---

---

---

---

---

---

### Beleven+ontspannen in het Entreepark

- 1 Waterplein
- 2 Stadsboomgaard
- 3 Stadsbos
- 4 Moerapark
- 5 Broedlaantje
- 6 Bouldertunnel
- 7 Stadstocht
- 8 Obstakelroute
- 9 Wadipark

---

---

---

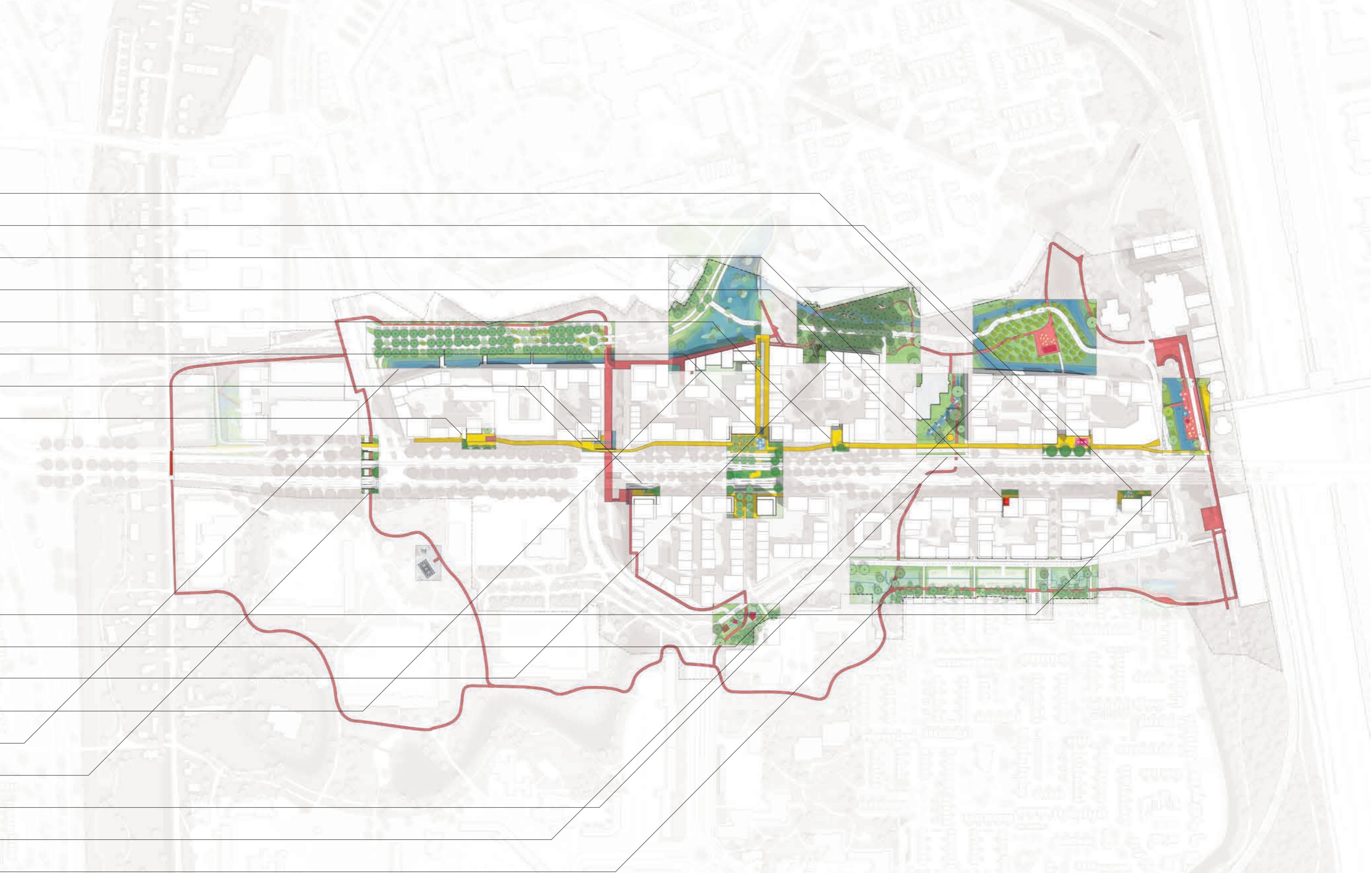
---

---

---

---

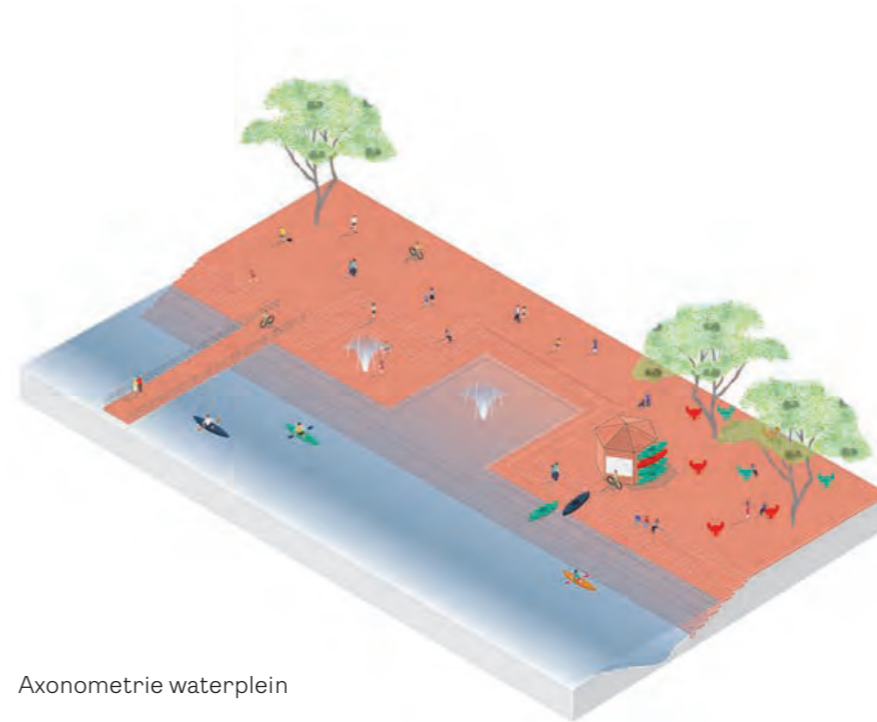
---



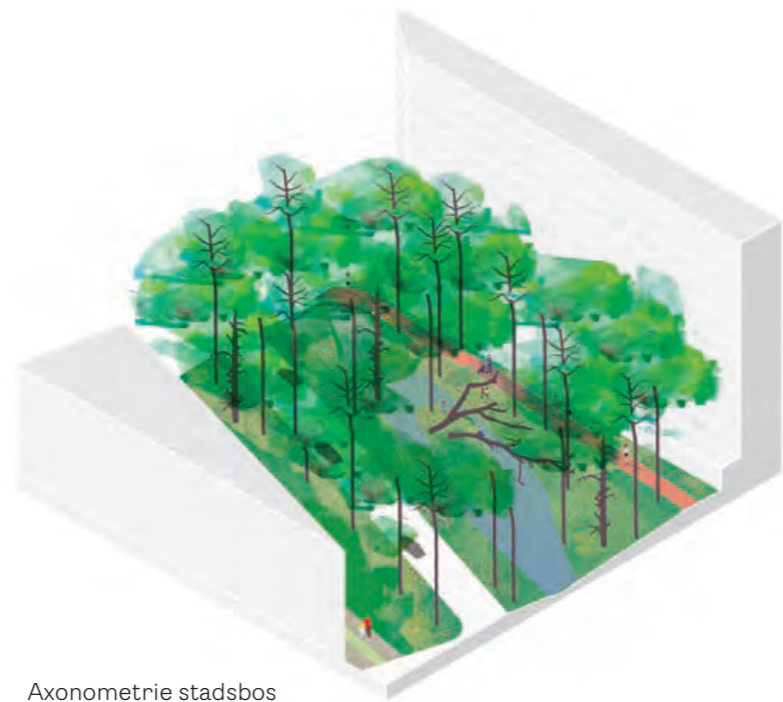
Beleven + ontspannen in het Entreepark



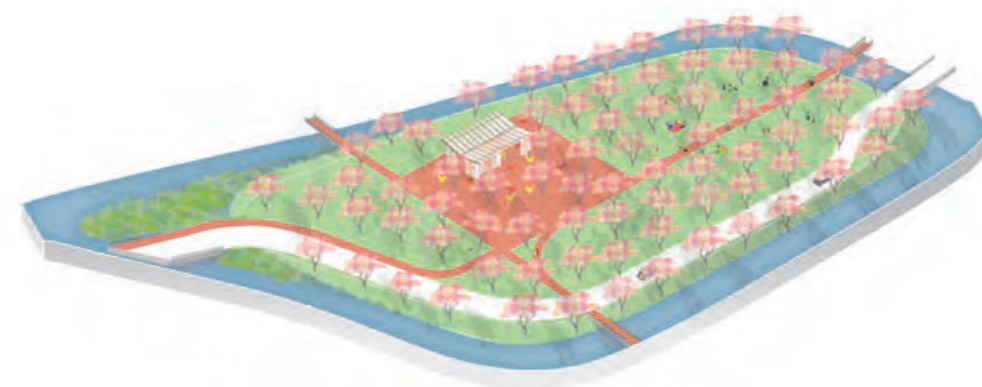
Axonometrie moeraspark



Axonometrie waterplein

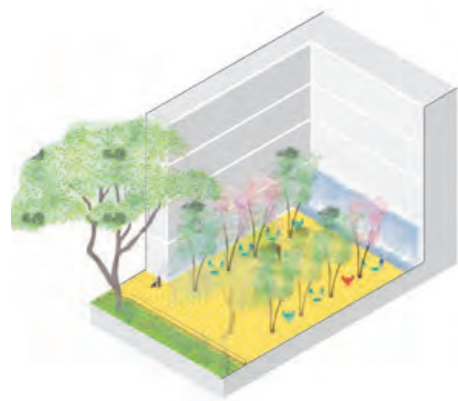


Axonometrie stadsbos



Axonometrie stadsboomgaard

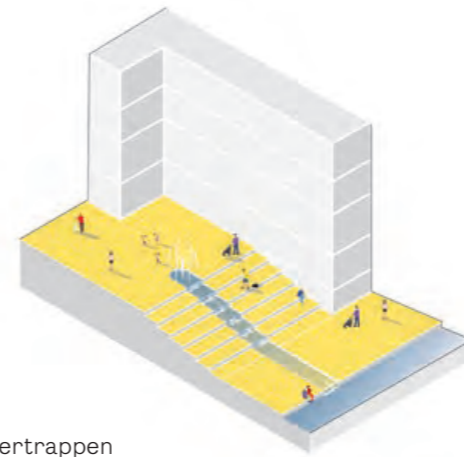
# Sporten + ontmoeten aan de Groene Loper



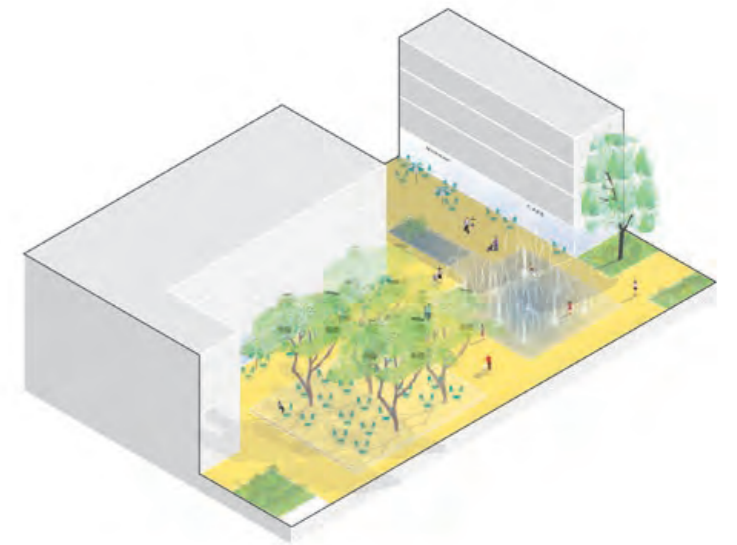
Zenpocket



Petanqueplaats



Watertrappen



Entreeplein



Waterplein



Multiveld



Squashpocket

## 4.9 ECOSYSTEEM ENTREE

Binnen de vijf groenstructuren van Entree vinden we ruim 20 ecotopen, die allemaal een combinatie vormen van meerdere habitats. Deze grote diversiteit aan ecotopen zorgt voor een grote landschappelijke diversiteit en vele gradiënten, Het doel van de ecotopen is tweeledig: enerzijds wordt een grote variatie aan natuurbelevingen in de stad gecreeërd, anderzijds wordt er naar gestreefd om de ecologische verbindingen te versterken en de biodiversiteit in de stad te verhogen.

V dR lB SH Prachtklokje



nH nR Lange ereprijs



Bb Wk B Tongvaren



B Groene specht



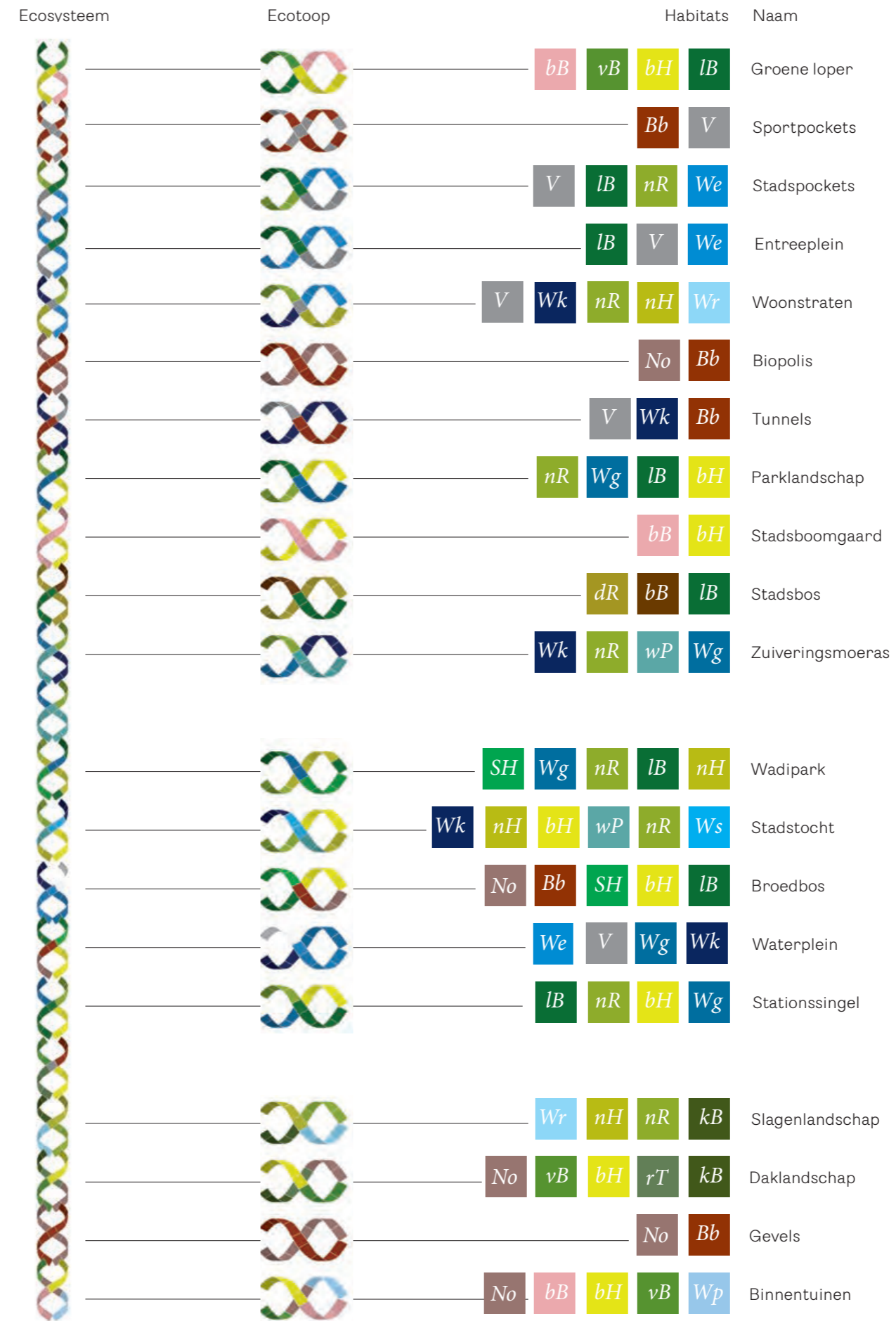
Wk rT Oeverwaluw

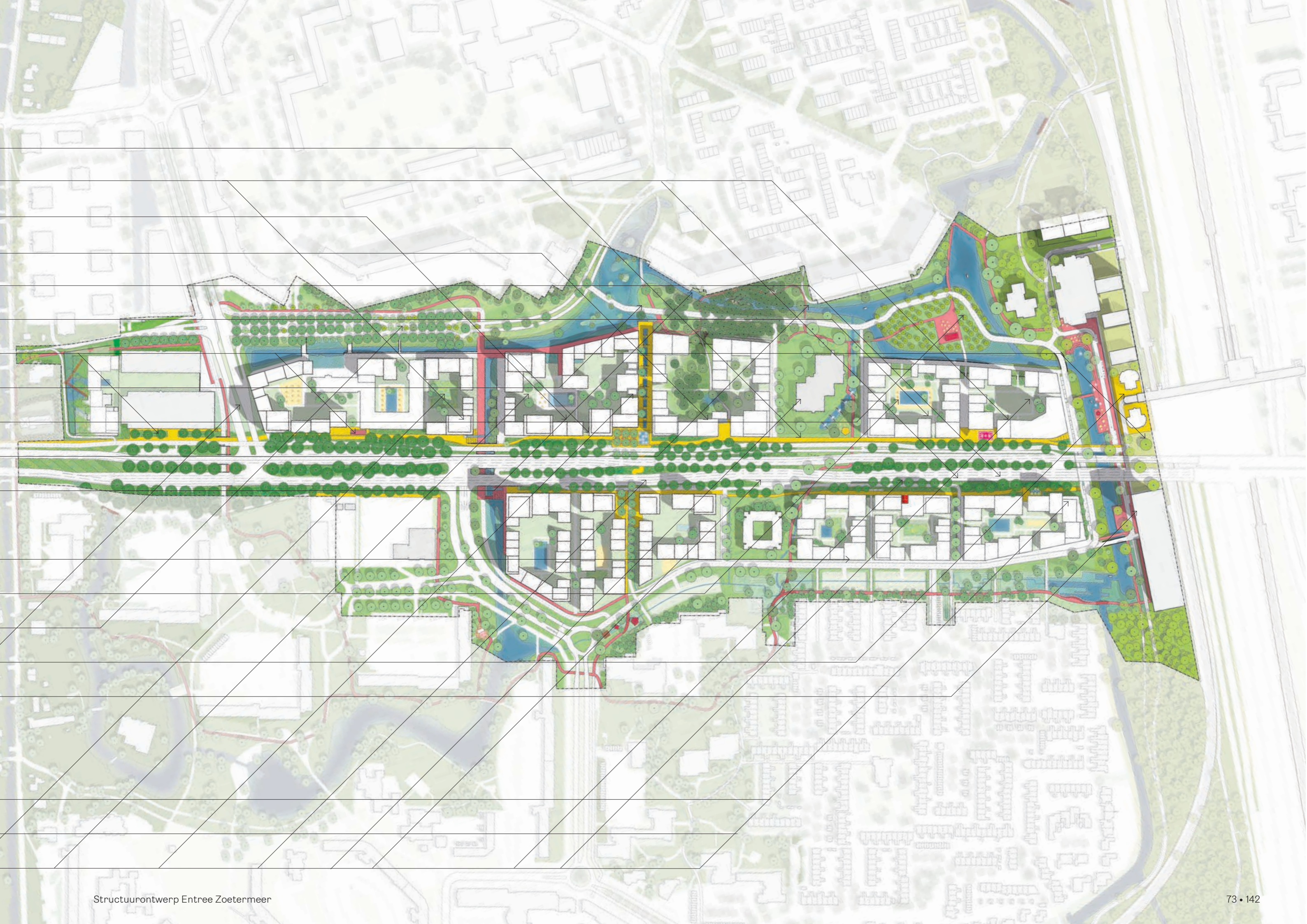


dR nR lB SH B Wezel



Mogelijke doelloorten voor de gezonde stad





## Habitats van de gezonde stad

Habitats zijn de bouwstenen van een ecotoop. De habitats zoals hieronder beschrijven zijn gebaseerd op de habitats uit de "Veldgids beschermde planten en dieren van Zoetermeer". Daarnaast introduceren we een aantal nieuwe habitats in de stad, die specifiek passen bij Entree.

*Bb*

### Bebouwing

gebouwen en bouwwerken met holtes (spouwen) en integratie van structuren zoals nestkasten, vogelvides, voorzieningen voor klim- en leiplanten en ooievaarswielen

*Wk*

### Grond- en waterkerende constructies

Verticale constructies met geschikte groeiplekken voor muurvarens en andere planten, maar ook met verblijfplaatsen voor tal van fauna, zoals hagedissen, zwaluwen, bijen en waterdieren

*No*\*

### Natuurinclusieve objecten

Natuurinclusieve objecten zijn structuren die toegevoegd worden aan een landschap met als primaire functie het faciliteren van flora en fauna. Het gaat dan bijvoorbeeld over beestenbomen, nestkasten.

*V*

### Verharding

Horizontale verharde oppervlakken, variërend van kleischelpen tot (gras)betontegels

*bH*

### Bloemrijk hooiland

Graslandbegroeiing met een diverse flora van kruiden, bloemen en grassen.

*nH*

### Nat hooiland

Graslandbegroeiing op open, vochtige plekken.

*wP*

### Waterplanten

Ondiepe zones in het water waar waterplanten, zoals waterlelie, groeien.

*bB*\*

### Bosbodem

Plekken waar de bodem bedekt is met schaduwminnende bodembedekkers en meerjarige soorten.

*lB*

### Lage beplanting

Plekken waar de bodem bedekt is met bodembedekkers van houtachtige planten.

*SH*

### Struweel en hagen

Struweel en hagen zijn belangrijke schuilplaatsen voor tal van kleine zoogdieren, vogels, maar de bloesem en vruchten voorzien ook in voedsel.

*vB*\*

### Vaste beplanting

Vaste beplanting in parken en tuinen waar borders gecreëerd zijn van lage en middelhoge planten sierbeplanting, die geen invasieve exoten bevat.

\*Nieuwe Zoetermeerse habitat



***rT*** Ruderaal terrein

Pioniersbiotoop, van volledig onbegroeide tot enkele jaren braakliggende terreinen, al dan niet voorzien van reliëf. De bodem wordt bewust of onbewust en met regelmaat opnieuw verstoord.

***kB***\* Knotbomen

Knotbomen vormen een specifiek beheerde typologie van loofbomen. Deze bomen worden door het beheer vaak ouder en zijn, o.m. vanwege hun holtes, interessant voor tal van insecten en vogels.

***Wg*** Watergang

Alle watergangen in Entree die jaarrond watervoerend zijn.

***We***\* Waterelement

Een element zoals een fontein, waterval of stedelijke vijver. Creëren een vochtig milieu dat interessant is voor diverse flora en fauna.

***nR*** Natte ruigte

Rietland, moeras en begroeiing op plasbermen langs natuurvriendelijke oevers.

***dR*** Droge ruigte

Ruige begroeiing waar hoge overjarige soorten overheersen.

***Ws***\* Stadstochten

Een stromend water met kunstmatige bron en natuurlijk verval, creëert een geheel eigen dynamiek in het watersysteem.

***lB*** Loofbomen

Grote loofbomen, zoals Eik, Beuk, Els, Iep en Linde

***bB***\* Bloeiende bomen

Bomen met een sterke bloei en vruchtdracht die van belang is voor tal van fauna.

***Wp***\* Waterpoel

Een solitair gelegen poel met zachte, zonnige en schaduwrijke oevers is bijzonder geschikt voor tal van amfibieën



# 5

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

## 5.1 INTRODUCTIE

Het structuurontwerp is opgebouwd uit een diverse natuurlijke en stedelijke ontwerpen, programma elementen en een breed scala aan locatie specifieke objecten. Al deze onderdelen van het ontwerp vormen samen een geheel en hebben tegelijkertijd hun eigen uitstraling en functie. Een coherente beeldkwaliteit van deze onderdelen is belangrijk om het gehele gebied de juiste uitstraling te geven. In dit hoofdstuk benoemen we per element de identiteit en beeldkwaliteit beschreven, ondersteund met referentiebeelden.

Daarnaast formuleren we enkele regels waarbinnen de elementen verder ontwikkeld kunnen worden.

Dit hoofdstuk Beeldkwaliteit doet specifiek uitspraken voor alle landschappelijke onderdelen binnen Entree. Dit geldt voornamelijk voor de openbare ruimte, maar ook voor de groene onderdelen binnen de bouwblokken. Schematisch zijn per onderdeel impressies toegevoegd van hoe een mogelijke uitwerking er uit zou kunnen zien.

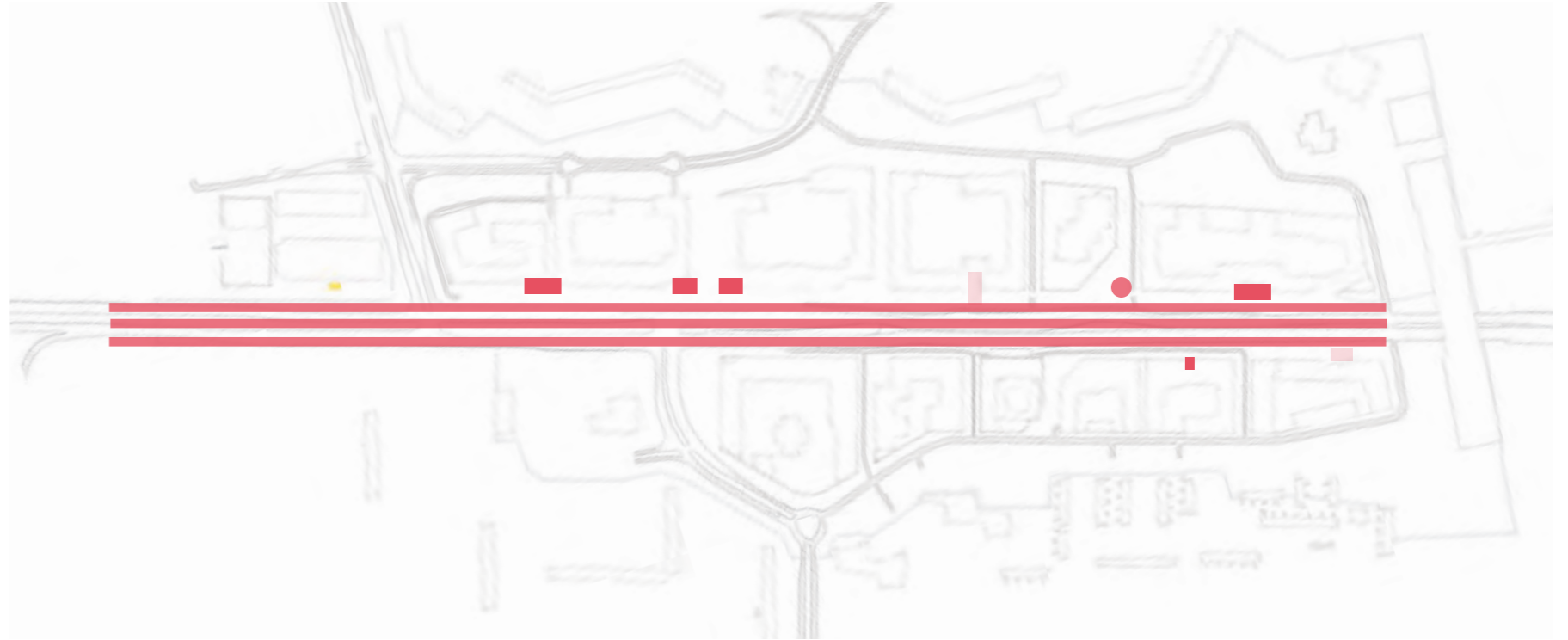
Het hoofdstuk is onderverdeeld in de volgende subhoofdstukken:

- 6.2 Afrikaweg
- 6.3 Entreepark
- 6.4 Stationssingel
- 6.5 Woonstraten

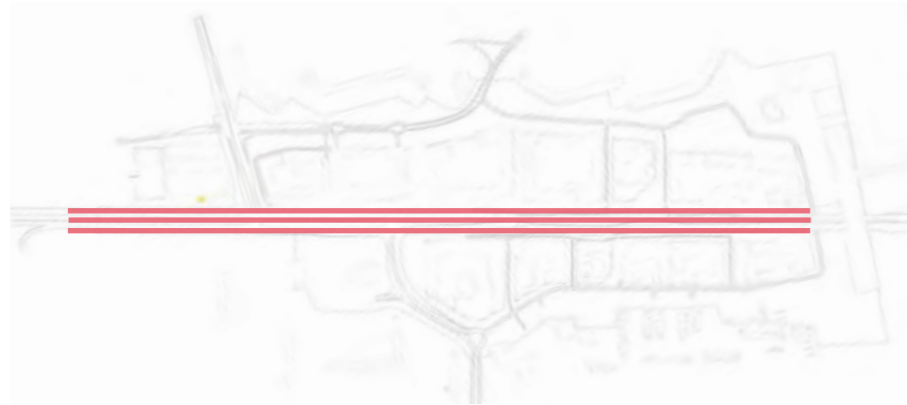
## 5.2 AFRIKAWEG

De Afrikaweg wordt omgevormd tot stadsstraat. Onderdeel van deze stadsstraat zijn de Groene Loper en de Groene Loper, maar ook een centraal plein en diverse stadsnissen. Deze komen aan bod in de volgende bouwstenen:

- Groene Loper & Groene Loper
- Entreeplein
- Sportpockets
- Stadspockets
- Watertrappen
- Broeikas
- Oude lint



## Groene Loper & Groene Loper



### Ideniteit

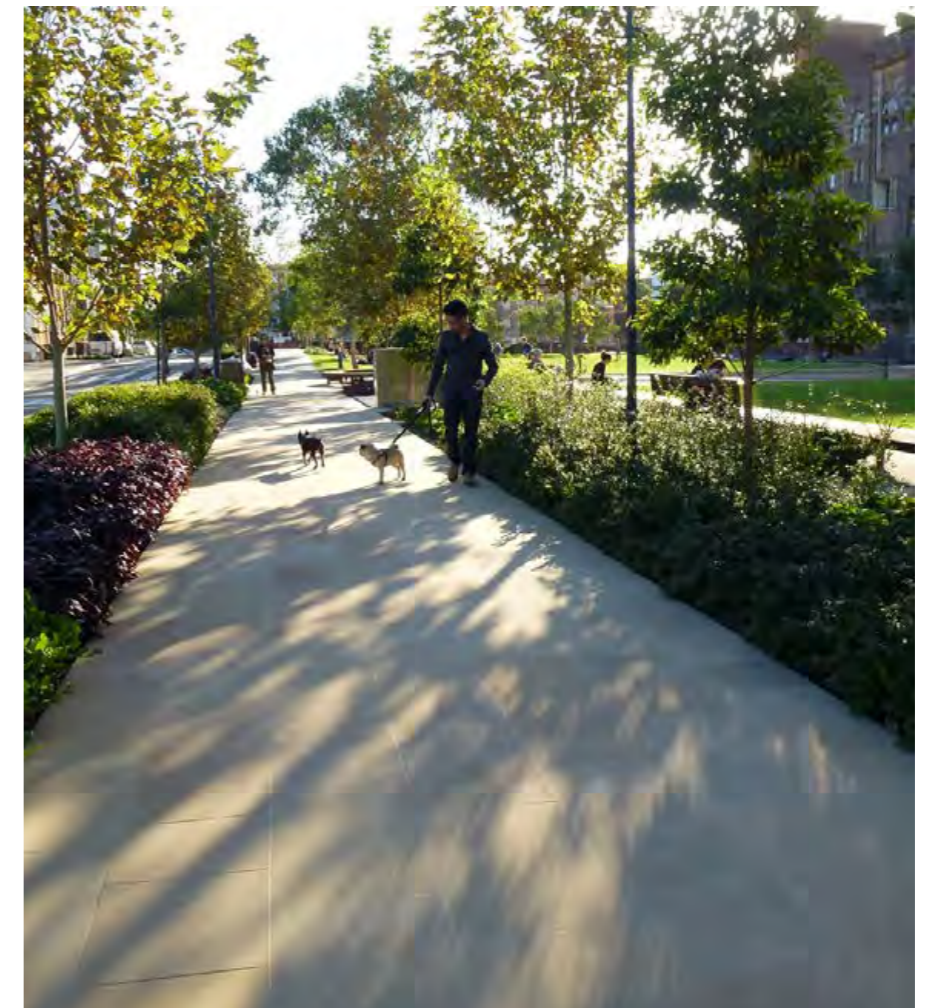
De stadsstraat is de groene toegangsweg tot de stad. Ze is ontworpen voor alle modaliteiten (fiets, voetganger, auto). De groenstructuur functioneert om elke modaliteit een groene ervaring te bieden en om stromen te scheiden. De Groene Loper is een kwalitatieve route voor voetgangers tussen station en centrum.

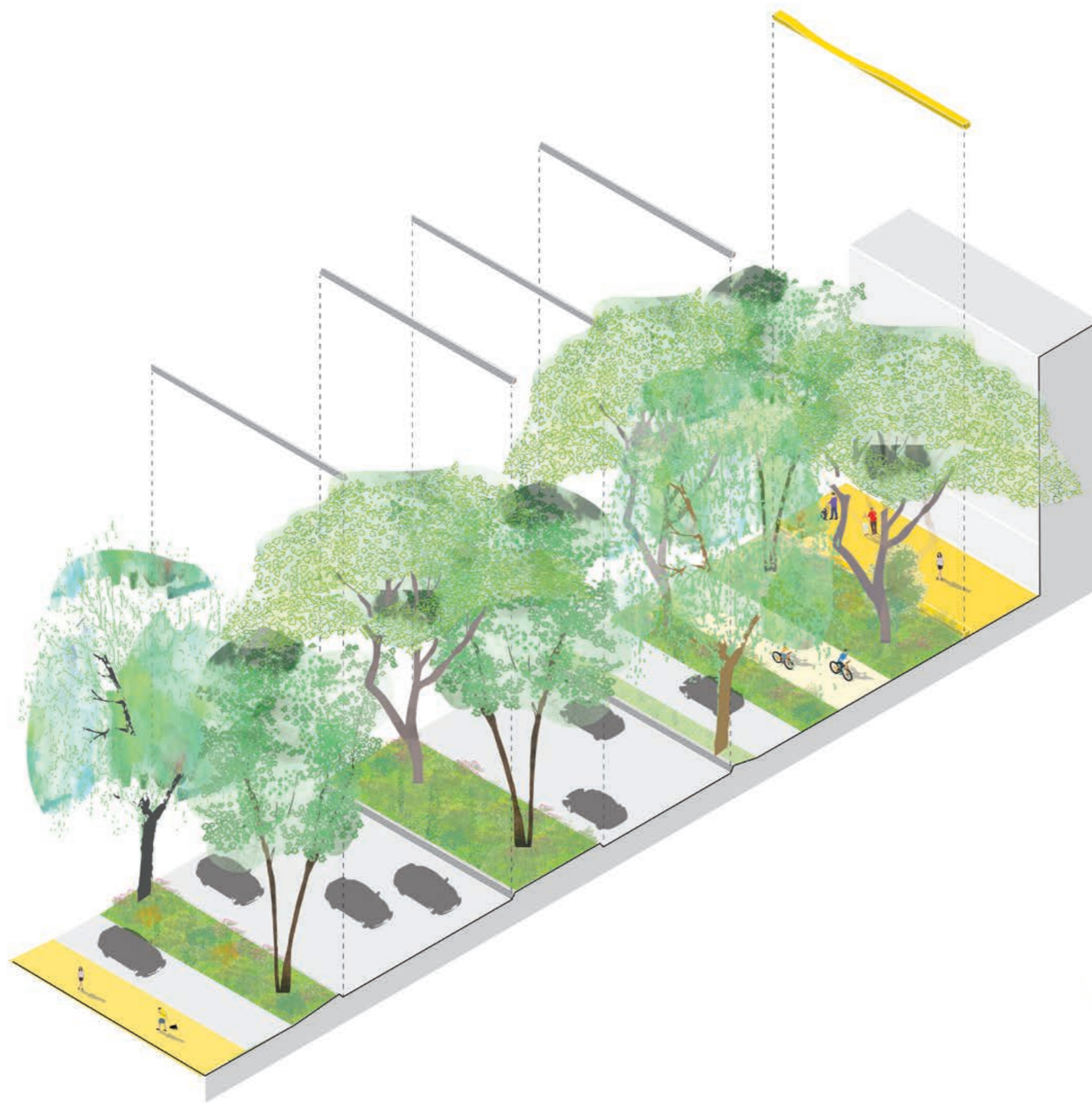
### Beeldkwaliteit

De Groene Loper aan de oostzijde heeft altijd een breedte van minimaal 5m en wordt altijd begeleidt door een brede band die ook als bank kan functioneren. Fietspad en Groene Loper worden altijd van autoverkeer gescheiden door een weelderige brede groenstructuur. Hoofdwegen worden geflankeerd door een verhoogde border met parkband. Bermen van 2m of breder worden voorzien van een gemengde laanstructuur van 1e orde bomen.

### Ecotoop

De Groene Loper is een belangrijke noord-zuid georiënteerde ecotoop maar waar diverse bermen de Groene Loper vormen vormen deze stapstenen waarin met name de bomen mooie verbinding tussen beide zijde van de infrastructuur vormen.





### Spelregels

- Langs de oostzijde ligt overal een Groene Loper van minimaal 5 meter.
- Deze wordt begeleidt door verhoogde parkband en minimaal; 3m brede groenberm
- Langs de westzijde is de Groene Loper minimaal 3m
- Berm met breedte van minder dan 2m wordt ingericht als bloemrijke grasberm
- Bermen van 2m of breder krijgen een gemengde bomenlaan

- Berm met breedte van meer dan 2m wordt voorzien van vaste planten en seizoensbloeiers
- Groene Loper krijgt hoogwaardige elementverharding
- Parkband is gemaakt van hoogwaardig materiaal en fungeert als zitelement
- Het autoverkeer op de Afrikaweg krijgt een verhoogde band (40-50cm)
- Bermen vanaf 4m of breder krijgen (verspringende) boomgroepen
- Ter plekke van commerciële functies is op de Groene Loper 1.5m voorzien voor terras

## Entreeplein



### Identiteit

Het Entreeplein is het centrale plein in de wijk. Hier zijn cafés, winkeltjes en andere voorzieningen. Het is een levendig plein met veel beplanting waar jong en oud speelt ontmoet en verblijft.

### Beeldkwaliteit

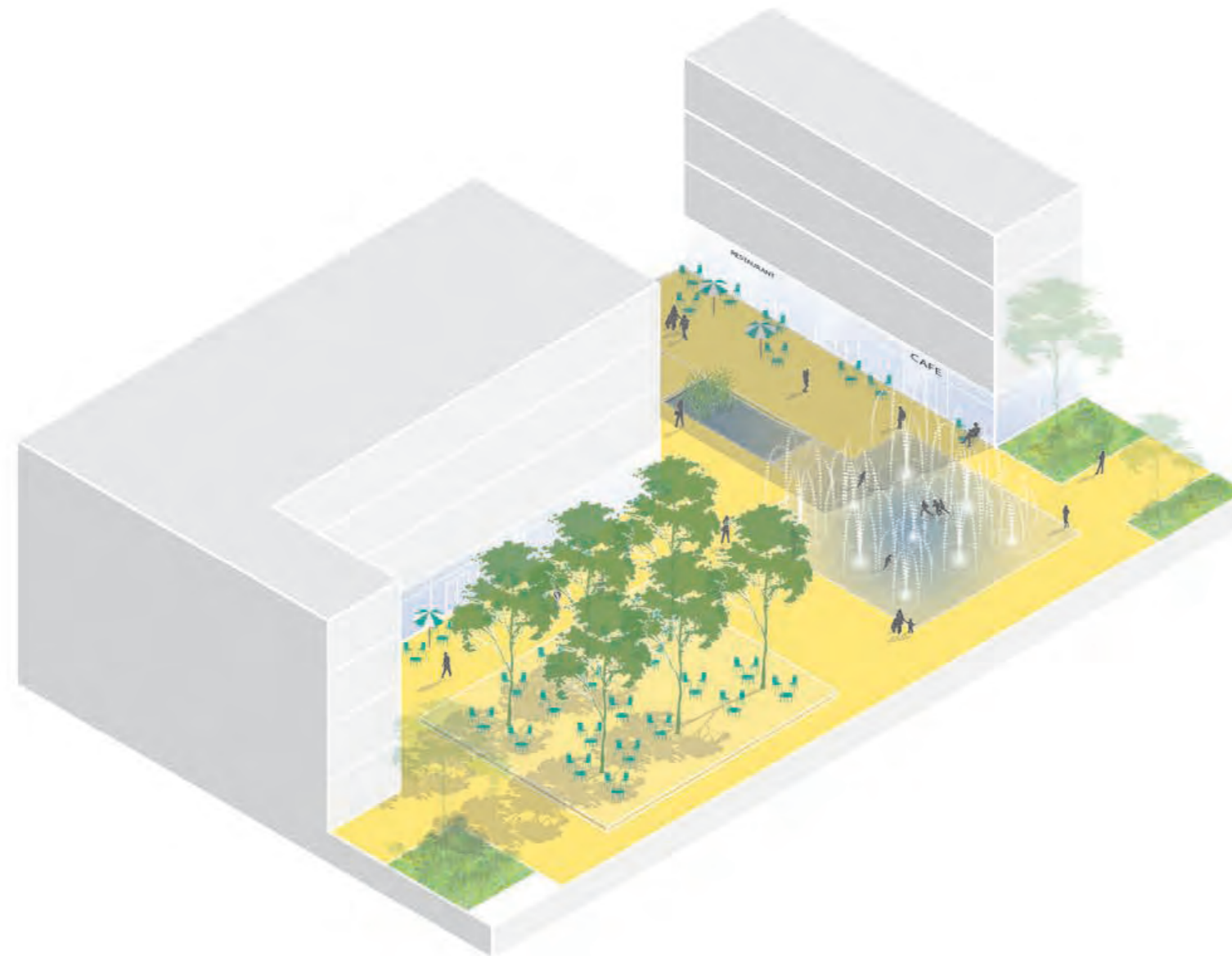
Het Entreeplein wordt een levendig plein met een hoogwaardige elementverharding die aansluit op de verharding van de Groene Loper. Het plein krijgt grote bomen waaronder terrassen gelegen zijn. Daarnaast markeert een groep fonteinën de toegang tot de zijstraat. Het plein wordt afgebakend door een groene border van de stadsstraat. Het water maskeert het verkeersgeluid.

### Ecotoop

De bomen zijn interessant voor diverse vogels, insecten en kleine zoogdieren.



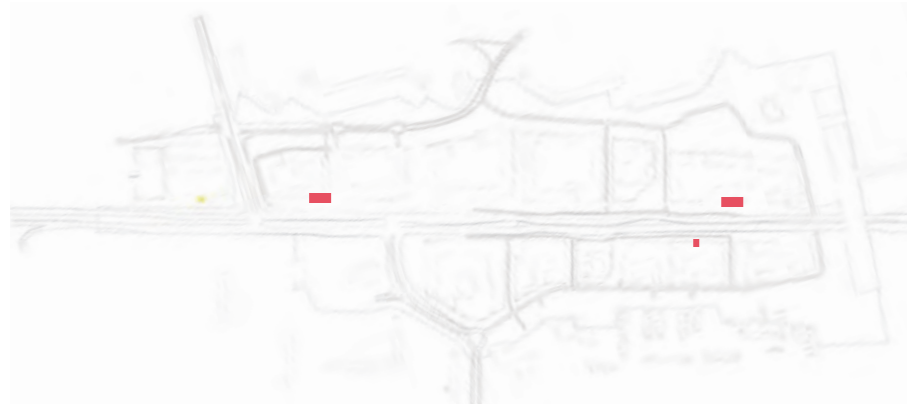




### Spelregels

- Materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit, te denken valt aan duurzaam hout en natuursteen.
- Terras- en fonteinzone krijgen afwijkende materialen die past bij Groene Loper verharding
- Terraszone wordt voorzien van minimaal 2e orde statige hoogstam loofbomen of groter
- De beplanting kennen een hoogwaardige kwaliteit
- Het ontwerp van het meubilair sluit aan op de hoogwaardige kwaliteit van de omgeving
- Het plein bevat waterelementen die de verblijfskwaliteit verbeteren

## Sportpockets



### Identiteit

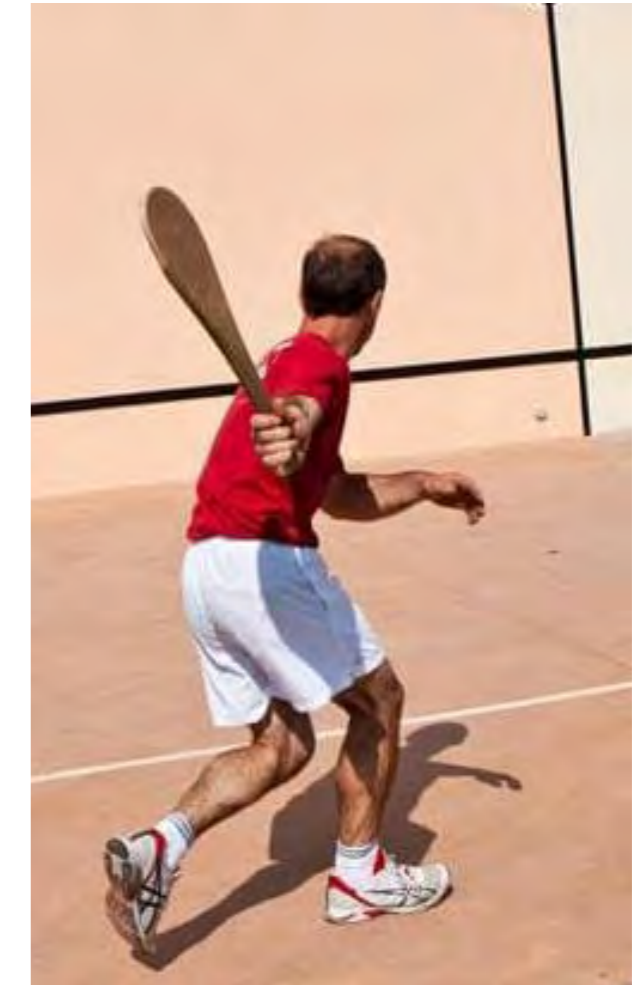
De sportpockets zijn stadsnissen die fungeren om mensen met elkaar te verbinden en aan te zetten tot bewegen. De sportpockets vormen een dynamisch programma om de buurt in beweging te krijgen. De pockets bevinden zich in de stadsnissen van de groene looper, samen met de stadspockets en pleinen kennen ze een ritmiek waarbij ongeveer om de 100 meter een programma zit.

### Beeldkwaliteit

De sportpockets zijn altijd fris gekleurde elementen, geen grijs of zwart asfalt, en met moderne materialen. Ze mogen afsteken tegen hun omgeving en zijn uitgesproken stedelijk. Ze zijn opvallend in materiaal en kleurgebruik. Beplanting wordt ingezet om schaduw te creëren op het sportveld en als buffer met passerend langzaam verkeer. De pockets hebben een uitdagend en publiek karakter.

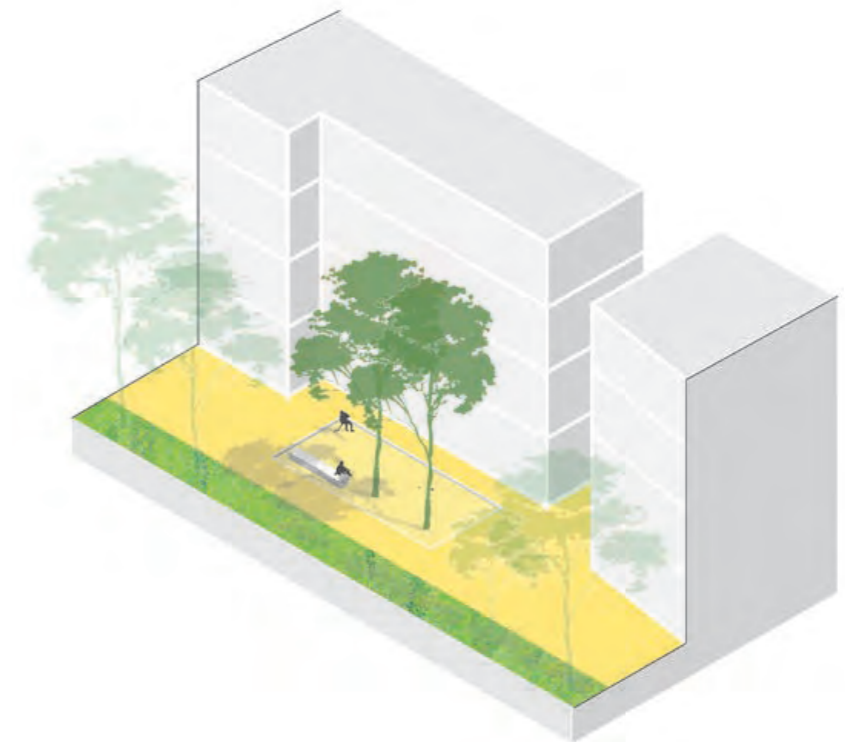
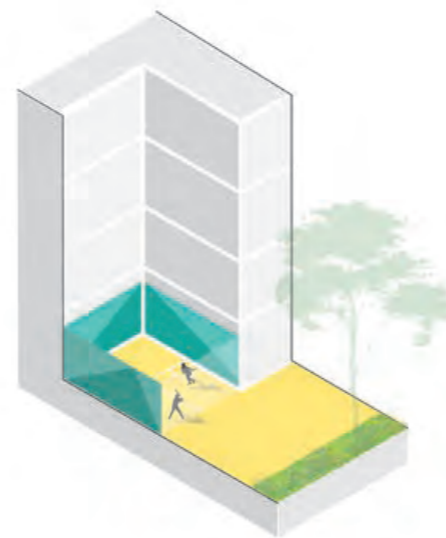
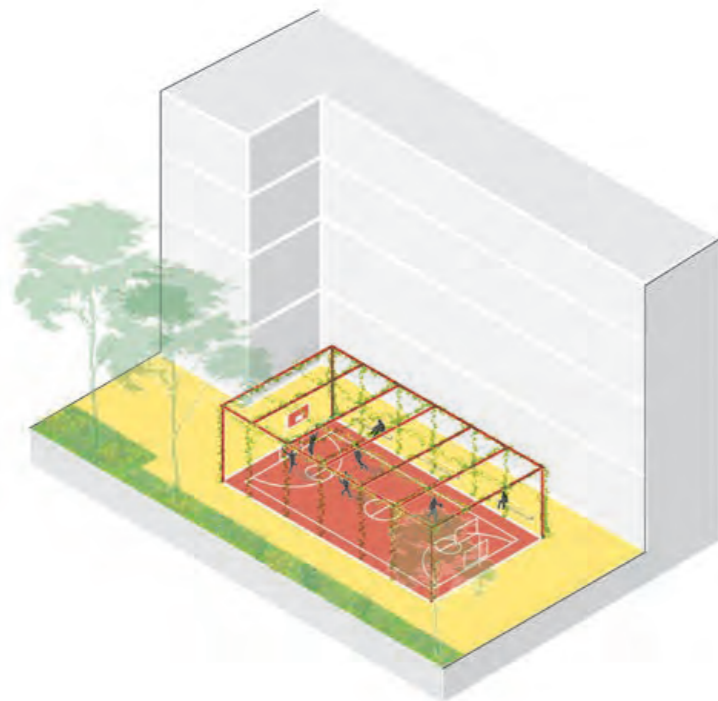
### Ecotoop

De sportpocket zijn een echte ecotoop voor de bewoners. Natuurinclusieve elementen kunnen geïntegreerd worden.



Bb V





### Spelregels

- De sportpockets springen minimaal 5m terug ten opzichte van de rooilijn van het bouwblok.
- Rondom de sportvelden moet een buffer van minimaal 5m worden aangehouden t.o.v. infrastructuur Afrikaweg
- Het materiaalgebruik moet opvallen, met frisse kleuren en duurzaam materiaalgebruik, zwart/donker asfalt en beton moeten vermeden worden
- Beplanting wordt ingezet om schaduw te genereren op het sportveld en als buffer tussen sportveld en omgeving

## Stadspockets



### Identiteit

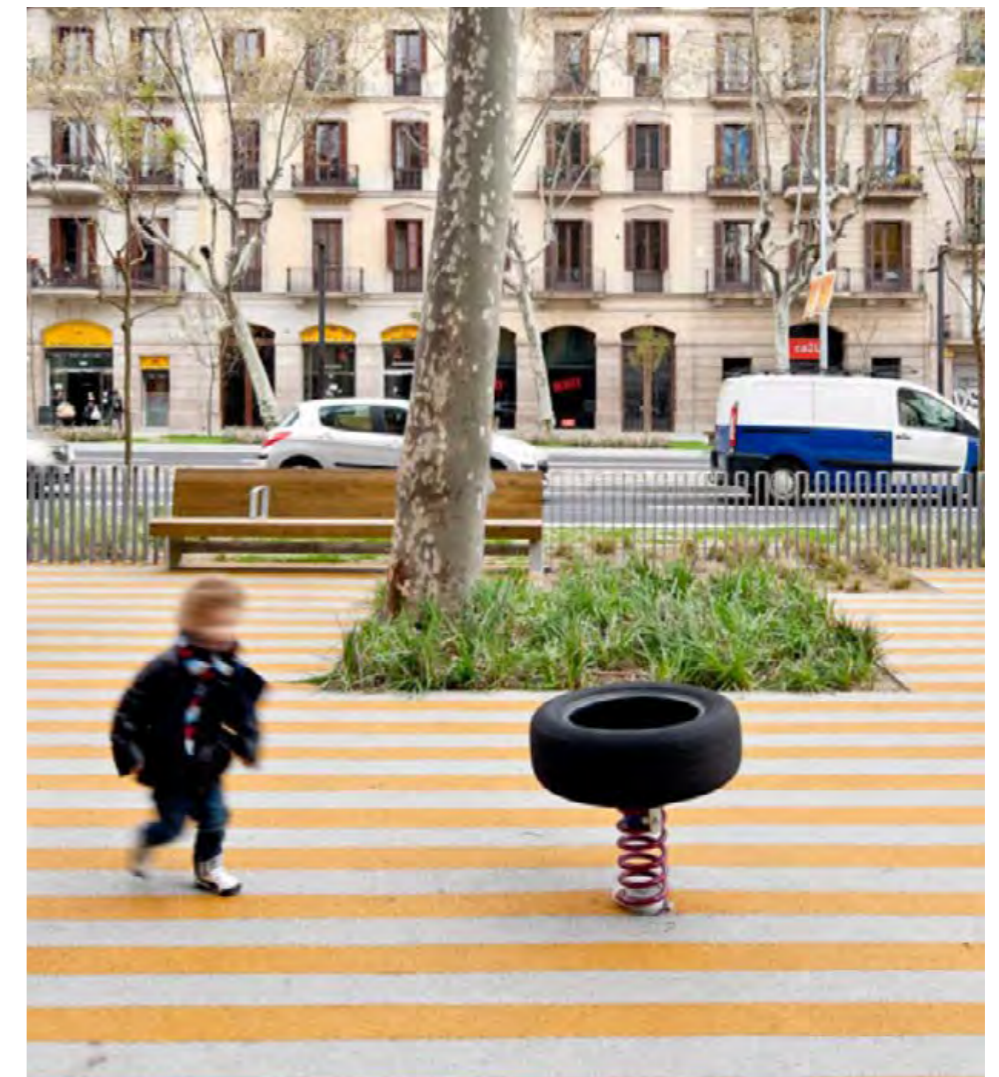
De stadspockets zijn ontmoetingsplekken en stedelijke speelplekken. De pockets bevinden zich in de stadsnissen van de groene loper, samen met de sportpockets en pleinen kennen ze een ritmiek waarbij ongeveer om de 100 meter een programma zit.

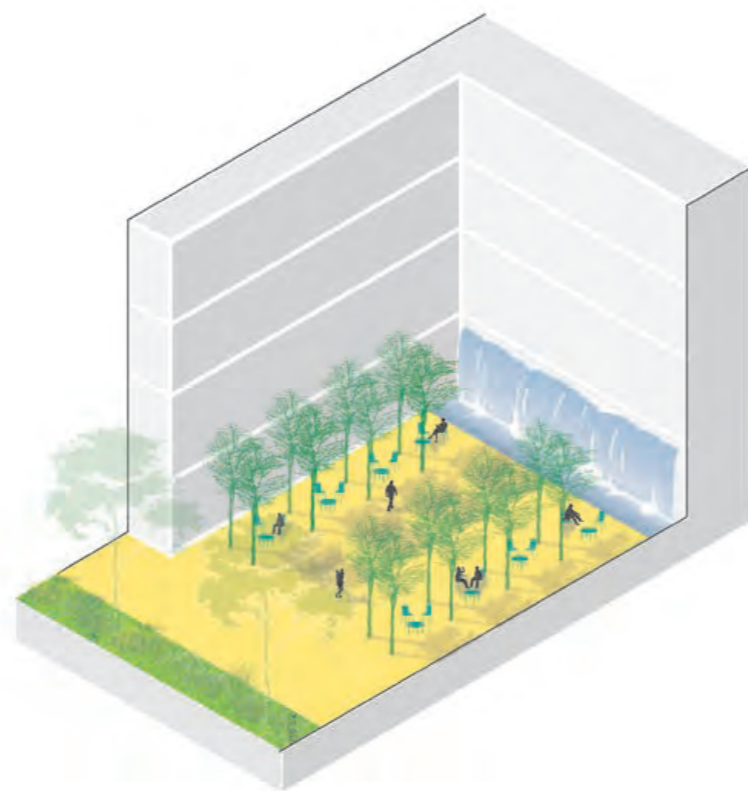
### Beeldkwaliteit

De stadspockets liggen teruggesprongen in de luwte van gebouwen. Beplanting vormt een buffer tussen weg en Groene Loper en biedt schaduw in de pocket. De ruimtes nodigen uit om te ontmoeten, ontspannen en ontstressen. Er wordt gezocht naar manieren om geluid te maskeren door middel van (ruisende) beplanting en waterelementen.

### Ecotoop

De muren van de Stadspockets zijn interessante objecten om natuurinclusief te ontwerpen, de groenstructuur, een eventueel waterelement en bestrating zijn ook ecologisch interessant.





### Spelregels

- De stadspockets springen minimaal 5m terug ten opzichte van de rooilijn van het bouwblok en hebben een minimale breedte van 10m.
- Rustgevende stromende waterelementen, zoals een fontein of kleine waterval, zijn van grote meerwaarde op deze locaties

- Het materiaalgebruik is hoogwaardig en creëert het gevoel van een plein
- De stadspockets worden ingericht als ontmoetingsplekken, hieraan zijn idealiter ook voorzieningen gekoppeld zoals bijvoorbeeld zit- en/of speelelementen

## Watertrappen



### Identiteit

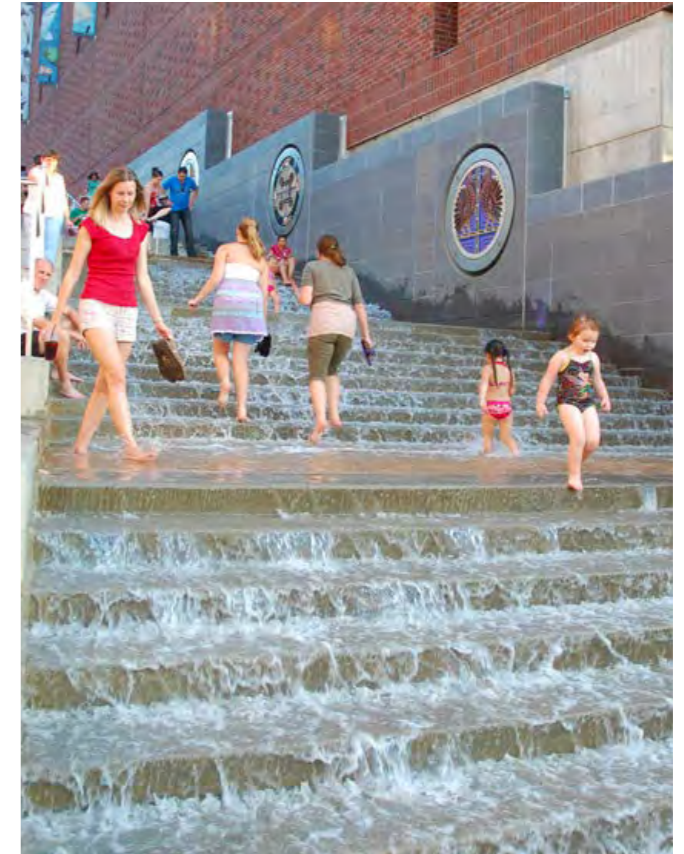
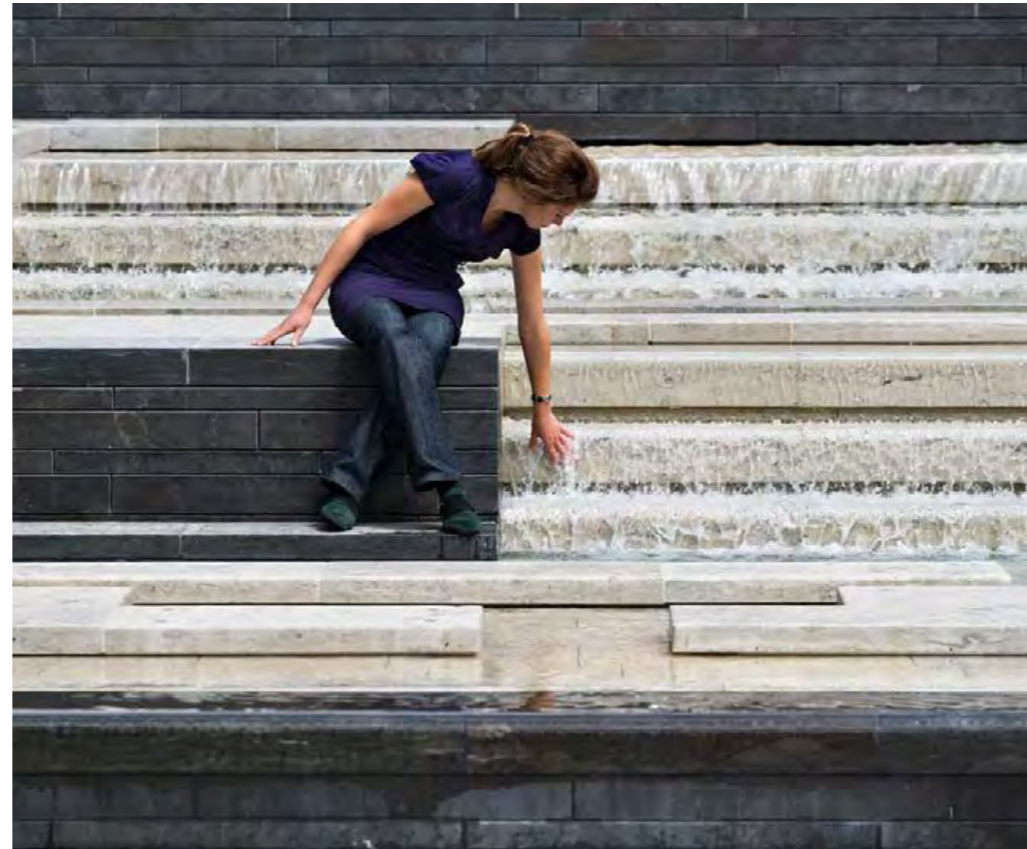
De watertrappen bevinden zich op de overgang tussen Afrikaweg en het Boerhaavepad. De trappen vormen de verbinding tussen hoog en laag en zijn daarnaast aantrekkelijke objecten als onderdeel van het watersysteem.

### Beeldkwaliteit

De watertrappen sluiten qua materialisatie aan bij de Groene Loper. Onderdeel van de trappen is een waterelement, hierbij wordt water uit de waterloop omhoog gepompt en als een cascade via de trappen naar beneden geleid. Doordat het pompgat in de kademuur zit is dit gemakkelijk te onderhouden. Het rondpompen voegt zuurstof toe aan de hoofdwatergang.

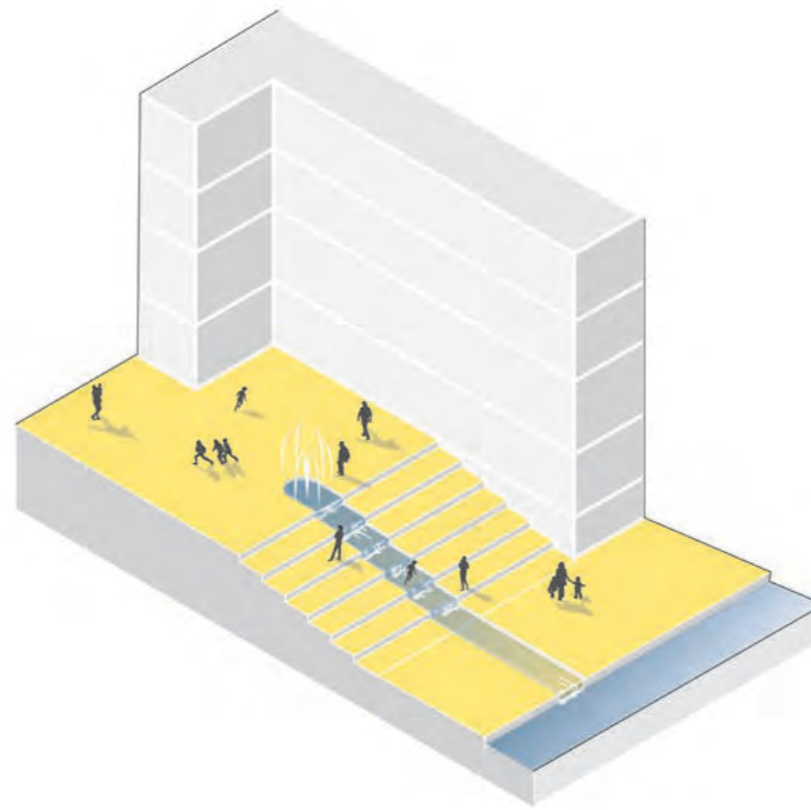
### Ecotoop

Het stromende water vormt een aantrekkelijke ecotoop in de watergang, waar plaatselijk een speciek vochtig milieu ontstaat.



V We





### Spelregels

- De watertrappen sluiten qua materialisatie aan bij de systeemverharding van de Groene Loper
- De cascade van water is minimaal 1 meter breed
- Het water wordt aangevoerd vanuit het hoofdwatersysteem middels een inlaat in de kademuur
- Het water is bereikbaar en doorwaadbaar

## Broeikas



### Identiteit

De broeikas is een centrale plek in Entree en kan het groene uithangbord van de wijk worden. Het is gelegen op private grond, het idee van de broeikas wordt als suggestie getoond. Het is een groene oase in de kas, een ontmoetingsplek. De broeikas fungeert tevens als ecologische katalysator en werkt bewustmakend op de bewoners. Daarnaast is het een iconisch hoogtepunt van Entree.

### Beeldkwaliteit

De broeikas is een begroeid paviljoen, met een groene indoor oase. Het is een ontmoetingsplek en biedt ruimte voor 'groene' experimenten. De materialisering bestaat uit natuurlijke materialen en beplanting, waardoor het paviljoen in het oog springt als vrijliggend element langs de Afrikaweg.

### Ecotoop

De kas biedt een geheel eigen ecotoop, terwijl de begroeide buitenzijde interessant is voor vogels en insecten.



No

Bb







### Spelregels

- De broeikas staat in het zicht bij binnenkomst richting het stadscentrum
- De broeikas is een ecologische katalysator en biedt ruimte voor experiment
- Het gebouw heeft een open uitstraling met glas

## Oude lint



### Identiteit

Waar de bebouwing van Entree terugspringt en de Voorweg wordt genaderd komt een knipooog naar de oude slagenstructuur. Zo wordt het oude landschap op een moderne manier opnieuw zichtbaar gemaakt en gekoppeld aan de oude structuur van de Voorweg.

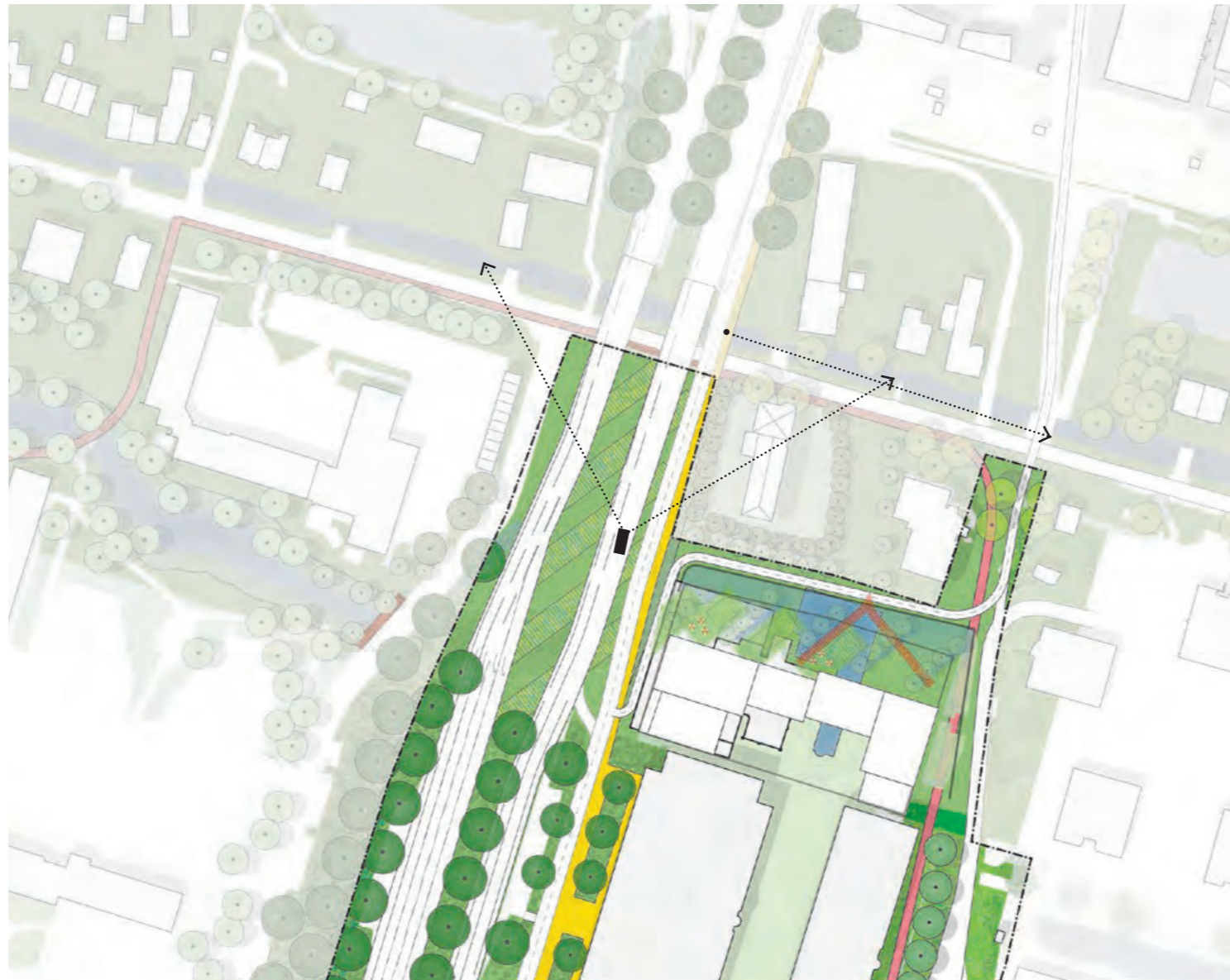
### Beeldkwaliteit

Omdat de Afrikaweg verhoogt ligt, wordt gekozen voor een droge slagenstructuur die bestaat uit stroken bloemrijk hooiland. De stroken volgen de oude verkavelingsoriëntatie. Deze structuur wordt tussen de rijwegen en Groene Loper van de Afrikaweg weer zichtbaar gemaakt. Doordat de weg een plots open karakter krijgt, zonder bomen, maar met een heel specifieke berm, wordt het accent en zicht richting oude lint gemarkeerd.

### Ecotoop

De slagenstructuur is een belangrijke ecotoop voor tal van vogels en insecten.





### Spelregels

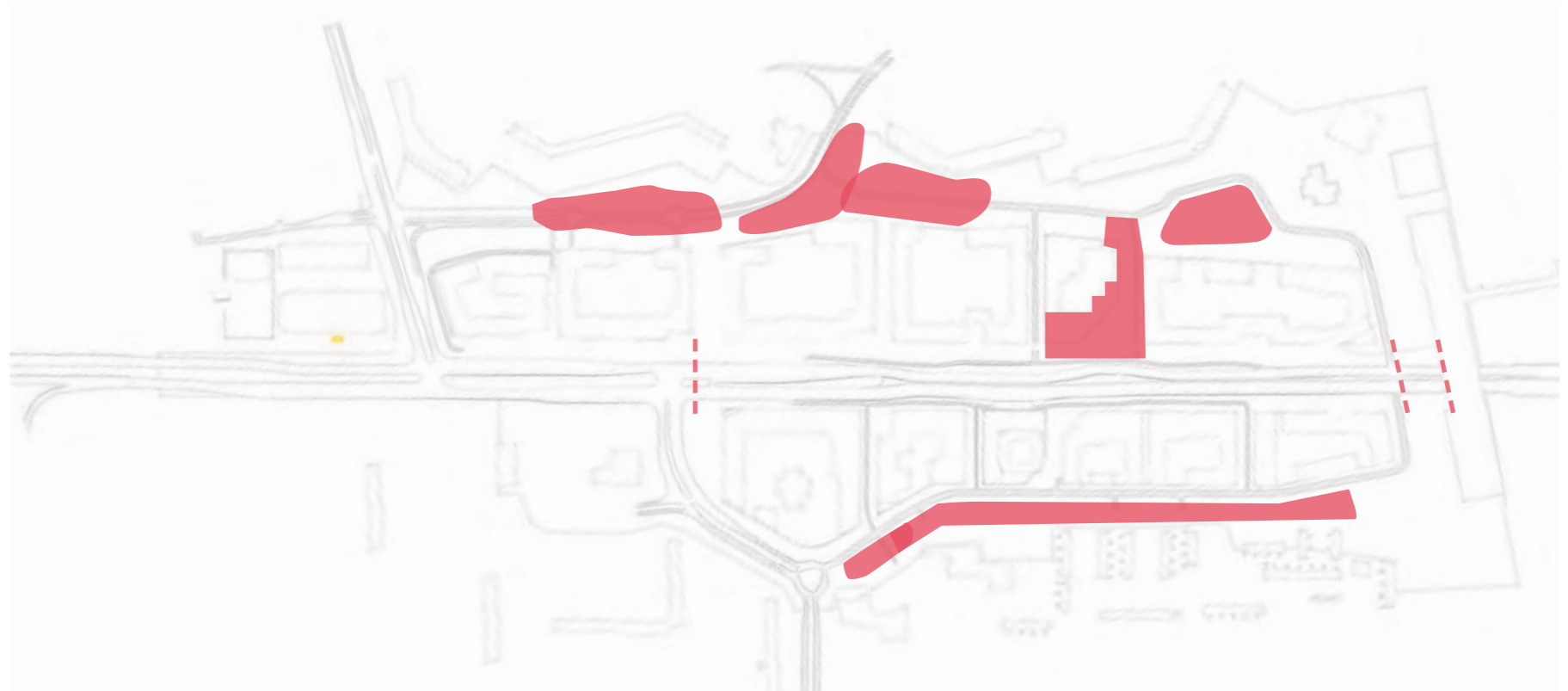
- De zone tussen rijbanen en Groene Loper wordt ingericht als 'bloemrijk slagenlandschap'
- De slagenstructuur volgt de oude verkavelingsoriëntatie
- Het landschap bestaat uit slagen bloemrijk hooiland



## 5.3 ENTREEPARK

Het Entreepark ligt tussen Entree-Driemanspolder en Meerzicht en is een park dat zich richt op natuurbeleving met een hoge diversiteit. In het park zijn negen sub-eenheden te vinden:

- Stadsboomgaard
- Stadsbos
- Moerapark
- Broedlaantje
- Wadipark
- Stadstocht
- Obstakelroute
- Natuurtunnels



## Stadsboomgaard



### Identiteit

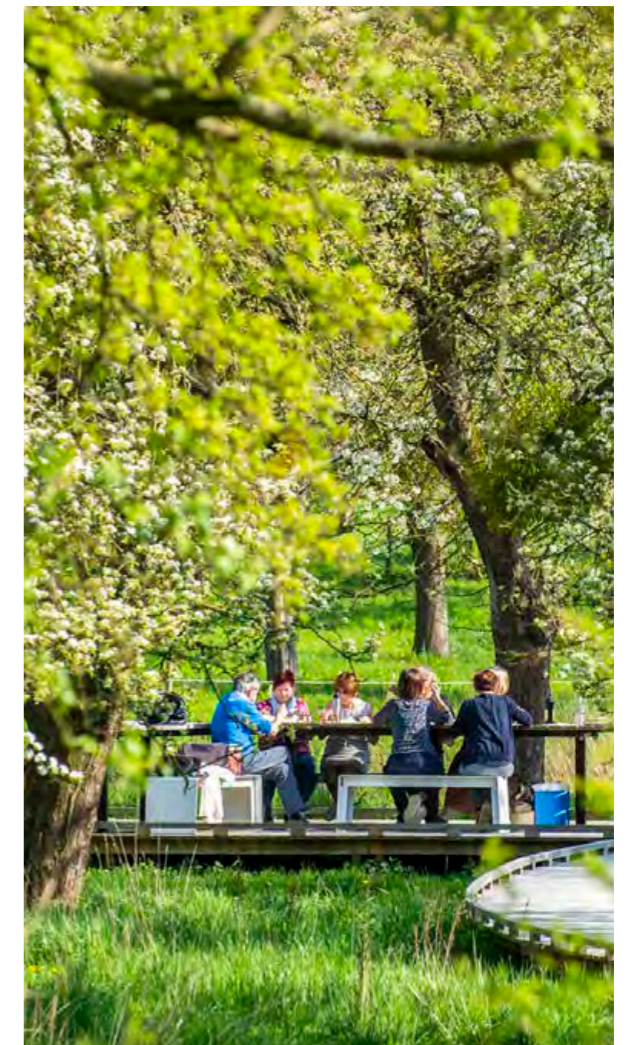
De stadsboomgaard ligt op een eiland. Het is een 'go-to' in Entree en kent vele functies voor de bewoners en bezoekers. Het is mogelijk er door heen te fietsen, te wandelen, te verblijven en te verpozen. Ook treft men er een community centrum aan en wordt er gezamenlijk gewerkt aan het onderhoud en de oogst.

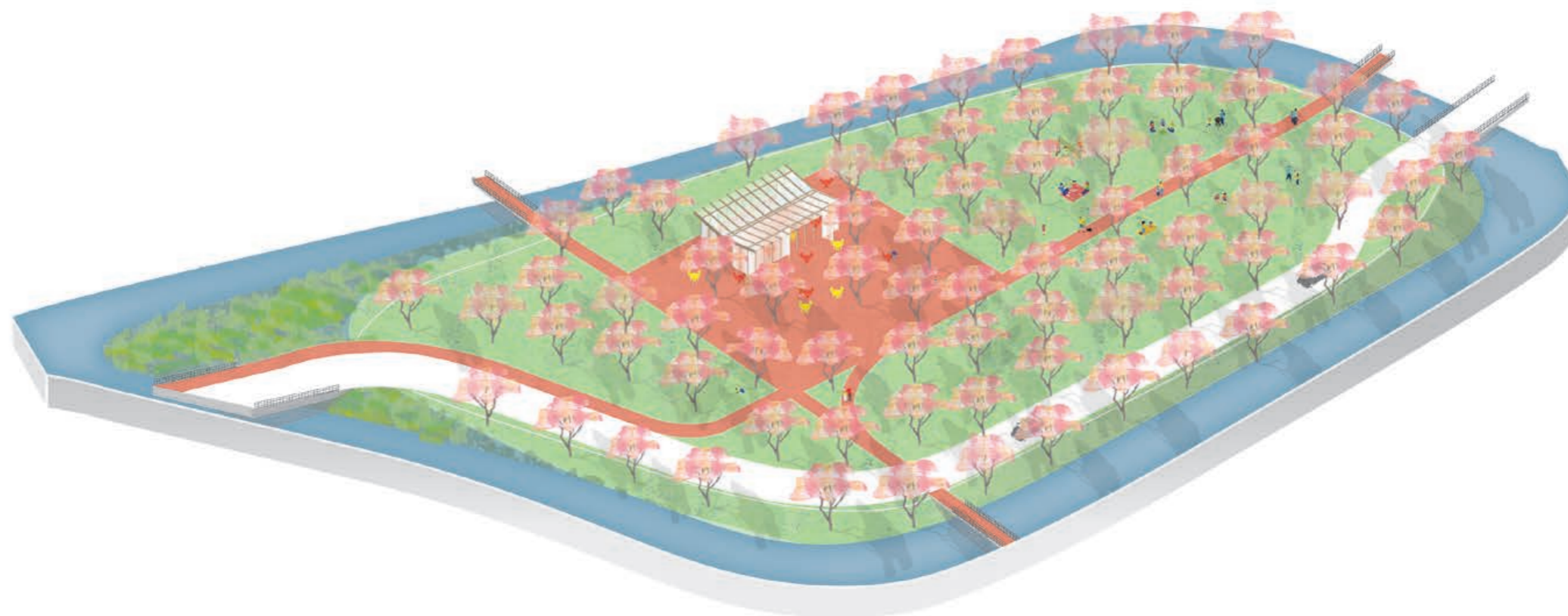
### Beeldkwaliteit

De stadsboomgaard staat in het voorjaar volledig in bloei. In de zomer en het najaar kunnen er vruchten worden geplukt. De boomgaard is een eiland. De oevers van het eiland zijn glooiend en het maaiveld bestaat uit een bloemrijk grasland met gemaaide paden en 'ruimtes'. Centraal in de boomgaard ligt een klein paviljoen en terras.

### Ecotoop

De boomgaard is een nieuwe stadsecotoop met een bloemrijk hooiland en de bloeiende fruitbomen. Het is een interessante ecotoop voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.





### Spelregels

- De stadsboomgaard ligt op een eiland en is alleen toegankelijk via bruggen
- De stadsboomgaard bestaat uit een bloemrijk grasland met gemaaide paden en bloeiende fruitbomen
- Centraal op de boomgaard ligt een paviljoen met terras
- Secundaire paden leiden het langzaamverkeer naar alle locaties op het eiland
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen voor de infrastructuur van het langzaamverkeer, te denken valt aan halfverharding, vlonderpaden en graspaden

## Stadsbos



### Identiteit

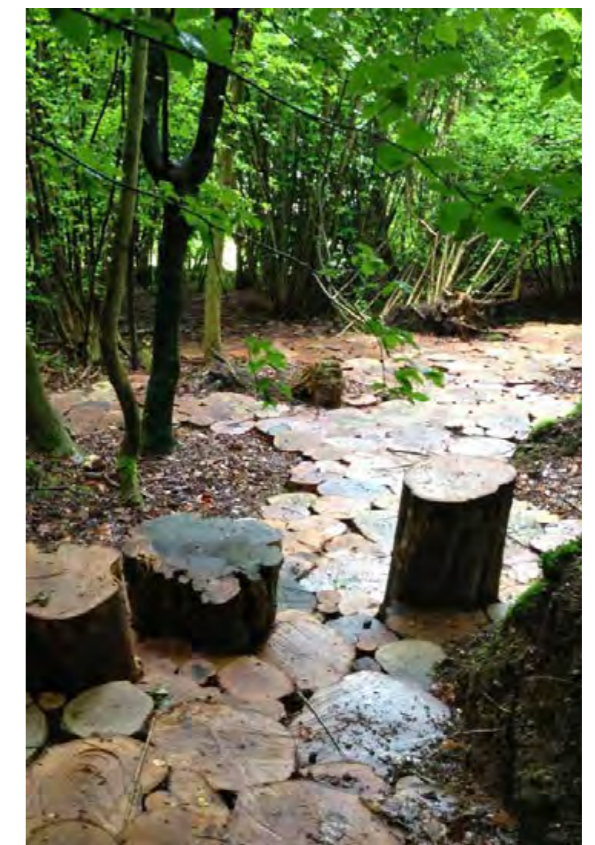
Het stadsbos ligt aan de zijde Boerhaavelaan in het Entreepark. Het is een bos dat gericht is op spelen en struinen.

### Beeldkwaliteit

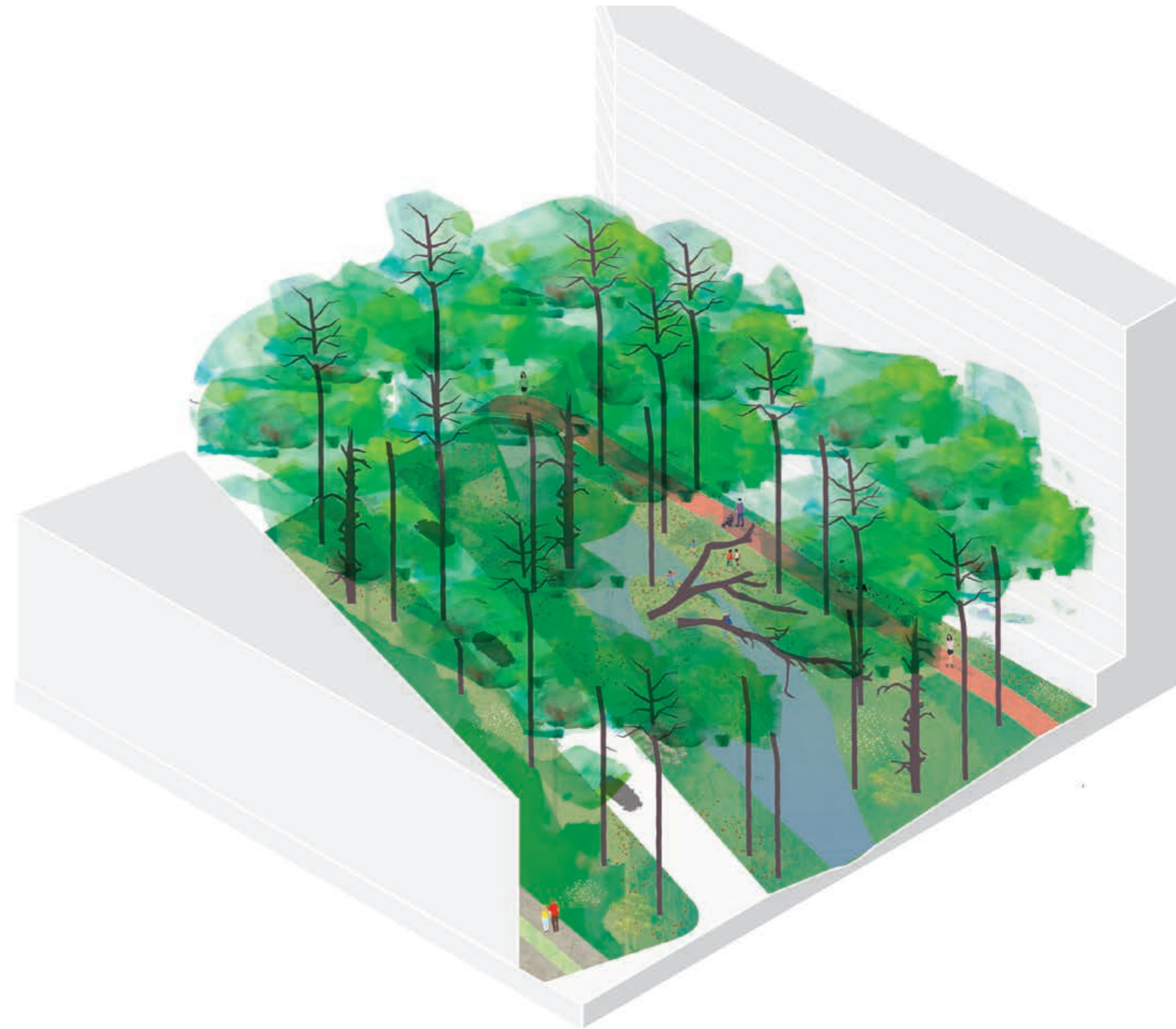
Het stadsbos is een gemengd open bos, waar de stammen van de bomen, het gefilterde licht en lage onderbegroeiing een bijzondere wereld creëren en sociale controle mogelijk houden. In het bos is ruimte voor natuurlijk spelen. Het water in het bos splitst zich op en is ondiep waardoor er ook in gespeeld kan worden. Aan Entreezijde grenzen voordeuren van woningen aan het bos.

### Ecotoop

Het stadsbos is een unieke gelaagde stadsecotoop, waarin zowel ruimte is voor bodemleven en een strooisellaag, als voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.







### Spelregels

- Het bos bestaat uit dicht op elkaar staande bomen
- De onderbegroeiing is laag, bloeiend en gaat over in de strooisellaag
- Hierdoor heeft het bos een open karakter
- De soorten zijn gemengd loofhout
- Het water in het bos is doorwaadbaar
- Het bos is een speelbos met diverse natuurlijke speelelementen

## Moeraspark



### Identiteit

Het moeraspark een zuiveringsmoeras met een grote diversiteit aan (bloeiende) waterplanten. Het park zuivert het hoofdwatersysteem maar is ook een beleving: wandelen door het wuivende riet en met je handen in het water.

### Beeldkwaliteit

Het moeraspark bestaat uit oppervlaktewater met afwisselende dieptes. Hierdoor ontstaan diverse milieus met verschillende soorten waterplanten. Aan de zijde van de bouwblokken wordt het moeraspark afgebakend door een afwisseling van zachte oevers en natuurinclusieve kades en terrassen die mensen verbindt met het water.

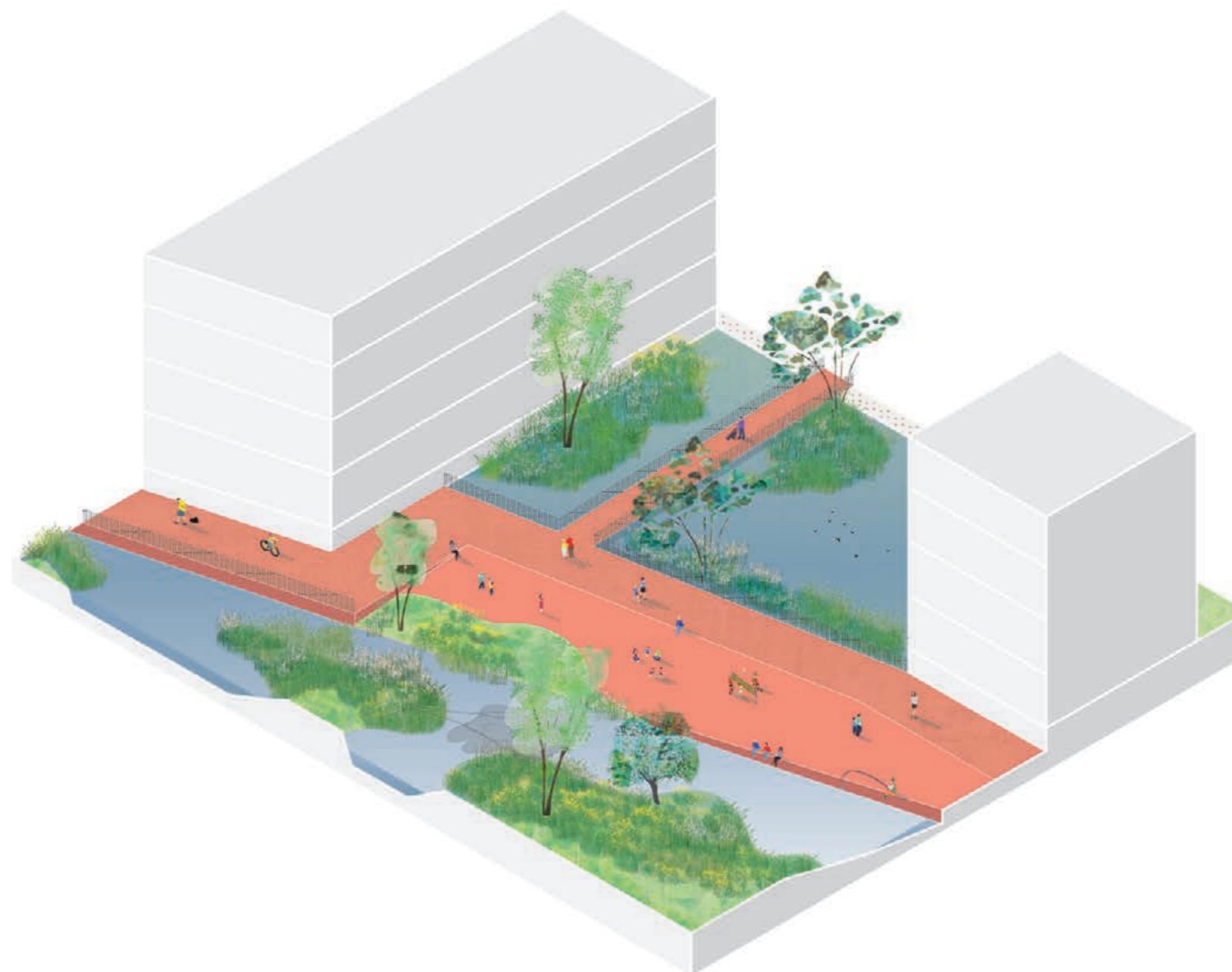
### Ecotoop

Het moeraspark is de ecotoop waar aquatische flora en fauna floreren. Daarnaast is de oevervegetatie hier zeer divers.



Wk nR wP Wg





### Spelregels

- Het moeraspark bestaat uit waterdieptes van 0.25m tot 4m
- Waterdieptes, ondieptes en eilandjes wisselen elkaar af
- De kade tussen woningen en water biedt interactie met het water
- De kade is natuurinclusief
- Het waterlandschap kent afwisselend open en dichte begroeide plekken

## Broedlaantje



### Identiteit

Het broedlaantje is een dubbele laan langs de noordkant van de Boerhaavelaan. De laan bestaat uit ongeveer duizend vogelhuisjes gepositioneerd in de bomen.

### Beeldkwaliteit

Het broedlaantje is een gemengde laan waar de bestaande bomen langs de Boerhaavelaan een belangrijk onderdeel van uitmaken. Deze worden op termijn en geleidelijk vervangen door diverse andere soorten. In de laan zijn duizend architecturaal vormgegeven vogelhuisjes opgehangen. Vogels geven in het laantje uitgebreide ochtend en avondconcerten.

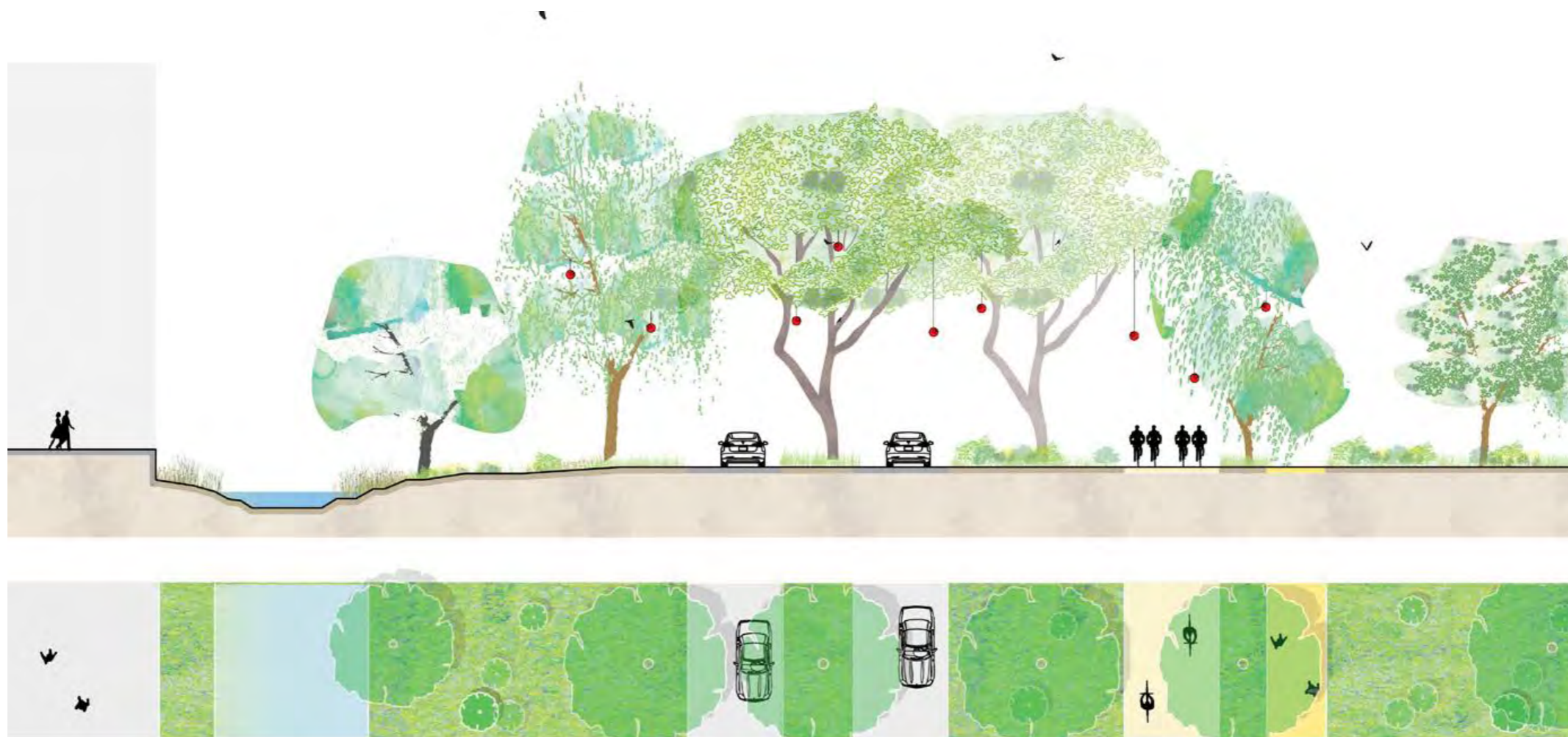
### Ecotoop

Het broedlaantje bestaat uit diverse soorten jonge en oudere loofbomen. De vogelhuisjes maken het een paradijs voor vogels.



No Bb SH bH LB

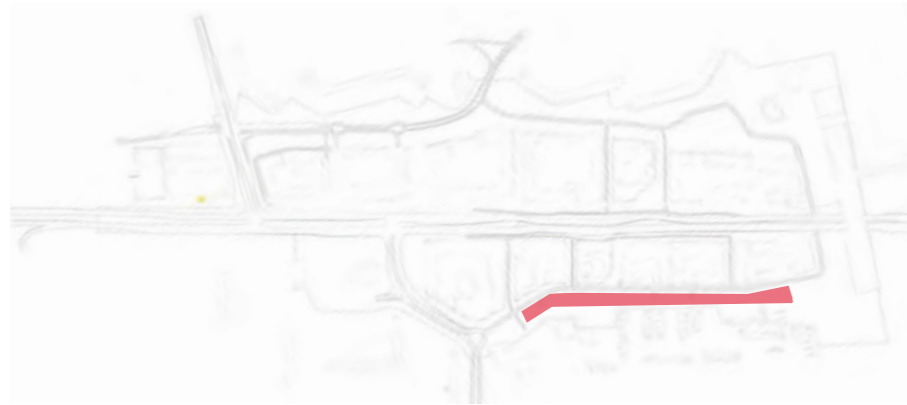




### Spelregels

- De bestaande bomenstructuur langs Boerhaavelaan vormt de basis voor de broedlaan
- Zwakke bomen worden vervangen door jonge bomen van divers sortiment
- De (ongeveer) duizend vogelnesten krijgen allemaal een bijzondere architecturale uitstraling en zijn voor diverse vogelsoorten gemaakt.

## Wadipark



### Identiteit

Het wadipark transformeert (en integreert) de parkeerplaatsen langs het Bredewater tot een wadi met verdiepte parkeerpockets. Het park is bedoeld als tijdelijke wateropvang, om te spelen en te struinen.

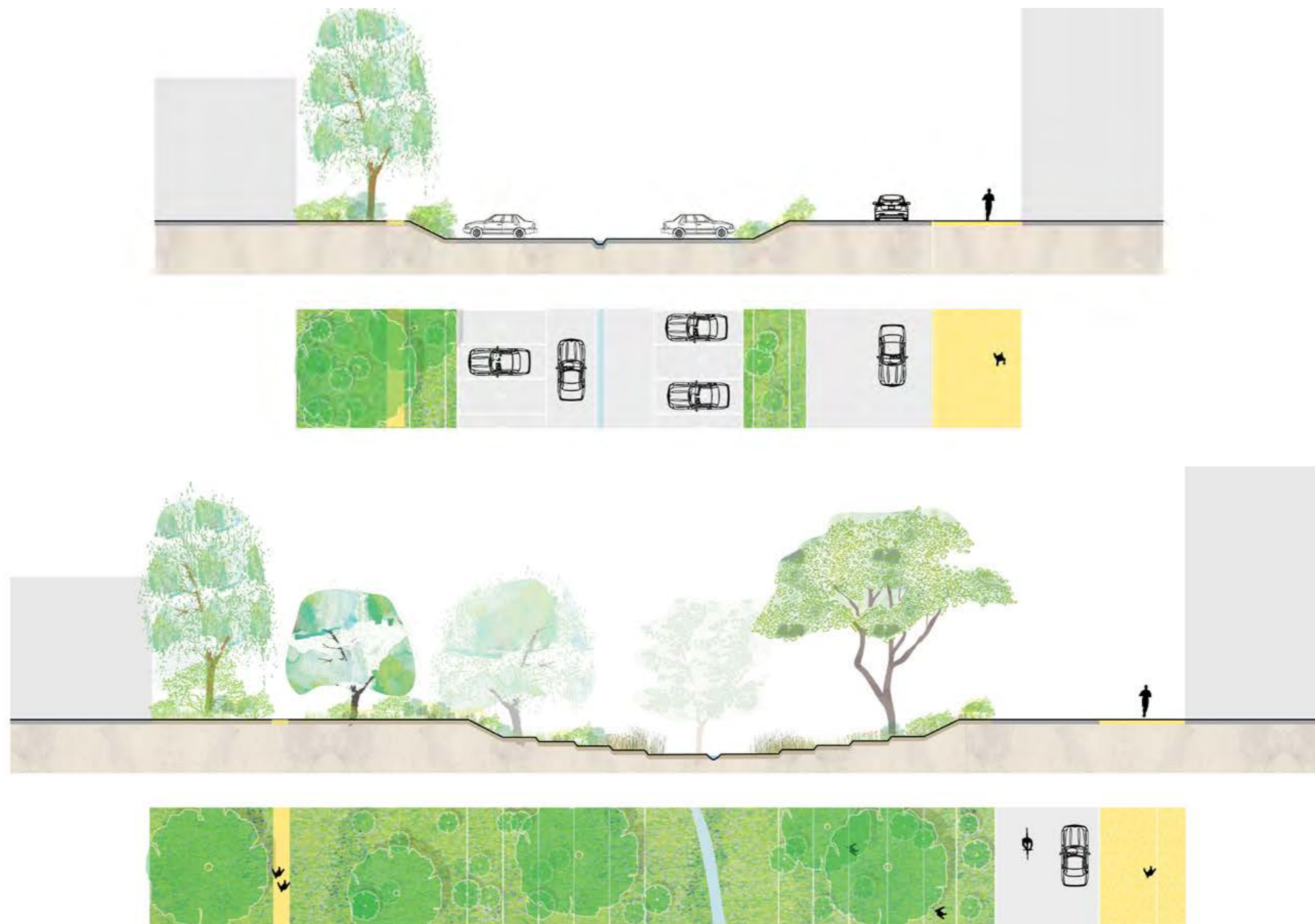
### Beeldkwaliteit

Het wadipark kent een natuurlijk karakter met bloemrijke graslanden die onder droge en natte omstandigheden floreren. Verspreid staan kleine tot middelgrote (meerstammige) bomen. De westzijde van de wadi's loopt over in een gemengde haag die een overgang vormt tussen de woonblokken en wadi. Door de wadi loopt een smalle open waterstructuur die het water geleidelijk afvoert naar de hoofdwatergang. Deze is watervoerend tijdens neerslag en zichtbaar door een afwijkende vegetatie. Indien er een lagere parkeervraag is kunnen de pockets worden omgevormd en opgenomen in de wadistructuur.

### Ecotoop

Door de wisselende omstandigheden en het microreliëf kennen de wadi's een hoge afwisselende diversiteit.

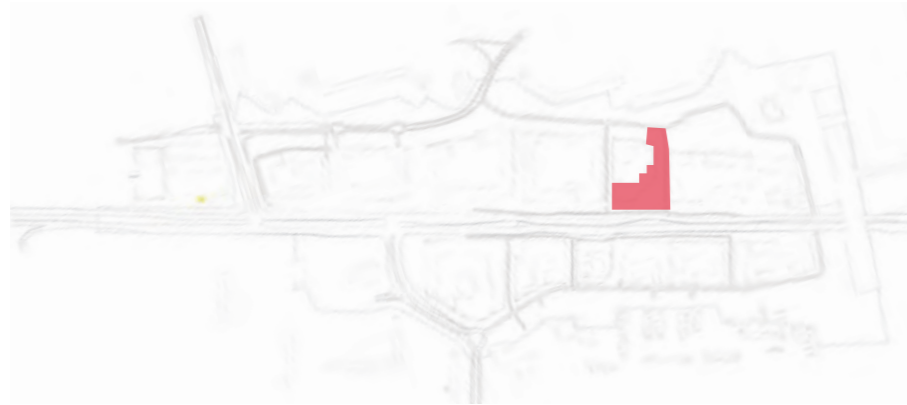




### Spelregels

- De wadi's zijn rond de 0.5-1.0m diep en lopen in terrassen af
- De parkeerpockets zijn ondieper (max 0.5m) maar kunnen op termijn gemakkelijk worden omgevormd tot wadi
- Een centrale smalle open waterloop zorgt voor geleidelijke afwatering naar het hoofdwatersysteem
- Verspreid over de wadi worden meerstammige bomen geplaatst
- Verspreid aan de randen van de wadi worden hoogstam bomen geplaatst  
De beplanting is bloemrijk en grazig en kan zich aan droge en natte omstandigheden in stand houden
- Tussen woonblok en wadi wordt een gemengde landschappelijke haag aangeplant
- Tussen haag en wadi ligt een wandelpad

## Stadstocht



### Identiteit

De stadstocht ligt naast de Boerhaavebuilding. Het is een watervoerende tocht die in hittestress en natte periodes gevoed wordt door de infiltratiekratten (Afrikaweg). De beplanting in de stadstocht heeft een waterreinigende functie. Rondom de tocht is een aangename lig- en speelweide en de aanwezige dammen zorgen voor een geleidelijke cascade en een aangenaam geluid.

### Beeldkwaliteit

De stadstocht is een bijzondere plek waar Entreepark en Stadsstraat elkaar ontmoeten. De stadstocht doorbreekt de groenstructuur van de Stadsstraat en zorgt voor een open zicht richting Entreepark. De tocht 'ontspringt' in een bijzonder element en loopt getrapt naar de hoofdwatergang. Rondom worden hoogteverschillen in een grazig talud opgelost. Het gras is een aangename lig- en speelweide.

### Ecotoop

De stadstocht is een bijzondere en unieke ecotoop door het stromende water in periodes van hitte.







### Spelregels

- De stadstocht wordt gevoed door infiltratiekratten
- De stadstocht benut het hoogteverschil tussen Afrikaweg en Boerhaavelaan
- De hoogte loopt geleidelijk af
- De stadstocht werkt in periodes van neerslag en extreme hitte
- Hoogteverschil in water wordt in architecturale dammen opgevangen
- Hoogteverschillen worden door het glooiende landschap overbrugt
- Zone rondom de stadstocht is een glooiende parklandschap met verspreid geplaatste bomen
- De beplantingsstructuur van de stadsstraat wordt onderbroken ter plaatse van de stadstocht
- Het glooiende parklandschap loopt over de groene looper door naar overzijde van afrikaweg

## Obstakelroute



### Identiteit

De obstakelroute is gelegen in de noordelijke wadi aan Bredewater. Het is een serie avontuurlijke objecten die hardlopers en sporters een gevarieerde uitdaging bieden.

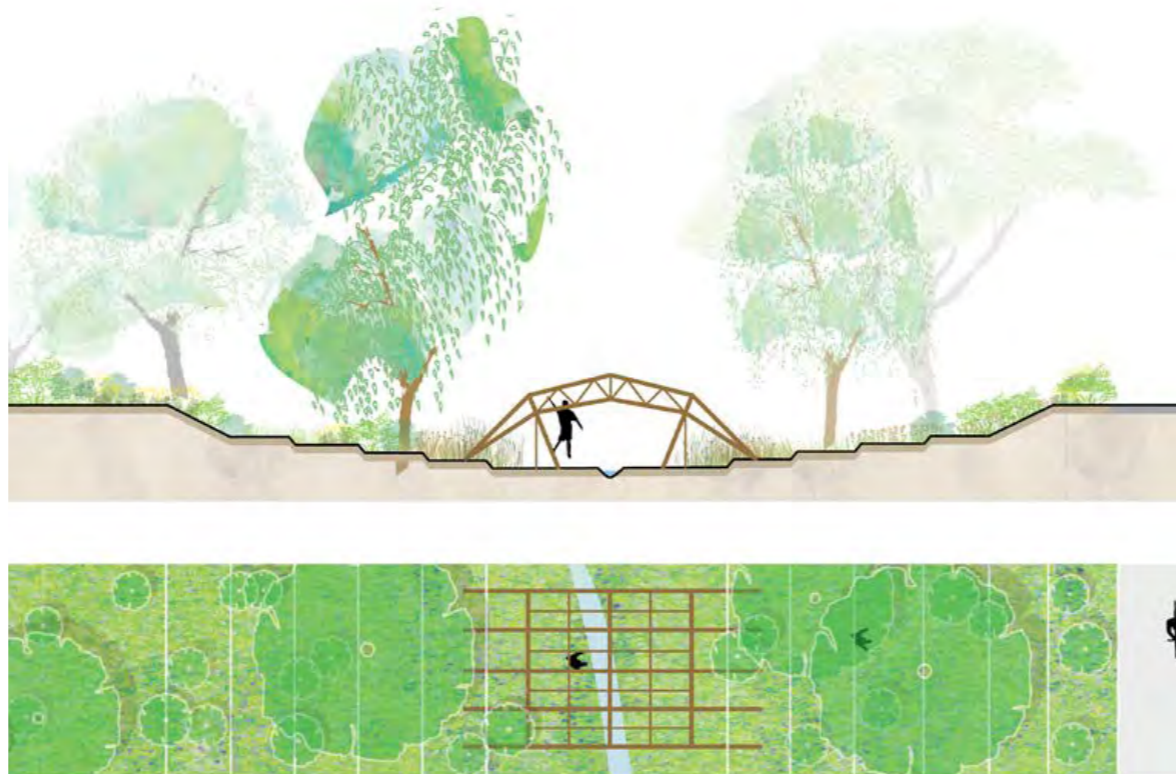
### Beeldkwaliteit

De obstakelroute is een avontuurlijke route die zowel in droge als natte periodes (als de wadi volloopt) gebruikt kunnen worden. De objecten zijn van natuurlijke materialen en houden het midden tussen obstakels en folleys. De compositie van de objecten en de architectuur in combinatie met de wadi creëren een kruising tussen een stormbaan en een folleytuin.

### Ecotoop

De obstakelroute is onderdeel van de ecotoop wadipark.





### Spelregels

- De obstakelroute bestaat uit diverse architecturale objecten van natuurlijk materiaal
- De objecten zijn zowel beklimbaar als esthetische folly
- De route is onderdeel van de noordelijke wadi
- De route is toegankelijk in droge en natte periodes

## Natuur tunnels



### Identiteit

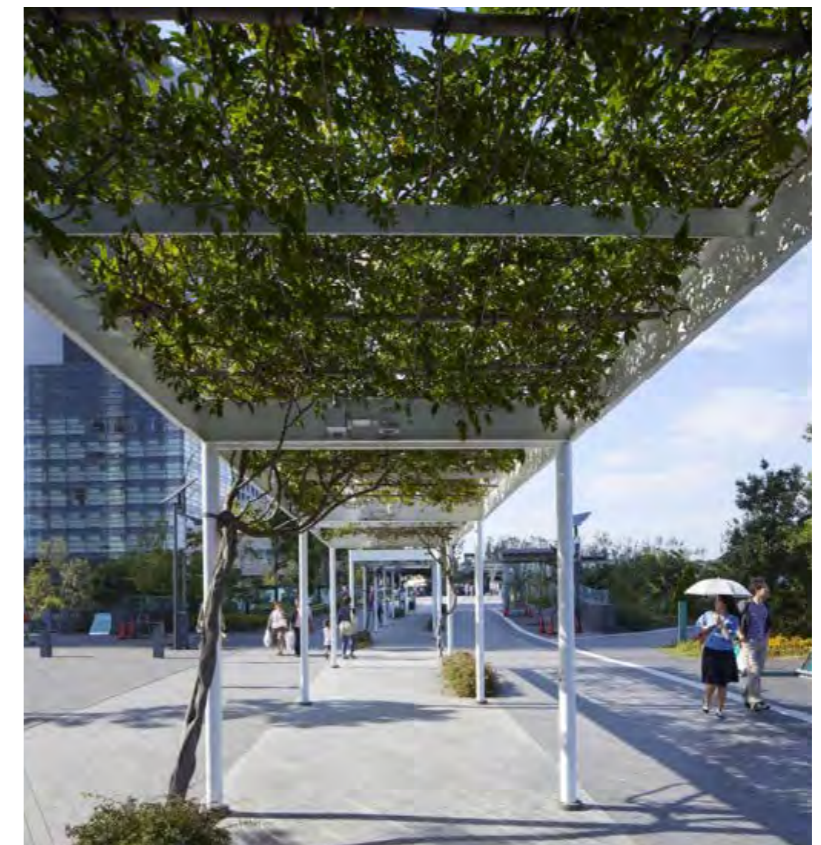
Er zijn drie tunnels in het gebied, waarvan er 2 vergroend worden. Het gaat om het viaduct bij het station en het tunneltje bij Boerhaavepad. Dit is nu de graffiti-tunnel, deze functie verplaatst naar het tunneltje bij de Van Leeuwenhoeklaan, waar de graffiti gecombineerd wordt met de bouldertunnel. Nieuwe bruggen en bruggetjes kunnen ook worden vergroend.

### Beeldkwaliteit

De groenstructuur loopt onder de bruggen en in de tunnels door. Er worden daglichtlampen voorzien. Er kunnen diverse groenconcepten worden toegepast op de wanden en plafonds, zoals hangende planten, klimplanten, mossen en varens.

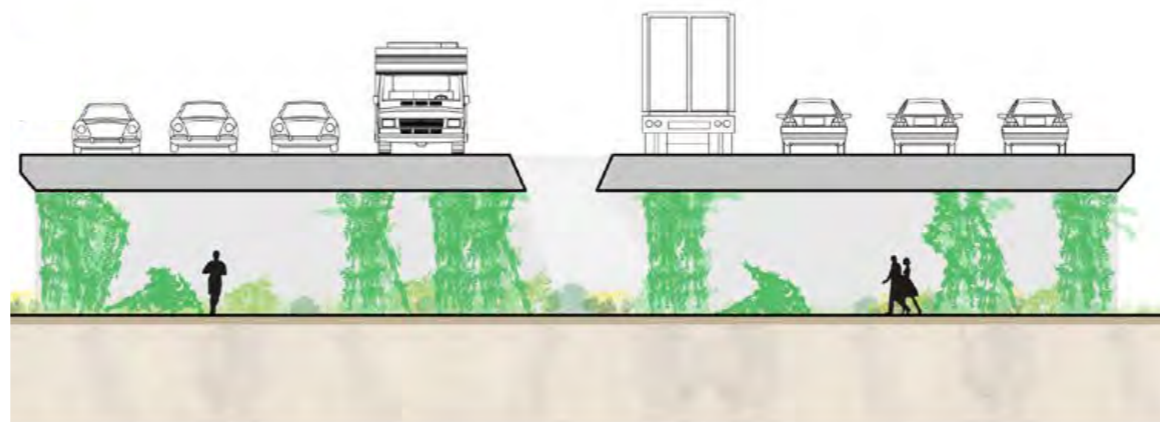
### Ecotoop

De tunnels kennen specifieke omstandigheden die een uniek ecosysteem kunnen creëren.



No Bb





### Spelregels

- De tunnels zijn voorzien van daglichtlampen
- Groenstructuur op het maaiveld loopt door de tunnel/onder brug door
- Er dient te worden nagedacht over irrigatie en het inlopen van regenwater
- Waar mogelijk zijn ook wanden en plafonds van beplanting voorzien
- Te denken valt aan mos, klimplanten, hangplanten, varens



100 m

Rotterdam (N 470)  
Utrecht (A 12)  
KLING

Den Haag  
Delft  
A12

Lijnbus

## 5.4 STATIONSSINGEL

De stationssingel is de stedelijke structuur op het scharnierpunt tussen station, Afrikaweg en de groene verbinding tussen Westerpark en Delftse Wallen. De singel bestaat uit twee bouwstenen:

- Stationsingel
- Waterplein



## Stationssingel



### Identiteit

De stationssingel is onderdeel van het Entrepark. Het is een singelstructuur voor het station langs. De zuidzijde is een meer stedelijke boardwalk die bedoeld is om te struinen. Onderdeel van de singel is ook een eenrichtingsweg met Kiss+Ride, standplaats voor taxi's en laden en lossen voor het station langs.

### Beeldkwaliteit

De stationssingel is de Zoetermeerse uitvoering van de singel. Met een glooiende noordoever als ligweide en een ecologische plasdras oever met stedelijke boardwalk aan de zuidkant. Trottoir, P+R strook en rijbaan voor het station langs in hoogwaardige elementverharding. De singel heeft een verspreid patroon van bomen en boomgroepen met een (op termijn) monumentale uitstraling, zoals treurwilgen, beuken en lindes.

### Ecotoop

De singel is een aquatische ecotoop met een riparische zone die van belang is voor diverse kleine zoogdieren, insecten en kikkers. De bomen trekken veel vogels.







### Spelregels

- De stationssingel heeft een diepte van 2 tot 4m
- De noordelijke oever is een glooiende grasoever
- De zuidelijke oever reageert op de functies in de plint: actieve functies worden beantwoord met een stedelijke boardwalk en pleinen, een passieve plint leidt tot een ecologische plasdrasoever
- Voor het station langs is een fietsstraat met eenrichtingsverkeer voor auto's  
De straat is specifiek voor taxi's, laden en lossen en kiss en ride, om het verschil aan de te duiden is hiervoor een subtiel materiaal verschil van toepassing
- Verspreid over beide oevers staan solitairen en boomgroepen

## Waterplein



### Identiteit

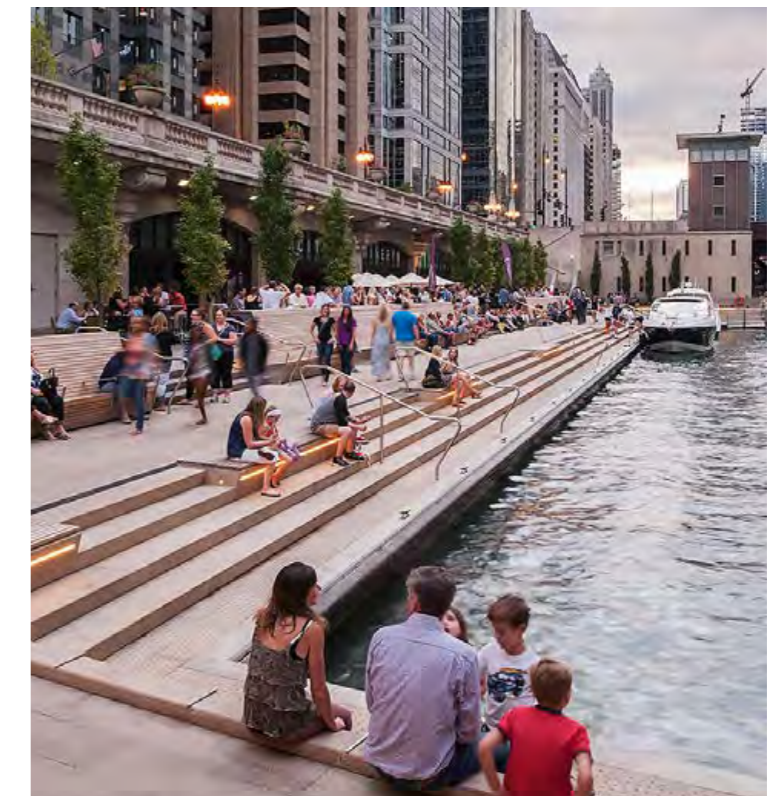
Het waterplein is het ontvangstplein aansluitend op het entreegebouw van het station. Het is de eerste kennismaking met de gezonde stad en het startpunt van diverse routes en hikes. Een fiets- en kanoverhuur kan hier ook worden voorzien.

### Beeldkwaliteit

Het waterplein is een aangenaam plein, dat getrapt afloopt naar het water. Het plein is onderdeel van de boardwalk langs de stationssingel en is deels in hout en deels in een beton uitgevoerd. Er zijn enkele waterfonteinen. De tredes kunnen deels onderlopen bij hogere waterstanden. De getrapte terrassen kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld horeca of andere uitbating. Het waterplein wordt bij uitstek een levendig voorplein voor het station.

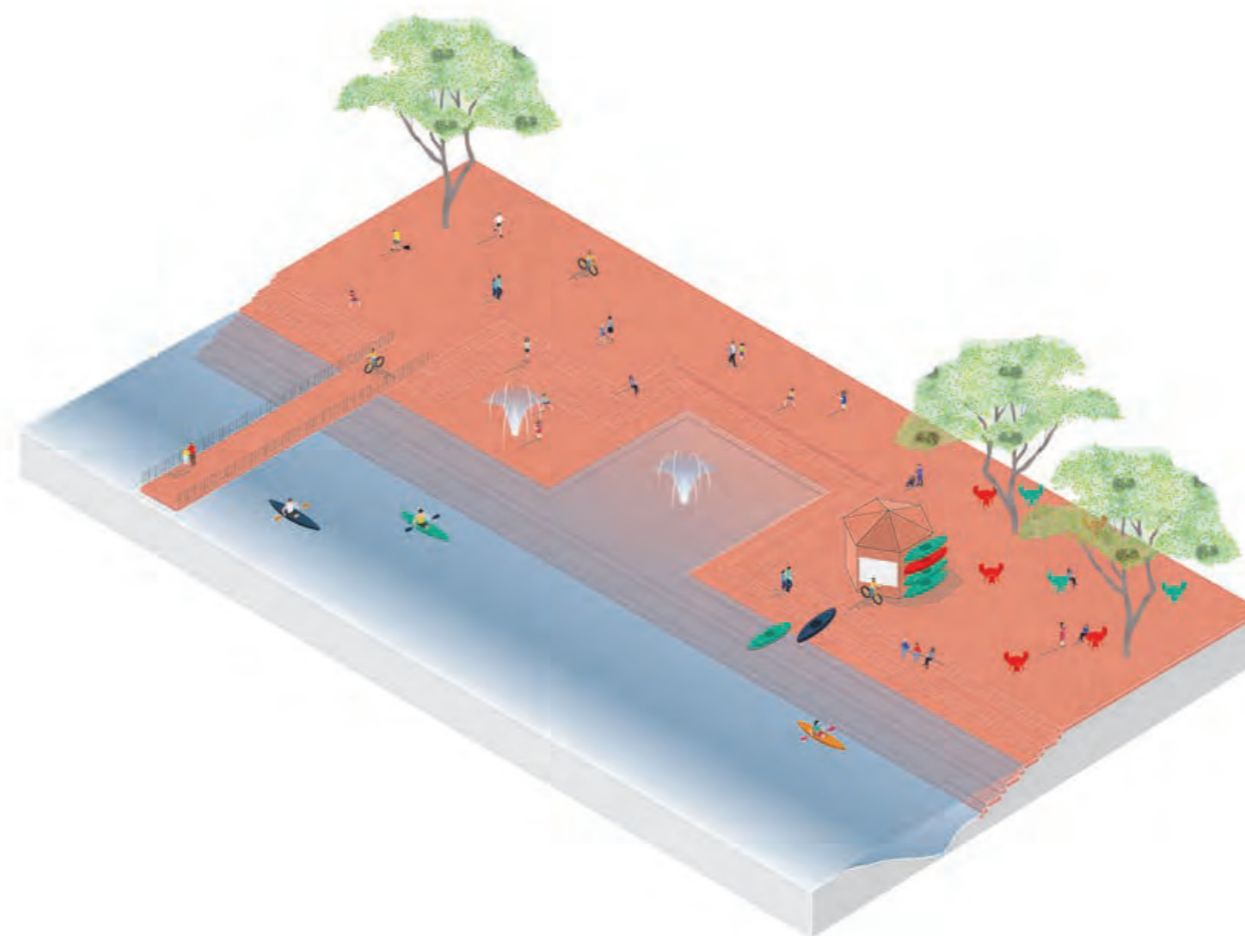
### Ecotoop

Het waterplein is grotendeels verhard, de stenige 'oever' is interessant voor tal van waterplanten.



lB nR bH Wg





### Spelregels

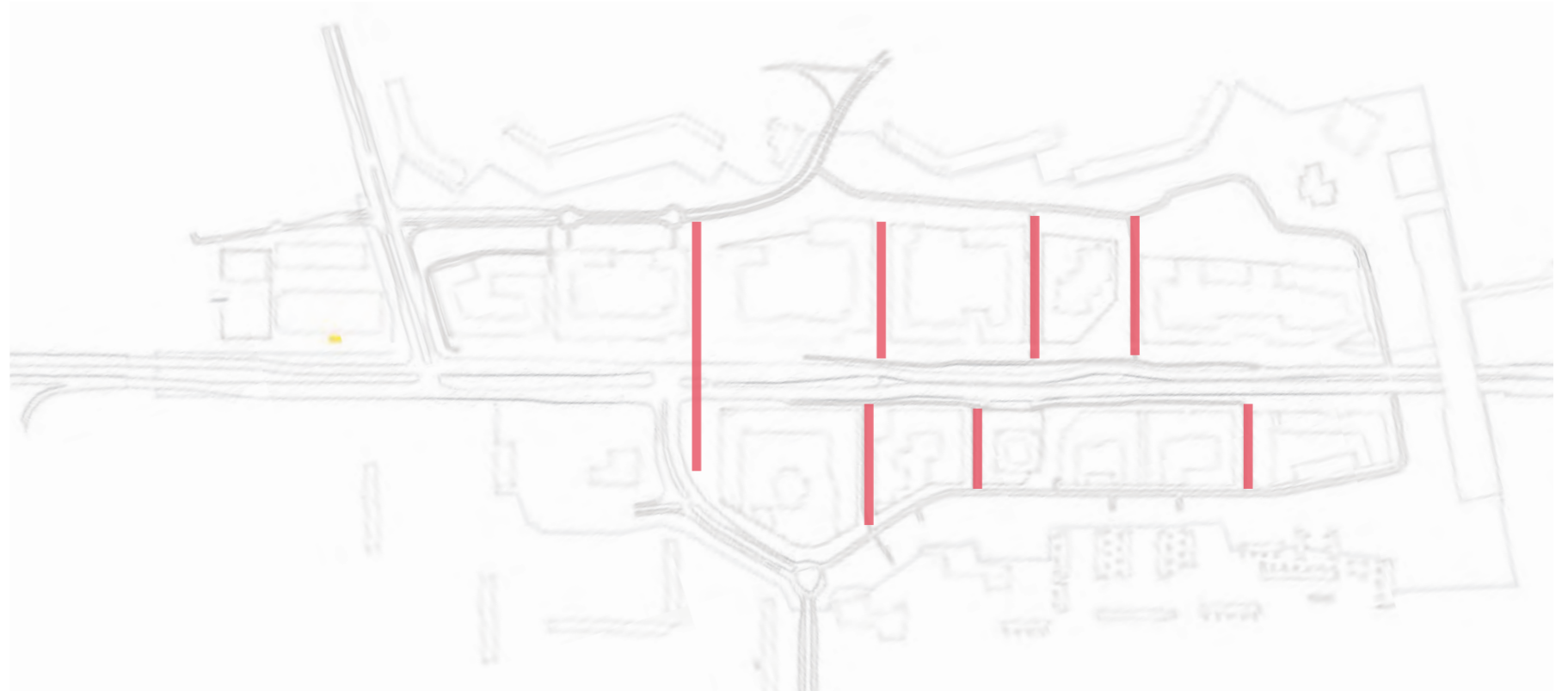
- Het waterplein loopt getrapt af richting het water
- Het is een stedelijk plein en onderdeel van de boardwalk
- De materialisering is hoogwaardig
- Er zijn een aantal fonteinen in het water en op het plein
- Het plein kan deels onder water lopen bij hoge waterstanden
- Het plein kan worden gecombineerd met een fiets- en kanoverhuur en informatiepunt en mogelijk ook uitbating door horeca
- Vanaf hier starten diverse recreatieroutes
- De breedte en vorm van het plein kunnen worden afgestemd op het te ontwerpen plintgebouw



## 5.5 WOONSTRATEN

De woonstraten liggen in de luwte en haaks op de Afrikaweg. Er zijn drie soorten woonstraten:

- Cascadestraten
- Centrumstraat 'Middeltocht'
- Boerhaavepad



## Cascadestraat



### Identiteit

De cascadestraten zijn zijstraten tussen Afrikaweg en Boerhaavelaan/Bredewater. Het zijn woonstraten met eenrichtingsverkeer. De toegang van parkeergarages is gelegen aan deze straten. De straten lopen geleidelijk af richting Boerhaavelaan/Bredewater.

### Beeldkwaliteit

Deze zijstraten zijn woonstraten met een groen karakter. De straten hebben een centrale groene cascade (natuurlijke beplanting) die regenwater opvangt en geleidelijk afvoert. De straten zijn toegankelijk voor auto's ter ontsluiting van de parkeergarage. Er is een breed trottoir langs de rijbaan. De trottoirs hebben een elementverharding, het wegdek is asphalt. De Zoetermeerse stoep vormt de zachte overgang tussen voordeur en openbare ruimte. Hier kunnen bankjes en plantenbakken worden geplaatst. In de groenstructuur staat een transparante rij bomen.

### Ecotoop

De groene cascades zijn belangrijke groene dwarsverbindingen.





### Spelregels

- De zijstraten zijn 16m breed
- Aan weerszijden is 1.5m Zoetermeerse stoep
- De straten hebben een brede centrale groenstructuur (5m)
- De rijbaan is smal uitgevoerd (4.5m), langs de rijbaan is een breed trottoir (2.5m)
- Trottoirs en Zoetermeerse stoep zijn in elementverharding
- De cascadestraat loopt in hoogte af van Afrikaweg naar Boerhaavelaan/Bredewater
- De groenstructuur is een wadi die regenwater afvoert vanaf de Afrikaweg naar de hoofdwatergang
- Een transparante rij stadsbomen staat in de groenstructuur
- Aan de zijstraten is de toegang tot de parkeergarages

## Centrumstraat 'Middeltocht'



### Identiteit

De centrumstraat verbindt het Entreeplein met de zijde Driemanspolder. Het is een straat met een stedelijk karakter en voorzieningen. Fietsers en auto's zijn te gast.

### Beeldkwaliteit

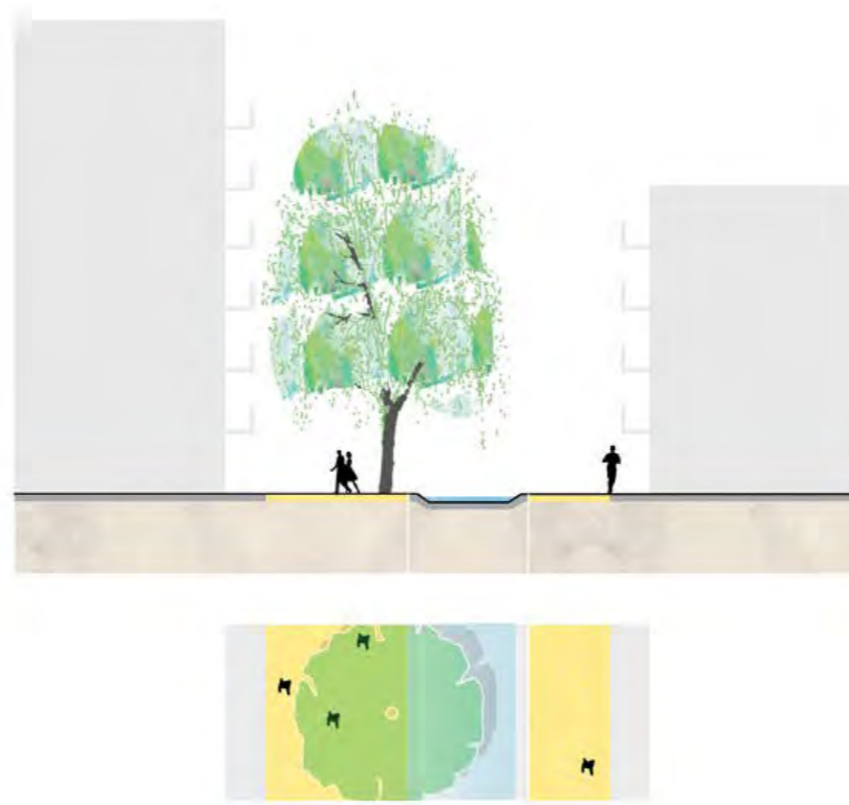
De centrumstraat heeft een stedelijk karakter. De elementverharding van het Entreeplein is hier doorgezet. Centraal door de straat loopt een stadstocht. Dit is een beplant waterelement dat deels vlak en deels in cascade water uit de infiltratiekratten (Afrikaweg) afvoert. Een transparante enkele rij stadsbomen voorziet in schaduw. De Zoetermeerse stoep is de informele zone tussen publiek en privaat.

### Ecotoop

Het stromende water van de stadstocht is voorzien van diverse waterplanten. Dit trekt vogels en insecten. De bomen zijn ook een habitat voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.





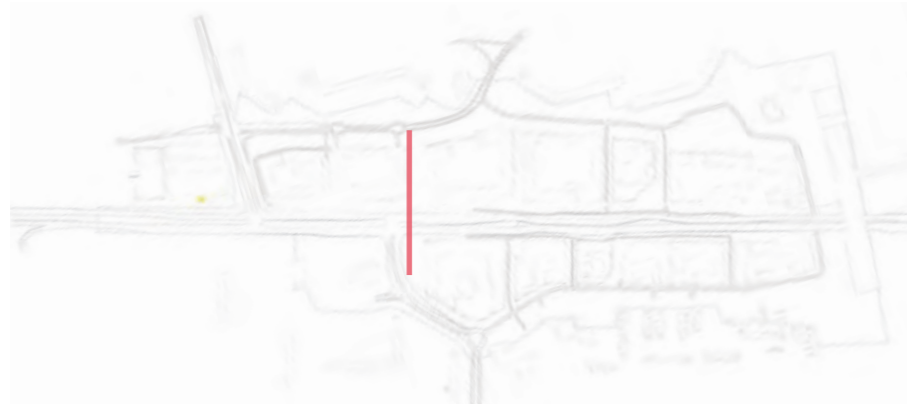


### Spelregels

- De centrumstraat is 16m breed
- Aan weerszijden is 1.5m Zoetmeerse stoep voorzien
- Centraal in de straat is een stadstocht met breedte van 4.5m
- De stadstocht voert water van de infiltratiekratten af van de Afrikaweg naar de hoofdwaterring

- De stadstocht en straat kennen in elk geval de eerste 30m vanaf de Afrikaweg een vlak verloop
- Daarna daalt de straat geleidelijk af richting het Entreepark; de stadstocht volgt in cascade
- Centraal in de straat staat een enkele rij bomen. Deze bomen hebben een transparante kroon

## Boerhaavepad



### Identiteit

Het Boerhaavepad loopt onder het tunneltje door richting Meerzichtlaan. Het is een bijzondere woonstraat en verbinding voor fietsers en wandelaars, maar ook een belangrijke groenblauwe verbinding. Auto's zijn incidenteel te gast.

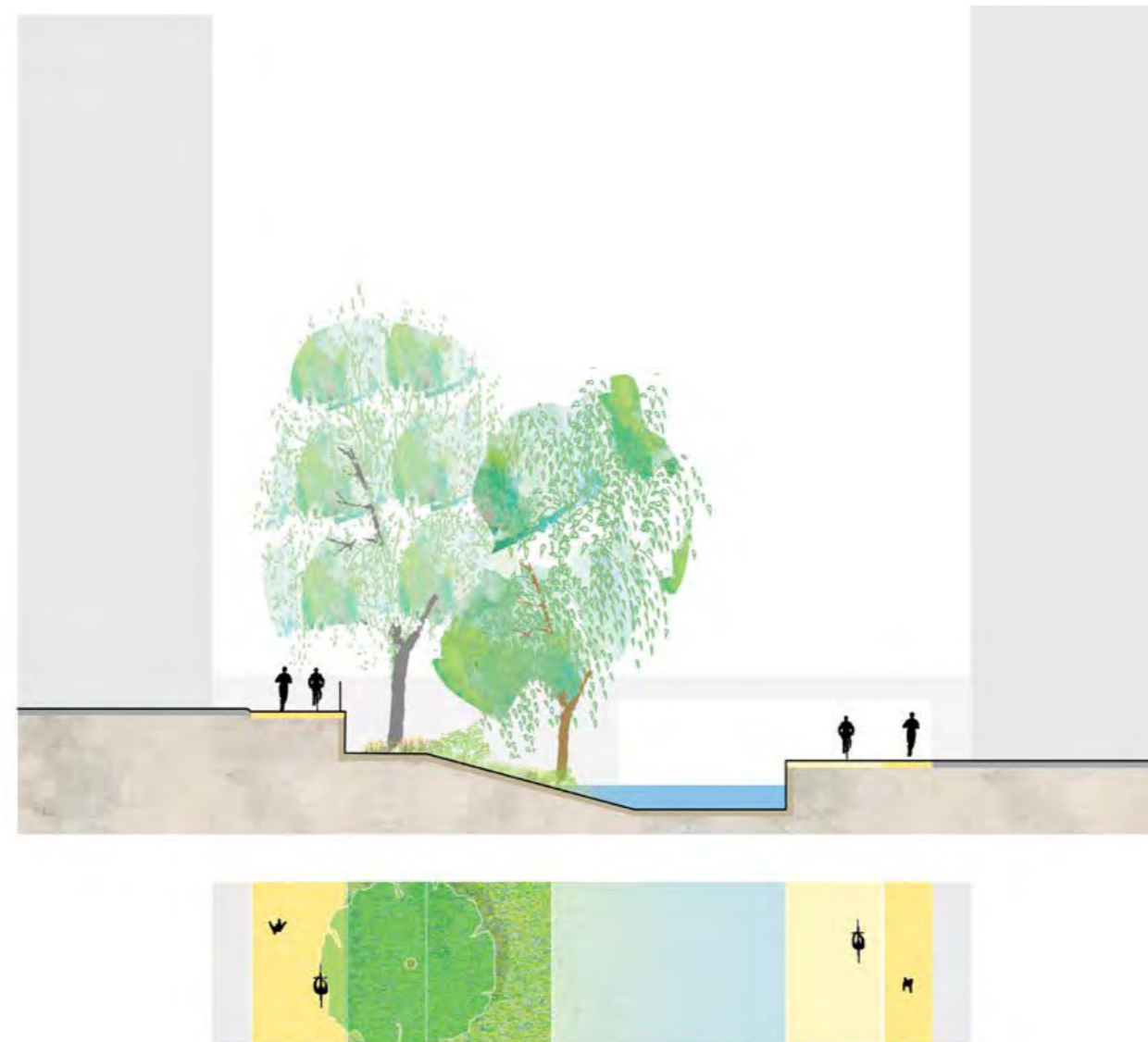
### Beeldkwaliteit

De straat heeft een bijzonder eigen karakter door de aanwezigheid van een doorlopende waterstructuur. Aan een zijde krijgt deze een zachte oplopende ecologische oever, hier wordt de bestaande waardevolle bomenstructuur zo veel mogelijk gehandhaafd. De andere zijde wordt een stedelijke kade. Aan weerszijden ligt een fiets- en wandelpad. Het zuidelijke pad loopt op richting de Afrikaweg, deels wordt het hoogteverschil naast het pad opgevangen in talud, deels in een damwand. De noordzijde volgt het water onder het tunneltje door.

### Ecotoop

De groenblauwe structuur onder het tunneltje door is een belangrijke schakel in het ecologische systeem van alle flora en fauna in het aquatische milieu en de riparische zone.





### Spelregels

- Het profiel van het Boerhaavepad heeft een breedte van 32m
- De bestaande bomen aan de zuidzijde worden zoveel mogelijk gehandhaafd
- Aan zuidzijde loopt een fiets- en wandelpad omhoog naar de Afrikaweg
- Hoogteverschil tussen pad en maaiveld wordt opgevangen in talud of keermuur
- Aan noordzijde loopt een fiets- en wandelpad richting het tunneltje
- De woningen aan weerszijden zijn voorzien van een Zoetermeerse stoep
- Er is een doorlopende waterstructuur met aan een zijde een kade en eenzijdig een zachte oever







BIJLAGE

1

PROGRAMMA VAN EISEN





## 2.1 INTRODUCTIE

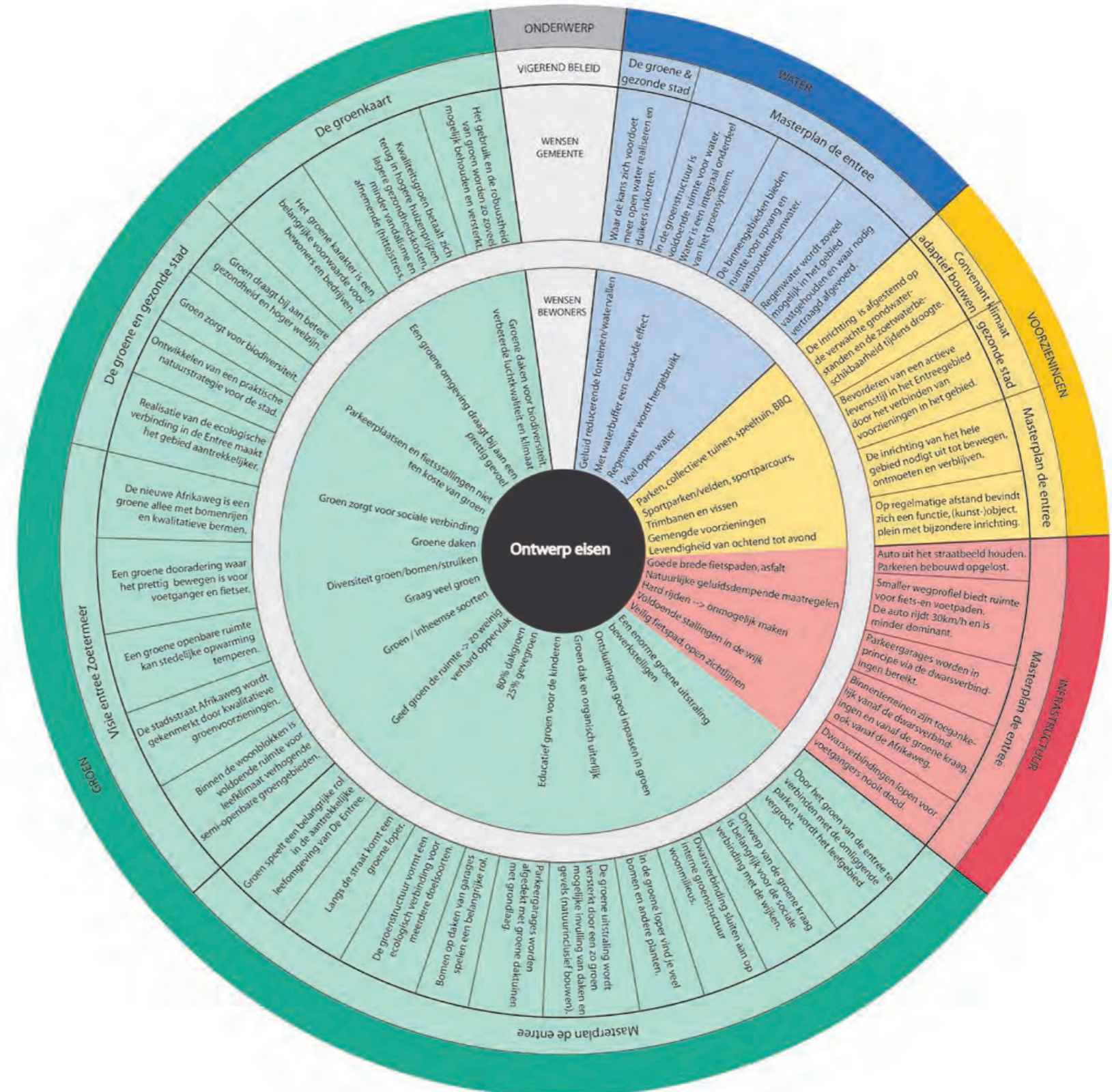
Bij een herontwikkelingsopgave voor een prominent stedelijk gebied zoals Entree zijn de ambities altijd hoog en zijn er veel wensbeelden. Gedurende het proces van Entree zijn al diverse studies en onderzoeken gedaan, waarin een hele reeks aan ambities, wensen en eisen worden uitgesproken. Aan de basis van het structuurontwerp ligt een analyse van al deze documenten die heeft geleid tot een programma van eisen waarin de wensen en eisen uit al deze documenten zijn geclusterd. De mate van concreetheid van wensen en eisen varieert van zeer concreet tot meer abstracte wensen en ambities. Het programma van eisen kent daardoor een breed karakter, maar met een duidelijke thematiek.

Het valt namelijk op dat er in de diverse documenten die in de afgelopen jaren zijn opgemaakt vaak wordt gesproken over de thema's gezondheid, groen, natuur en klimaat. Zowel de beleidsdocumenten met een officiële status (Visie Entree Zoetermeer, Masterplan Entree, Groene gezonde stad, etc.) als de wensenlijst van betrokken actoren en bewoners (Inspiratieboek Entree) zetten de thema's biodiversiteit, klimaat en gezondheid hoog op de agenda. Vaak worden deze thema's samengevat onder de noemer 'groen', maar gezien de ambitie te komen tot de gezondste wijk dekt de term 'gezondheid' beter de lading.

Enkele concrete eisen zijn onder meer om 50% van het openbaar gebied te voorzien van voldoende schaduw door beplanting (Convenant Klimaatadaptief Bouwen, 2018) en om de inrichting af te stemmen op de verwachte grondwaterstanden en zoetwaterbeschikbaarheid in tijden van droogte (Convenant Klimaatadaptief Bouwen, 2018). Daarnaast is er vraag naar een "praktische natuurstrategie voor de stad" (Groene en Gezonde Stad, 2018)

Naast deze thema's wordt er in diverse documenten ook gesproken over de wens om de infrastructuur op te waarderen voor met name de voetganger en fietser, terwijl de auto juist uit het straatbeeld moet worden teruggedrongen. Vanuit het Masterplan Entree (2018) wordt dit verwoord als "De fietser en voetganger staan centraal". Een ander belangrijk terugkerend thema betreft het toevoegen van een stedelijk voorzieningenniveau.

Vanuit dit brede palet aan eisen en de grotere ambitie "gezondste stadswijk van de Randstad" is nu het moment de eisen en wensen om te zetten in een strategie voor klimaat, biodiversiteit & gezondheid.



Analyse vigerende documenten en Masterplan Entree

## 2.2 OVERZICHT EISEN & WENSEN

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	D2: In het plangebied wordt 50% (450mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfilteerd.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Klimaat	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.
Masterplan de entree	2018	Klimaat	In het kader van voorkoming van hittestress wordt in het ontwerpen van de openbare ruimte rekening gehouden met schaduwrijke plekken en de verkoelende werking van groen.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Masterplan de entrée	2018	Klimaat	In de groenstructuur is voldoende ruimte voor water. Water is een integraal onderdeel van het groensysteem.
Masterplan de entrée	2018	Klimaat	Door klimaatverandering zal het vaker fors warmer en natter worden. Dit vereist een aangepaste inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en water, groene gevels en groene daken en zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken.
Masterplan de entrée	2018	Klimaat	Regenwater wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden en waar nodig vertraagd afgevoerd.
Masterplan de entrée	2018	Klimaat	Deze binnengebieden verminderen, door de inrichting met veel groen, de kans op hittestress, vormen hotspots voor onder andere vogels en bijen en bieden ruimte voor de opvang en het vasthouden van regenwater.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Klimaat	Een groene openbare ruimte kan stedelijke opwarming temperen. Het groen geeft schaduw en minder opwarming dan verharde oppervlaktes. Daarnaast kunnen de openbare ruimte, groene daken, grasvelden en waterpartijen en -pleinen de waterlast uit hevige neerslag bufferen.
Inspiratieboek	2019	Klimaat	80% dakgroen
Inspiratieboek	2019	Klimaat	25% gevelgroen
Inspiratieboek	2018	Klimaat	Privé-tuinen en terrassen worden beperkt qua maat ten gunste van zoveel mogelijk collectief groen.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Convenant klimaatadaptief bouwen	2018	Biodiversiteit	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.
Groene en gezonde stad	2018	Biodiversiteit	Om de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte te vergroten zijn de volgende speerpunten benoemd: Realisatie van de ecologische verbinding Afrikaweg/Entreegebied.
Groene en gezonde stad	2018	Biodiversiteit	Ontwikkelen van een praktische natuurstrategie voor de stad
Groene en gezonde stad	2018	Biodiversiteit	Groen zorgt voor biodiversiteit.
Groene en gezonde stad	2018	Biodiversiteit	Waar de kans zich voordoet meer open water te realiseren en duikers in te korten.
Inspiratieboek	2019	Biodiversiteit	Groene daken voor biodiversiteit, verbeterde luchtkwaliteit en klimaat
Inspiratieboek	2019	Biodiversiteit	Diversiteit groen/bomen/struiken
Inspiratieboek	2019	Biodiversiteit	Groen / inheemse soorten
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	De groenstructuur vormt de ecologische verbinding tussen de parken in de omgeving.
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	Het groen in de groene kraag vervult bovendien een verbindende rol in de ecologische structuur van de stad.
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	Het gaat hier (inrichting groene kraag) dus niet alleen om 'kijkgroen', maar ook variatie in foerageer- en leefgebieden en schuilmogelijkheden, om water en oevers en planten die bloeien op verschillende tijden in het seizoen. Daarmee vervult De Entree een belangrijke rol in het verder stimuleren van de biodiversiteit in Zoetermeer.
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	Omliggende parken : De randen van De Entree lopen dicht langs grote stads- en wijkparken. Het hier aanwezige groen kan in De Entree met elkaar verbonden worden zodat leefgebieden en recreatiemogelijkheden vergroot kunnen worden.
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	De groene uitstraling wordt versterkt door een zo groen mogelijke invulling van daken en gevels (natuurinclusief bouwen).
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	Het groen wordt ontworpen met het oog op meerdere soorten gebruik, door mens en dier.
Masterplan de entrée	2018	Biodiversiteit	Bomen spelen in de binnengebieden een belangrijke rol (ze staan op de daken van parkeergarages).

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Inspiratieboek	2019	Biodiversiteit	Groene daken
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	Veel van de bomen, die bij de uitbreiding van Zoetermeer zijn geplant, zijn nu aan vervanging toe. Het groene karakter is echter een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bewoners en bedrijven. Om de groene kwaliteit van de stad te waarborgen is een afwegingskader nodig voor de ontwikkeling van de groene ruimte van Zoetermeer.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	De biodiversiteit, het gebruik en de robuustheid van het groen worden zo zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	1. gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken; 2. het versterken van de samenhang van de groene ruimte; 3. het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken; 4. het verhogen van de biodiversiteit.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	De waterkwaliteit van Zoetermeer laat nog te wensen over.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	Vanuit de biodiversiteit gezien bevatten de groene structuren in de stad soms barrières en ontbrekende schakels.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	In het Stadsgroen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten.
De groenkaart	2015	Biodiversiteit	Niet de individuele boom, maar het samenstel van struweel en bomen is hierbij belangrijk. Ontwikkelingen langs de stadsontsluiting zijn mogelijk, maar moeten rekeninghouden met deze verbindende functie.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Groene en gezonde stad	augustus 2018	Gezondheid	Groen draagt bij aan een betere gezondheid en een hoger welzijn.
Groene en gezonde stad	augustus 2018	Gezondheid	Groen draagt bij aan sociale cohesie.
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Groene daken voor biodiversiteit, verbeterde luchtkwaliteit en klimaat
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Een groene omgeving draagt bij aan een prettig gevoel
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Groen zorgt voor sociale verbinding
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Graag veel groen
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Educatief groen voor kinderen
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Hard rijden onmogelijk maken
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Natuurlijke geluidsdempende maatregelen
Masterplan de entrée	2018	Gezondheid	De inrichting van het hele gebied nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en verblijven. Dit wordt bewerkstelligd door goede positionering van entrees, knusse pleintjes op de goede plekken en prettige uitzichten door het hele gebied.
Masterplan de entrée	2018	Gezondheid	Groen speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijke leefomgeving die in De Entree ontstaat. De aanwezigheid van groen blijkt uit steeds meer onderzoeken een positieve invloed op de fysieke en psychische gezondheid te hebben. Groen kan bovendien helpen verkoeling te bieden om hittestress te voorkomen en helpt bij het zuiveren van lucht en water.
Masterplan de entrée	2018	Gezondheid	Langs de straat komt een groene loper.
Masterplan de entrée	2018	Gezondheid	Op regelmatige afstanden bevindt zich een functie, (kunst-)object of plein met bijzondere inrichting.
Masterplan de entrée	2018	Gezondheid	Aan de oostzijde wordt een groene loper aangelegd. Dit is een breed en groen ingericht verblijfsgebied met daarin verschillende interessante plekken en een comfortabel fietspad dat het stadshart met het tationsgebied en Rokkeveen verbindt.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	De waarde van het groen in de stad laat zich meten in drie basis waarden: de belevingswaarde, de toekomstwaarde en de gebruikswaarde. Deze waarden hebben een effect op gezondheid en woongenot van bewoners, de sociale cohesie in de wijk en de waarde van woningen en ander vastgoed. Voor alle drie de waarden geldt dat deze een kwalitatieve en een kwantitatieve kant hebben.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	Een voor voetgangers en fietsers prettig en veilig gebied. Uitgedrukt in 1. (visueel) actieve plint; in hoeverre is voor voetganger een relatie aan te gaan met wat er binnen gebouwen gebeurt in zicht en toegankelijkheid. 2. Comfortabel en beschuit voetgangersgebied; schaduw, beschutting, geluid en windoverlast.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	Het levert een groene dooradering van het gebied op waar het prettig doorheen bewegen is voor voetganger en fietser.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	In de blokken aan weerszijden van de Afrikaweg is ruimte om groene binnengebieden te maken die semi-openbaar kunnen worden benut en daarmee het leefklimaat verder verhogen.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	De stadsstraat Afrikaweg zal gekenmerkt worden door kwalitatieve groenvoorzieningen, die het groene karakter van Zoetermeer onderstrepen en waarbij ook de bestaande groenstructuren worden versterkt.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	De eigen stoep inrichten wordt mogelijk, waardoor spelen, ontmoeten en activiteit op straat wordt gestimuleerd, dit leidt tot meer sociale samenhang en nodigt uit tot interactie tussen verschillende gebruikers.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Gezondheid	Voor stedelijkheid is enerzijds dichtheid van belang voor de dynamiek en anderzijds de menselijke maat voor de leefbaarheid. Er moet daarom een zorgvuldige afweging zijn van bouwhoogtes in wanden, de plaatsing van accenten en de kleine korrel van een woongebied.
		Gezondheid	Met waterbuffer een cascade effect
		Gezondheid	Geluidsreducerende fonteinen / watervallen
		Gezondheid	Veel open water
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Groen dak en organisch uiterlijk
Inspiratieboek	2019	Gezondheid	Enorme groene uitstraling bewerkstelligen
De groenkaart	2015	Gezondheid	Openbaar groen heeft een positieve invloed op de leefomgeving. Aanleg en onderhoud van kwaliteitsgroen betaalt zichzelf terug in hogere huizenprijzen, lagere gezondheidskosten, minder vandalisme en afnemende (hitte)stress.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Gebiedsontwikkelingsplan 2019 10012019	10/1/2019	Verkeer en verbindingen	De opgave voor het station en de omgeving is het realiseren van een aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt die de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tevens dient de stationsomgeving als visitekaartje voor de entree van Zoetermeer.
Groene en gezonde stad	augustus 2018	Verkeer en verbindingen	Bevorderen van een actieve levensstijl in het Entreegebied door het verbinden van voorzieningen in het gebied en verbinden van Meerzicht en Driemanspolder met het Entreegebied.
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Parkeren en fietsenstallingen niet ten koste van groen
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Geef groen de ruimte -> zo weinig mogelijk verhard
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Ontsluitingen goed inpassen in groen
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Veilig fietspad, open zichtlijnen
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Voldoende stallingen in de wijk
Inspiratieboek	2019	Verkeer en verbindingen	Goede brede fietspaden, asfalt
Masterplan de entree	2018	Verkeer en verbindingen	Er zijn gelijkvloerse oversteken voor voetgangers over de Afrikaweg.
Masterplan de entree	2018	Verkeer en verbindingen	Dwarsverbindingen lopen voor voetgangers nooit dood.
Masterplan de entree	2018	Verkeer en verbindingen	Dwarsverbinding zijn aangesloten op de interne groenstructuur van de woonmilieus.
Masterplan de entree	2018	Verkeer en verbindingen	Parkeren is ondergronds en wordt afgedekt met groene daktuinen, voorzien van een grondlaag en overwegend onverhard.



Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Masterplan de entrée	2018	Verkeer en verbindingen	De fietser en voetganger staan centraal.
Masterplan de entrée	2018	Verkeer en verbindingen	Een smaller profiel (voor de Boerhaavelaan het deel ten zuiden van de aansluiting op de Van Stolberglaan) biedt meer ruimte voor groen, voor fietsen en voor prettige voetpaden. De snelheid gaat hierbij terug naar 30 km per uur waardoor de auto minder dominant wordt.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	Door het gebied heen worden op een hoger niveau de parken van het Zoetermeer gekoppeld.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	Verbindingen tussen het Westerpark en het Prinses Arianepark leveren tevens alternatieve, veilige en prettige routes op voor voetgangers en fietsers waardoor zij zich makkelijker door de stad bewegen.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	Het Bredewater en de Boerhaavelaan zijn daardoor op termijn niet meer nodig voor de gebiedsontsluiting, en kunnen heringericht worden als buurtstraten met een kleinschalig profiel.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	Op de ventwegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/h, waardoor auto's, voetgangers en fietsers veilig samen gaan. De verkeersintensiteit is er laag.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	De nieuwe, kleinschalige structuur van tussenstraatjes en buurtstraten biedt veel ruimte voor voetgangers en fietsers.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Verkeer en verbindingen	De focus zal liggen op het ondergeschikt maken van de rol van de auto in het gebied en routing voor fietser en voetganger voorrang te geven. Daartoe is het van belang dat de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld wordt gehouden. Het parkeren moet daarvoor bebouwd opgelost worden.

Document	Datum vaststelling	Thema	Eisen & Wensen
Inspiratieboek	2019	Programma	Levendigheid van ochtend tot avond
Inspiratieboek	2019	Programma	Gemengde voorzieningen
Inspiratieboek	2019	Programma	Trimbanen en vissen
Inspiratieboek	2019	Programma	Sportparken, sportparcours
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Programma	Nabij het stationsplein is de regionale dynamiek het grootst. Daar past een sterke mix van programma en voldoende voorzieningen met regionale aantrekkingskracht, afhankelijk van de goede bereikbaarheid per spoor, RandstadRail, bus en A12.
Visie entreegebied zoetermeer	mei 2017	Programma	Een tweede ring daaromheen voorziet in een stedelijke mix die voorziet in Zoetermeerse behoeften; voorzieningen die baat hebben bij een bereikbaarheid aan de RandstadRail of de nabijheid van de bus, maar die ook te fiets en per auto goed bereikbaar zijn vanuit heel Zoetermeer. De nadruk ligt op levendigheid; leren, werken en wonen.
De groenkaart	2015	Programma	Het water is over het algemeen nog slecht bruikbaar.





## **Bijlage 3b Planuitwerkingskader Entree**

# Planuitwerkingskader Entree

Ontwikkelingskader grondeigenaren Entree middengebied



Definitief na vaststelling gemeenteraad Zoetermeer:

24 februari 2021

## Inhoudsopgave

---

1	Inleiding .....	3
2	Geldende ruimtelijke kaders en gemeentelijke visie .....	6
3	Programma .....	11
4	Ruimtelijk kader .....	19
5	Samenspraak.....	25
6	Vervolg.....	30
	Bijlagen .....	31

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

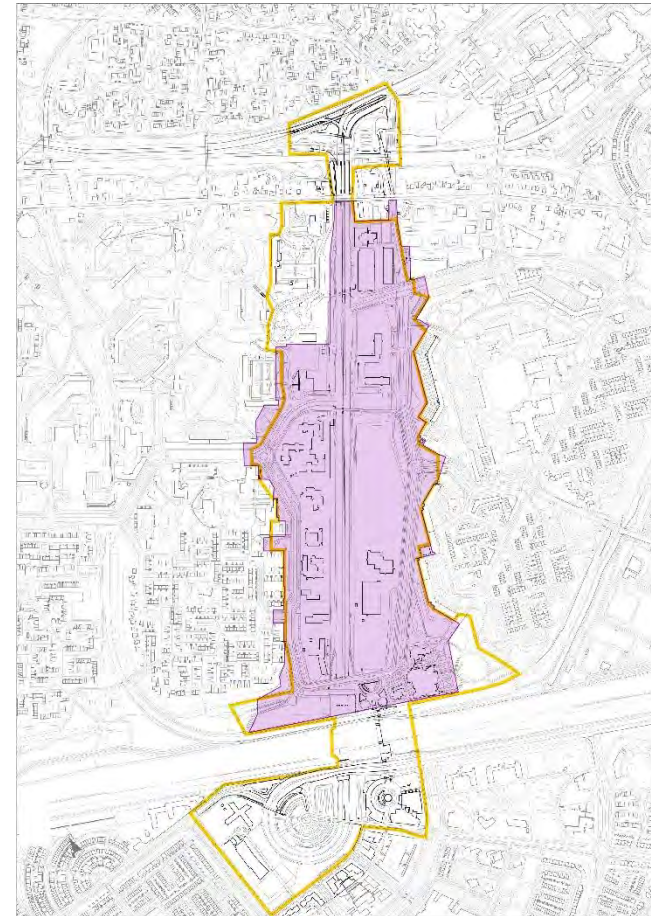
Zoetermeer groeit en werkt zelfbewust aan een schaa sprong: van groeikers naar volwassen stad. Deze nieuwe positionering en de invulling die daarvoor nodig is komen samen in Entree: een gebied met verouderde kantoren dat wordt getransformeerd naar een levendige stadswijk.

Entree is in noord-zuidrichting gelegen tussen het Stadscentrum en Station Zoetermeer en in oost-west richting tussen de woonwijken Driemanspolder en Meerzicht. Door Entree loopt de Afrikaweg, die Zoetermeer ontsluit vanaf de A12.

Entree is nu een monofunctioneel gebied. Gedateerde kantoorpanden, die voor een groot deel leeg staan en braakliggende terreinen vormen een onaantrekkelijk niemandsland dat een barrière vormt tussen de omliggende wijken en een goede verbinding tussen Stadscentrum en station in de weg staat.



Afbeelding: impressiebeelden huidige situatie



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied. Geel is de contour volgens het Masterplan De Entree, februari 2019.



## 1.2 Doel planuitwerkingskader

Op 18 februari 2019 is het “Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree” vastgesteld. Daarmee heeft de raad en tevens het college opdracht gegeven het Masterplan verder uit te werken. Afgelopen jaar zijn deze punten uitgewerkt en is het kader Masterplan De Entree verder verfijnd en zijn ambities gedefinieerd in concrete maatregelen. De maatregelen worden geborgd in de verschillende beschikbare instrumenten, waaronder; structuurontwerp/inrichtingsplan, anterieure overeenkomsten, planuitwerkingskader, (PUK) beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, gebiedsbusinesscase en eventueel een exploitatieplan.

Het PUK Entree beschrijft de aanleiding van het plan, de doelen en de maatregelen die gebruikt worden voor de kavelontwikkeling van het middengebied Entree. Dit is het gebied waar een nieuw bestemmingsplan voor komt en waar de gemeente en zeven andere eigenaren in februari 2020 een Letter of Intent hebben getekend. Zie afbeelding bestemmingsplangebied.

Het PUK zal, net als het structuurontwerp, gebiedsbusinesscase, het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en het exploitatieplan, worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling en de basis zijn voor het ontwerpbestemmingsplan.

### 1.2.1 Anterieure overeenkomst

Het streven is om voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan met de initiatiefnemers in het gebied een anterieure overeenkomst te sluiten. Het Planuitwerkingskader Entree (PUK) vormt hierbij een verdere uitwerking van de globale ambities en kaders uit het Masterplan en wordt een integraal onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het PUK Entree wordt ook gebruikt als uitgangspunt voor het structuurontwerp/ inrichtingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de gebiedsbusinesscase, het exploitatieplan en het bestemmingsplan.

### 1.2.2 Maatregelen; Ambities of uitgangspunten

In de bijlage is een lijst met maatregelen toegevoegd. In combinatie met dit hoofddocument PUK worden hiermee de randvoorwaarden voor afspraken tussen gemeente Zoetermeer en de initiatiefnemers vastgelegd. Hierin wordt aangegeven welke maatregelen met welk instrument wordt geborgd.

De gebruiksregels die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, vormen een publiekrechtelijke verplichting. Dit zijn eisen.

De aanvullende maatregelen aan de private gebouwen/kavels en openbare ruimte, worden opgenomen als ambitie en worden een integraal onderdeel van de afspraken die in de (anterieure of posterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgesteld en op basis van vrijwilligheid worden aangegaan. De initiatiefnemer zal moeten aantonen of en in welke mate de ambitie wordt vertaald in het definitieve bouwplan.

## 1.3 Opgaven voor Entree

Entree wordt een nieuw gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gemeente ziet kansen om met Entree de stad te versterken. Daarvoor liggen er vier opgaven.

### 1.3.1 Woningen bouwen voor de stad en de regio

In het Coalitieakkoord van de gemeente Zoetermeer 2018-2022 wordt een zoekopgave van 3.500 woningen voor Entree genoemd. Na vaststelling Masterplan De Entree is deze zoekopgave verhoogd naar 4.500 woningen Entree middengebied. De primaire doelgroepen zijn jongeren, middeninkomens die geen sociale huurwoningen mogen huren of geen geschikte woning kunnen kopen en ‘empty nesters’.

### 1.3.2 Een toekomstbestendige stad en wijk creëren

Bij de transformatie van Entree wordt rekening gehouden met technologische, maatschappelijke en klimatologische veranderingen. Flexibiliteit van de gebouwde omgeving is daarvoor een vereiste.

### **1.3.3 Een groen, stedelijk en aantrekkelijk gebied vormen**

Entree wordt een plek met een herkenbare identiteit: aantrekkelijk, dynamisch, groen, gemengd en stedelijk. Niet alleen wonen, maar ook andere functies en voorzieningen die baat hebben bij een levendige stedelijke omgeving en de ligging in de nabijheid van snelweg, NS-treinstation en Randstadrail krijgen hier een plaats.

### **1.3.4 De stad en het station verbinden**

Het station moet beter worden aangesloten op de stad. Dat kan door betere verbindingen, een aantrekkelijk ingerichte omgeving en het situeren van woningen, werkgelegenheid en voorzieningen rondom het station. Daarbij ligt er een opgave voor een ander gebruik van de vervoerssystemen van Zoetermeer, waarbij het accent vooral ligt op voetgangers en fietsers, het OV en nieuwe vormen van deelmobiliteit en minder op de (privé) auto.

## **1.4 Leeswijzer**

Het PUK beschrijft eerst de geldende ruimtelijke kaders en de vastgestelde gemeentelijke visie op Entree. Dit betreft een herhaling van bestaand beleid.

Vervolgens wordt ingezoomd op het programma met daarbij de doelgroepen en de producten die volgens het woningmarktonderzoek van Springco kansrijk zijn voor Zoetermeer. Hier wordt ook een voorzet gedaan op het niet-wonenprogramma en hoe dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

Het ruimtelijke kader maakt vervolgens de koppeling tussen het onderzoek Duurzame gebiedsontwikkeling en de daaruit vloeiende uitgangspunten en ambities die terug komen binnen de mobiliteitsstrategie, structuurontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Het doorlopen samenspraak proces met de omgeving heeft een prominente plek gekregen in het PUK. De ideeën benoemd in het Inspiratieboek zijn vertaald naar concrete maatregelen.

Het PUK wordt afgesloten met de vervolgprocedure.

In de bijlage is naast de programma-uitwerking op de verschillende ontwikkelplots en de exploitatiegrenzen ook een maatregelenlijst toegevoegd. De bijlagen betreffen een integraal onderdeel van het PUK Entree.

## 2 Geldende ruimtelijke kaders en gemeentelijke visie

---

### 2.1 Zoetermeer en haar ambities

Tussen 2010 en 2030 zijn er ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig in de provincie Zuid-Holland. Hiervan moeten er nog ca. 150.000 gerealiseerd worden. Aanvullend zijn er tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig. Een opgave die niet op zichzelf staat. Allereerst biedt het een kans om de provincie te versterken. Naast de vele kwaliteiten kenmerkt Zuid-Holland zich namelijk ook door een stedelijk gebied met weinig samenhang, waardoor welvaart wordt misgelopen. De woningbouwopgave is een kans om in te spelen op maatschappelijke transitie zoals die op het gebied van energie, klimaat en economie.

De ambitie van Zoetermeer past in de grote woningbouwopgaven van de provincie Zuid-Holland. In het coalitieakkoord 2018 – 2022 ‘Groene, veilige stad met ambitie’ hebben de coalitiepartijen zich ten doel gesteld om de komende jaren minimaal 10.000 nieuwe woningen bij te bouwen met een zoekopgave voor in totaal 16.000 woningen, in een brede variëteit voor verschillende groepen inwoners. Het behouden en versterken van bestaande voorzieningen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Dit biedt grote uitdagingen, van het bieden van passende woningen in een veilige, groene omgeving aan iedereen die in Zoetermeer wil (blijven) wonen tot en met de energietransitie, waarvoor stappen gezet moeten worden om in 2040 energieneutraal te kunnen zijn.

Het gemeentelijk beleid “Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven” geeft vorm aan de groei en toekomst van Zoetermeer, voor zowel de fysieke als de sociale stadsontwikkeling. Dit beleid ziet toe op een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving, het groen in en om de stad, de recreatieve voorzieningen, biodiversiteit, gezondheid en welbevinden, verduurzaming van en onderhoud aan bestaande wijken, energietransitie, sociale cohesie, bereikbaarheid en voorzieningen zoals winkels en scholen. Het gaat daarbij niet alleen om de bouw van nieuwe woningen,

maar ook om de kwaliteit van bestaande wijken die verouderen en verpauperen en daarom een kwaliteitsimpuls nodig hebben.

### 2.2 Visie Entreegebied Zoetermeer

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Entreegebied Zoetermeer vastgesteld. Met de besluitvorming over deze gebiedsvisie zijn bepalende keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied tot een hoogwaardige en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk, met een gemengd programma van wonen, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Er komt een aantrekkelijk openbaar vervoer-knooppunt, dat goed functioneert als overstaphub en dat de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tenslotte wordt de Afrikaweg een nieuwe levendige stadsstraat. In en langs het gebied is ruime aandacht voor kwalitatieve buitenruimten en sociale samenhang. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de gebiedsvisie het college opdracht gegeven om een stedenbouwkundig masterplan op te stellen.

### 2.3 Masterplan en gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree

Op 18 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer het “Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree” vastgesteld. Het Masterplan beschrijft de ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities van de gemeente voor dit gebied.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het Masterplan uitgangspunt. Om tot ontwikkeling van Entree te komen, moeten de plannen eerst nog verder worden uitgewerkt. Het masterplan geeft een belangrijke indicatie van de ontwikkelingen, maar heeft geen juridische status in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarom wordt het

Masterplan doorvertaald in o.a. een bestemmingsplan en wordt het PUK Masterplan Entree als tussenproduct ingezet om het kader te bepalen voor alle instrumenten die zorgdragen voor de borging van de kwaliteit in Entree.

Vanuit het Masterplan wordt de identiteit van Entree beschreven. Deze is vertaald naar vijf eigenschappen. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in een aantal principes.

### 2.3.1 Uitnodigend

Entree wil zich tonen als het gezicht van een stad met ambities die het imago van functionele groeikern van zich af heeft geschud. Daarbij past een aanbod van aantrekkelijke maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Entree moet een gebied worden voor iedereen: voor doelgroepen die minder of veel te besteden hebben, jongeren en senioren, stedelijke gezinnen en mensen met een functiebeperking.

### 2.3.2 Actief

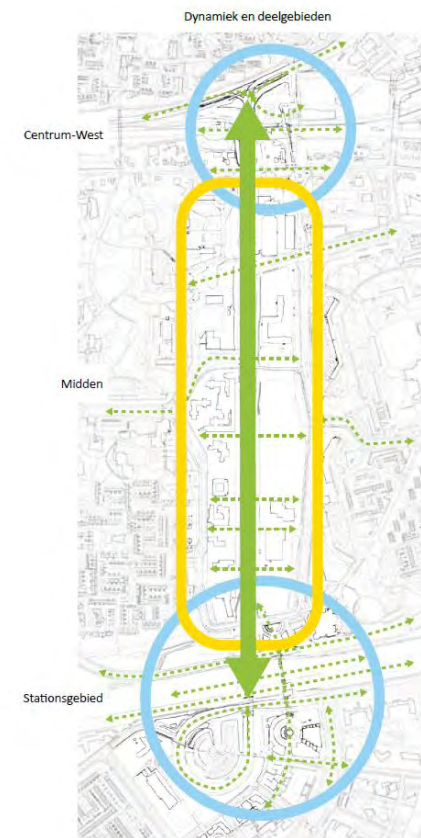
Entree moet uitdagen tot een actieve leefstijl en beweging en levendigheid op straat. Goede verbindingen met de parken nodigen bewoners uit om eropuit te trekken en de Afrikaweg wordt een stadsstraat. De aantrekkelijke openbare ruimte in Entree wordt zo ingericht dat bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd.

### 2.3.3 Verbindend

Entree verbindt mensen. Het wonen en werken in Entree is gericht op interactie. De inrichting van het hele gebied nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en verblijven. De stationsomgeving wordt opgenomen in Entree en wordt daarmee onderdeel van het stelsel van openbare ruimtes en routes.

### 2.3.4 Vernieuwend

Entree sluit aan bij een nieuwe vraag naar wonen, werken en ondernemen. Dit betekent aandacht voor doelgroepen en leefstijlen die nu in Zoetermeer nog maar moeilijk aan bod komen. Vernieuwing betekent ook het integreren van thema's als energieprestatie, klimaatadaptatie en nieuwe mobiliteit in de inrichting en gebruik van de gebouwde en openbare omgeving.



Afbeelding: begrenzing van het plangebied en locatie van de deelgebieden (station, midden, en centrum west)

### 2.3.5 Gezond

Entree wordt een gezonde leefomgeving die tot gezond gedrag uitnodigt en een positieve invloed heeft op de fysieke en mentale gezondheid. De aanwezigheid van groen en (sport)voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

## 2.4 Parkeerbeleid

Er zullen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op de eigen ontwikkelkavel worden aangelegd, bebouwd en uit het zicht. Het betreft hierbij in alle gevallen duizenden parkeerplaatsen voor auto en fiets bij een volledige invulling.

### 2.4.1 Parkeernota

Zie Parkeernota 2019, gemeten naar oppervlakte woningen volgens NEN2580.

Zie overige parkeren hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader.

### 2.4.2 Gemeenschappelijke bergingen bij woongebouwen

Volgens het Bouwbesluit moet een woning met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare berging (buitenberging) van minimaal 5 m<sup>2</sup> om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

In datzelfde Bouwbesluit wordt ook de mogelijkheid geboden voor een zogeheten gelijkwaardige oplossing. Dat betekent dat er door de ontwikkelaar een alternatief kan worden ingediend voor een gemeenschappelijke berging - in combinatie met een kleinere eigen berging per woning-, die ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu (gelijkwaardigheid) biedt.

Op 14 juli 2020 is door het college van B&W deze mogelijkheid geboden, ook wel een bouwbrief genoemd. Deze beleidsregel geeft aan in welke gevallen de gemeente Zoetermeer vindt dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing bij de keuze voor een dergelijke gemeenschappelijke berging.

## 2.5 Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2020-2023

De Groentriologie (2013 en later) bestaat uit 3 onderdelen met ieder de volgende ambities:

1. De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt door: gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken; het versterken van de samenhang van de groene ruimte; het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken en het verhogen van de biodiversiteit.
2. In de Visie biodiversiteit staat omschreven dat de gemeente zich gaat inspannen voor het behoud en waar mogelijk vergroten van het leefgebied voor zeldzame soorten, het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, het continueren van het extensieve, gifvrije beheer en het creëren van ecologische verbindingzones tussen gelijke of aan elkaar verwante leefgebieden.
3. In de notitie Bomenbeleid is vastgelegd de wijze waarop omgegaan wordt met het bomenbestand in Zoetermeer. Het vormt een toetsingskader voor de aanplant, verwijdering, vervanging en het beheer van bomen. Uitgangspunt is dat het groene karakter van Zoetermeer behouden blijft.

De geactualiseerde gemeentelijke ambitie voor groen/biodiversiteit komt uit het geactualiseerde Programma Duurzaam en Groen 2020-2023 (door de gemeenteraad goedgekeurd in februari 2020): "In 2040 een groenblauwe structuur in en om de stad hebben die onze concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot, leidt tot verhoging van de biodiversiteit en verbetering van de gezondheid en de klimaatadaptatie".

Onderdeel van dit programma is het ambitiedocument Groene Gezonde Stad. Hierin zien we het groen in de stad als een nutsvoorziening, die meerdere doelen dient. Het draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat, het bevordert de gezondheid en sociale

cohesie, het vergroot de biodiversiteit, het bevordert de actieve recreatie en het vermindert de effecten van de klimaatverandering. Het streven is om elke woning aan te sluiten op deze nutsvoorziening.

De ook in de Groentriologie genoemde doelen zijn hier ook vertaald in een ambitie: het realiseren van een aantrekkelijke, actieve, natuurvriendelijke en klimaatbestendige groenblauwe dooradering. Dit moet er voor zorgen dat elke woning in de wijken goed is aangesloten op de parken in en rond de stad. Dit wordt uitgewerkt in meerdere speerpunten, waaronder aantrekkelijkheid. Onderdeel van dit speerpunt en het geactualiseerde programma Duurzaam en Groen is de inrichting van het Entreegebied.

In het gemeentelijke coalitieakkoord (2018-2022) staat beschreven dat het college het groen in de stad ziet als een kwaliteit van Zoetermeer. De stadsnatuur en onze natuurgebieden zijn kwetsbaar en de voordelen van groen zijn eindeloos. Het groen draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat. Daarnaast bevordert het de gezondheid, het bevordert de actieve recreatie, het vergroot de biodiversiteit, en het vermindert de effecten van de klimaatverandering.

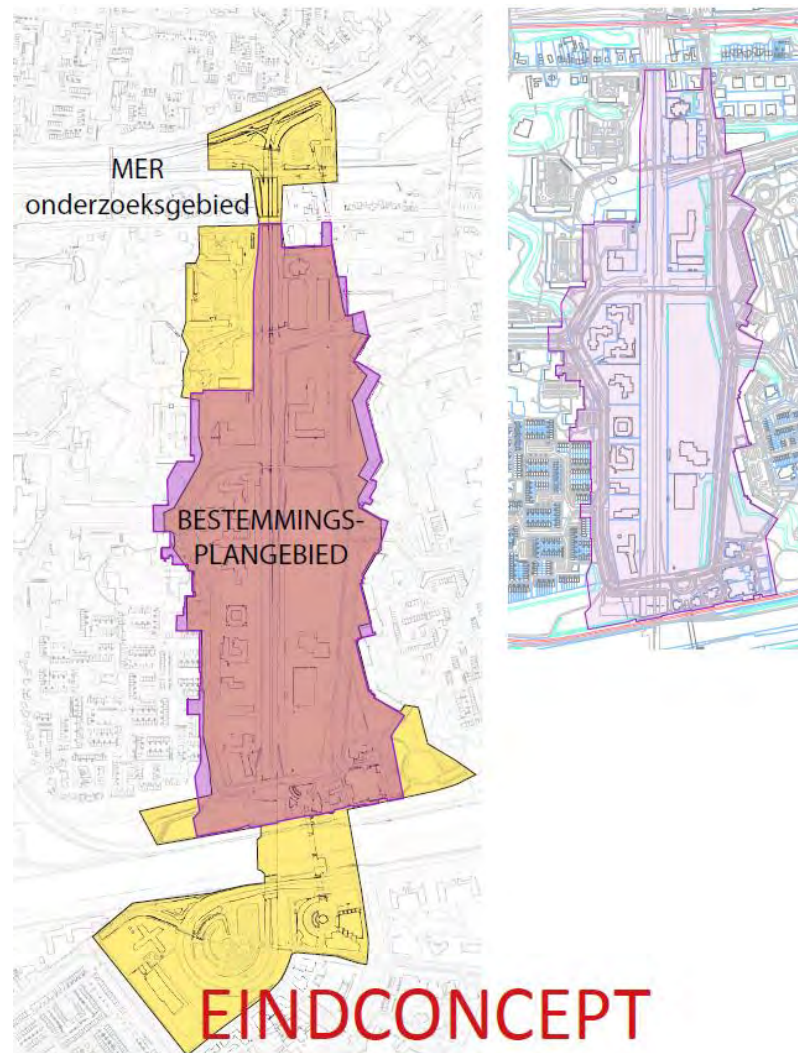
Op provinciaal niveau is er het convenant Klimaatadaptief Bouwen en op rijksniveau natuurinclusief bouwen (RVO).

## 2.6 Bestemmingsplan Entree

Om het beoogde programma in de komende jaren te kunnen realiseren, moet een juridisch planologisch kader worden opgesteld. Hiervoor wordt de wettelijke procedure van het Bestemmingsplan gevolgd.

### 2.6.1 Milieueffectenrapportage

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale en zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen. Het zoeken naar een oplossing waarbij de verschillende belangen naast elkaar - in plaats van ten koste van elkaar - tot hun recht komen, is noodzakelijk. Om het milieubelang volwaardig mee te kunnen nemen in het proces om te komen tot het Bestemmingsplan met de daaropvolgende besluitvorming, wordt de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r. = procedure van milieueffectrapportage) doorlopen.



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied & MER onderzoeksgebied/ Masterplan gebied uit Eindconcept Startdocument Entree.

In het bestemmingsplan wordt aangesloten op actueel bestaand beleid of wordt op bestaand beleid beargumenteerd afgeweken, bijvoorbeeld vanwege de effecten zoals deze bepaald worden in het MER (milieueffectrapport -document).

### **2.6.2 Procedure**

Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor concrete plannen. Het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk-juridische status en bindt daarmee alle betrokken partijen (overheden en burgers). Iedereen kan een zienswijze indienen op de plannen en besluiten rond het MER en het Bestemmingsplan. Na de periode van ter visie legging, zullen de zienswijzen worden verwerkt. Waar mogelijk en nodig worden de plannen dan op onderdelen aangepast tot een definitief Bestemmingsplan.

Doordat het m.e.r. en het bestemmingsplan een andere bestuurlijke procedure doorlopen kunnen de inhoud en de daaruit vloeiende maatregelen nog wijzigen.

### **2.6.3 Scope**

Het bestemmingsplan ziet niet toe op het hele plangebied uit het Masterplan. Het plangebied in het Masterplan omvat twee infrastructurele knooppunten: aan het kruispunt Afrikaweg - Amerikaweg – Europaweg en aan de zuidzijde het stationsgebied, de lus Zuidweg en Plein van de Verenigde Naties en aan de noordwestelijke zijde het Abdissenbos. Procesmatig wordt voor deze delen van het plangebied een apart traject gestart. Het Bestemmingsplan is van toepassing op het middengebied. Het MER kijkt naar het totale Masterplan gebied. De afbeelding geeft weer hoe het plangebied van het Masterplan zich verhoudt tot dit middengebied (bestemmingsplangebied).

## 3 Programma

Belangrijke onderleggers van het programma vormen onder andere de door Ecorys uitgevoerde *Woningmarktanalyse Zoetermeer* (oktober 2019), het *Woningmarktonderzoek Entree Zoetermeer* van Springco (april 2020) en door Stecgroep uitgevoerde het Voorzieningenanalyse (juli 2019). Aan de hand van beide onderzoeken zijn gemeentelijke vastgestelde ambities Masterplan Entree uitgewerkt in een programma aanpak Entree.

### 3.1 Adaptieve planvorming

De transformatieopgave van Entree Zoetermeer is net als andere gebiedsontwikkelingen complex en een proces van de lange adem. Zaken zoals het aanpassen en toevoegen van infrastructuur, het realiseren van een omvangrijk en hoogwaardig groen-stedelijk woonprogramma, het weten in te bouwen van maatschappelijke voorzieningen, het aantrekken van nieuwe economische functies en het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken gaan niet over één nacht ijs. Op dit moment is er sprake van een grote markt vraag door gelijktijdig optredende vraag vanuit de eigen Zoetermeerse bevolking én de verstedelijkingsdruk vanuit de agglomeratie. Niettemin kunnen hier in de tijd veranderingen in optreden. Zo is het op dit moment bijvoorbeeld de vraag in hoeverre de Coronacrisis leidt tot veranderende marktomstandigheden.

De risico's bij de ontwikkeling van Entree Zoetermeer zijn vanwege bovenstaande dus als hoog aan te merken. Kijkend naar het woonprogramma betreffen deze risico's zowel het af te zetten volume en de prijssegmenten als het kwaliteitsniveau van de te realiseren woningen (onder meer ten aanzien van architectuur en buitenruimte). Door adaptieve gebiedsontwikkeling met vooraf afspraken over het binnen bandbreedtes kunnen aanpassen van het programma (qua inhoud, fasering en snelheid van realiseren) zullen de partijen de continuïteit in de voortgang van de gebiedsontwikkeling voldoende moeten kunnen waarborgen. Constructieve samenwerking en flexibiliteit tussen en van de betrokken partijen zijn dan ook cruciale voorwaarden voor een succesvolle transformatie van Entree Zoetermeer.

De totale omvang van het programma in Entree (binnen de beoogde bestemmingsplangrenzen) wordt enerzijds bepaald door de maximale dichtheid waarbij nog een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving is te realiseren en anderzijds door mogelijke beperkingen vanuit milieueffecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, etc.). Stedenbouwkundig is het plafond gesteld aan het totale programma van circa 630.950 m<sup>2</sup> bvo nieuwe bebouwing (ontwikkellocaties).

	Ontwikkellocaties	Witte vlekken	Totaal programma Entree
m <sup>2</sup> bvo	630.950	52.328	683.278
Aantal woningen bestaand	-	122	122
Aantal woningen nieuw/transformatie	4.500	-	4.500
Plintprogramma	18.630	150	18.780
Voorz./werk.	176.716	43.024	219.740

*Afbeelding: Totaal aantal vierkante meters programma Entree binnen de beoogde bestemmingsplangrenzen.*

Binnen Entree worden er 4.500 nieuwe woningen gerealiseerd op ontwikkellocaties. Daarvan worden er 420 (Terra Nova – Oost 7) nieuwe woningen gerealiseerd conform een kruimelregeling voor een nieuwe bestemming. In het plangebied blijven 122 bestaande woningen gehandhaafd. In totaal profiteren 4.622 woningen van de maatregelen die gemeente Zoetermeer in de buitenruimte zal realiseren. Zie afbeelding, die gemaakt is voor het nieuwe bestemmingsplan.

Totale omvang van Entree is: 683.278 m<sup>2</sup> BVO  
Totale omvang van de nieuwe ontwikkellocaties voor het nieuwe bestemmingsplan: 630.950 m<sup>2</sup> BVO (inclusief Terra Nova)  
Totale omvang van de witte vlekken is: 52.328 m<sup>2</sup> BVO

Een witte vlek is een locatie die behouden blijft en niet in bestemming zullen veranderen. Bijvoorbeeld Klaverblad is een witte vlek.



De verdeling van de woningen per ontwikkellocatie is conform beleid als volgt: 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen waarvan een beperkt percentage dure huur. In het bestemmingsplan zal dit worden vastgelegd met een maximaal aantal woningen van 4.500 (inclusief kavel Terra Nova). De gemeentekavels en de kavels met vigerende woonbestemming waar in het verleden al privaatrechtelijke afspraken over zijn gemaakt kennen een andere woningbouwverdeling. Indien en zolang meerdere ontwikkellocaties in eigendom zijn van één eigenaar of tot één concern behorende groep eigenaren mag de verdeling van woonsegmenten worden toegepast over het totaal van die ontwikkellocaties, binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders van Entree.

De kavels aan de Boerhaavelaan (Oost 1), Kinderen van Versteeghplein (Station 2C) en de kavels aan het Bredewater (Station 1, West 1) krijgen primair een bestemming voor voorzieningen en werkgelegenheid. Deze kavels langs de A12 en rond het station zijn geschikt voor voorzieningen en werkgelegenheid en vanwege milieuaspecten (o.a. geluid) niet als vanzelf sprekend voor woningbouw te ontwikkelen. In het bestemmingsplan komt een bepaling dat in een later stadium, bij aantoonbare marktvraag en binnen de kwaliteitskaders van het beeldkwaliteitsplan, de bestemming van de kavels voor voorzieningen en werkgelegenheid (deels) naar wonen kan verschuiven. Ten aanzien van de marktvraag en de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een positief advies vereist van de betreffende beleidsadviseurs en zal vervolgens worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De bestemmingswijziging naar woningen krijgt een begrenzing tot maximaal 1.200 woningen. Met gebruikmaking van deze bestemmingswijziging komt het totale woonprogramma in Entree uit op maximaal 5.700 woningen (inclusief Terra Nova), altijd binnen het stedenbouwkundig plafond van circa 630.950 m2 bvo nieuwe bebouwing.

## 3.2 Woningbouwprogramma

### 3.2.1 Doelgroepen

Zoetermeer kent als voormalige suburbane groeikern een specifieke woningvoorraad en bevolkingsstructuur. Gezinnen voerden daarin lange tijd de boventoon. In meer dan 1/3 van de grondgebonden gezinswoningen wonen inmiddels geen gezinnen meer, maar alleenstaande en

Omschrijving	Nieuwe naam	Oppervlakte kavel	Totaal m2 bvo ex. Parkeren	aantal won. (max.)	Aantal won. Wijz.bev.hd
De Leeuwenhoek			2.782	-	
Klaverblad			21.646	-	
De Raad poortgebouw			12.000	-	
Hotel Zoetermeer			6.600	24	
Kinderen van Versteeghplein			1.400	23	
de Baron			6.254	75	
Abdissenbos 3			1.646	-	
<b>Totaal witte vlekken (bestaand)</b>			<b>52.328</b>	<b>122</b>	
Breevast Terra Nova - noord	Oost 8	6.117	24.500	234	
Breevast Terra Nova - transformatie	Oost 7	9.936	39.000	420	
Breevast Terra Nova - zuid	Oost 6	5.458	20.700	220	
Breevast midden-N	Oost 5A	7.876	30.300	250	
Breevast midden-N	Oost 5B	7.876	30.300	250	
Breevast midden-Z	Oost 4A	7.778	29.900	292	
Breevast midden-Z	Oost 4B	7.778	29.900	292	
Breevast BH building	Oost 3	8.028	15.700		
Breevast Datacenter	Oost 2	8.620	33.500	300	
Breevast station	Oost 1	8.491	47.900		
Breevast station wijz.bev.hd	Oost 1				280
<b>TOTAAL BREEVAST (nieuw)</b>			<b>301.700</b>	<b>2.258</b>	<b>280</b>
Abdissenbos 5 Brandweer	West 8	3.600	3.000	-	
Veldboom anker	West 7A	8.377	41.900	444	
Veldboom anker	West 7B	8.377	41.900	444	
Veldboom zuid	West 6	6.726	26.900	276	
Hillborgh	West 4	5.976	25.700	285	
Veldboom/Just-locatie	West 3	2.619	10.600	108	
Van Omme/de Groot	West 2	3.889	17.000	177	
Merin	West 1	8.903	42.000	220	
<b>TOTAAL Westzijde (nieuw)</b>			<b>209.000</b>	<b>1.954</b>	<b>200</b>
Bredewater gemeentekavel	Station 1	4.997	24.000		
Bredewater gemeentekavel wijz.bev.hd.	Station 1				160
De Raad parkeergebouw	Station 2A	2.524			
Gemeente stationsgebouw	Station 2B	2.671	2.750		
De Raad plintgebouw	Station 2C	5.151	63.000		
De Raad plintgebouw wijz.bev.hd.	Station 2C				560
De Raad parkgebouw	Station 3	2.881	30.500	288	
<b>TOTAAL Station (nieuw)</b>			<b>120.250</b>	<b>288</b>	<b>720</b>
<b>Totaal</b>			<b>630.950</b>	<b>4.500</b>	<b>1.200</b>
<b>Totaal Entree incl. witte vlekken</b>			<b>683.278</b>	<b>4.622</b>	<b>5.822</b>

Afbeelding: Totaal aantal vierkante meters t.b.v. nieuwe bestemmingsplan, incl. bestaande vierkante meters.

samenwonende emptynesters, dan wel ouderen. Onder hen is een groeiende vraag naar appartementen in een stedelijke omgeving met veel

voorzieningen waarneembaar. Parallel aan deze interne ontwikkeling neemt de verstedelijkingsdruk binnen de Randstad toe en wijzigt de positie van Zoetermeer van suburbane groeikern naar een in potentie belangrijke stedelijke hub in het stedelijk netwerk van de Zuidelijke Randstad. Door toevoeging van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu –goed ontsloten per auto en Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), met stedelijke voorzieningen, arbeidsplaatsen, aantrekkelijke moderne woningen en een goed vormgegeven woonomgeving – zal de interesse voor Zoetermeer als woonlocatie ook onder andere doelgroepen van binnen en buiten de stad toenemen, waaronder jonge stedelingen (zowel één als tweepersoonshuishoudens als nieuwe gezinnen).

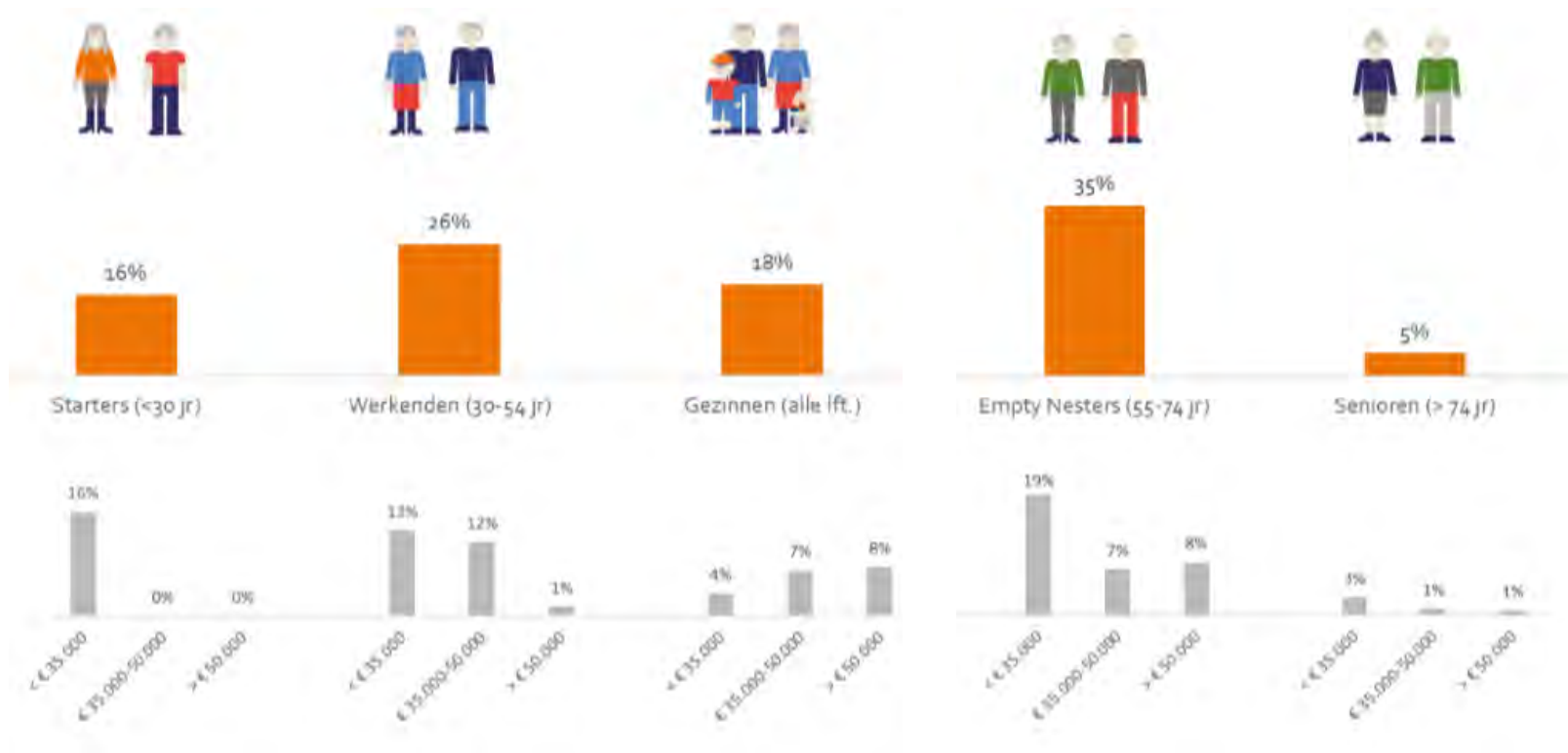
Een levendige stadswijk kan zich in het licht van bovenstaande zowel richten op de Zoetermeerse woonconsument als woningzoekenden van buiten uit de regio en Randstad. Beide onderzoeken, zowel het onderzoek van Ecorys (2019) als dat van Springco, benadrukken dit. Op basis van de locatiekwaliteiten van Entree Zoetermeer, de Zoetermeerse vraag, de vraag van buiten Zoetermeer, alsook strategische overwegingen (voorkomen van het opdrogen van de vraag, anticyclisch bouwen) geeft Ecorys aan dat Entree Zoetermeer er goed aan doet zich te richten op een (zo groot mogelijke) mix aan doelgroepen (huishoudenstypen). De specifieke Zoetermeerse vraag (relatief veel emptynesters, veel jonge huishoudens) sluit daarbij volgens Ecorys nadrukkelijk aan op gestapelde woonvormen (appartementenbouw) in Entree.

Springco heeft de specifieke vraag van stedelijke woonconsumenten (met een stedelijke leefstijl), zowel intern als extern, onder de loep genomen. Springco benoemt naast appartementen ook 'stadswoningen' als kansrijk en geschikt woonproduct voor een levendige stadswijk, zoals beoogd in Entree Zoetermeer. Deze kun je ook in relatief hoge dichtheden realiseren. Bovendien boor je hiermee een extra doelgroep aan (stedelijke gezinnen) en maak je je businesscase haalbaarder, doordat het je afzetmarkt vergroot en stadswoningen gewilde woningen in het midden- en dure segment opleveren.

### 3.2.2 Product-markt-combinaties Entree

De onderstaande figuur uit het onderzoek van Springco toont de verdeling van de verhuisgeneigde huishoudens binnen Zoetermeer en de regio met een voorkeur voor een stedelijk appartement met lift in Zoetermeer dan wel stadswoning. De oranje kolommen bij elkaar komen uit op 100 procent. In grijs zijn de inkomens van deze huishoudens weergegeven. De vraag laat een menging zien van doelgroepen. Voor Entree Zoetermeer biedt dat een gunstig perspectief omdat diversiteit bijdraagt aan stedelijkheid en een brede interesse ook het draagvlak voor de ontwikkeling vergroot. Ook gezinnen zijn geïnteresseerd. Senioren zijn zwak vertegenwoordigd. Dat is vooral een gevolg van de lage verhuisgeneigdheid onder die groep. De diversiteit aan vragers zal ook leiden tot een diversiteit in het product. Er is zowel vraag naar kleine goedkope studio's als naar ruime duurdere appartementen en stadswoningen.

Op basis van de huishoudenskenmerken en de kenmerken van de door de verhuisgeneigde huishoudens gewenste woning heeft Springco vervolgens de belangrijkste product-markt-combinaties vastgesteld voor Entree Zoetermeer (zie de figuur hieronder).



Afbeelding: Verdeling van de vraag onder verhuisgeneigde huishoudens met voorkeur voor stedelijk appartement (rapport Springco 2020)

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 1. Sociale huur appartement          | ➡ | 1-2 p huishoudens, < 55 jaar, laag inkomen                |
| 2. Sociale huur appartement          | ➡ | 1-2 p huishoudens, > 55 jaar, laag inkomen                |
| 3. Vrije sector huur appartement     | ➡ | 1-2 p huishoudens, 30-74 jaar, midden inkomen             |
| 4. Koop appartement < € 300.000      | ➡ | 1-2 p huishoudens, 30-74 jaar midden inkomen              |
| 5. Duur koop appartement > € 300.000 | ➡ | 1-2 p huishoudens, alle leeftijden, hoog inkomen          |
| 6. Duur koop appartement > € 300.000 | ➡ | Gezinnen hoog inkomen                                     |
| 7. Dure koop stadswoning > € 400.000 | ➡ | Gezinnen hoog inkomen (voorkeur egw stedelijk woonmilieu) |

Afbeelding: product-markt-combinaties Entree Zoetermeer (rapport Springco)

### 3.2.3 Inclusief bouwen

Zowel Ecorys als Springco signaleren in hun onderzoek een aanzienlijke vraag naar betaalbare woonproducten. Dit is overigens niet iets waarin Zoetermeer afwijkt van andere steden. Het betreft met name goedkope huur (< € 737,14,-) en middenhuur (> € 737,14,- < € 997,86,-). Er liggen derhalve kansen om een substantieel deel van het programma in betaalbare bouw te realiseren.

Ter zake van instandhoudingstermijn, de specifieke prijsgrenzen, alsook maximale jaarlijkse indexatie van de huurprijzen hanteren we binnen Entree de volgende uitgangspunten:

- Goedkope huur: minimaal 15 jaar in stand houden met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens. Dit is een landelijk vastgestelde grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 1%;
- Middenhuur: minimaal 15 jaar in stand houden met een aanvangshuurprijs tot de maximale gemeentelijke grens van € 997,86 (*prijspeil 1-7-2020*). De grens is gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (bovengrens middenhuur is 189 punten) en wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 2,5%;

Wat betreft de gemeente kunnen zowel Toegelaten Instellingen als beleggers het betaalbare programma exploiteren.

In de lokale prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties zijn drie doelgroepen benoemd voor sociale huur:

- jongeren: 40 - 65 m2 GO, twee of drie kamers, 90% tot de eerste aftoppingsgrens, de rest tot de liberalisatiegrens
- 1- en 2-persoons-30+-ers, 55-75 m2 GO, drie kamers, 70% tot de eerste aftoppingsgrens, de rest tot de liberalisatiegrens
- empty nesters / senioren, 65 - 85 m2 GO, drie kamers, 50% tot de eerste aftoppingsgrens en 50% tot de liberalisatiegrens.

### 3.3 Niet - woonprogramma

Het is de bedoeling om in Entree woningen, commerciële functies (kantoren, detailhandel, horeca, leisure, lichte bedrijvigheid) en

maatschappelijke functies te realiseren. In hoofdzaak komen gebouwen met gecombineerde functies, (woningbouw en andere functies) in de plaats van de in het gebied aanwezige verouderde kantoorpanden. Daarnaast vindt nieuwbouw plaats op de nu nog niet bebouwde gronden. Verder is sprake van flankerende functies zoals horeca, detailhandel, lichte bedrijvigheid en dienstverlening.

#### 3.3.1 Culturele, sociaal maatschappelijke voorzieningen

De gemeente heeft in het kader van voorzieningen door de Stec Groep een onderzoek laten doen naar de basisbehoefte van maatschappelijke voorzieningen voor het gebied Entree. Op basis van dit onderzoek is de kwantitatieve behoefte benoemd voor het aantal toe te voegen inwoners aan het gebied.

In de bijlage staat een specificatie van de te verwachten basisbehoefte binnen Entree. Initiatiefnemers moeten er vanuit gaan dat er minimaal tussen de 20.000m2 – 30.000m2 bvo aan culturele – sociaal - maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd moeten worden, verdeeld over de verschillende kavels binnen Entree, om een levendig en sociaalmaatschappelijk verantwoord gebied te realiseren.

De gemeente heeft aanvullend kwalitatieve ambities en uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van voorzieningen in Entree:

- Entree wordt beschouwd als onderdeel van het grotere geheel van de stad, vanwege de wisselwerking met de rest van de stad. Om de voorzieningen in Entree aan te laten sluiten op de andere wijken van Zoetermeer, is door Stec Groep ook onderzoek gedaan naar het benodigde voorzieningenniveau stad breed. Om de voorzieningen op stadsniveau en daarmee Entree te waarborgen, is het van belang een persoon aan te wijzen die regie zal houden op de voorzieningen Entree. Dit kan in de vorm van een “programmamakelaar”. De programmamakelaar zal contact hebben met de verschillende accountmanagers en gebiedsmanagers binnen de gemeente om regie te houden op de benodigde voorzieningen. De functie betreft een bemiddelaar, zodat de juiste voorziening op de juiste plek komt in de stad. Hierdoor wordt het aanbod voorzieningen optimaal gesitueerd in de stad, en worden er locaties gevuld die gebruikt kunnen worden

voor passende functies. Initiatiefnemers houden de verantwoordelijkheid voor invulling van de vierkante meters plint, zolang het gemiddelde voorzieningen aanbod voldoet aan de minimale uitgangspunten volgens de maatregelenlijst in de bijlage.

- Er wordt een logische verbinding gemaakt met omliggende wijken (Driemanspolder en Meerzicht) programmatisch en fysiek. Binnen het beeldkwaliteitsplan zal er gekeken worden naar een optimale fysieke verbinding tussen Entree en de omliggende wijken. Dit wordt gedaan door verbindingen aan te leggen op de al bestaande netwerken binnen de omliggende wijken.
- Er zal een basisaanbod moeten komen (huisarts, apotheek, dagelijkse boodschappen) dichtbij huis en in de directe leefomgeving, op tijd voordat mensen er wonen. Vanuit het onderzoek van Stec Groep is het basisaanbod in vierkante meters voor Entree en de rest van de stad bekend. De vierkante meters voor Entree moeten binnen de verschillende ontwikkelingen binnen Entree gerealiseerd moeten worden. Het voorzieningenprogramma is niet alleen een afspiegeling van de wijkbehoefte, maar ook in waar de voorzieningen terecht zullen komen in Entree. Een voorbeeld is de keuze tussen een zelfstandige huisarts in de wijk, of een huisarts binnen een zorgcentrum met aanvullende diensten als apotheek.
- De prognose is dat er 2 nieuwe primaire onderwijsinstellingen nodig zijn om te voldoen aan de behoefte.
- Entree creëert plekken waar verschillende voorzieningen en doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen delen en elkaar kunnen helpen. Niet alleen in de buitenruimte maar ook door de positionering van woningen.
- Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt de buitenruimte ingericht om ontmoeting en beweging te stimuleren. Verder zullen de semi-openbare tuinen binnen de gebouwen ontmoeting stimuleren.
- Toekomstige bewoners worden betrokken bij de inrichting van de voorzieningen in Entree. Niet alleen bebouwd, maar ook in de openbare ruimte.
- In het gebied wordt werken mogelijk gemaakt. De gemeente ondersteunt de mogelijkheden om SROI-eisen op te nemen in de contracten. Verder wordt er gekeken naar de samenwerking met SEBO-bedrijven.

### 3.3.2 Werken en commerciële voorzieningen

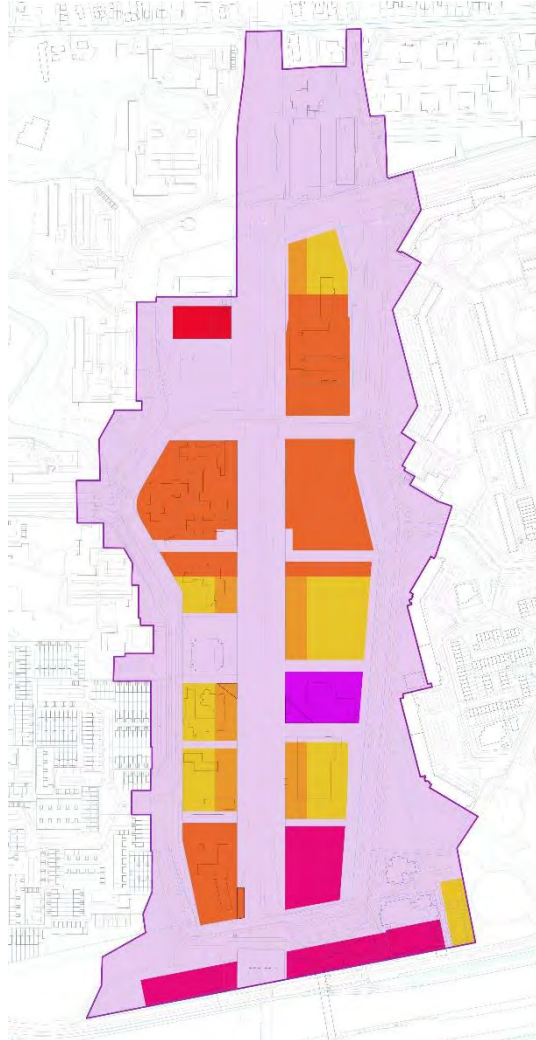
Detailhandel (bron: Raadsvoorstel Detailhandelsnota 2019-2023):

- Gezien de aanzienlijke verdichting in Entree is toevoeging van een passend boodschappenaanbod wenselijk, om zo een eigen ankerpunt te hebben in de wijk. Een beperkte toevoeging van voorzieningen in Entree geeft met een groeiend consumentendraagvlak vooral de omliggende winkelcentra een kwaliteitsimpuls. Primair wordt ingezet op een impuls voor de centra in de directe omgeving van Entree, met name het kwetsbare Meerzicht. De realisatie van een nieuw volwaardig winkelcentrum met reguliere supermarkt, is vanuit de consumentenverzorging niet noodzakelijk en niet wenselijk voor de levensvatbaarheid van winkelcentrum Meerzicht. Verdichting in Entree biedt voorts kansen voor Vijverhoek om op te schalen naar twee supermarkten.
- Voor de beperkte toevoeging van voorzieningen in Entree moet gedacht worden aan kleinschalige voorzieningen, gericht op de eigen inwoners. Daarbij kunnen de mogelijkheden voor vestiging van een specialistische supermarkt meer gericht op duurzaamheid worden verkend. Ook vernieuwende concepten met een mix van functies bieden hier kansen om nieuwe ontmoetingsruimten te creëren, passend bij de doelgroep van het hoogstedelijke woonmilieu.

Horeca: (bron: horecavisie, vastgesteld 11-9-2019)

- Aanbod van horeca moet passend zijn bij omvang inwoners.
- Uitbreiding van solitaire horeca mag alleen in het stadscentrum van Zoetermeer plaatsvinden ter versterking van het centrum als uitgaansgebied en concentratie van horeca. Wanneer er een goede verbinding direct vanuit het stadscentrum naar Entree is, is toevoegen van (bepekte) horeca in een dergelijk overgangsgebied wellicht mogelijk.
- Het ontwikkelpotentieel voor horeca zit vooral in onderscheidende en kleinschalige vestigingen met minder dan 300 m<sup>2</sup> bvo. Zoetermeer staat open voor nieuwe innovatieve en pioniersconcepten.
- Gelet op huidige aanbod aan hotels en geplande uitbreiding geldt terughoudendheid in de toevoeging van deze functie. Hotel met

alleen logies en ontbijt kan verkend te worden. Verder kan wel horeca ondersteunend aan andere functies overwogen worden, zoals in combinatie met een vergadercentrum.



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied en bestemmingen. Concept.

Focus:

- Dubbele plint: kleinschalige bedrijvigheid langs de Afrikaweg met units tot 200-250 m<sup>2</sup> (bv fitnesscenter, financiële dienstverlening, persoonlijke verzorging, apotheek)
- Bedrijf aan huis
- Streefverhouding combinatie wonen, werken en voorzieningen: 70%, 20%, 10%

### 3.3.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt functiemening mogelijk gemaakt.



#### Stationsomgeving

Kantoren, werkplekken, hotel, conferentiecentrum, kiosk, to-go concepten, detailhandel, café, restaurant, lunchroom, wonen, voortgezet en hoger onderwijs, kinderdagverblijf, bioscoop, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, en overige maatschappelijke & culturele voorzieningen.



#### Ankers

Woningen, zorg/welzijn/sport-voorzieningen, kiosk, to-go concepten, detailhandel, werkplekken, café, restaurant, kinderdagverblijf, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur en overige maatschappelijke, culturele en educatieve voorzieningen(basisonderwijs).



#### Stadsstraat

Woningen, kiosk, to-go concepten, detailhandel, werkplekken, café, restaurant, lunchroom, kinderdagverblijf, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, Zorg/welzijn/sport-voorzieningen



#### Woongebied

Woningen, basisonderwijs, kinderdagverblijf, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur,

#### Boerhaavebuilding

Kantoren, basisonderwijs, kinderdagverblijf, bioscoop, café, restaurant, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, en overige maatschappelijke & culturele voorzieningen .

 *Brandweer*

In bijlage 1 is de tabel toegevoegd oppervlaktes aangegeven van de verschillende functies per ontwikkelkavel.

In bijlage 2 zijn de grenzen van de verschillende ontwikkelkavels-en exploitatiegrens middengebied toegevoegd.

In bijlage 3 zijn de verschillende functies met vierkante meters toegevoegd aan de maatregellijst PUK.

## 4 Ruimtelijk kader

---

Aan de hand van het rapport Duurzame gebiedsontwikkeling Entree (APPM – april 2020) zijn gemeentelijke vastgestelde ambities uitgewerkt in opgaven en maatregelenpakketten over duurzame gebiedsontwikkeling op de onderdelen duurzame mobiliteit, klimaat/groen en energie. Naast de anterieure overeenkomst, dient dit mede als basis voor nadere uitwerking van o.a. MER, structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan.

### 4.1 Mobiliteit

#### 4.1.1 Directe, doorlopende fietsverbinding met goede fietsenstallingen

Uitgangspunt is om een directe, doorlopende fietsroute te maken tussen station Zoetermeer – Ontwikkelzone Entree – Binnenstad Zoetermeer. Deze loopt langs de Afrikaweg en gaat langs voorzieningen die in de plinten van gebouwen zitten, waarmee de sociale veiligheid is geborgd. Fietsenstallingen van de gebouwen bevinden zich zo zichtbaar mogelijk en op maaiveld, zodat de inwoners snel en gemakkelijk hun fiets kunnen pakken en weg kunnen fietsen. Tevens zal er een beperkt aantal fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden, circa 500 plaatsen.

Met een fietsbrug wordt een verbinding gelegd tussen de Afrikaweg (op hoogte) en het station (op hoogte), zodat de fietser direct door kan fietsen zonder gebruik te maken van de roltrappen. Dit heeft ook invloed op de fietsenstallingen op het stationsgebied, die aan deze fietsroute verbonden moeten worden.

Deze fietsroute vervangt de fietsverbinding langs de Boerhaavelaan (die wordt afgewaardeerd naar een verbindende schakel ipv hoofd fietsnetwerk). De route langs de Afrikaweg wordt onderdeel van het regionale MRDH fietsnetwerk.

#### 4.1.2 Struinlandschap

Naast de snelle, doorlopende fietsverbinding is er een meanderende route door het gebied. Deze is niet snel, maar biedt in- en omwonenden de mogelijkheid om een rondje te wandelen.

#### 4.1.3 Auto-ontsluiting

Om 'auto-zoekverkeer' door de wijk zo veel mogelijk te beperken, moeten de woonblokken via twee wegen worden ontsloten: de parallelweg/Afrikaweg en Bredewater of Boerhaavelaan. Dit zijn, ter voorkoming van sluipverkeer, niet altijd doorlopende straten, maar wel van twee kanten toegankelijk.

#### 4.1.4 Parkeerbeleid Entree

Vanuit het parkeerbeleid is voor Entree een aantal voorwaarden opgenomen bij verdere ontwikkeling:

- Bewoners parkeren onder of in het gebouw, op eigen kavel;
- Werknemers parkeren onder of in het gebouw op eigen kavel;
- Bezoekers parkeren in principe onder of in het gebouw, op eigen kavel. Op maaiveld langs straten is het aantal bezoekersparkeerplaatsen beperkt



- Parkeren in de openbare ruimte is gereguleerd waar de regulering zodanig zal zijn dat de parkeerplaatsen in het gebied met name beschikbaar zullen zijn voor kort parkeren van bezoekers, bijvoorbeeld laden & lossen die hun bestemming in het gebied hebben.

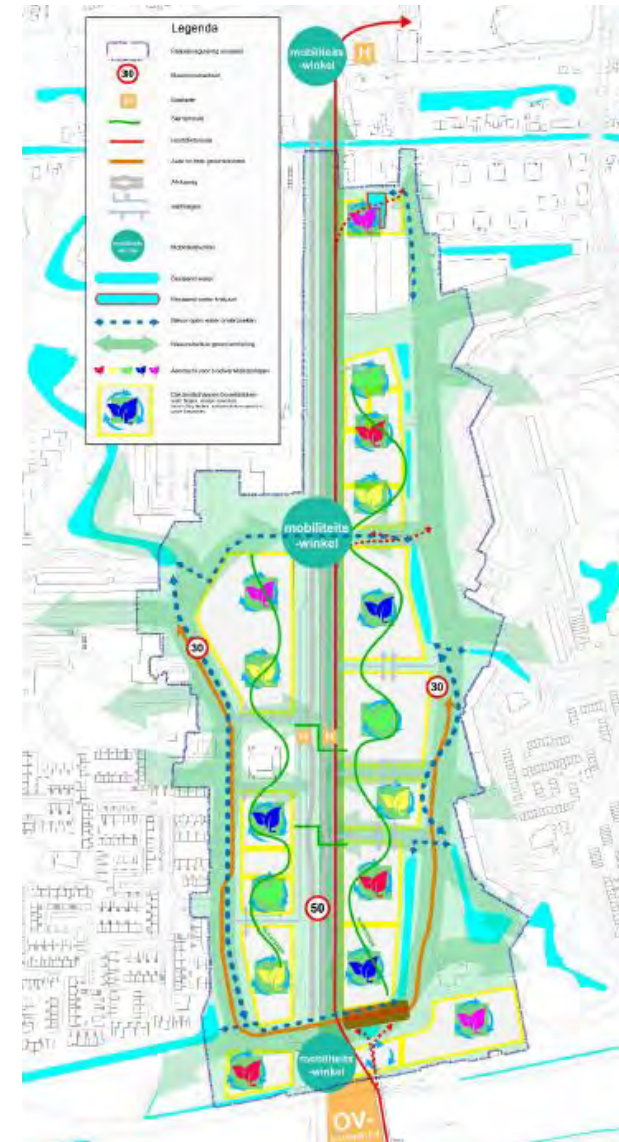
Teneinde elektrisch rijden te stimuleren is vereist dat minimaal 5% van de te realiseren parkeerplaatsen wordt voorzien van een oplaadpunt en nog eens minimaal 5% hierop is voorbereid. Aangezien het nog onduidelijk is hoe snel de transitie naar elektrisch rijden plaats zal vinden is uitgegaan van een minimale vereiste en kan de behoefte hieraan in de toekomst snel wijzigen. Dit kan ook een afname betekenen indien andere laadtechnieken of andere technieken zoals het rijden op waterstof juist een sterke ontwikkeling doormaken.

#### 4.1.5 Deelmobiliteit

Om deelmobiliteit optimaal in te zetten voor het gebied, zal de initiatiefnemer moeten nadenken over een mobiliteitsstrategie. Deelmobiliteit, met name de auto, organiseer je daarbij zo dicht mogelijk bij de gebruikers en dus in de bouwblokken. Voor overige modaliteiten is het verstandig in zogenaamde mobiliteitswinkels op strategische plekken in het gebied deelmobiliteit te clusteren, eventueel in combinatie met andere functies zoals pakketophaalservice.

Om gebruik te maken van deelmobiliteit volgens de parkeernorm 2019 is het realiseren van Mobiliteitshub(s) een kans. In deze hubs worden ook deelauto's, deelfietsen, deelscooters en MaaS-concepten (Mobility as a service/ Smart Mobility) aangeboden. Tevens vormen de Mobiliteitshubs ontmoetingspunten voor de wijk en kunnen pakketdiensten worden aangeboden alsmede kleinschalige horeca etc. De Mobiliteitshubs kunnen zich qua capaciteit aanpassen aan een veranderende behoefte (modulair systeem).

De initiatiefnemers zullen zich inzetten voor een duurzame mobiliteit in de woonwijk en in samenspraak met andere grondeigenaren en de gemeente streven naar een gebiedsgericht mobiliteitsbeleid waarbij samenwerking tussen alle partijen nodig is om het mobiliteitsaanbod voor de gehele wijk op elkaar af te stemmen. Gebiedsgerichte mobiliteitsaanpak overstijgt de



Afbeelding: integrale maatregelenkaart uit rapport Duurzame Gebiedsontwikkeling APPM 2020.

eigen ontwikkelkavel en biedt kansen om het aanbod van parkeerplaatsen op de eigen kavel te reduceren door realisatie in gemeenschappelijk verband van mobiliteitshubs met nieuwe mobiliteitsvormen.

## 4.2 Klimaatadaptatie en groen

De vertaling van de bestaande ambities en kaders heeft geleid tot een aantal opgaven voor het gebied. Deze opgaven, net als van de andere thema's, zijn gelieerd aan de belangrijkste toekomstige eigenschappen die het gebied volgens het Masterplan in zich heeft.

Uitgangspunten zijn in lijn met Convenant Klimaat adaptief Bouwen provincie Zuid-Holland.

### 4.2.1 Maatregelen op structuurniveau:

- Groene Loper op de Afrikaweg, inclusief hoogwaardige groenstructuur, verschillende habitats, met afwisseling van schaduw en zon.
- De beplanting wordt afgestemd op het toekomstige klimaat.
- Een natuurlijk ingerichte waterverbinding aan de westzijde bij Bredewater.
- Dwarsverbindingen met water als vervanging van de lange ondergrondse duikers.
- Voorkeur voor groenblauwe maatregelen, boven kunstmatige, ondergrondse oplossingen (duikers).
- Autochtone plantensoorten gebruiken.
- Stimuleren van verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) voor de levende natuur of sluitend ecosysteem; natuur inclusief bouwen.
- Blauwgroene structuren als ecologische verbinding zo veel mogelijk meenemen in ontwerp.
- Groen is zichtbaar en leefbaar; openbare ruimte moet geactiveerd worden.

### 4.2.2 Maatregelen op straatniveau:

- Het realiseren van groene kwaliteit in de dwarsverbindingen tussen de bouwblokken.
- Waterrobuuste inrichting met vloerpeil hoger dan weg, gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveldniveau Bredewater/Boerhaavelaan.
- Afrikaweg als vlucht- en evacuatieroute.
- Waterberging in open water .

### 4.2.3 Maatregelen op gebouwniveau:

De daken zijn naast de openbare ruimte ook een belangrijk verbindend element in het gebied om de opgaven rond energie, groen, biodiversiteit en wateropvang integraal op te pakken. De idee om op de hogere daken voornamelijk energie- en wateropgaven, en op lagere daken beleefbaar groen en waterberging te faciliteren geven daarbij een ordeningsprincipe. Daarbij is maatwerk nodig om te bepalen tot welke hoogte de opgaven ruimtelijk inpasbaar zijn en afstemming t.a.v. biodiversiteit. Daarbij zijn Natuur-inclusieve gevels en daken een ambitie. Maar de waterbergingsberekeningen door de initiatiefnemer zijn een uitgangspunt. Om hittestress te voorkomen moeten er groene, koele schaduwrijke verblijfsplekken ingericht worden. Bij het gebruik van materialen rekening houden met bijdrage aan verlagen nachttemperatuur.

## 4.3 Energie

### 4.3.1 Gasloze ontwikkeling

- Aardgasloos (is wet) ook bij reconstructie (is beleid gemeente);
- Geen duurzaam gasnet (waterstof of biogas)
- Er is nog geen collectief warmtenet beschikbaar, maar wordt niet uitgesloten.
- Inzetten op all-electric net
- Bij grootschalige inzet WKO -> gezamenlijk WKO-net mogelijk vereist. Borging: Bodemenergieplan (gemeente)+ onderzoeksplicht (ontwikkelaar)
- Bij inzet bodemenergie wordt in eerste instantie uitgegaan van open bronnen.

- Het aanbod van elektrisch vervoer dient door de initiatiefnemer nader uitgewerkt te worden in samenhang met benodigde energievraag en de kansen die deelmobiliteit biedt voor energieopslag in de toekomst.

#### 4.3.2 Energieneutraal op gebiedsniveau:

- Vertaling: gebouwgebonden energieneutraal hanteren we een ambitie van BENG-3 100%
- Ruimtelijke impact zeer belangrijk aandachtspunt ir.t. groene gevels en bouwdichtheid: maatwerk!
- Zie kader.

##### Toelichting BENG-3 100% in combinatie met groene daken:

De ervaring leert dat bij hoge bouwdichtheden en de huidige stand der techniek, alle daken en vaak ook zongeorïënteerde gevels benut moeten worden met PV-panelen om de ambitie van een energieneutraal gebied (in termen van BENG-3 100%) te kunnen realiseren. Hierdoor is er geen ruimte meer voor groene daken, daktuinen of dakterrassen. Om deze reden handhaven we de ambitie van energieneutraal (BENG-3 100%) voor Entree wel, maar dat aanvullend daarop het principe wordt gehanteerd dat 50% van de (de hoogste) daken benut worden voor de toepassing van PV-panelen (al dan niet in combinatie met hemelwaterberging) en dat de overige 50% van de daken (de laagste, exclusief parkeerdak met binnentuinfunctie) benut worden voor groen- of leefdaken. De eigenaren/ontwikkelaars dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3 100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom, uiteraard in relatie tot het bouwbesluit.

## 4.4 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf: eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet-

en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814'. Bij een verdere uitwerking van het project wordt geadviseerd door de Vrijwillige Advies Commissie (VAC).

Daarnaast moet de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de uitwerking van de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gevraagd en ongevraagd advies geven aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zal de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de toets van het inrichtingsplan openbare ruimte moeten worden betrokken

Een toegankelijk gebouw zorgt in ieder geval voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogteverschillen of drempels.

De gemeente Zoetermeer ontwikkelt het gemeentelijk vastgoed middels de Integrale Toegankelijkheids Standaard (ITS).

(<https://www.pbtconsult.nl/ontwerprichtlijnen/itstandaard/213/56/>). Het verdient de aanbeveling om als ontwikkelaar de vier belangrijkste aspecten op te nemen in de ontwerpen. Het gaat dan om de entree, de lift/ trap, het toilet en de signing. Dit maakt het complex voor alle mogelijke bezoekers toegankelijker.

Voor de buitenruimte hanteert de gemeente de richtlijnen toegankelijkheid van CROW (<https://www.crow.nl/publicaties/richtlijn-toegankelijkheid>). Deze vier punten voor de binnenruimte van ITS en de CROW voor de buitenruimte worden ook door de VAC en de Toegankelijkheidsraad meegenomen in de advisering.

De Toegankelijkheidsraad heeft een overzicht van aanbevelingen gemaakt. Het is raadzaam om deze in te zien, informatie kan opgevraagd worden.

Bovenop het bouwbesluit stelt de gemeente Zoetermeer de ambitie in dat minimaal 1 lift per gebouw toegankelijk is voor een brancard. Betreft een ambitie op basis van vrijwilligheid, zie bijlage 3 Maatregelenlijst.

## 4.5 Advies brandveiligheid

Aandachtspunten Brandveiligheid Veiligheidsregio Haaglanden:

- Bij bouwwerken boven 70 meter is vanuit het Bouwbesluit gelijkwaardigheid vereist. Een veel gebruikte brandbeveiligingsinstallatie in zulke hoge gebouwen is een sprinklerinstallatie.
- Advies is om ook bouwwerken die onder de 70 meter hoogte zullen worden gebouwd, te voorzien van een sprinklerinstallatie.
- De VRH voert bij aanvragen voor hogere gebouwen naast een regelgerichte toets ook een risicogerichte toets uit. Vervolgens volgt een risicogericht advies aan de gemeente. In dit risicogerichte advies worden de mogelijke scenario's geschetst en het restrisico aangegeven.
- De brandweer kan bij bouwwerken die hoger zijn dan ongeveer 5 verdiepingen de brand niet meer vanaf buiten bestrijden. Dit betekent dat zowel de brandbestrijding als de ontvluchting van binnenuit het pand moet plaatsvinden.
- Brandonveilige gevels kunnen er voor zorgen dat de brand heel snel uitbreidt en deze brand is door de brandweer op grotere hoogte niet te blussen. Advies is daarom om onbrandbare gevels toe te passen zodat de brand niet over de gevel kan uitbreiden.
- In de praktijk ziet de brandweer dat er bij hogere gebouwen gebruik gemaakt wordt van wokkeltrappenhuizen, dit bespaart ruimte maar twee onafhankelijke vluchtroutes zijn wenselijk. Wokkeltrappenhuizen zijn minder veilig dan afzonderlijke trappenhuizen.
- Voor bouwwerken boven de 70 meter is de hoogbouwrichtlijn opgesteld. Deze richtlijn bevat eisen om dezelfde mate van (brand)veiligheid te bieden als beoogd in het Bouwbesluit. Omdat hetzelfde risico ook onder de 70 meter aanwezig is, adviseert de brandweer hier ook gebruik te maken van aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen.
- Bouwen conform: Handreiking Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen. Instituut Fysieke Veiligheid (2020).

## 4.6 Structuurontwerp

Het structuurontwerp is een specifieke uitwerking van het Masterplan en gericht op het waarborgen van de kwaliteitsambities Entree. Het betreft de inrichting van de totale openbare ruimte van Entree met daarbij een goede borging op aansluiting aanliggende gebieden.

In het structuurontwerp komt o.a. het volgende aan bod: inrichting van de openbare ruimte, klimaatadaptatie, uitwerking van het verkeersontwerp, groen, natuurinclusief, mobiliteit, energie, waterhuishouding etc.

Uiteindelijk wordt het Structuurontwerp omgezet naar een Inrichtingsplan en is daarmee onderdeel van de publieke investeringen aankomende jaren.

Het structuurontwerp kent een ander bestuurlijk traject, echter vormt wel een onderdeel van het ontwikkelkader Entree.

## 4.7 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een specifieke uitwerking van het Masterplan gericht op het waarborgen van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied.

In het beeldkwaliteitsplan komt o.a. het volgende aan bod: overgang van gebouw naar openbare ruimte, opbouw van en variatie in bouwvolumes, opbouw en indeling van de gevels (entrees, plasticiteit en details).

Bij vaststelling van het Masterplan De Entree zijn o.a. de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Het gebied wordt getransformeerd van een kantoorgebied naar een levendige stadswijk.
- Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een aanzienlijke verdichting plaats om een omvangrijk programma van 4.500 woningen en bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid mogelijk te maken.
- De Afrikaweg wordt getransformeerd naar een stadsstraat. Gebouwen krijgen een directe oriëntatie op de stadsstraat met entrees en functies in de plint.

- Het gebied krijgt een inrichting met veel groen, gericht op wandelen en fietsen, geparkeerde auto's komen onder de bebouwing.

Binnen de kaders van het Masterplan De Entree zal het ongewijzigd handhaven van gebouwen met cultuurhistorische waarde niet zonder meer verenigbaar zijn met de voorgestane gebiedstransformatie van kantoorgebied tot levendige stadswijk. Er moet worden bezien of en hoe (delen van) cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zodanig kunnen worden ingepast in Entree zodat zij bijdragen aan de gewenste ruimtelijke opzet, de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde programma. Het is raadzaam om de optie van (gedeeltelijke) sloop niet uit te sluiten omdat pas bij een verdere uitwerking op kavel- en gebouwniveau kan worden beoordeeld of en hoe inpassing als onderdeel van de gebiedstransformatie mogelijk is.

Het beeldkwaliteitsplan formuleert spelregels voor de verschillende aspecten. Met tekeningen en referentiebeelden wordt inzichtelijk gemaakt welk beeld en welke kwaliteit wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitsplan kent een ander bestuurlijk traject, echter vormt wel een onderdeel van het ontwikkelkader Entree.

## 5 Samenspraak

Van april tot en met september 2019 zijn ideeën verzameld van de bewoners uit de omliggende wijken, eigenaren in Entree en andere geïnteresseerden uit de stad middels Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) als input voor de MER, Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Het [Inspiratieboek Entree](#) is het resultaat van de Samenspraak.



**PPBS (publiek private  
buurtsamenwerking)**  
17 april, 28 mei, 27 juni



*Afbeelding: uitnodiging PPBS sessies, en resultaat in Inspiratieboek*

### 5.1 Van ideeën participatie naar maatregelen Entree

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste (geclusterde) punten uit het Inspiratieboek benoemd. De maatregelen vormen vervolgens een integraal onderdeel van de PUK Entree.

Nr.	Idee Inspiratieboek	Toelichting ideeën PPBS:	Maatregelen:
1a	Groene gevels, groene daken, hoeveelheid, verschil tussen bewoners en eigenaren	80% dakgroen (60% extensief, 40% intensief). 25% gevelgroen (ondergrens). Kosten niet alleen bij VVE.	De ervaring leert dat bij hoge bouwdichtheden en de huidige stand der techniek, alle daken en vaak ook zongeorïenteerde gevels benut moeten

			worden met PV-panelen om de ambitie van een energieneutraal gebied (in termen van BENG-3 100%) te kunnen realiseren. Hierdoor is er geen ruimte meer voor groene daken, daktuinen of dakterrassen. Om deze reden handhaven we de ambitie van energieneutraal (BENG-3 100%) voor Entree wel, maar dat aanvullend daarop het principe wordt gehanteerd dat 50% van de (de hoogste) daken (de hoogste) benut worden voor de toepassing van PV-panelen (al dan niet in combinatie met hemelwaterberging) en dat de overige 50% van de daken (de laagste, exclusief parkeerdak met binnentuinfunctie) benut worden voor groen- of leefdaken. De eigenaren/ontwikkelaars dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3
--	--	--	---

			100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom, uiteraard in relatie tot het bouwbesluit.
1b	Open water, natuurvriendelijke oevers, verhouding groen, water, verhard uitwerken	klimaat adaptief ontwikkelen.	De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant klimaatadaptief bouwen van de provincie Zuid-Holland. Entree Zoetermeer is hiervoor een pilot. Klimaatadaptatie is integraal meegenomen in het rapport Duurzame gebiedsontwikkeling, Structuurontwerp en Beeldkwaliteitsplan. Concreet wordt er ingezet op de groen/blauwe verbindingen in het gebied (Bredewater, Groene Loper, Boerhaavelaan en groen/blauwe verbinding Oost/West.
1c	Commerciële en maatschappelijke voorzieningen, kleinschalig	Commerciële voorzieningen 10.000. Maatschappelijke voorzieningen 5.000	Aantal m2 niet-wonen wordt meegenomen in het programma per ontwikkelkavel., en wordt meegenomen in het bestemmingsplan.
2	Afrikaweg met brede trottoirs, veilige oversteek	Trottoir 6,5 m voetganger en groen.	Het ontwerp van trottoirs, groen, oversteekplaatsen en de wegen worden meegenomen in het structuurontwerp. Hierin wordt constant een

			afweging gemaakt tussen groen en trottoir/verblijfsplekken, trottoirs langs de weg zijn soms breder en soms smaller, dit creëert een levendig beeld waarin goede groene ruimten afwisselen met bredere pleinen die aanleiding tot verblijven geven en waar voorzieningen zich kunnen concentreren.
			De maatregelen omtrent duurzame mobiliteit gaan over het stimuleren van lopen en fietsen in het gebied. Veilige oversteekplaatsen horen hierbij. Tijdens de PPBS en VE-sessies die tot het inspiratieboek geleid hebben kwamen alle betrokkenen samen tot de conclusie dat de oversteekplaatsen een bijzondere en herkenbare uitstraling moeten hebben en dat het plaatselijk verbreden van de middenberm, zodat de weg een kromming krijgt, hiervoor een goede oplossing is. Dit principe, dat is terug te vinden op pagina 36/37 van het Inspiratieboek is als uitgangspunt

			meegenomen bij het opstellen van het structuurontwerp.
3a	Klimaat positief	Op duurzame wijze voorkomen energieverlies, sterker nog: moet energie opwekken. Regenwater wordt gebruikt voor water geven planten, spoelen van toiletten, koelen van gebouw en het opwekken van stroom. Zonnewarmte systemen in gebouwen integreren om te koelen / verwarmen en energie op te wekken. Licht gebruik voor donkere ruimtes.	Een energiepositief gebied is gezien de bouwdichtheid en ook de ambities op klimaatadaptatie in het gebied lastig te realiseren. Het koelen van gebouwen zal vooral via WKO gebeuren. Regenwater zo veel mogelijk in het gebied opslaan (door groene daken, eventueel infiltratie in Afrikaweg) kan helpen in tijden van droogte.
3b	Energie positief, VVE	Energie en vervoercorporatie Entree, VVE. Collectief eigendom van (deel) auto's, fietsen, scootmobiel. Deze leveren energie terug in piekperiodes en slaan energie op in dal periodes. Alle parkeerplekken voorzien van stopcontacten. Simpel terugwinnen van warmte van (afval) water en biothermie. Energie opwekken met de Afrikaweg, energie in het gebied laten.	Uitgangspunt is om in elke ontwikkeling deelmobiliteit aan te bieden, en op bepaalde plekken mobiliteitswinkels te realiseren waar naast fiets/scooter/auto ook pakket -ophaalservice in gevestigd kan worden.  De nadere uitwerking van de energiekant van alle (elektrische) mobiliteit in de toekomst ligt bij de grondeigenaren terreinen.
4a	Mobiliteit en parkeren, mobiliteitshubs bij	Parkeren hub bij station en Centrum West voor fiets, step en scooter.	Meegenomen via zogenaamde mobiliteitswinkels in het gebied. Uitwerking

	station en centrum-west		welke signatuur de winkels hebben, hoe te organiseren en welke samenwerkingen nodig zijn moet nader worden uitgewerkt.
4b	Parkeren	Parkeren afhankelijk van doelgroep.	Er wordt aangesloten bij de normen in de parkeernota 2019.
5a	Flexibel met allure, markante hoogbouw	Op enkele markante plekken hoogbouw tot boven de 130 m bevorderen die landmarks zijn van Zoetermeer en passen bij de uitstraling van Zoetermeer.	Positie van hoogbouw en maximale bouwhoogte wordt meegenomen in het MER (windhinder en schaduw) en bestemmingsplan.  Ruimtelijke kwaliteit wordt meegenomen in het <b>beeldkwaliteitsplan</b> : De aansluiting op het groen en menselijke maat met tegelijkertijd ruimte voor hoogbouw langs de Afrikaweg en posities voor de zogenoemde 'landmarks' worden hiervoor onderzocht en vastgelegd
5b	Flexibel met allure, landmarks, groene loper, architectuur	In het profiel van de Afrikaweg een culturele bijdrage door middel van objecten in de middenberm en het aanpassen van het profiel ervan. Hiermee de uitstraling bevorderen en de veiligheid van het gebruik van de Afrikaweg voor de	Inrichting van de Afrikaweg is meegenomen in het Structuurontwerp. De uitwerking van de groene loper heeft hierin de focus gekregen. Op de omschreven pleinen en oversteekplaatsen kan 'iets bijzonders' gebeuren, zoals



		voetgangers en het andere verkeer borgen.	kunstobjecten en/of bijzondere inrichtingselementen, de afwisseling tussen deze plekken en de plekken met hoge groenconcentratie zorgen voor een afwisselend beeld dat door de afwisseling snelheid remmend werkt en de attentiewaarde van de oversteken verhoogt.
5c	Flexibel met allure, Voorzieningentunnel voor leidingen, afvoeren van afval	De afvoer van restgrondstoffen, zie gemeente Almere. Omgekeerd inzamelen, zie gemeente Brielle. Voordeel: besparen op onderhoud (kosten).	Technische en financiële haalbaarheid moet worden onderzocht, maar is voor alsnog géén onderdeel van het PUK Masterplan Entree.
5g	Flexibel met allure, architectuur	Verspringende gevels: verspringende hoogtes, verspringend naar voren en naar achter, diversiteit in gebouwen en korrelgrootte. Materialengebruik: verschillend, geen Trespa, inspringende gevels mogen incidenteel ver naar achteren, over 10-tallen meters vanaf de rooilijn van de Afrikaweg.	Dit is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan en het structuurontwerp: In het beeldkwaliteitsplan zijn al stedenbouwkundige principes voor de blokken opgenomen die de diversiteit in gebouwen en korrelgrootte waarborgen. Regels over materiaalgebruik worden in het vervolgtraject onderzocht.  Waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan

5h	Flexibel met allure, groene gevels	Groene overhangende terrasvormige gevels, maar geen verticale groene gevels vanwege problemen/aspecten van onderhoud dus geen 'schaamgroen'.	Uit onderzoek blijkt dat groen dat op horizontale vlakken groeit doorgaans kansrijker is dan groen dat op constructies op gevels groeit. Toch is het niet de intentie gevelgroen uit te sluiten. Het is bijvoorbeeld mogelijk om groen in een horizontaal vlak te planten en verticaal te laten groeien. Bovendien hoeft groen niet altijd groen van kleur te zijn. Natuur-inclusieve gevels zijn ook te realiseren door er bijvoorbeeld nestkasten in op te nemen. Komt terug in beeldkwaliteitsplan.
6	% wonen t.o.v. andere functies. Doelgroepen benoemen	Percentages segmenten (goedkope huur, middenhuur, dure koop/huur) niet vastleggen in bestemmingsplan. Wel verhouding wonen – voorzieningen opnemen in percentages vastleggen.	Hier houden we vast aan vastgesteld beleid en dit wordt geborgd in het bestemmingsplan en/of exploitatieplan.
7	Snelle start met respect voor de omgeving, nu beginnen	Toestaan van tijdelijke functies die waarde toevoegen aan levendigheid en placemaking gebied. Wat past planologisch, tijdelijke evenementen. Waar mogelijk	Er wordt een plan van aanpak opgesteld en waar dit aan de orde is gaan wij gaan dit meenemen in het bestemmingsplan of gaan we tijdelijke functies mogelijk maken

		gebouwen binnen huidige bestemmingsplan transformeren (Kruimelen - planologisch toetsen). Tijdelijk functies mogelijk maken in nieuw bestemmingsplan.	via een (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan.
8a	Geluid, stad & milieu, binnenklimaat, één kamer geluidluw te ventileren	Flexibiliteit: eigen keuzemogelijkheid qua gebruiksmogelijkheden. Goed binnenklimaat. Mogelijkheid om minimaal 1 ruimte, bijvoorbeeld slaapkamer te kunnen ventileren en spuien. Buitenruimte bij elke woning: Bij woning zelf minimaal 5 m2 per woning. En als dat niet lukt: Collectief buitenruimte op loopafstand, <100 meter vanaf het complex. Fijn uitzicht op groen.	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan.
8b	Stil asfalt, groene golf, groene bermen, groene gevels voor beleving + demping geluid	Uitgangspunten en maatregelen om geluidsbelasting te verminderen: Stiller asfalt op Afrikaweg. Rustig wegbeeld: groene zone golf. Groene bermen / middenberm • Groene gevels (reflectie). Boombeplanting (beleving). Fontein /	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft meegenomen in het bestemmingsplan.  Inrichtings- en vormgevingsaspecten zijn meegenomen in de structuurontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Het structuurontwerp is

		'watervallen' (cascades)	gebaseerd op een verkeerskundig ontwerp dat is opgebouwd rond de groene golf. Het groen in het profiel zal via verhoogde bermen een bijdrage kunnen leveren aan geluidsreductie. Daarnaast wordt vooral ingezet op de omschreven belevingswaarde van het groen.
8c	Geluid afschermen met bebouwing, goed woon- en leefklimaat	Afschermende bebouwing langs A12. Niet geluidsgevoelige bestemmingen of galerijwoningen met ca. 10 woonlagen. Moet echt 'poort van Entree' worden, bijzondere architectuur	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan.  Vormgevings-aspecten worden meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Er wordt hierbij gestreefd naar moderne architectuur met hoge kwaliteit. Bovendien wordt gestreefd naar de menselijke maat en een levendige uitstraling. Naarmate we dichterbij de A12 komen verandert het karakter van de bebouwing, deze is meer afgestemd op het OV-knooppunt en de snelweg en heeft uitstraling die aansluit op deze grotere schaal.

## 6 Vervolg

### 6.1 Stappenplan en procedure

Het Planuitwerkingskader Entree is een nadere uitwerking van het Masterplan De Entree en wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan kennen een ander bestuurlijk traject en zullen op een later moment aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

De verdere planning voor bestuurlijke vaststelling anterieure overeenkomsten, PUK Entree, Structuurontwerp/Inrichtingsplan en gebiedsbusinesscase is in onderstaande tabel op hoofdlijnen weergegeven.

	<b>Raadsvergadering –</b>
Raadsvoorstel	Vaststellen Planuitwerkingskader Entree
Gebiedsbusinesscase	Vaststellen Structuurontwerp Entree
Entree	Vaststellen Gebiedsbusinesscase Entree
	<b>College B&amp;W</b>
Collegevoorstel AOK	Aangaan Anterieure overeenkomsten

In het publiekrechtelijk traject zien we dat de definitieve Nota zienswijzen en het definitieve Startdocument gelijktijdig met het Ontwerp bestemmingsplan met het Concept MER, het Concept Beeldkwaliteitsplan en het Concept Exploitatieplan, ter vaststelling door het college, ingediend worden.

Naar verwachting zal het Definitieve bestemmingsplan in Q3-2021 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Entree bestaat uit de ontwikkeling van een programma in een gebied waar zes ontwikkelende partijen een grondpositie hebben. Al deze partijen hebben aangegeven te gaan voor sloop-nieuwbouw volgens het Masterplan De Entree, met uitzondering van kavel Oost 7 (betreft transformatie) en een aantal kavels die behouden blijven.

Het programma wordt niet precies binnen de actuele grondpositie gebouwd maar op de gewenste stedenbouwkundige plek binnen het ontwikkelgebied. Daartoe worden in de overeenkomsten met de Initiatiefnemers afspraken gemaakt over grondtransacties.

De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteitsniveau, dat voldoet aan de randvoorwaarden (Handboek Openbare Ruimte) van de gemeente.

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partijen. Het gaat hierbij o.a. om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente en de grondeigenaren (zie LOI februari 2020) gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een anterieure overeenkomst.

De gemeentelijke kosten zullen niet geheel verhaald kunnen worden op de grondeigenaren. In de gebiedsbusinesscase Entree zal de gemeentelijke dekking worden vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer.

## Bijlagen

---

# BIJLAGE 1: PROGRAMMA MIDDENGEBIED NIEUWE BESTEMMINGSPLAN

Update 6		Wonen						Niet-woonprogramma				Indicatie uitsplitsing niet-woonprogramma		
Omschrijving	Nieuwe naam	Opp. Ontw.kavel	Totaal m2 bvo ex. Parkeren	FSI	aantal won. (max.)	Aantal won. Wjz.bev.	Max. FSI	Max. plancapaciteit in b.v.o.	Plint-programma (min. m2)	Voorzieningen werkg. (min. m2)	Voorz., werkg., wjz.bev.heid gemeenteraad. (max m2)	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor
Breevast Terra Nova - noord	Oost 8	6.117	24.500	4,0	234		4,0	24.468	500				500	
Breevast Terra Nova - transformatie	Oost 7	9.936	39.000	3,9	420		4,0	39.744	500	4.616		4.616	500	
Breevast Terra Nova - zuid	Oost 6	5.458	20.700	3,8	220		4,0	21.832	500	-		-	500	
Breevast midden-N	Oost 5A	7.876	30.300	3,8	250		4,0	31.504	500	-			500	-
Breevast midden-N	Oost 5B	7.876	30.300	3,8	250		4,0	31.504	500	-			500	-
Breevast midden-Z	Oost 4A	7.778	29.900	3,8	292		4,0	31.112	250	-			250	-
Breevast midden-Z	Oost 4B	7.778	29.900	3,8	292		4,0	31.112	250	-			250	-
Breevast BH-building transformatie	Oost 3	8.028	15.700	2,0	-				500	15.200		7.750	250	7.700
Breevast Datacenter	Oost 2	8.620	33.500	3,9	300		4,0	34.480	1.080	2.500		500	580	2.500
Breevast station	Oost 1	8.491	47.900	6			6	46.701	3.000	44.900		2.000	6.000	39.900
Breevast station wjz.bev.hd	Oost 1					280			3.000	10.500	34.400	2.000	6.000	5.500
<b>TOTAAL BREEVAST</b>			301.700		2.258	280			7.580	67.216	34.400	14.866	9.830	50.100
Abdissenbos 5 Brandweer	West 8	3.600	3.000	0,8	-					3.000		3.000		
Veldboom anker	West 7A	8.377	41.900	5,0	444		5,0	41.885	1.000	1.000			2.000	
Veldboom anker	West 7B	8.377	41.900	5,0	444		5,0	41.885	1.000	1.000			2.000	
Veldboom zuid	West 6	6.726	26.900	4,0	276		4,0	26.904	700				700	
Hillborgh	West 4	5.976	25.700	4,3	285		4,4	26.294	700				700	
Veldboom/Just-locatie	West 3	2.619	10.600	4,0	108		4,0	10.476	350				350	
Van Omme/de Groot	West 2	3.889	17.000	4,4	177		4,4	17.112	450				450	
Merin	West 1	8.903	42.000	5	220		5	44.515	1.600	20.000		800	800	20.000
Merin wjz.bev.hd	West 1					200			1.600		20.000	800	800	
<b>TOTAAL Westzijde</b>			209.000		1.954	200			5.800	25.000	20.000	3.800	7.000	20.000
Bredewater gemeentekavel	Station 1	4.997	24.000	4,8			5,0	24.985	1.000	23.000		19.000	2.000	3.000
Bredewater gemeentekavel wjz.bev.hd.	Station 1					160			1.000	10.000	13.000	10.000	1.000	
De Raad parkeergebouw	Station 2A	2.524								-				
Gemeente stationsgebouw	Station 2B	2.671	2.750	1,0					2.750		1.500	1.250		
De Raad plintgebouw	Station 2C	5.151	63.000	12,2					1.500	61.500		500	2.500	60.000
De Raad plintgebouw wjz.bev.hd.	Station 2C					560			1.500	8.000	53.500	500	2.500	6.500
De Raad parkgebouw	Station 3	2.881	30.500	10,6	288									
<b>TOTAAL Station</b>			120.250		288	720			5.250	84.500	66.500	21.000	5.750	63.000
<b>Totaal (ex. Wjz. Bevoegdheid)</b>			630.950		4.500	1.200			18.630	176.716	120.900	39.666	22.580	133.100

## Wijzigingsbevoegdheid.

Locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid geldt staan twee keer in de tabel.

De lichtgele regel is het programma zonder wijzigingsbevoegdheid

De Lichtblauwe regel is het programma met wijzigingsbevoegdheid

Pas dus op met dubbeltellingen!

## Plintprogramma.

winkels/horeca

sociaal/maatschappelijk/cultureel

Publieksgericht commercieel (amb. bedrijvigheid met verkoop, dienstverlening met baliefunctie etc.)

## Voorzieningen/werkgelegenheid

sociaal/maatschappelijk/cultureel

Kantoren

Commerciële dienstverlening

## Voorzieningen/werkgelegenheid

College kan besluiten deze bestemming (deels) om te zetten naar woningen

**BIJLAGE 2: KAVELGRENZEN ENTREE**



*Kavelgrenzen middengebied Entree*

## **BIJLAGE 3: MAATREGELENLIJST PUK ENTREE**

Thema	Doel	Maatregel		Eigendom locatie		Afspraak		Borgingsinstru- menten				Uitwerking	
		ID	Omschrijving	Locatie		Maatregelen		Instrumenten					
				Openbaar gebied	Kavelontwikkeling	Ambitie -op basis van vrijwilligheid-	Uitgangspunt	Bestemmingsplan/ MER / Beeldkwaliteitsplan	Inrichtingsplan	Overeenkomst	Beleidszonermeer		
<b>Doelgroepen</b>	Een levendige stadswijk creëren dat aansluit op de vraag van de markt.	1	Aanbod woningbouw sluit aan bij behoefte starters, emptynesters, en stedelijke gezinnen (stadswoningen)		X		X			X		alternatieve woonvormen zijn ook denkbaar; bv zorgwoningen.	
<b>Woningbouw</b>	creëren van een buurt met verschillende lagen	2	De verdeling van de woningen is conform beleid als volgt: 27% goedkope huur 25% middenhuur 48% koop, beperkte dure huur		X		X	X		X	X	-	
	ontwikkelen van een adaptief plan	3	Woningbouwprogramma (maximaal) 4.500 woningen (incl Terra nova), met potentieel tot 5.700 dmv wijzigingsbevoegdheid.		X		X	X		X	X	Adhv monitoring 2j woningmarkt behoefte	
	Borging betaalbaar wonen	4	Instandhoudingstermijn, de specifieke prijsgrenzen, alsook maximale jaarlijkse indexatie van de huurprijzen hanteren we binnen Entree de volgende uitgangspunten: - Goedkope huur: minimaal 15 jaar beschikbaar houden met een huur tot de liberalisatiegrens. Dit is een landelijk vastgestelde grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 1%; - Middenhuur: minimaal 15 jaar beschikbaar houden tot de maximale gemeentelijke grens van € 997,86 (prijspeel 1-7-2020). De grens is gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (bovengrens middenhuur is 189 punten) en wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 2,5%;		X		X			X		-	
<b>Niet - woonprogramma</b>	Een levendige stadswijk creëren met een goede mix tussen wonen en werken.	5	Totaal omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen , winkels, kantoor, horeca in de plint: 18.630m2 bvo (minimaal)		X		X	X		X	X	-	
		6	Totaal omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen, winkels, kantoor, horeca op begane grond en verdiepingen (excl plint): 175.600m2 bvo (maximaal)		X		X	X		X	X	-	
		6	Omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen 20.000 - 30.000m2 bvo		X		X	X		X	X	Nader in overleg met gemeente in te vullen per individueel kavelontwikkeling.	
	Voldoende onderwijs	7	2x kinderopvang, 800m2 bvo beschikbaar stellen per kinderopvang		X		X	X		X		Bij voorkeur gerealiseerd binnen een IKC.	
		8	2x primair onderwijs, 4000m2 bvo beschikbaar stellen per primair onderwijs		X		X	X		X		In de bestaande wijken Driemanspolder en Meerzicht zal naar verwachting onvoldoende capaciteit zijn om de gehele groei op te vangen. Het verminderen van (verouderde) capaciteit elders is kansrijk om de capaciteit in Driemanspolder en Meerzicht uit te kunnen breiden en/of een basisschool in Entree toe te voegen. Locatie nader te onderzoeken	
	Gezondheids- en welzijnzorg	11	450 - 600 m2 beschikbaar stellen voor huisartsen		X		X	X					Bij voorkeur een gezamenlijke medisch centrum waarbij huisartsen, apothekers, en overige eerstelijnszorg in één pand worden gevestigd. Bij voorkeur centraal in de wijk / in het verzorgingsgebied op een (zeer) goede bereikbare locatie.
		12	600 - 750m2 beikbaar stellen voor apotheken		X		X	X					
13		700 - 1100m2 beschikbaar stellen voor overige eerstelijns zorg		X		X	X						



	14	75m2 beschikbaar stellen voor wmo-voorzieningen & ambulante zorg		X		X	X			Een (fysiek) centraal punt in de wijk/ in het verzorgingsgebied zorgt voor een heldere aanspreekpunt. Belangrijk blijft echter dat het merendeel van deze voorziening niet zit in 'de stenen' maar veel meer in zorg op maat en op locatie.	
	15	1500 - 1750m2 beschikbaar stellen voor intramurale zorg		X		X	X			De ontwikkeling van Entree zorgt op naar verwachting voor een tekort van 30 tot 35 intramurale zorgeenheden in 2035.	
	16	140 - 300m2 beschikbaar stellen voor jeugdzorg		X		X	X			De Jeugdzorg in Zoetermeer is regionaal georganiseerd. Zoetermeer vangt een evenredig aantal jeugdigen op naar behoefte van de stad.	
Cultuur	17	3000 - 4000m2 beschikbaar stellen voor culturele functies		X	X		X		X	De ontwikkeling van een cultuuranker in Entree met daarin onder andere functies voor podium, moderne kunst en nieuwe media is belangrijk voor de bestaande stad, maar ook belangrijk om nieuwe inwoners naar Entree te trekken. En dan met name voor de welgestelde senioren en hoger opgeleide creatieven.	
	18	1500 - 2000m2 beschikbaar stellen voor culturele functies in de buitenruimte	X		X		X		X	Podia en voorzieningen voor exposities, openluchtvoorstellingen, pleinbioscoop, unplugged muziekconcerten, beeldentuinen, festivals en evenementen.	
	19	300 - 360 beschikbaar stellen voor culturele partners		X	X		X		X	Voorzieningen dichterbij en op maat zoals een bibliotheek en/of CKC op scholen en verzorgingstehuizen.	
Sport en recreatie	20	2400m2 beschikbaar stellen voor sportzaal		X		X	X		X	Er is behoefte aan ten minste één sporthal. Op dit moment is een te kort in Zoetermeer.	
	21	500m2 buitenruimte voor sportactiviteiten	X		X		X		X	Voldoende openbare zichtbare ruimten waar bewoners actie bezig kunnen zijn met outdoor-voorzieningen zoals speel, sport en fitnessoestellen in het groen.	
	22	1000 - 2000m2 beschikbaar stellen voor schooltuinen, stadsboerderij en stadslandbouw	X	X	X		X		X	Er is een grote behoefte aan schooltuinen en een nieuwe locatie om ana de vraag naar stadsboerderijen en stadslandbouw te kunnen voldoen.	
overig onderwijs sport en recreatieonderwijs	23	190 - 230m2 beschikbaar stellen voor een dansschool		X	X		X		X		
	24	910 - 1090m2 beschikbaar stellen voor kunstzinnige vorming		X	X		X		X	3 tot 4 ondernemingen binnen de kunstzinnige vorming.	
	25	1790 - 2120m2 beschikbaar stellen voor sport en recreatie onderwijs		X	X		X		X	9 tot 11 ondernemingen in de categorie 'overige sport en recreatieonderwijs'. Dit betreft onder meer ZZP'ers in de culturele sector en culturele broedplaatsen	
Mobiliteit	Stimuleren van duurzame mobiliteit	26	Doorgaande verbinding Station - Afrikaweg - Stadshart met een fietspad/fietsstraat	X			X		X	Een aantrekkelijke en snelle fietsroutes van en naar het gebied (langs de Afrikaweg),	
		27	Minimaal drie grote mobiliteitshubs oprichten op de individuele private kavels. Tevens deelmobiliteit binnen een interoperabel system ('flag ship hubs') plaatsen.		X	X			X	Tevens vormen de Mobiliteitshubs ontmoetingspunten voor de wijk en kunnen pakketdiensten worden aangeboden alsmede kleinschalige horeca etc. De Mobiliteitshubs kunnen zich qua capaciteit aanpassen aan een veranderende behoefte (modulair systeem);is	
		28	Innovatieve fietsparkeervoorzieningen, aanbod deelfietsen en fietsparkeren op maaiveld in gebouw.		X	X		X		X	ONTWERPOPGAVE; maak fietsenstallingen zo zichtbaar en gebruiksvriendelijk als mogelijk
		29	Naar 25% vermindering parkeren door deelmobiliteit + parkeren op afstand		X	X				X	ONDERZOEK: Er moet kunnen worden onderbouwd dat die deelmobiliteit daadwerkelijk van de grond zal komen en dat hierdoor een lagere parkeerbehoefte zal ontstaan
	Hoogwaardige kwaliteit in de buitenruimte	30	Bewoners en werknemers parkeren onder of in het gebouw, op eigen kavel		X		X	X		X	ONTWERPOPGAVE
		31	Bezoekers parkeren in principe onder of in het gebouw, op eigen kavel. Op maaiveld langs straten is het aantal bezoekersparkeerplaatsen gelimiteerd tot kort parkeren, ofwel laden & lossen;		X		X	X		X	ONTWERPOPGAVE
	Stimuleren van milieuvriendelijke mobiliteit	32	Teneinde elektrisch rijden te stimuleren is vereist dat minimaal 5% van de te realiseren parkeerplaatsen worden voorzien van een oplaadpunt en nog eens minimaal 5% hierop is voorbereid.		X		X			X	
	Bereikbaarheid vergroten	33	Om 'auto-zoekverkeer' door de wijk door veel mogelijk te beperken, de woonblokken moeten via twee wegen worden ontsloten: de parallelweg/Afrikaweg en Bredewater of Boerhaavelaan. Ook t.b.v. hulpverleningsvoertuigen.	X	X	X		X	X	X	volgens verkeerskundig ontwerp

	kwalitatief goed buitenruimte	34	Parkeren in de openbare ruimte is gereguleerd waar de regulering zodanig zal zijn dat de parkeerplaatsen in het gebied met name beschikbaar zullen zijn voor kort parkeren van bezoekers die hun bestemming in het gebied hebben.	X		X				X	X		
	veiligheid in verkeer genereren	35	Afrikaweg met brede trottoirs, veilige oversteek	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
	stimuleren van wandelen	36	Aanleggen van een struinlandschap om een rondje te wandelen.		X	X				X			
	verbeterde fietsverbinding	37	Met een viaduct wordt een verbinding gelegd tussen de Afrikaweg (op hoogte) en het station (op hoogte), zodat de fietser direct door kan fietsen zonder gebruik te maken van de roltrappen.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
	Verbinding tussen Driemanspolder en Meerzicht creëren	38	Verbinding oost -west is van belang dat tunnels gehandhaafd blijven en verbeterd worden en dat twee gelijkvloerse oversteeken over de Afrikaweg worden toegevoegd en opgenomen in logische structuren die aansluiten op de omliggende wijken. ook wordt het gebied zelf middels dwarsverbindingen toegankelijk.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
Klimaatadaptatie en groen	Groen en blauw als drager kwaliteit Entree	39	Groene Loper op de Afrikaweg, inclusief hoogwaardige groenstructuur, verschillende habitats, met afwisseling van schaduw en zon.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
		40	Blauwgroene structuren als ecologische verbinding zo veel mogelijk meenemen in ontwerp.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
			41	De beplanting wordt afgestemd op het toekomstige klimaat.	X	X	X		X	X	X		Zet in op biodiversiteit door creëren van verschillende habitats en natuurinclusieve gevels en daken.
			42	Het realiseren van groene kwaliteit in de dwarsverbindingen tussen de bouwblokken.	X		X			X	X		ONTWERPOPGAVE
	Waterberging		43	In het hele gebied zoeken we naar vergroten waterbergingscapaciteit, open water zal niet overal mogelijk zijn	X		X				X		Inzetten op de groen/blauwe verbindingen in het gebied (Bredewater, Groene Loper, Boerhaavelaan en de groen/blauwe verbinding Oost/West aan de Zuidkant van het gebied.
			44	Waterberging toevoegen aan straatprofiel en bouwpercelen.	X	X	X				X	X	Gebruik van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi's, cascades.
			45	Het vasthouden van water op kavels en daken		X	X				X	X	Gebruik de daken voor hoge daken voor waterbergingen PV panelen, en de lagen daken voor waterberging en groen.
			46	Hemelwater wordt vertraagd door infiltratiekratten en langdurig vastgehouden.	X	X	X				X	X	
			47	Knelpunten voor wateroverlast bij tunnels en duikers verhelpen.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE
			48	Bovengrondse waterstructuur in oost-westrichting creëren om zo lengte van duikers te beperken .	X		X				X		ONTWERPOPGAVE
	De transformatie van het gebied biedt kansen om nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen in Entree.		49	Lagere daken: groene daken met verblijfskwaliteit, ecologische kwaliteit en waterberging. Hoge daken: PV en waterberging.		X	X		X			X	50% groen/leefdak , niet zijnde een parkeerdak dat dient als binnentuin.
			50	Groene binnentuinen gebouwen.		X	X		X			X	ONTWERPOPGAVE
	stimuleren van biodiversiteit		51	Natuur-inclusiefbouwen: Verschillende habitats creëren; de kwaliteit van het groen wordt verbeterd.	X	X	X		X	X	X		ONTWERPOPGAVE
			52	Autochtone plantensoorten gebruiken.	X	X	X				X	X	ONTWERPOPGAVE
			53	Stimuleren van verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) voor de levende natuur of sluitend ecosysteem; natuur inclusief bouwen.	X	X	X				X	X	ONTWERPOPGAVE

Energie	Op duurzame wijze voorkomen van energieverlies en tegelijkertijd energie opwekken.	54	Aardgasloos (is wet) ook bij reconstructie (is beleid gemeente);		X		X	X	X		X	In de basis gaan we uit van een "all-electric"-net.			
		55	Inzetten op all-electric net		X	X					X		Luchtwarmtepompen liggen vanwege de benodigde ruimtelijke inpassing en mogelijke geluidsoverlast van de buitenunit minder voor de hand, maar kunnen binnen bepaalde eisen t.a.v. akoestiek en esthetiek mogelijk ook bij sommige ontwikkelingen geschikt zijn. Maak een integrale koppeling met het thema mobiliteit (elektrisch vervoer als opslagmogelijkheid, elektrische laadpalen, etc.);		
		56	Het daadwerkelijk realiseren boven wettelijke norm. Zet als energieambitie in op een BENG-3 100% i.c.m. het aanvullend principe van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak;		X	X						X	Initiatiefnemers dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3 100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom. Daarbij zal in de verdere uitwerking van de plannen aan de hand van voorbeelden met verschillende bouwdichtheden nog onderzocht worden welke energieambitie als minimaal haalbaar wordt geacht die hoger is dan het wettelijk kader (BENG-3 40%).		
		57	Er is nog geen collectief warmtenet beschikbaar, maar wordt niet uitgesloten.	X	X	X						X	Kans om collectief met meerdere initiatiefnemers op te pakken. Zie ook geothermie.		
		58	Bij grootschalige inzet WKO -> gezamenlijk WKO-net mogelijk vereist		X	X						X	X	Borging: onderzoeksplicht (ontwikkelaar)	
Toegankelijkheid	Zorg voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogtevverschillen of drempels.  Toegankelijkheid tbv calamiteiten appartementen.	59	De toegankelijkheidsraad wordt aangesloten op het ontwerp van de gebouwen.	X	X	X					X	ONTWERPOPGAVE			
		60	Bovenop het bouwbesluit stellen wij een verplichting in dat minimaal 1 lift per gebouw toegankelijk is voor een brandcard.		X	X						X	-		
Bouwen	Veilig gebied	61	Wij eisen een afschakelbare ventilatie-eenheid in iedere woning. Dat is bovenop de eisen van het bouwbesluit.		X		X	X				X	Woningen rond A12 (calamiteitengevaar) onderdeel BP, voor overige woningen in Entree vastleggen in overeenkomst.		
		62	Voor de gevels in de strook langs de A12 extra maatregelen op de gevels voor brandwerendheid (conform aanbevelingen RWS en VRH) ivm calamiteiten op de A12 en mogelijke invloed tankstation. Dit is extra op bouwbesluit.		X	X						X	ONTWERPOPGAVE		
		63	Wij stellen extra maatregelen verplicht als het gaat om brandwerendheid van de parkeervoorziening ivm brandveiligheid (elektrische auto branden) conform aanbevelingen VRH. (voor omschrijving van eisen is overleg nodig met VRH en ze hebben uitdrukkelijk aangeboden hieraan mee te werken).		X	X							X	Bouwen conform: Handreiking Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen. Instituut Fysieke Veiligheid (2020).	
		64	Afrikaweg als vlucht- en evacuatielroute. Gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveld peilhoogte.	X				X			X	X		ONTWERPOPGAVE	
		65	Waterrobuuste inrichting met vloerpeil hoger dan weg en nutsvoorzieningen aansluiten vanuit de Afrikaweg. Parterre inrichting ongevoelig voor schade door instromend water bij hevige regenval.		X	X					X	X		ONTWERPOPGAVE	
		Hittebestrijding	66	Bij het gebruik van materialen rekening houden met bijdrage aan verlagen nachttemperatuur.	X		X					X	X		ONTWERPOPGAVE
			67	De nieuwe woningen dienen ook hittebestendig ontworpen te worden en de eventuele koelinstallaties niet te leiden tot meer hittestress buiten de gebouwen		X	X							X	ONTWERPOPGAVE
		Leefbaar klimaat creëren in de wijk	68	Groene, koele schaduwrijke verblijfsplekken te zijn.	X		X					X	X		ONTWERPOPGAVE

Bezonnig	69	Voor bezonnig de 'lichte' TNO-norm voor 100% op de woningen van een plot ->ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam en de 'strengere' TNO-norm voor 85% van de woningen op een plot ->ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Dit aan te tonen met berekeningen.		X	X				X		ONTWERPOPGAVE
Windhinder	70	Windhinderonderzoeksverplichting land in BP NEN 8100 wordt van toepassing verklaard.		X		X	X				
Flexibel met allure, markante hoogbouw	71	Op enkele markante plekken hoogbouw tot boven de 130 m bevorderen die landmarks zijn van Zoetermeer en passen bij de uitstraling van Zoetermeer.		X	X		X				ONTWERPOPGAVE
Ontwikkelgrenzen	72	Demarcatie van totaal gebied, ontwikkelgebied, openbaar gebied en te handhaven gebied.	X	X		X	X	X	X		

## **Bijlage 4 Handboek openbare ruimte Zoetermeer versie 1.0**



# Handboek Openbare Ruimte Zoetermeer

Deel 3 van 3

## Vormgeving Openbare Ruimte

Versie 1.0

September 2019

Auteur: BWZ Ingenieurs - Ing. José Deelen



gemeente  
**Zoetermeer**

Riolering

Kabels & Leidingen

Wegen en Verhardingen

Groen

Water

Civiele Kunstwerken

Openbare Verlichting

Verkeersmaatregelen

Straatmeubilair

Spelen

Huisafvalinzameling

1	Riolering – gescheiden systeem	14
1.1	Ontwerp rioolstelsel	14
1.1.1	HWA (hemelwaterafvoer)	14
1.1.2	DWA (droogweerafvoer)	15
1.1.3	Uitstroombakken HWA	16
1.1.4	Huis-/perceelaansluitingen	16
1.1.5	(Inspectie)putten	17
1.1.6	Drainage leidingen	18
<b>1.1.7</b>	<b>Drainkoffer / drainsleuf</b>	<b>18</b>
1.2	Persleidingen/pompen	19
1.2.1	Persleidingen	19
1.2.2	Pompen	19
1.2.3	Pompputten/rioolgemalen	19
1.3	Kolken/lijngoten/sleufgoten	20
1.3.1	Kolken	20
1.3.2	Lijngoten / Sleufgoten	21
1.4	Pluviasystemen	21



2	Kabels en leidingen	24
2.1	Algemeen	24
2.2	Tracés	24
2.3	Objecten – brandkranen/nutskasten/trafo's	25



3	Wegen en verhardingen	27	3.9	Electrische oplaadpunten	36
3.1	Algemene uitgangspunten wegen	27	3.10	Inritten/kantconstructies	37
3.2	H(oofdwegen)-structuur	27	3.10.1	Inritconstructies	37
3.2.1	Hoofdweg (70 km/u)	27	3.10.2	Kantconstructies	38
3.3	Gebiedsontsluitingswegen 50km/u	28	3.11	Kruispunten/rotondes	38
3.3.1	Ontsluitingsweg (50 km/u)	28	3.12	Routes – calamiteiten, Openbaar Vervoer	39
3.4	Woonstraat	29	3.12.1	Calamiteiten	39
3.4.1	Woonstraat 30/50 km/u	29	3.12.2	Openbaar Vervoer	39
3.5	Erftoegangswegen/hofjes	31	3.13	OV-haltes	40
3.5.1	Erftoegangsweg/hofje	31	3.14	Snelheidsremmende maatregelen	40
<b>3.6</b>	<b>Langzaam verkeer – fietspaden, voetpaden</b>	<b>31</b>	3.14.1	Drempels	40
3.6.1	Fietspad	31	3.14.2	Zebrapad	41
3.6.2	Voetpad - verhard	32	3.14.3	Maatregelen bij schoolzone	41
3.6.3	Voetpad – halfverhard	33	3.15	Middengeleiders	41
3.6.4	Ruiterpad	34	3.16	Toegankelijkheid voor mindervaliden	42
3.7	Tijdelijke bouwwegen	34			
3.8	Parkeren	35			
3.8.1	Parkeervakken	35			
3.8.2	Plantvakken in parkeerplaatsen	36			

4	Groen	56	4.5	Bollen en knollen	63		
	4.1	Algemeen	56	4.6	Vaste planten en cultuurrozen	64	
		4.1.1	Algemene eisen beplantingsplannen	57	4.6.1	Vaste planten	64
	4.2	Plantplaatsen	58	4.6.2	Cultuurrozen	64	
		4.2.1	Plantplaats bomen	58	4.7	Heesters incl. sortiment gemeente	64
		4.2.2	Bodemverbetering plantplaats bomen	58	4.8	Hagen incl. sortiment gemeente	64
		<b>4.2.3</b>	<b>Beluchtungs- en infiltratiesysteem</b>	<b>59</b>	4.9	Bosplantsoen incl. sortiment gemeente	65
		4.2.4	Plantvakken	59			
	4.3	Bomen	59				
	4.4	Gras					
		4.4.1	Gras - algemeen	60			
		4.4.2	Vlakgras/speelgras	61			
		4.4.3	Ruiggras – droog en nat	62			
		4.4.4	Bloemrijk hooiland	62			
		4.4.5	Weide/begrazingsgebied	63			
		4.4.6	Hondenuitlaatplaatsen	63			

5	Water	66
5.1	Algemeen incl. eisen waterschap	66
5.2	Watersysteem	66
5.2.1	Algemeen	66
5.2.2	Duurzaamheid	66
5.2.3	Ecologische structuren	66
5.3	Waterpartijen – vijvers, watergangen, sloten	67
5.4	Oevers	67
5.4.1	Natuurvriendelijke oever	67
5.4.2	Beschoeide oever	68

6	Civiele Kunstwerken	72
6.1	Algemeen	72
6.2	Bruggen	72
6.3	Duikers	73
6.4	Steigers en vlonders	73
6.5	Tunnels en viaducten	74
6.6	Trappen	74
6.6.1	Trappen	74
6.6.2	Trapleuning	74
6.7	Te metselen muur	75

7	Openbare Verlichting	79	7.9.6	Erftoegangsweg/hofjes	89
	<b>7.1 Termen en definities OVL</b>	<b>79</b>	7.9.7	Voetpaden/woonerven	90
	7.2 Normen en richtlijnen OVL	79	<b>7.9.8</b>	<b>Fietspaden/fietstunnels</b>	<b>90</b>
	7.3 Lichttechnisch ontwerp openbare verlichting	81	7.9.9	Parkeren	90
	7.4 Uitgangspunten kabel- en kastenstructuur algemeen	83	7.9.10	Inritten	91
	7.5 Codering OVL-objecten	84	7.9.11	Kruispunten/Rotondes	91
	7.6 Signalering en schakeling	84	7.9.12	Routes – Calamiteiten, Openbaar Vervoer	91
	7.7 Tekenwijze	85	7.9.13	OV-Haltes	92
	7.8 Kleurgebruik	85	7.9.14	Snelheidsremmende maatregelen	92
	7.9 Verlichting per functie	86	7.9.15	Middengeleiders	92
	7.9.1 Algemeen	87	7.9.16	Overige obstakels	92
	7.9.2 Hoofdwegen	88	7.10 Kabelnet		92
	7.9.3 Gebiedsontsluitingswegen - Druk	88	7.10.1	Kabels	92
	7.9.4 Gebiedsontsluitingswegen - Rustig	88	7.10.2	Kasten	94
	7.9.5 Woonstraten	89			

8	Verkeersmaatregelen	96
8.1	Verkeersregelinstallaties (VRI's)	96
8.2	Verkeersborden en straatnaamborden	96
8.3	Overige bebording/bewegwijzering	96
8.4	Wegmarkering	97

9	Straatmeubilair	99
9.1	Algemeen	99
9.2	Zitmeubilair	99
9.3	Hekwerken	99
9.3.1	Hekwerk algemeen	99
9.3.2	Hekwerk met schapengaas/harmonicagaas	99
9.3.3	Klaphek	100
9.3.4	Fietssluis	100
9.4	Fietsparkeren	100
9.5	Afvalvoorzieningen	101
9.6	Afzet- en parkeerpalen	101



10	Spelen	104
10.1	Algemeen	104
10.1.1	Algemeen	104
10.2	Sport- en spelvoorzieningen	104
10.2.1	Speeltoestellen en valondergrond	104
10.2.2	Skateboardbaan	105
10.2.3	Jeu de Boulesbaan	105
10.2.4	Zandondergrond/Zandspeelplaats	105
10.2.5	Zandbak	105
10.3	Natuurspelen	105

11	Huisafvalinzameling	107
11.1	Bovengrondse huisvuilinzameling	107
11.1.1	Aanbiedplaats minicontainers en grofvuil	107
11.1.2	Aanbiedplaats huisvuilinzameling	108
11.2	Ondergrondse huisvuilinzameling	108
11.2.1	Restafval en GFT	108
11.2.2	Milieueiland / Huisvuilscheiding	110

## 1 Riolering – gescheiden systeem

### 1.1 Ontwerp rioolstelsel

1.1.1 HWA (hemelwaterafvoer)	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Uitgangspunt berekening HWA-belasting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60l/s/ha bruto afvoerend oppervlak (verhard/onverhard alle afvoercoëfficiënten 1);</li> <li>• Voor bedrijventerreinen en winkelcentra: 90 l/s/ha (verhard/onverhard alle afvoercoëfficiënten 1);</li> <li>• 0,40 m waakhoogte in put</li> </ul> <p>Helling woonstraten 1 : 300 (ten minste 1 : 750 – 1 : 1000 in verband met slibtransport).</p>
Materiaal	<p>Hoofdriolering beton</p> <p>Overige riolering 100% Polypropyleen (copolymer zonder mineraal vulmateriaal):</p> <p>Rechte buis, ringstijfheidsklasse: SN 8 PP-Buis Polo eco plus, leverancier <b>Profilplast Pipesystems BV, kleur: opaal wit met bruine strepen</b> (HWA: opaal met blauwe strepen)</p> <p>Buizen groter dan 630mm: ringstijfheidsklasse: SN 8 PP-Buis, m <b>85,00 leverancier Profilplast Pipesystems BV, kleur: rood bruin</b></p>
Maatvoering	<p>Minimale buisdiameter 400 mm</p> <p>Minimale h.o.h.-afstand vuil-/schoonwater afvoer 1,20 m</p> <p>Minimale gronddekking op hoofdriool 1,30 m</p> <p>H &gt; 1,50 m talud 2: 1</p> <p>H &lt; 1,50 m talud 4: 1</p> <p>Minimale gronddekking op huis- en kolkaansluitingen 0,70 m (vorstvrij)</p>

Uitvoering	<p>Bij afkoppelen hemelwater, hemelwater en afvalwater gescheiden houden.</p> <p>Onder in rioolsleuf drainage toepassen.</p> <p>Ter plaatse van groenstroken rioolsleuf aanvullen met zand tot bovenkant bovenste buis, resterende deel aanvullen met zwarte grond/klei.</p> <p>Ter plaatse van aan te leggen verharding rioolsleuf volledig aanvullen met zand.</p> <p>Afhankelijk van de situatie sleufbekisting toepassen. Sleufbekisting aanbrengen in overeenstemming met de ARBO-normen.</p>
Levensduur	Levensduur 80 jaar
Onderhoud	Bereikbaar met onderhoudsmaterieel
Overig	<p>Rapportage in de vorm van een beknopt basisrioleringsplan met een overzichtstekening, met daarop aangegeven de rioolstructuur, de buisdiameters, de hoogteligging, lozingspunten, ligging retentievoorziening en eventuele aansluitpunten. In het rapport wordt ten minste de volgende informatie opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente Zoetermeer;</li> <li>• <b>Uitgangspunten en randvoorwaarden betreffende Hoogheemraadschap;</b></li> <li>• Onderbouwing van de gemaakte keuzes en eventuele afwijkingen op de uitgangspunten.</li> </ul> <p>Revisiegegevens digitaal aanleveren.</p> <p>Camera-inspectie uitvoeren conform NEN-3399 (2015) en aanleveren op DVD.</p>



Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Standaard besteksvoorwaarden Gemeente Zoetermeer</a> <a href="#">Gemeentelijk Rioleringsplan Zoetermeer 2016-2020</a> <a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemaal
---------------------------	---

1.1.2 DWA (droogweerafvoer)	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Uitgangspunt berekening DWA-belasting huishoudens 12l/inw.h. Helling: diameter < 400 mm 1 : 300, diameter > 400 mm maximaal 1:500 mm
Materiaal	Hoofdriolering EuroTrad rioleringsbuizen Overige riolering 100% Polypropyleen (copolymer zonder mineraal vulmateriaal), rechte buis, kleur bruin, ringstijfheidsklasse SN 8
Maatvoering	Minimale buisdiameter 250 mm Minimale gronddekking op hoofdriool 1,30 m H > 1,50 m talud 2:1 H < 1,50 m talud 4:1 Minimale gronddekking op huis- en kolkaansluitingen 0,70 m (vorstvrij)
Uitvoering	Afvalwater NIET aansluiten op regenwaterriolering. Onder in rioolsleuf drainage toepassen. Ter plaatse van groenstroken rioolsleuf aanvullen met zand tot bovenkant bovenste buis, resterende deel aanvullen met zwarte grond/klei.

	Ter plaatse van aan te leggen verharding rioolsleuf volledig aanvullen met zand.
Levensduur	Levensduur 80 jaar
Onderhoud	Bereikbaar met onderhoudsmaterieel
Overig	Rapportage in de vorm van een beknopt basisrioleringsplan met een overzichtstekening, met daarop aangegeven de rioolstructuur, de buisdiameters, de hoogteligging, lozingspunten, ligging retentievoorziening en eventuele aansluitpunten. In het rapport wordt ten minste de volgende informatie opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente Zoetermeer;</li> <li>• <b>Uitgangspunten en randvoorwaarden betreffende Hoogheemraadschap;</b></li> <li>• Onderbouwing van de gemaakte keuzes en eventuele afwijkingen op de uitgangspunten.</li> </ul> Revisiegegevens digitaal aanleveren. Camera-inspectie uitvoeren conform NEN-3399 (2015) en aanleveren op DVD.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Standaard besteksvoorwaarden Gemeente Zoetermeer</a> <a href="#">Gemeentelijk Rioleringsplan Zoetermeer 2016-2020</a> <a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemaal



1.1.3 Uitstroombakken HWA	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Als HWA-hoofdriolering eindigt in een waterpartij altijd uitstroombakken toepassen.
Materiaal	Standaard betonnen uitstroombak (Kijlstra Beton o.g.) Inclusief vuilrooster
Maatvoering	<p>Prefab betonnen uitstroombak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2550 x 1300 x 1250 mm, wanddikte 150 mm</li> <li>• 3000 x 1850 x 1800 mm, wanddikte 200 mm</li> <li>• Schuinte taludbak aanpassen aan hellingshoek talud</li> </ul>  <p><i>Uitstroombak (Kijlstra Beton)</i></p> <p>Fundering: zandcunet dikte minimaal 0,30 m betonsteenslag, minimale dikte 0,20 m Betonsteenslag aanbrengen tot minimaal 3,30 m na uitstroomopening, talud 1:3</p>
Uitvoering	Dubbele schotbalkspanning Diameter buis 2/3 onder waterspiegel

Levensduur	80 jaar
Onderhoud	Bereikbaar voor onderhoudsvoertuig
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen

1.1.4 Huis-/perceelaansluitingen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Om te voorkomen dat door zetting de huisaansluitingsleiding direct buiten de gevel afbreekt of andere schade oploopt, is het advies bij de bouw van de woning zettingsstukken toe te passen (zgn. polderstukken).  Bedrijfsaansluitingsleidingen op bedrijventerreinen voorzien van rioolinspectieputten.
	Bij grote dakoppervlakken de huisaansluiting dimensioneren op 110 l/s/ha.  Maximaal 2000 m <sup>2</sup> dakvlak per aansluitleiding (Rioned).
Materiaal	HWA: PP, kleur zwart, ringstijfheidsklasse SN 8  DWA: PP, kleur bruin, ringstijfheidsklasse SN 8
Maatvoering	Minimale diameter huisaansluitingen 125 mm  Minimale diameter bedrijfspanden en gestapelde bouw 160 mm  Minimale gronddekking op huis- en kolkaansluitingen 0,70 m (vorst-vrij)



Uitvoering	Op erfgrans opstopingsputje aanbrengen. Binnen de perceelsgrens ontstopingsstuk aanbrengen. Vuilwater 1 aansluiting per inlaat. In geval van enkelzijdige aansluiting bochtstuk (45°) toepassen.
Levensduur	Levensduur 80 jaar
Overig	Revisiegegevens digitaal aanleveren (inclusief perceelsgrens, wo- ningscheiding).
Bijlagen/ verwijzingen	Zie ook <a href="#">aanvraagformulier huisaansluiting</a> <a href="#">Gemeentelijk Rioleringsplan Zoetermeer 2016-2020</a> <a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemaal

Maatvoering	Minimale putafmeting: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 800 x 800 mm</li> <li>• wanddikte 120 mm</li> </ul>
Uitvoering	Putrand voorzien van opschrift: DWA: opschrift VW HWA: opschrift RW Putrand op hoogte brengen (ca. 0,30 m) met behulp van stelringen, stellen door middel van Poltec. <u>Geen</u> tekst op deksel.
Levensduur	80 jaar
Onderhoud	Alle rioolputten dienen met onderhoudsmaterieel bereikbaar te zijn.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Gemeentelijk Rioleringsplan Zoetermeer 2016-2020</a> <a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemaal

1.1.5 (Inspectie)putten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Putten zoveel mogelijk plaatsen in hart van de rijbaan of geheel buiten de rijbaan.  Onderlinge afstand inspectieputten maximaal 80 meter.
Materiaal	Put van geprefabriceerde betonelementen. Putrand inclusief deksel: Type RB-3223-VR-VEPRO, hoog 240 mm (TBS) Put ten behoeve van vrijverval systeem Betonput van geprefabriceerde betonelementen <b>Bij schoonwater geen stroomprofiel.</b>



*Inspectieput deksel vierkant*



1.1.6 Drainage leidingen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Drainage toepassen in riolsleuf, wegcunet en onder woonblokken nieuwbouw.</p> <p>Drainage standaard voorzien van ontstopningspunten, met uitzondering van aanlegdrainage riolsleuf.</p> <p>Controlepunt markeren met drainagetegel.</p> <p>Drainage in wegcunet met klikmof aansluiten op rioleringsputten.</p>
Materiaal	<p><u>Drainagebuis:</u></p> <p>PP-buizen geribbeld en geperforeerd, omhuld met polypropeenvezels met O90 700 nm</p> <p>Ontstopningsput: materiaal PP</p>
Maatvoering	<p>Ø 50 mm t.b.v. riolsleuf, aansluiting maximale lengte 50 m op schoonwaterriool door middel van stijgpunt. Klikmof op put.</p> <p>Ø 80 mm t.b.v. verharding, aansluiting maximale lengte 50 m op schoonwaterriool</p> <p>Ø 80 mm t.b.v. trapveld, aansluiting maximale lengte 50 m op ontstopningsput/watergang</p> <p>Ø 80 mm t.b.v. woonblokken nieuwbouw, aansluiting maximale lengte 50 m op schoonwaterriool</p> <p>Breedte drainagesleuf: 0,15 meter</p> <p>Afstand tussen sleuven: 4 m</p> <p>Aanbrengen op een diepte van 700 mm.</p>
Uitvoering	Drainage aanbrengen in droge omstandigheden.

Levensduur	> 20 jaar
Overig	<p>De aannemer dient de revisie van alle benodigde gegevens van de drainage op de door de directie ter beschikking gestelde tekeningen schaal 1:200 bij te houden.</p> <p>Tevens dient de aannemer alle aansluitingen per strenglengte (hart put – hart put) in te meten en dient elke aansluiting op dezelfde tekening waarop ook de drainrevisie wordt bijgehouden in te tekenen.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer &amp; Hemelwaterafvoer</p> <p><a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemaal</p>

1.1.7 Drinkkoffer / drainsleuf	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Op locaties met waterproblemen toepassen in overleg met technisch specialist gemeente Zoetermeer.</p> <p><b>Drinkkoffer toepassen bij dijkafvoer en dergelijke.</b></p> <p>Drainsleuf toepassen in groenvakken, grasvelden, bermen en dergelijke.</p>
Materiaal	<p><u>Drinkkoffer:</u></p> <p><b>Inlage van kunststof doek rondom grindkoffer:</b></p> <p>Geotextiel -Propex 6060</p> <p>Grind 8 – 24 mm</p> <p><u>Drainsleuf:</u></p> <p>Drainzand</p>



	<u>Doorspuitput:</u> PP, diameter 315 mm, zandvang van 200 mm
Maatvoering	<b>Drainkoffer:</b> Diepte 0,7 m Breedte 0,5 m <u>Drainsleuf:</u> Diepte 0,7 m Breedte 0,2 m Lengte drain tussen doorspuitputten maximaal 50 m.
Levensduur	40 jaar
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen

## 1.2 Persleidingen/pompen

1.2.1 Persleidingen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Onderhoudsbestendige materialen (RVS of PE). Toepassing in overleg met en na goedkeuring door technisch specialist/beheerder gemeente Zoetermeer. Bij meer dan 10IE dubbel uitvoeren.
Materiaal	PE Drukklasse PN8

Uitvoering	Toepassen van Y-stukken ter plaatse van zinkers voor piggen. Volgende ontluchting hanteren. Persriool aansluiten op VW-put conform principedetail 1-2.
Levensduur	80 jaar
Onderhoud	Doorspuiten 1x per 3 jaar (piggen).
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen

1.2.2 Pompen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Toepassing in overleg met en na goedkeuring door technisch specialist/beheerder gemeente Zoetermeer.
Levensduur	Grote gemalen 12 jaar / drukriool 15 jaar
Onderhoud	Jaarlijks / drukriool 2x per jaar

1.2.3 Pompputten/rioolgemalen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Toepassen in overleg met en na goedkeuring door technisch specialist/beheerder gemeente Zoetermeer.
Materiaal	Kunststof/beton/beton bekleed met kunststof
Uitvoering	Aanbrengen en aansluiten op riolering conform principedetail 1-2
Levensduur	40 jaar
Onderhoud	Jaarlijks schoonmaken
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen





### 1.3 Kolken/lijngoten/sleufgoten

1.3.1 Kolken	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Bij oversteekplaatsen de straatkolk in een rollaag zo ver mogelijk van de oversteekplaats (i.v.m. overbruggen hoogteverschil).  Tussen de weg en langsparkerplaatsen wordt standaard een molgoot toegepast met daarin de benodigde kolken.
Materiaal	Klasse Y  <u>Straatkolk</u> (ook in molgoot): type STR-9737, TBS Soest of gelijkwaardig.  Eendelige straatkolk beton/gietijzer, afmeting uitwendig 300 x 450 x 850 mm met U-vormige omranding verankerd aan beton d.m.v. beugels, scharnierend rooster, afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort inbouwgarmituur met gemonteerd (maar uitneembaar) 2-punts scharnierend stankscherm en aangevulcaniseerde <b>rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van PVC-buis</b> diameter 125 / 160 mm  <u>Trottoirkolk</u> : type TRK-4717, TBS Soest of gelijkwaardig  Eendelige trottoirkolk beton/gietijzer, afmeting uitwendig 350 x 450 x 900 mm met U-vormige omranding verankerd aan beton d.m.v. beugels, deksel, teruggeplaatste afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort inbouwgarmituur met gemonteerd (maar uitneembaar) 2-punts scharnierend stankscherm en aangevulcaniseerde <b>rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van PVC-buis</b> diameter 125/160 mm

Maatvoering	Maximale onderlinge kolkafstand (molgoot) 20 meter  Maximaal afwateringsoppervlak 100 tot 120 m2 per kolk
Uitvoering	Ten behoeve van fundering kolk 0,1 m zand aanbrengen
Levensduur	40 jaar
Onderhoud	Bereikbaar vanaf de rijbaan
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen



*Straatkolk STR-9737*



### 1.3.2 Lijngoten / Sleufgoten

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Lijn- en sleufgoten worden alleen toegepast bij bijzondere locaties (bijvoorbeeld winkelcentra). Toepassing in overleg met en na goedkeuring door technisch specialist/beheerder gemeente Zoetermeer.

### 1.4 Pluviasystemen

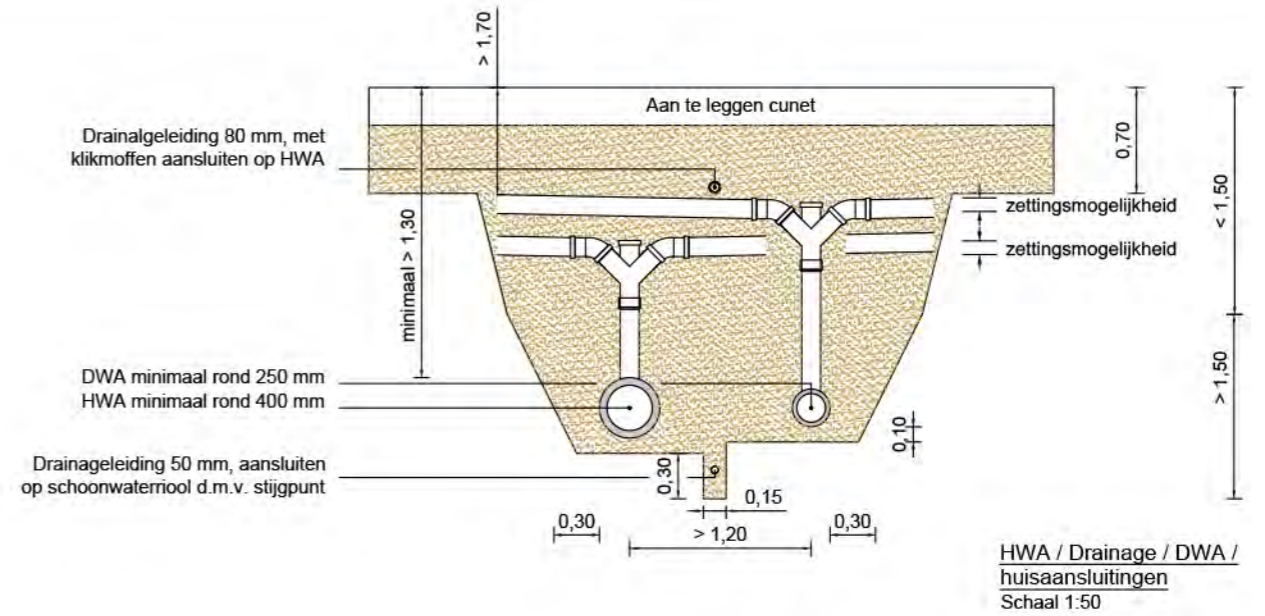
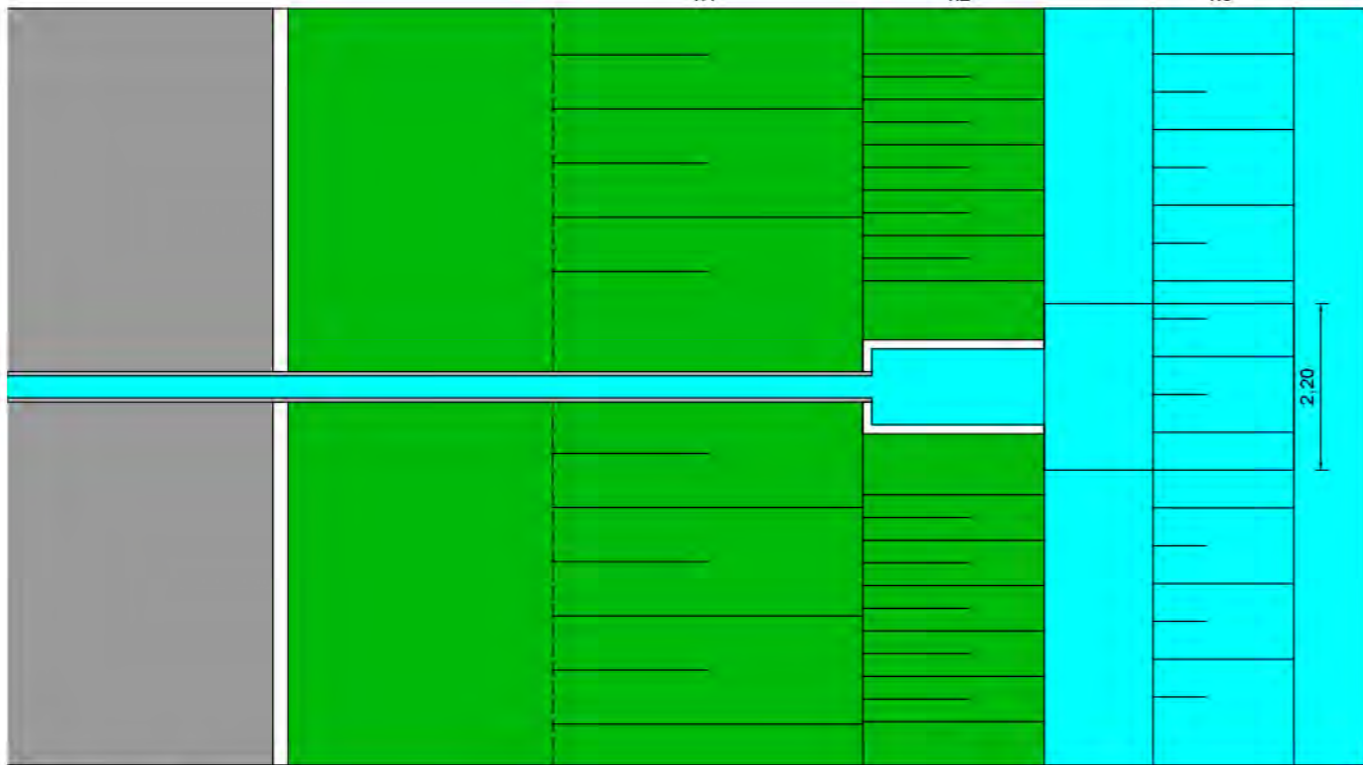
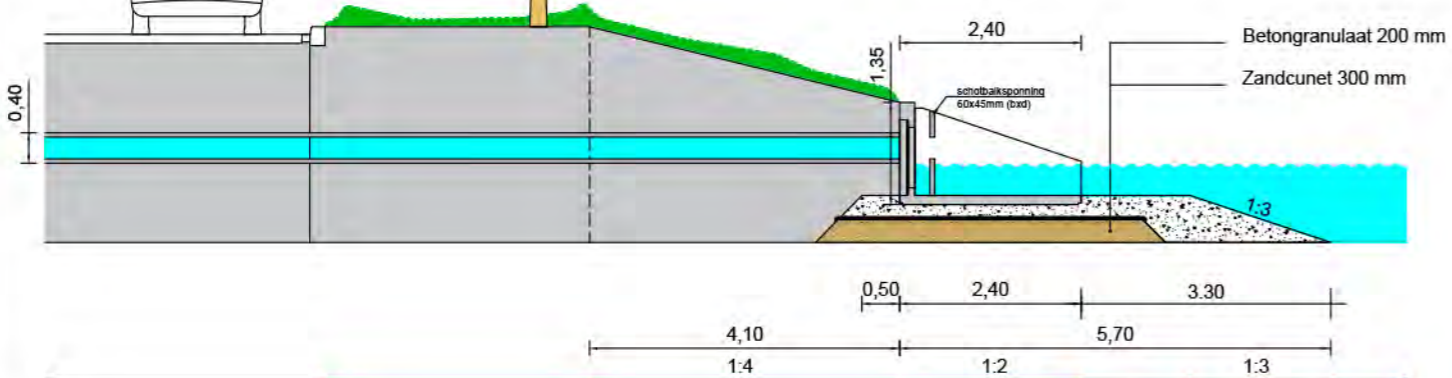
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Pluviasystemen (pluvia beluchtingsputten etc.) mogen niet worden toegepast in openbaar gebied.



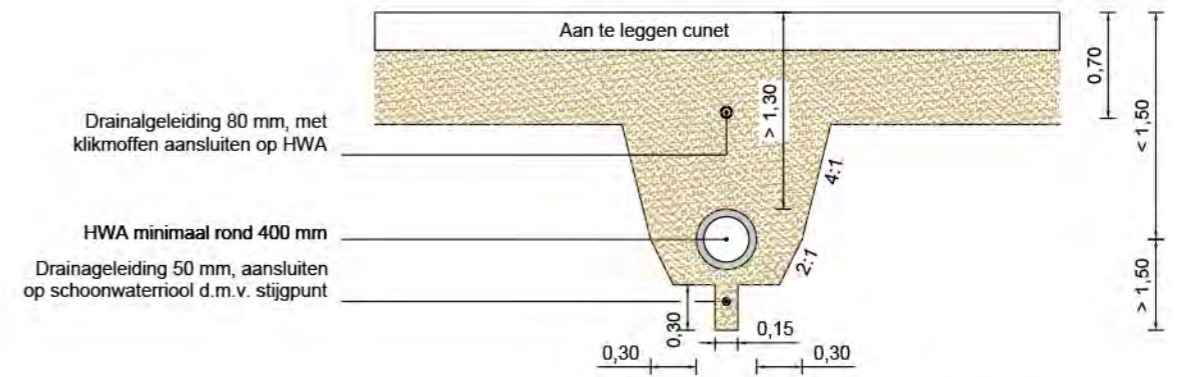
*Trottoirkolk TRK-4717*



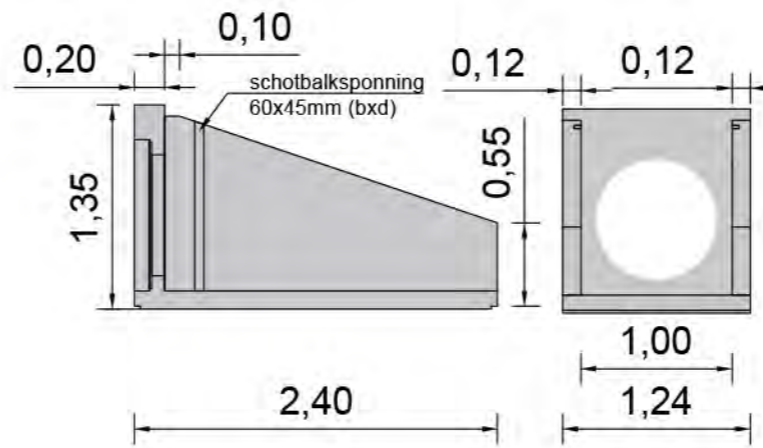
Uitstroombak HWA  
Schaal 1:100



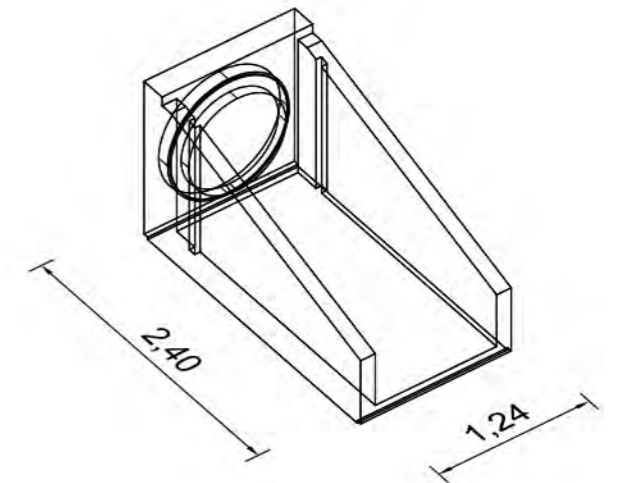
HWA / Drainage / DWA /  
huisaansluitingen  
Schaal 1:50



HWA / Drainage  
Schaal 1:50



Detail 1: uitstroombak HWA  
Schaal 1:50



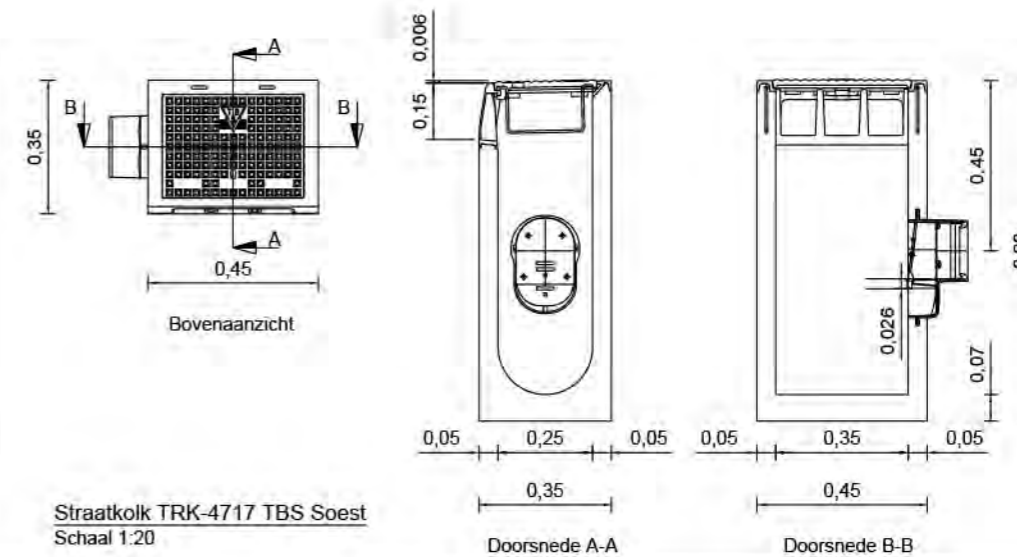
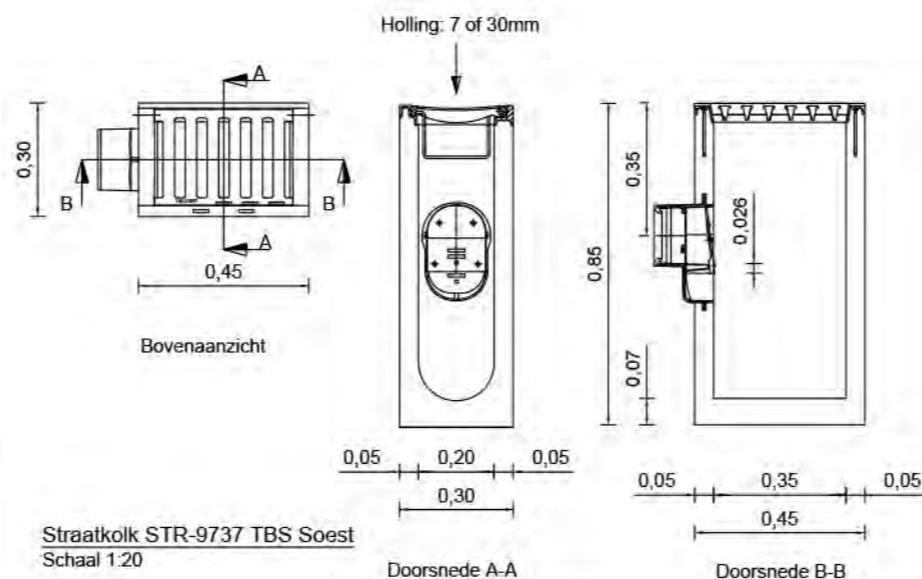
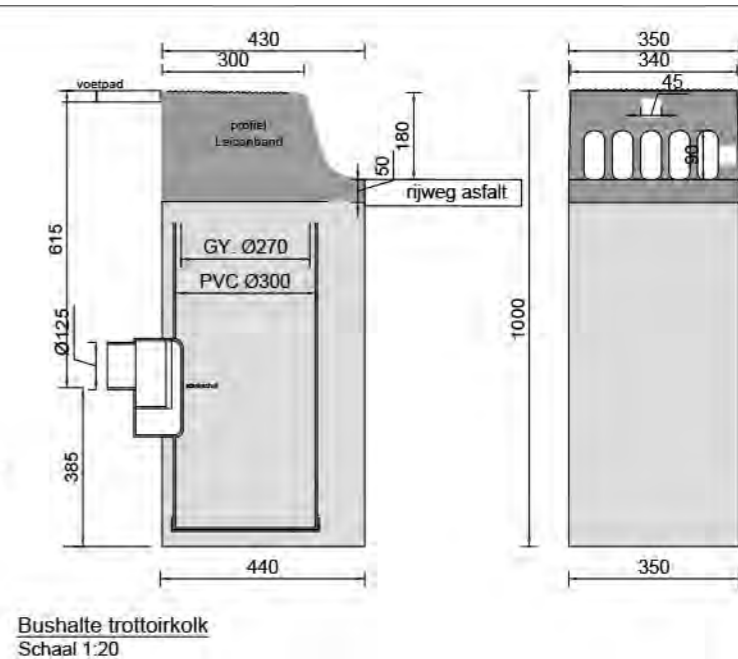
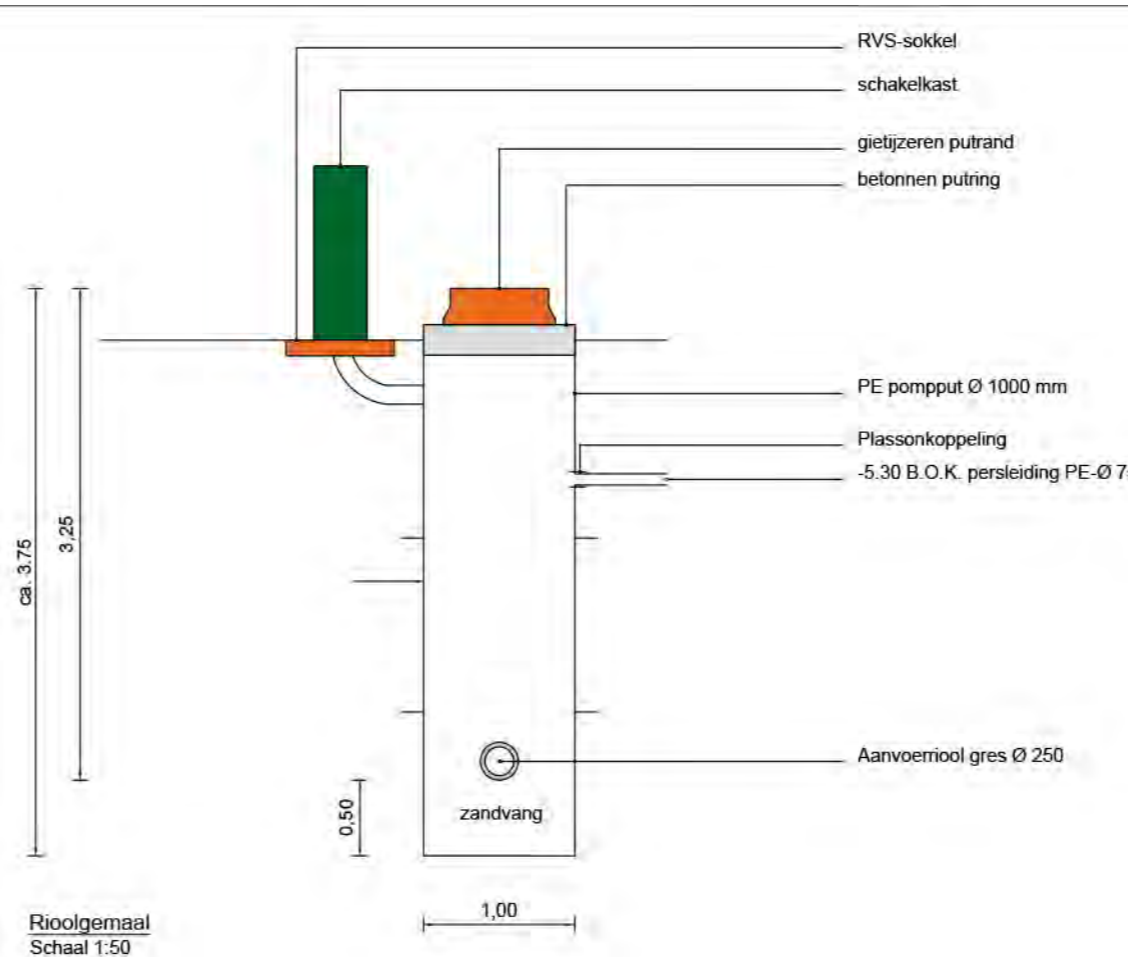
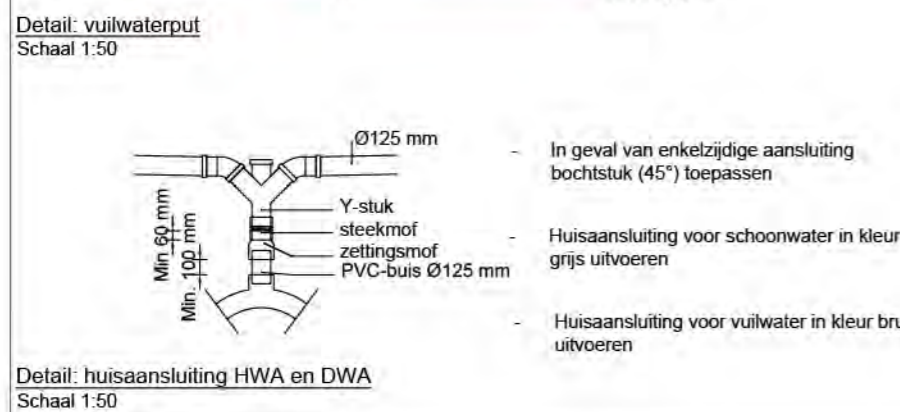
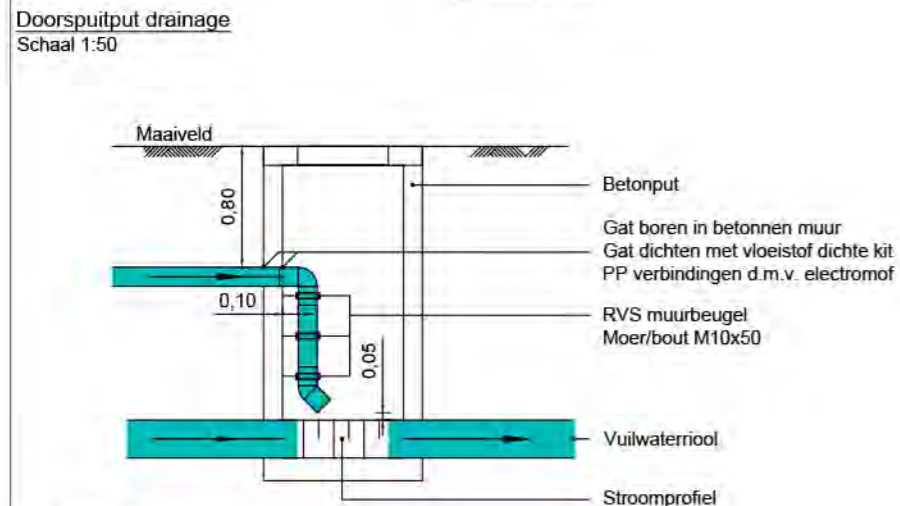
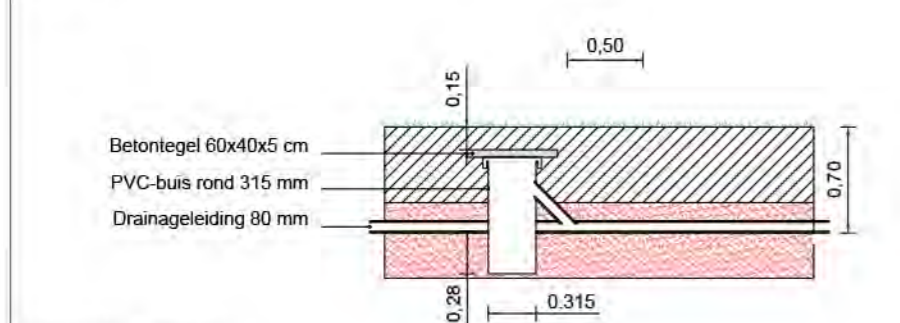
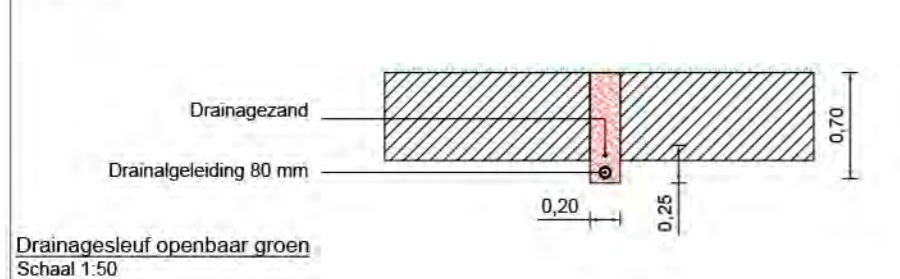
Detail 2: uitstroombak HWA  
Schaal 1:50



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer

[terug naar Ontwerp rioelstelsel](#)  
[terug naar Drainage](#)  
[terug naar Persleidingen/pompen](#)  
[terug naar Kolken/lijngoten/sleufgoten](#)  
[terug naar Bouwwegen](#)

getekend: BWZ Ingenieurs  
gewijzigd:  
datum: 21-06-2019  
formaat: A3  
schaal: 1:50 / 1:100  
volgnummer: 1-1



Gemeente  
**Zoetermeer**

Drainage, pompputten, kolken en rioolgemalen

[terug naar Ontwerp rioolstelsel](#)  
[terug naar Drainage](#)  
[terug naar Persleidingen/pompen](#)  
[terug naar Kolken/lijngoten/sleufgoten](#)  
[terug naar Bouwwegen](#)

getekend: BWZ Ingenieurs  
 gewijzigd:  
 datum: 15-07-2019

formaat: A3  
 schaal: 1:20/1:50  
 volgnummer: 1-2

## 2 Kabels en leidingen

### 2.1 Algemeen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De Algemene Voorschriften voor het leggen, hebben en onderhouden van leidingen (AVL) en de telecommunicatieverordening van de gemeente Zoetermeer zijn van toepassing.
Uitvoering	In niet-opneembare verhardingen altijd mantelbuizen toepassen. In opneembare verhardingen alleen op locaties waar de gemeente dit noodzakelijk acht.  <b>Onder elementverharding kunststofleidingen toepassen.</b>  Stalen leidingen (transportwaterleidingen en hogedruk gas) mogen onder gesloten verharding.  Aanwijspaaltes (gas en water) plaatsen volgens AVL
Onderhoud	Mogelijkheid voor inspectie en reparatie: inspectievoorzieningen, lasvoorzieningen, afsluiters en dergelijke op bereikbare plaats projecteren.
Overig	Altijd revisiegegevens aanleveren.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">APV Zoetermeer</a> <a href="#">Telecommunicatieverordening</a> <a href="#">Principedetail 2-1</a> Kabels en leidingen tracé

### 2.2 Tracés

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tracé moet vrij zijn van obstakels (bomen, palen en fundering).</li> <li>• Leidingen niet in rijweg of parkeerstroken.</li> <li>• Kabels en leidingen zoveel mogelijk bundelen</li> <li>• Electra nooit naast data in verband met risico op beïnvloeding door zwerfstroom.</li> </ul>
Maatvoering	Telecommunicatie, water, gas, electra/OV:  Afstand tot uitgiftegrens minimaal 0,25 meter  Onderlinge afstand 0,50 meter  Afstand tot bomen 1,50 meter, gemeten vanuit het hart van de boom  <u>Minimale gronddekking:</u>  Telecommunicatie 0,60 meter  Water 0,90 meter  Gas 0,90/1,10 meter  Electra en OV 0,60 meter
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 2-1</a> Kabels en leidingen tracé

### 2.3 Objecten – brandkranen/nutskasten/trafo's

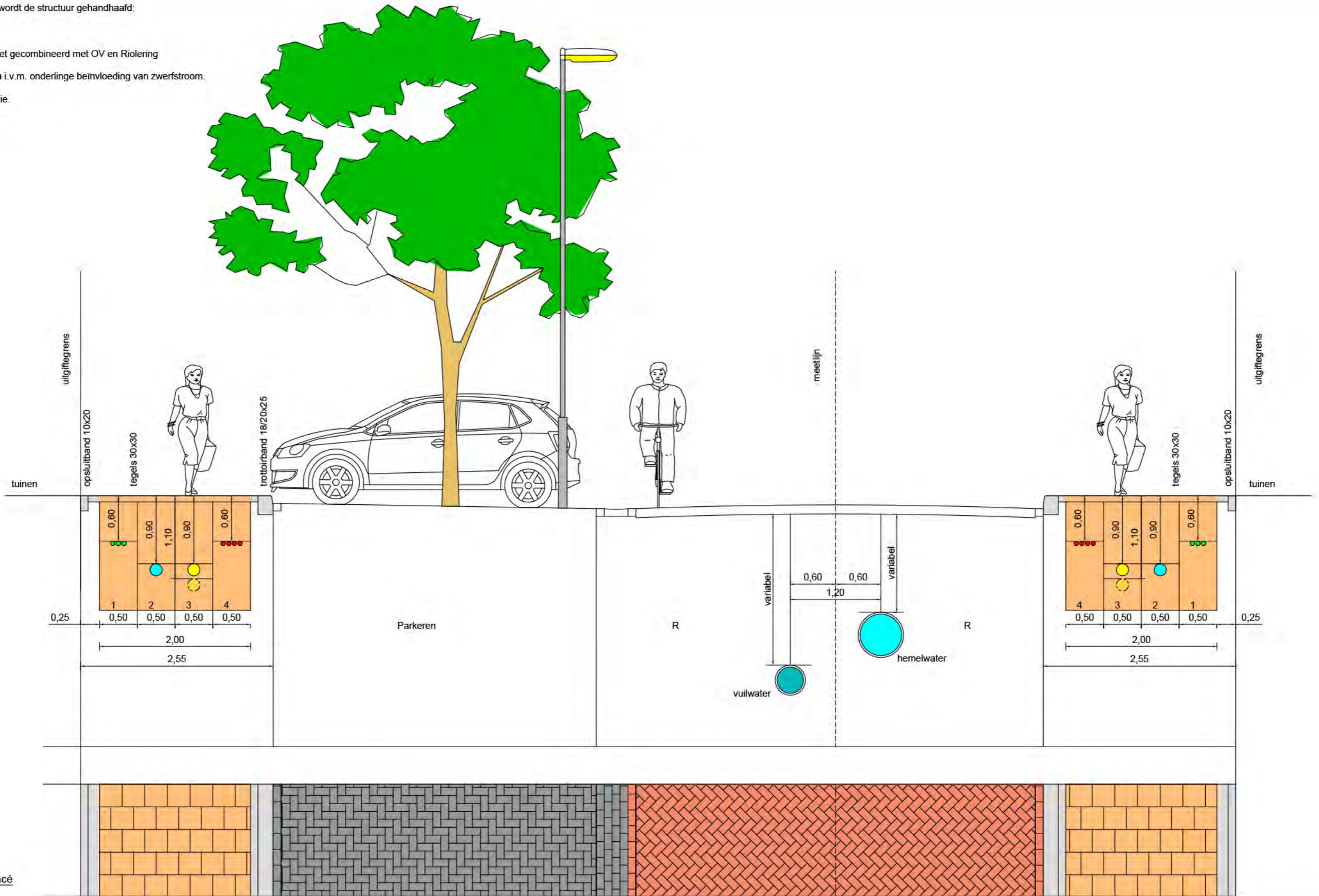
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Voldoe aan brandweereisen met betrekking tot de bereikbaarheid van opstelplaatsen, brandkranen en waterinnamepunten ten behoeve van een adequate blusvoorziening. Het plan dient in overleg met de brandweer te worden opgesteld. Een en ander volgens de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse vereniging voor brandweezorg en Rampenbestrijding.</p> <p>In aansluiting op kabels en leidingen in de grond moeten ook aansluitingen worden gemaakt voor bovengrondse (nuts)voorzieningen, zoals nutskasten, trafo's, verdeelkasten en dergelijke.</p>

vanuit de uitgiftegrens wordt de structuur gehandhaafd:

1. data
2. water
3. gas
4. electra; al dan niet gecombineerd met OV en Riolering

Electra nooit naast data i.v.m. onderlinge beïnvloeding van zwerfstrom.

1. Telecommunicatie.
2. Water < Ø160.
3. Gas < Ø160.
4. Elektra en OV.



Kabels en leidingen tracé  
Schaal 1:50



Gemeente  
**Zoetermeer**

Kabels en leidingen tracé

getekend: BWZ Ingenieurs  
gewijzigd: schaal: A3  
datum: 11-07-2019  
volnummer: 2-1

[terug naar Kabels en leidingen](#)

### 3 Wegen en verhardingen

#### 3.1 Algemene uitgangspunten wegen

Het verkeerskundig ontwerp dient (duurzaam) veilig te zijn, geschikt voor het bedoelde gebruik en te voldoen aan de geldende regelgeving. De gemeente Zoetermeer hanteert hiervoor het beleid zoals vervat in [Duurzaam Veilig](#) en [Verkeer en Vervoer](#). Verder gelden de ontwerprichtlijnen uit de ASVV 2012 als uitgangspunt.

**Regenwaterinfiltratie is uit oogpunt van duurzaamheid wellicht wenselijk, maar in Zoetermeer vaak problematisch gebleken en niet realiseerbaar, vanwege de hoge grondwaterstand en bodemgesteldheid. Daarom moet **altijd worden nagegaan of regenwaterinfiltratie mogelijk is**, alvorens dit in de plannen op te nemen. Het beperken van het niet doorlaatbare verhard oppervlak is desalniettemin een streven.**

Een heldere en zichtbare scheiding tussen openbaar en uitgegeven gebied door materiaalgebruik dient uitgangspunt te zijn.

Overige algemene uitgangspunten:

- maatvoering conform ASVV/CROW en Duurzaam veilig;
- zoveel mogelijk duurzame materialen toepassen;
- standaard materialen toepassen conform Elementencatalogus;
- Gemeente Zoetermeer past opsluitbanden op perceelsgrens toe;
- voorkom spoorvorming door rekening te houden met de maximale belasting;
- houd bij het ontwerpen van verkeerbeperkende maatregelen (bijvoorbeeld versmalingen) rekening met gladheidsbestrijding.

In Zoetermeer wordt geen chemische onkruidbestrijding toegepast. Om zoveel mogelijk de onkruidgroei en daarmee een ongewenst verrommeld beeld te voorkomen alsmede de kosten en inspanning van de onkruidbeheersing te beperken, is het essentieel in de **ontwerpfase alle mogelijk maatregelen te treffen:**

- daar waar verharding niet strikt noodzakelijk is, geen verharding toepassen;
- ter voorkoming van onkruid zo groot mogelijke elementen en passtukken gebruiken conform standaard CROW;

- op plekken waar verharding noodzakelijk is en waar onkruidmaaien lastig is (verkeersdoorstroming, obstakels), gesloten verharding toepassen (bijvoorbeeld streetprint of smalle middengeleiders);
- in Zoetermeer geen betonprint toepassen;
- zo min mogelijk obstakels in de verharding. Onkruid rondom obstakels is lastig te verwijderen en geeft al snel een onverzorgd beeld;
- geen zachte steensoorten gebruiken (krijgen schadebeelden bij borstelen).

#### 3.2 H(oofdwegen)-structuur

3.2.1 Hoofdweg (70 km/u)	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Gescheiden rijrichtingen.</p> <p>Geen parkeervoorzieningen op of langs de weg.</p> <p>Geen menging met langzaam verkeer.</p> <p><b>Vrijliggende fietspaden.</b></p> <p>Aansluitingen met gebiedsontsluitingswegen door middel van een rotonde of met verkeerslichten.</p> <p>Op hoofdwegen geldt doorstroming als belangrijk uitgangspunt. In principe geen snelheidsremmende voorzieningen, zeer terughoudend met drempels. Als drempels nodig zijn dan goed zichtbaar en over de gehele breedte.</p>





Materiaal	Asfalt, bij voorkeur stille variant Asfaltbeton: twee lagen AC 22 base, OL-B, laagdikte 60 en 50 mm Tussenlaag AC 11 bind, TL-B, laagdikte 40 mm Toplaag AC 8 surf, DL-B, laagdikte 30 mm Kleur zwart Fundering en drainage conform principedetail 3-1.
Maatvoering	Conform ASVV/CROW en Duurzaam Veilig. Dimensionering afstemmen op daadwerkelijke gebruik, gebruik door hulpdiensten en incidenteel gebruik (verhuiswagens/gladheidsbestrijding).
Uitvoering	Belijning: Kleur wit, thermoplast
Levensduur	Conform bepalingen CROW
Onderhoud	Toegankelijk voor machinaal onderhoud (reiniging, onkruid- en gladheidsbestrijding)
Overig	<b>De profilering van hoofdwegen dient te voldoen aan de Praktijkrichtlijn Hoofdwegen van de Regio Haaglanden.</b>
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Praktijkrichtlijn Hoofdwegen Regio Haaglanden</a> <a href="#">Duurzaam veilig</a> en <a href="#">Verkeer en Vervoer</a> <a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot <a href="#">Principedetail 3-2</a> Hoofdweg

### 3.3 Gebiedsontsluitingswegen 50km/u

3.3.1 Ontsluitingsweg (50 km/u)	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Rijrichting niet gescheiden. Vrijliggende voorzieningen voor langzaam verkeer. Drukke ontsluitingswegen: aansluitingen en wegkruisingen met een rotonde of met verkeerslichten. Stille ontsluitingswegen: aansluitingen en wegkruisingen met een voorrangsregeling. Snelheidsremmende voorzieningen bij oversteekplaatsen.
Materiaal	Bij voorkeur asfalt, kleur zwart Asfaltbeton: twee lagen AC 22 base, OL-B, laagdikte 60 en 50 mm Tussenlaag AC 11 bind, TL-B, laagdikte 40 mm Toplaag AC 8 surf, DL-B, laagdikte 30 mm <u>Fundering asfaltverharding:</u> Betongranulaat (s.g. 2,0 ton/m <sup>3</sup> ), 0/31,5, laagdikte 0,20 m Zandbed, laagdikte 0,60 m Fundering en drainage conform principedetail 3-1
Maatvoering	Conform ASVV/CROW en Duurzaam Veilig. Dimensionering afstemmen op daadwerkelijke gebruik, gebruik door hulpdiensten en incidenteel gebruik (verhuiswagens/gladheidsbestrijding).
Uitvoering	Belijning: kleur wit, thermoplast



Levensduur	Conform bepalingen CROW
Onderhoud	Toegankelijk voor machinaal onderhoud (reiniging, onkruid- en gladheidsbestrijding)
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Duurzaam veilig</a> en <a href="#">Verkeer en Vervoer</a> <a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot <a href="#">Principedetail 3-3</a> Gebiedsontsluitingsweg <a href="#">Principedetail 3-4-1</a> en <a href="#">3-4-2</a> Wijkweg

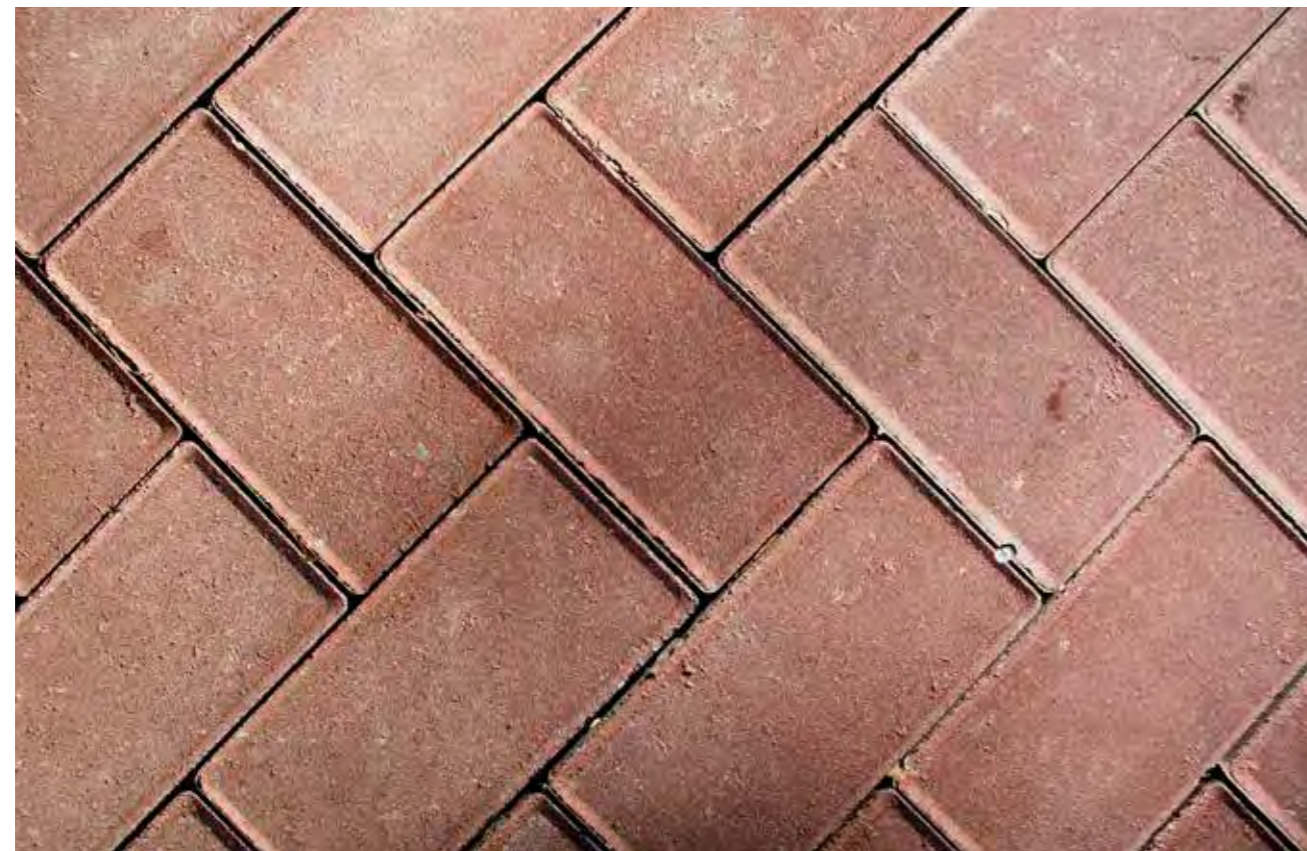


*Betonstraatsteen grijs*

### 3.4 Woonstraat

#### 3.4.1 Woonstraat 30/50 km/u

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Vormgeving en inrichting conform de inrichtingseisen voor 30/50 km/u-gebieden en (woon)erven.  Geen doorgaand verkeer.  Voorkom doodlopende straten of alleen indien inclusief keergelegenheid voor hulpdiensten, reiniging (huisvuil) en onderhoudsapparatuur.  Begrenzen snelheid bij asverspringing door middel van drempel met grijze betonstraatsteen (zie principedetail <a href="#">3-14-1</a> en <a href="#">3-14-2</a> Verkeersdrempels).
Materiaal	Betonstraatstenen 211x105x80 mm, kleur mobo bruin (Morssinkhof Groep o.g.)  <b>CE/KOMO certificaat</b>



*Betonstraatsteen Mobo bruin - Morssinkhof Groep*



<p><u>Asverspringing:</u></p> <p>Betonstraatstenen 211x105x80 mm, kleur grijs (Morssinkhof Groep o.g.)</p> <p>Drempel beton met taludmarkering wit (Giverbo o.g.).</p>
--



*Drempel met taludmarkering*

Maatvoering	<p>Conform ASVV/CROW en Duurzaam Veilig.</p> <p>Dimensionering afstemmen op daadwerkelijke gebruik, gebruik door hulpdiensten en incidenteel gebruik (verhuishagens/gladheidsbestrijding).</p> <p>Minimale breedte woonstraat <b>5,5 m</b></p> <p><u>Fundering elementverharding:</u></p> <p>Zandbed, laagdikte 0,60 m</p> <p>Betonstraatstenen aanbrengen op zandbed</p> <p>Breedte cunet 0,30 m buiten kantopsluiting</p>
Uitvoering	<p>Straatverband: keperverband</p> <p>Tussen rijweg en molgoot 1 streklaag aanbrengen van betonstraatsteen 211x105x80 mm, kleur mobo bruin (Morssinkhof Groep o.g.)</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Duurzaam veilig</a> en <a href="#">Verkeer en Vervoer</a></p> <p><a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot</p> <p><a href="#">Principedetail 3-4-1</a> en <a href="#">3-4-2</a> Wijkweg</p> <p><a href="#">Principedetail 3-4-3</a> Woonstraat langsparkeren</p> <p><a href="#">Principedetail 3-4-4</a> en <a href="#">3-4-5</a> Woonstraat haaksparkeren</p> <p><a href="#">Principedetail 3-14-1</a> Plateau verkeersdrempels</p> <p><a href="#">Principedetail 3-14-2</a> Asfalt sinusdrempel</p>



### 3.5 Erftoegangswegen/hofjes

3.5.1 Erftoegangsweg/hofje	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Vormgeving en inrichting conform de inrichtingseisen voor 30 km/u-gebieden en (woon)erven.  Geen doorgaand verkeer.  Voorkom doodlopende straten of alleen indien inclusief keergelegenheid voor hulpdiensten, reiniging (huisvuil) en onderhoudsapparatuur.
Materiaal	Kleur, vorm en afmetingen moeten langdurig (dat wil zeggen gedurende de gehele levensduur van de verharding) leverbaar zijn zodat in geval van reparaties dezelfde verhardingsmaterialen kunnen worden toegepast (uitgangspunt: geen materialen in depot houden).
Maatvoering	Conform ASVV/CROW en Duurzaam Veilig.  Dimensionering afstemmen op daadwerkelijke gebruik, gebruik door hulpdiensten en incidenteel gebruik (verhuiswagens/gladheidsbestrijding).  Fundering:  Breedte cunet 0,30 m buiten kantopsluiting  Zandbed, laagdikte 0,60 m
Uitvoering	Straatverband: keperverband of halfsteensverband
Levensduur	Tenminste 40 jaar

Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Duurzaam veilig</a> en <a href="#">Verkeer en Vervoer</a>  <a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot  <a href="#">Principedetail 3-5</a> Woonerf
---------------------------	--

### 3.6 Langzaam verkeer – fietspaden, voetpaden

3.6.1 Fietspad	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<b>Op hoofdfietspaden geen obstakels of, indien dit niet anders kan, het gebruiken van makkelijk verwijderbare obstakels in verband met onderhoud.</b>  Doorgaande routes conform het Fietsplan Zoetermeer. Het gebruik <b>van sociaal onveilige fietsroutes in de avond- en nachtelijke uren wordt ontmoedigd door slechts een aantal doorgaande routes voor langzaam verkeer te verlichten. Op die manier wordt het fietsverkeer geconcentreerd.</b>  Zoveel mogelijk uitvoeren in asfalt of beton (voorkeur asfalt), kleur rood  <b>Uitzondering zijn fietspaden in parken en recreatiegebieden, deze worden in zwart asfalt uitgevoerd.</b>  Maximaal aan 1 zijde toepassen van verhoogde rijbaanscheiding in verband met sneeuw ruimen.  <b>Voor keuze vrijliggend pad of fietsstraat zie onderstaande tabel.</b>



Type weg/ <b>Type fietsnet- werk</b>	<b>Hoofdfietsnetwerk</b>	Verbindend <b>fietsnetwerk</b>	Ontsluitend <b>fietsnetwerk</b>
Stroomwegen	Vrijliggend pad	Vrijliggend pad	Vrijliggend pad
Drukke gebiedsontsluitingswegen	Vrijliggend pad	Vrijliggend pad	Vrijliggend pad
Stille gebiedsontsluitingswegen	Vrijliggend pad	Vrijliggend pad of <b>fietsstrook</b>	Fietsstrook
Erftoegangswegen	Vrijliggend pad <b>of fietsstrook</b>	Fietsstrook	Mengen
Erf	Fietsstraat	Mengen	Mengen
Materiaal	<p><b><u>Vrijliggende fietspaden:</u></b></p> <p><b>Asfalt (rood):</b> toplaag 30 mm, kleur tilrood, blanke bitumen Grindasfaltbeton 70 mm Gazonband, kleur grijs (100 x 200 mm), stellen in stelspecie</p> <p><b>Tegels:</b> 300 x 300 x 70 mm, kleur rood</p> <p><b>Bij fietspad met tweerichtingsverkeer asmarkering door middel van tegel 300 x 300 x 70 mm of 150 x 300 x 70 mm, kleur wit. Onderlinge afstand tussen markeringstegels 900 mm.</b></p> <p><b><u>Fietsstraat:</u></b> Fietspadcoating aanbrengen op asfaltverharding, kleur rood. <b>Specificaties van de fietspadcoating opvragen bij Stadsbeheer.</b> Witte markering 0,3 – 2,70 (0,10)</p>		

	Visuele scheiding rijbanen door middel van streetprint (betonstraatsteen formaat)
Maatvoering	Conform ASVV 2012.  <b>Fietspaden die vallen onder het hoofdfietspadennet en meegenomen worden bij gladheidsbestrijding aanleggen met een minimale breedte van 1,80 meter in verband met breedte strooivoertuigen.</b>
Onderhoud	Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur en strooimachines.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Fietsplan Zoetermeer</a> <a href="#">Principedetail 3-6-1</a> Fiets- en voetpaden

### 3.6.2 Voetpad - verhard

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Logische verbindingen aanleggen/verharden om 'olifantenpaden' te voorkomen.</p> <p>Vloeiende overgangen maken met zo min mogelijk obstakels.</p> <p>Halfverharding alleen op achteraf gelegen paden toepassen, afhankelijk van gewenste beeld en omgevingskarakter.</p> <p>Zie ook het document <a href="#">Voetpaden voor iedereen</a></p>
Materiaal	<p><b><u>Woonerf:</u></b></p> <p>Standaard betontegels 300 x 300 x 70 mm, kleur grijs (MBI De Steenmeesters o.g.), voorzien van vellingrand of betonstraatsteen 211 x 105 x 108 mm, kleur grijs</p> <p><b><u>Woonstraat:</u></b></p> <p>Standaard betontegels 300 x 300 x 70 mm, kleur grijs (MBI De Steenmeesters o.g.), voorzien van vellingrand.</p>



Opsluiting voetpad / plantvak



Opsluiting voetpad / parkeer- en plantvak

	<p><u>Overig:</u>            Standaard betontegels 300 x 300 x 70 mm, kleur grijs of asfaltverharding:            Toplaag 30 mm, kleur rood            Open asfalt 40 mm            Grindasfaltbeton 60 mm            Gazonband, kleur grijs (100 x 200 mm) in stelspecie</p> <p><u>Opsluitingen:</u>            Bij aansluiting op uitgiftegrens:            Opsluitband 100 x 200 x 1000 mm, kleur grijs            Bij aansluiting op parkeer-/plantvak:            Trottoirband 180/200 x 250 x 1000 mm, kleur grijs</p>
--	--

Maatvoering	Breedte voetpad conform richtlijnen ASVV/CROW en Duurzaam Veilig. Fundering elementverharding: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zand 300 mm</li> </ul> Fundering asfaltverharding: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonsteenslag 200 mm</li> <li>• Zand 600 mm</li> </ul>
Uitvoering	Legverband: halfsteensverband Opsluitband: 1 cm onder klik Trottoirband: 1 cm onder klik / 10 cm bandzicht Langs banden altijd een strek laag aanbrengen
Levensduur	Tenminste 40 jaar
Onderhoud	Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Voetpaden voor iedereen</a> <a href="#">Principedetail 3-6-1</a> Fiets- en voetpaden

3.6.3 Voetpad – halfverhard	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Ontwerp in overleg met opdrachtgever/gemeente.



Materiaal	Halfverharding: - Houtsnippers - DurEko-mix 0-8, kleur grijs (Koers Handel BV o.g.)
Maatvoering	Breedte voetpad conform richtlijnen ASVV/CROW en Duurzaam Veilig.  <u>Houtsnippers</u> : laagdikte 100 mm Fundering: zand, laagdikte 300 mm  <u>DurEko-mix</u> : laagdikte 80 mm Fundering: betonsteenslag 100 mm zand 250 mm
Onderhoud	1x per 5 jaar
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-6-2</a> Halfverharde paden

#### 3.6.4 Ruitpad

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Toepassen in parken, in overleg met gemeente.  Geen zijwaartse hellingen in verband met risico op blessures.  Minimaal 50 meter uitwijkmogelijkheid naast diepe sloot of greppel.
Materiaal	Zand voor ophoging

Maatvoering	Breedte pad minimaal 1 meter  Vrije hoogte pad minimaal 3,5 meter  Laagdikte zand 400 mm
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-6-2</a> Halfverharde paden

#### 3.7 Tijdelijke bouwwegen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Bouwwegen toepassen als tijdelijke verharding bij bijvoorbeeld woningbouw.  Bij kruisend schoon verkeer bouwwegplaten toepassen.  Bij enkel vuil (bouw)verkeer betonsteenslag toepassen.
Materiaal	- Bouwwegplaten 2000 x 2000 x 160 mm zonder straatzand - Betonsteenslag 200 mm, breedte 5200 mm.
Maatvoering	Breedte bouwweg 5,50 meter  <u>Fundering bouwwegplaten</u> : Zand 600 mm  <u>Fundering betonsteenslag</u> : Zand 650 mm
Uitvoering	Onder bouwweg drainage aanbrengen volgens paragraaf <a href="#">Drainage</a>
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-7</a> Bouwweg  <a href="#">Principedetail 1-1</a> Droogweerafvoer & Hemelwaterafvoer  <a href="#">Principedetail 1-2</a> Drainage, pompputten, kolken en rioelgemalen



### 3.8 Parkeren

3.8.1 Parkeervakken	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Bij ontwerp van parkeervakken niet uitgaan van de minimale, maar de normale maten (lengte en breedte) die in de details worden gehanteerd. Door de parkeervakken te krap te bemeten, worden ze <b>in de gebruiksfase niet gebruikt en is de effectieve parkeerruimte</b> kleiner dan beoogd.</p> <p>Grasbetontegels of Rittertegels alleen toepassen waar gebruiksin-tensiteit laag is.</p>
Materiaal	<p><u>Parkeervakken:</u></p> <p>Betonstraatsteen zwart, formaat 211 x 105 x 80 mm</p> <p><u>Parkeervakmarkering (indien van toepassing):</u></p> <p>Betonstraatsteen wit, formaat 211 x 105 x 80 mm P-tegel 300 x 300 x 70 mm in tegelverharding, 210 x 210 x 70 mm in bss-verharding</p> <p><u>Elektrische oplaadpunten:</u></p> <p>In parkeervakken ten behoeve van elektrische oplaadpunten beeld-merktegels aanbrengen.</p> <p>Kleur tegel groen</p> <p>Beeldmerk kleur wit</p> <p>Formaat 31,5 x 31,5</p> <div style="text-align: center;">  </div>
	<p><u>Opsluiting:</u></p> <p>Trottoirband 180/200x250x1000 mm, kleur grijs</p> <p><u>Hoekbanden:</u></p> <p>Afhankelijk van de situatie haakse hoeken met afgeronde kop of bochtbanden toepassen. Bepalen in overleg met werkvoorbereiding gemeente Zoetermeer.</p>



*Trottoirband haakse hoek met afgeronde kop*



*Bochtband*

Maatvoering	<p>Afmeting parkeervakken dient minimaal te voldoen aan de maten conform de meest recente ASVV.</p> <p>In afwijking van de ASVV zijn nieuwe parkeervakken minimaal 2,50 m breed.</p>
Uitvoering	<p>Straatverband: elleboogverband</p> <p>Parkeervakmarkering: 1 onderbroken strek (wit)</p>
	<p>Afhankelijk van situatie tegel [P] in midden parkeervak, aan rijbaanzijde.</p> <p>Trottoirband aanbrengen 1 cm onder klik/zichthoogte 10 cm.</p> <p>In overleg met werkvoorbereider gemeente Zoetermeer haakse hoekbanden met afgeronde kop of bochtbanden toepassen.</p>
Onderhoud	<p>Schuinparkeervakken aanleggen met een hoek van 45° in verband met onderhoud veegmachine</p>





*Parkeervakmarkering*

Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-4-1</a> en <a href="#">3-4-2</a> Wijkweg <a href="#">Principedetail 3-4-3</a> Woonstraat langsparkeren <a href="#">Principedetail 3-4-4</a> en <a href="#">3-4-5</a> Woonstraat haaksparkeren <a href="#">Principedetail 3-5</a> Woonerf haaks- en langsparkeren
---------------------------	--

3.8.2 Plantvakken in parkeerplaatsen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Voorkomen wortelopdruk, eisen aan bodem(opbouw) en dergelijke zie hoofdstuk 4.  Vakken bij voorkeur minimaal 1,90 meter breed.

Materiaal	Opsluiting door middel van trottoirband 180/200 x 250 x 1000 mm, kleur grijs.
Maatvoering	Maatvoering afhankelijk van locatie
Uitvoering	Trottoirband 1 cm onder klik/zichthoogte banden afhankelijk van het ontwerp.  In overleg met werkvoorbereider gemeente Zoetermeer haakse hoekbanden met afgeronde kop of bochtbanden toepassen.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-4-1</a> en <a href="#">3-4-2</a> Wijkweg <a href="#">Principedetail 3-4-3</a> Woonstraat langsparkeren <a href="#">Principedetail 3-4-4</a> en <a href="#">3-4-5</a> Woonstraat haaksparkeren <a href="#">Principedetail 3-5</a> Woonerf haaks- en langsparkeren

### 3.9 Elektrische oplaadpunten

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	
Materiaal	
Maatvoering	
Uitvoering	
Levensduur	
Onderhoud	
Overig	
Bijlagen/ verwijzingen	



Markering parkeervak elektrische oplaadpunten

### 3.10 Inritten/kantconstructies

3.10.1 Inritconstructies	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Hoeveelheid en locaties van in- en opritten afstemmen op hoeveelheid en frequentie gebruik (in centrumgebieden zijn er meer nodig dat in een woonstraat).</p> <p>Bij inritten in principe altijd standaard inritblokken toepassen. Uitsluitend in gevallen waar dit echt niet mogelijk is of als een bestaande inrit verlengd moet worden mag hiervan worden afgeweken, na overleg met gemeente Zoetermeer</p>

Materiaal	Voor maatvoering en fundering zie details.
Uitvoering	Geen kolken ter plaatse van inrit
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-10-1</a> Inritconstructies situatie <a href="#">Principedetail 3-10-2</a> Inritconstructies opbouw



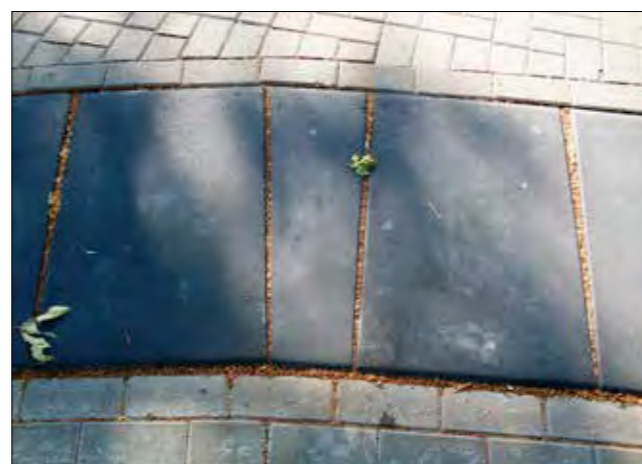
Inritconstructie met klinkers en mammoettegels 180 x 180



3.10.2 Kantconstructies	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Kantconstructies afhankelijk van het soort verharding.
Uitvoering	<u>Asfaltverharding:</u> Rollaag betonstraatsteen 210x150x80, kleur zwart Stellen in stelspecie <u>Elementverharding:</u> Molgoot 3 strekken betonstraatsteen 210x150x80, aan weerszijden opsluiten met een streklaag.
	Kleur zwart, stellen in stelspecie. Langs trottoirband 1 streklaag aanbrengen in stelspecie, kleur zwart.
Maatvoering	Voor maatvoering en fundering zie details.



*Inritblok 50 x 80*



*Inritblok 50 x 80 detail zaagstuk in bocht*

Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot <a href="#">Principedetail 3-10-1</a> Inritconstructies situatie <a href="#">Principedetail 3-10-2</a> Inritconstructies opbouw
---------------------------	---

### 3.11 Kruispunten/rotondes

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Conform ASVV 2012 en richtlijnen CROW. Uitgangspunt is bij kruisingen rotondes te kiezen. De belangrijkste uitzonderingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• terughoudend omgaan met toepassen van een meerstrooks-rotonde bij kruisend langzaam verkeer. Met twee stroken oprijden is mogelijk, met twee stroken afrijden is niet acceptabel.</li><li>• Geen rotondes (zonder VRI) op de hoofdwegen (H-structuur), behoudens op 'uitlopers'. Op hoofdwegen geldt doorstroming als belangrijk uitgangspunt.</li></ul> <p>Gemeente Zoetermeer hanteert het rekenmodel van de provincie Zuid Holland voor het berekenen van capaciteit van de rotondes.</p> <p>Voorkomen moet worden dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt door bijvoorbeeld visuele afscherming van kruispunten en rotondes.</p> <p>Verkeer op de rotonde heeft voorrang.</p> <p><b>Bij afscheiden vrijliggende fietspaden door middel van een beplantingsvak, dan mag de maximale hoogte van de beplanting 0,5 meter bedragen.</b></p>

Materiaal	Rijweg: zwart asfalt/rollaag betonstraatsteen 211 x 105 x 80 mm, kleur grijs Tussen rijweg en middengedeelte: rotondeblokken 12/20 x 50 x 50 mm, kleur grijs Opsluiting middengedeelte: <b>Leicon geleideblokken B-4 of trottoirband met reflectie</b>
Maatvoering	Straal rijbaan binnenzijde: R=10,50 meter Straal rijbaan buitenzijde: R=16,00 meter  <u>Fundering rijbaan:</u> Standaard fundering conform principedetail 3-1  <u>Fundering middengedeelte:</u> 0,60 m zand 0,20 m betonsteenslag
Uitvoering	Verharding aanbrengen in specie
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-11</a> Ronde <a href="#">Principedetail 3-1</a> Wegfundering, wegopbouw, kantopsluiting en molgoot

### 3.12 Routes – calamiteiten, Openbaar Vervoer

3.12.1 Calamiteiten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er mogen geen verkeersremmende maatregelen en/of verkeersbelemmerende maatregelen/flexibele afsluitingen worden aangebracht;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassingen en werkzaamheden op hoofdroutes dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan hulpverleningsdiensten;</li> <li>Verkeersaders en verblijfsgebieden kennen een zodanige samenhang dat een willekeurig adres binnen de vastgestelde normtijden uit de handleiding brandweezorg bereikbaar is;</li> <li>Een verblijfsgebied dient via twee onafhankelijke hoofdroutes bereikbaar te zijn.</li> </ul>
Maatvoering	Rijstrook 3,50 meter.  Rijstrook bij dubbele, fysiek gescheiden, rijbanen 4,50 meter. Dit mag een rijstrook van 3,00 meter zijn met daarnaast een fietsstrook van 1,50 meter.  Rijbaanbreedte bij tweerichtingsverkeer 6,50 meter.  Binnenbochtstraal ten behoeve van redvoertuigen 10,00 meter.  Buitenbochtstraal ten behoeve van redvoertuigen 14,00 meter.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Praktijkrichtlijn bereikbaarheid Regio Haaglanden</a>

3.12.2 Openbaar Vervoer	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Geen snelheidsremmende voorzieningen  Lijnbusstroken toepassen waar de bus vertraging kan oplopen. Op het wegdek staat 'Lijnbus' om touringcars etc. te weren.
Materiaal	De tekst 'lijnbus' aanbrengen door middel van thermoplast. Geen wegenvverf toepassen.  Lettertype/-grootte volgens CROW.



### 3.13 OV-haltes

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	In afwijking van CROW worden er bij de OV-haltes in Zoetermeer, conform beleid Haaglanden, voor slechtzienden geen ribbelstroken parallel aan de stoeprand aangelegd. Uitgangspunt is dat stoeprand als gidslijn fungeert.  Bij hoofdwegen en wijkontsluitingswegen een bushaven toepassen. In overige gevallen kan worden volstaan met een bushalte.
Materiaal	<u>Bushaven:</u>  Betonstraatsteen 211 x 105 x 80 mm, kleur zwart.  Tussen bushaven en perronband strek aanbrengen van betonstraatsteen 211 x 105 x 80 mm, kleur zwart  <u>Bushalte:</u>  Abri – nader te bepalen, afhankelijk van situatie Haltepaal met afvalbak (type Capitole, leverancier Bammens BV) Betontegel 300 x 300 x 80 mm, kleur grijs, halfsteensverband Geleidetegels 300 x 300 x 80 mm, kleur wit Noppentegels 300 x 300 x 80 mm, kleur wit  <u>Scheiding rijbaan/bushalte:</u>  <b>Leicon profil perronband 440 x 330 x 1000 mm</b> <b>Leicon profil perronband overgangselement</b>  Leicon busperron kolk 430 x 350 x 1000 mm  Betontegel 300 x 300 x 80 mm, kleur zwart en kleur wit, om en om aanbrengen over een lengte van 13,35 meter

Maatvoering	Obstakelvrije ruimte tussen rijbaan enabri 1,50 meter Haltepaal plaatsen op 1,50 meter vanaf de rijbaan Zie voor maatvoering bushaven en bushalte principedetails Fundering: Asfaltwegen/klinkerverharding: 60 cm zand, 20 cm betonsteenslag. Betonstraatsteen zwart in keperverband. Langs asfaltverharding betonstraatsteen stellen in stelspecie.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-13-1</a> Bushaven <a href="#">Principedetail 3-13-2</a> Bushalte

### 3.14 Snelheidsremmende maatregelen

3.14.1 Drempels	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Zeer terughoudend met drempels. Als drempels nodig zijn dan goed zichtbaar en over de gehele breedte.  Type drempel altijd in overleg met de afdeling verkeer/verkeerscommissie gemeente Zoetermeer.
Materiaal	Prefab drempel beton, sinusvorm, kleur Lavarozwart  Taludmarkering wit  Bij drempels met plateau:  Plateau betonstraatsteen 211 x 105 x 80 mm, kleur grijs
Maatvoering	Maatvoering afstemmen op geldende maximum snelheid.  Hoogte drempel 0,08 meter.



Uitvoering	Legverband plateau betonstraatsteen: keperverband met rondom een streklaag. Aansluiting rijweg op drempel door middel van een streklaag. <u>Fundering:</u> 200 mm betonsteenslag in specie
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-14-1</a> Plateau verkeersdrempel <a href="#">Principedetail 3-14-2</a> Asfalt sinusdrempel



*Drempелеlement 100x100 sinus 8*



*Drempелеlement 100x175 sinus 8*

3.14.2 Zebepad	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	
Materiaal	
Bijlagen/ verwijzingen	

3.14.3 Maatregelen bij schoolzone	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Bij schoolzone zebepad en aanduiding 'schoolzone' aanbrengen. Exacte locatie bepalen in overleg met verkeerskundige Stadsbeheer.
Materiaal	Aanduiding 'schoolzone' aanbrengen op Premark ondergrond, kleur oranje RAL 2009. Tekst 'schoolzone' in wit, teksthogte 1 meter.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-14-3</a> Maatregelen bij Schoolzone

### 3.15 Middengeleiders

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Conform richtlijnen CROW en aanbevelingen ASVV 2012.



### 3.16 Toegankelijkheid voor mindervaliden



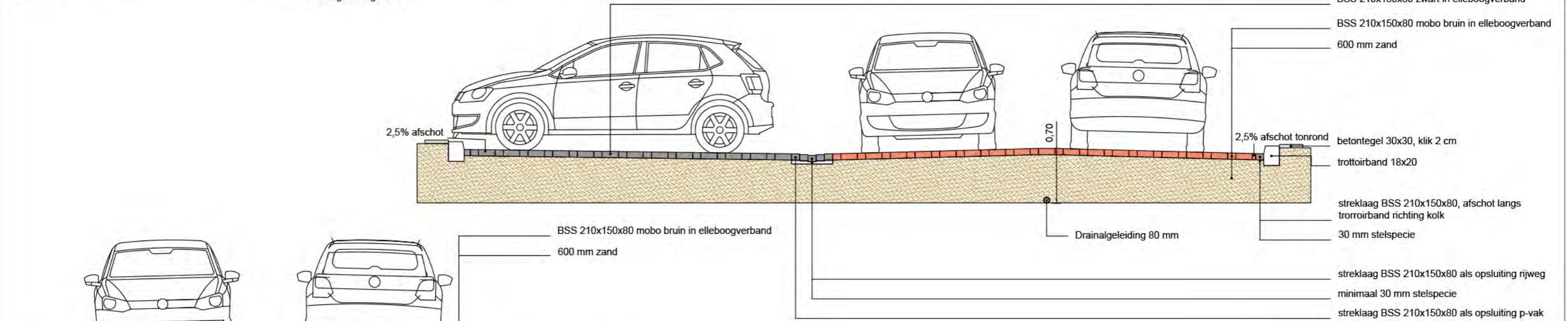
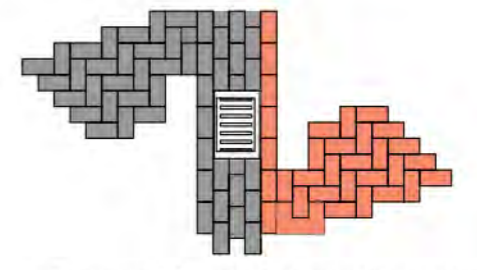
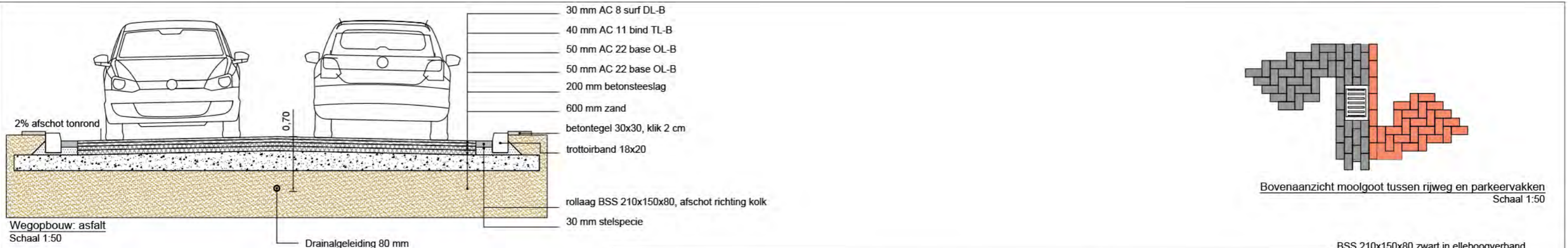
*Middengeleider met verhoogde trottoirband en verkeerszuil BB22*

Materiaal	Invulling eiland: <b>Toepassen I profiel betonstraatsteen, invegen met PROMAQ voegmortel op basis van kunsthars (Leverancier Nijmeegse Betonindustrie De Hamer of soortgelijk).</b>  Verkeerszuil BB22
-----------	---

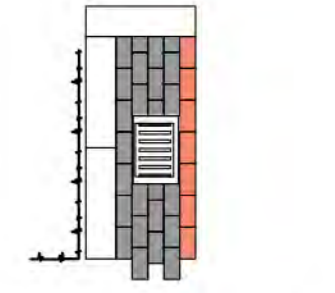
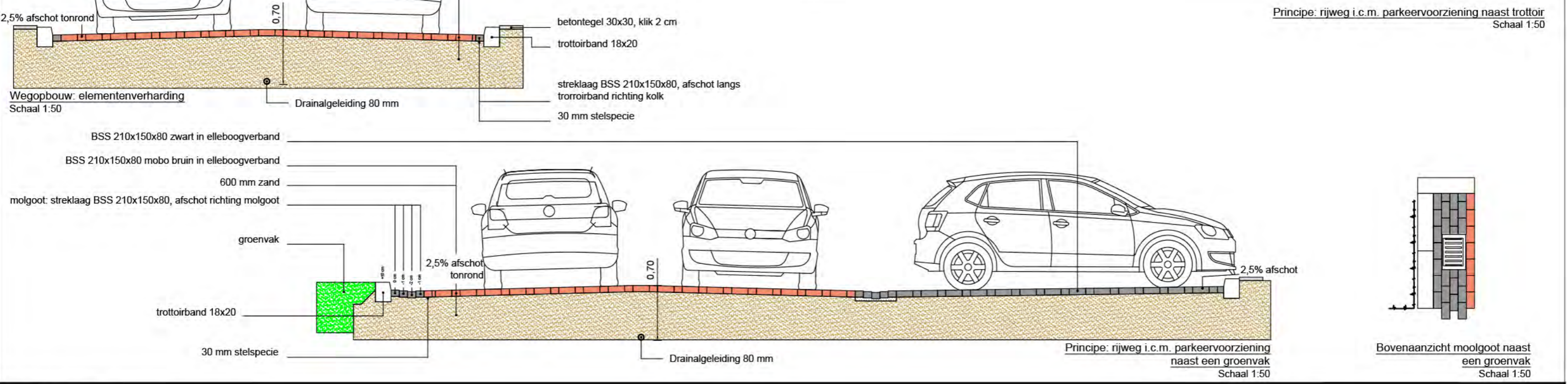
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking en voetgangers met hulpmiddelen (kinderwagens, rollators en dergelijke) conform de CROW, publicatie 177 en het Handboek voor toegankelijkheid, 7<sup>e</sup> druk.</p> <p>Liften, roltrappen en hellingbanen als alternatief voor bijvoorbeeld trappen. Deze alternatieven dienen zichtbaar en juist bewegwijzerd te zijn.</p> <p>In nieuwe situaties voorzieningen voor mensen met een functiebeperking integreren in ontwerp (niet achteraf aanbrengen):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Extra uitstapruimte bij parkeren</li><li>• Extra opstelruimte bij oversteken</li><li>• Verlaagde trottoirbanden ten behoeve van oversteken minder validen</li></ul>



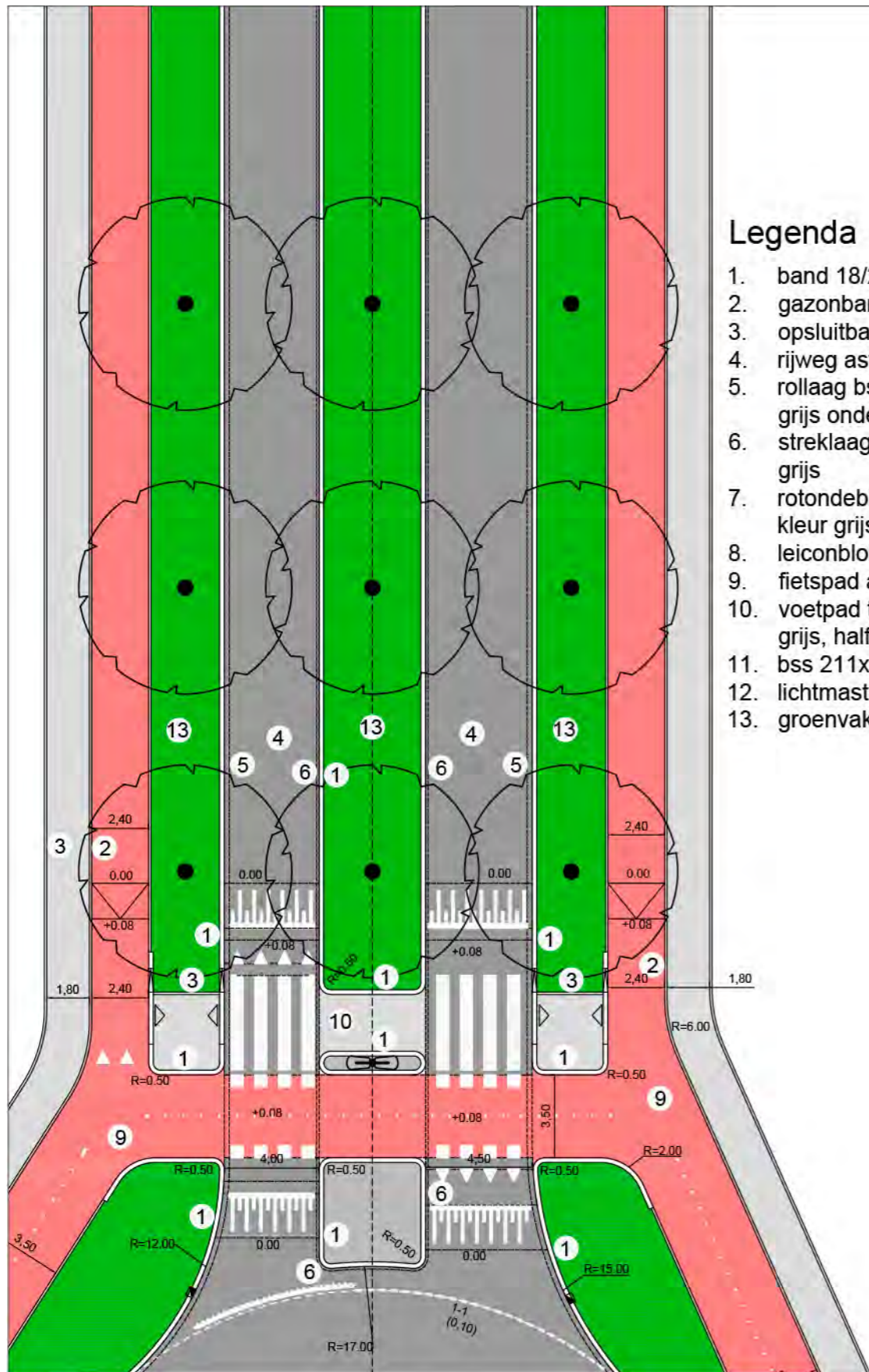
*Verlaagde trottoirband met kanalisatiestrep*



Principe: rijweg i.c.m. parkeervoorziening naast trottoir  
Schaal 1:50







### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs
2. gazonband 10x20x100, kleur grijs
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs
4. rijweg asfalt zwart
5. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg
6. streklaag bss 211x105x80, kleur grijs
7. rotoneblokken 12/20x50x50, kleur grijs
8. leiconblokken B-4
9. fietspad asfalt / tegels 30x30 rood
10. voetpad tegels 30x30x6, kleur grijs, halfsteensverband
11. bss 211x105x80, kleur grijs
12. lichtmast
13. groenvak / boom

Hoofdweg 70 km/u  
Schaal 1:250



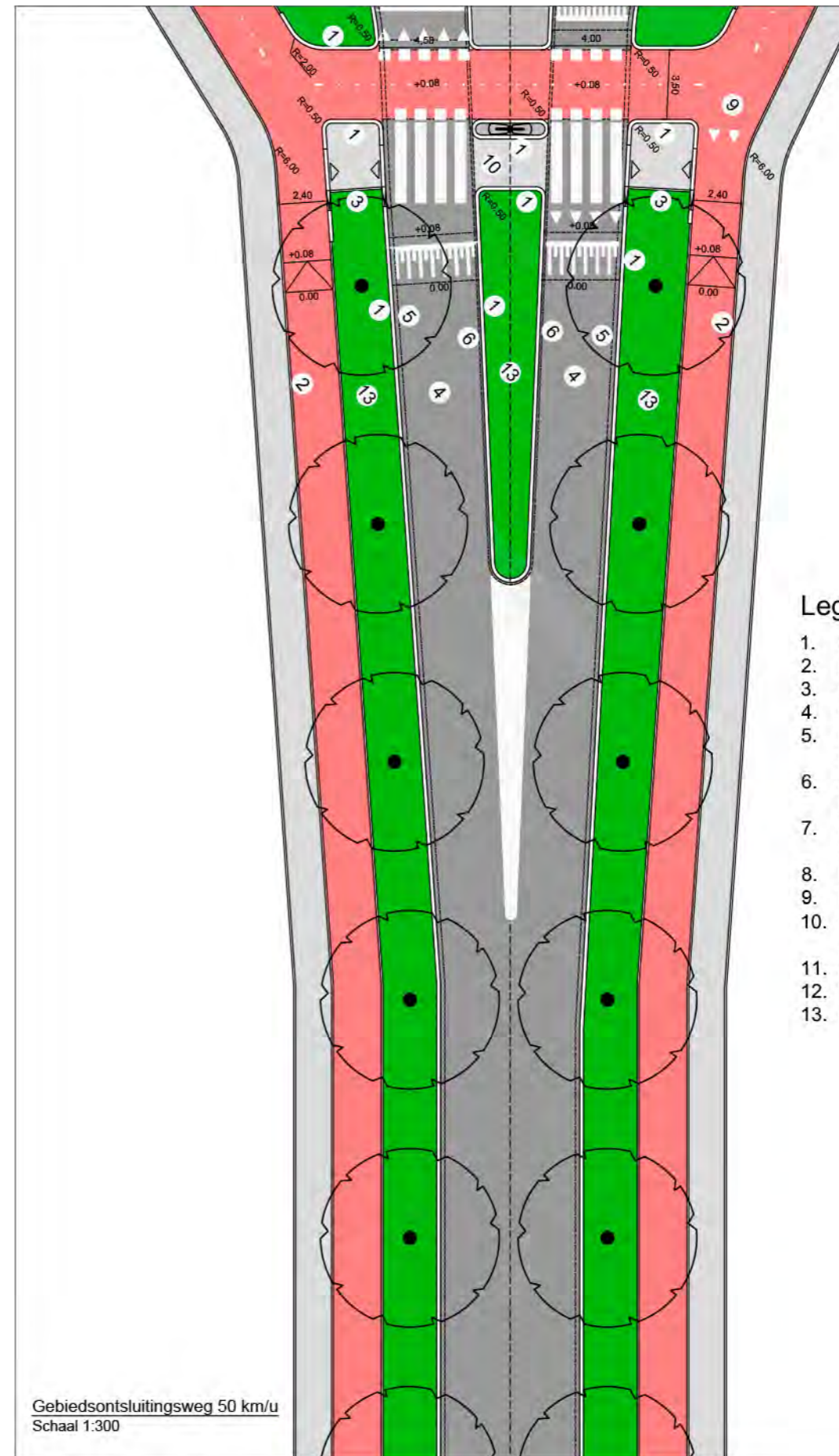
Gemeente  
**Zoetermeer**  
Hoofdweg

getekend: BWZ Ingneurs  
gewijzigd:  
datum: 27-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:250  
volgnummer: 3-2

[terug naar H\(oofdwegen\)-structuur](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs
2. gazonband 10x20x100, kleur grijs
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs
4. rijweg asfalt zwart
5. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg
6. streklaag bss 211x105x80, kleur grijs
7. rotoneblokken 12/20x50x50, kleur grijs
8. leiconblokken B-4
9. fietspad asfalt / tegels 30x30 rood
10. voetpad tegels 30x30x6, kleur grijs, halfsteensverband
11. bss 211x105x80, kleur grijs
12. lichtmast
13. groenvak / boom

Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u  
Schaal 1:300



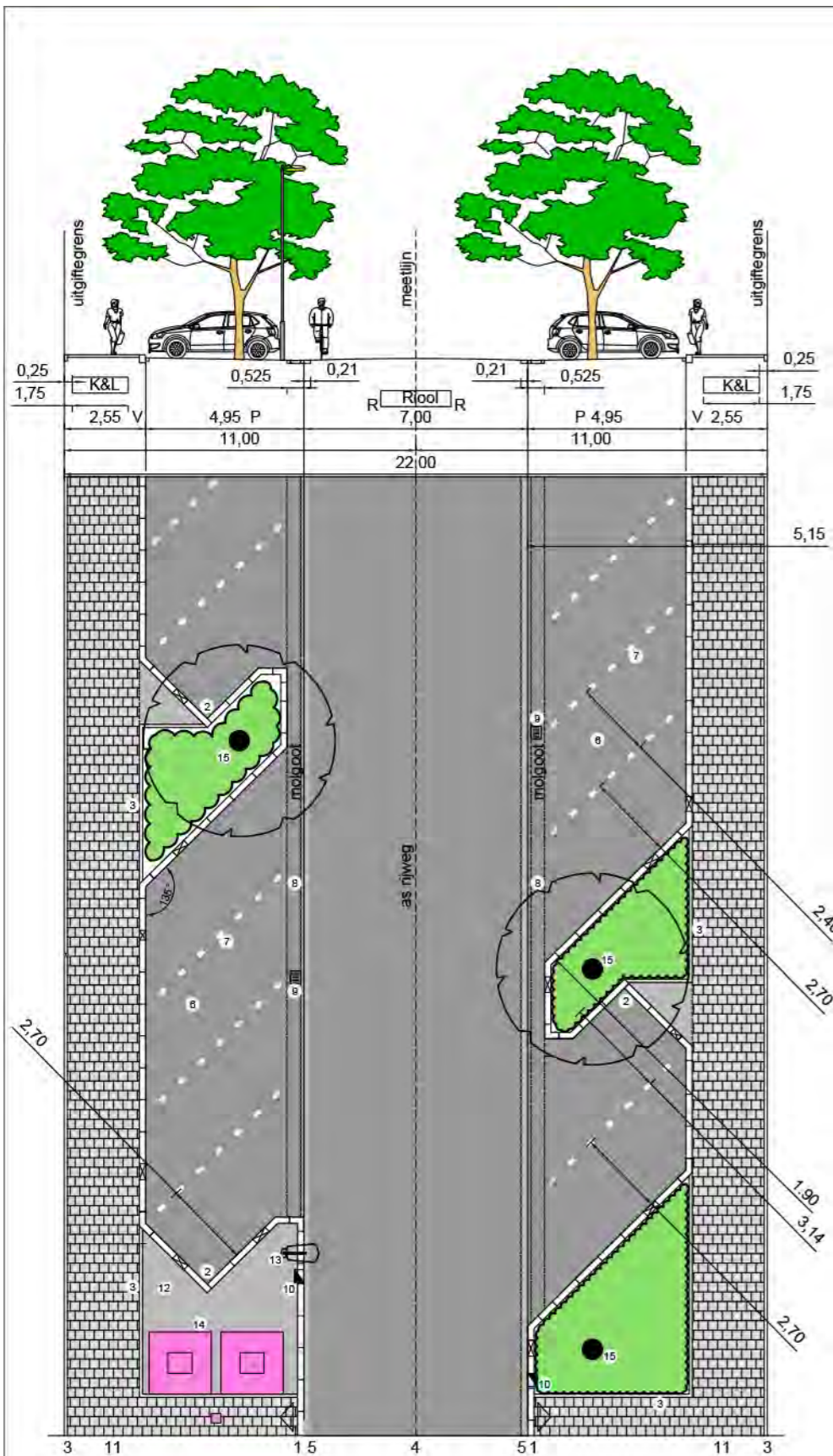
Gemeente  
**Zoetermeer**  
Gebiedsontsluitingsweg

getekend: BWZ Ingneurs  
gewijzigd:  
datum: 27-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:300  
volgnummer: 3-3

[terug naar Gebiedsontsluitingswegen](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
4. rijweg asfalt zwart.
5. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg.
6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
7. parkeer markering bss 211x105x80, kleur wit.
8. molgoot bss 211x105x80, kleur zwart 5x streklaag (onderdeel parkeren).
9. straatkolk 30x45.
10. trottoirkolk
11. voetpad tegels 300x300x70, kleur grijs, halfsteensverband.
12. bss 211x105x80, kleur grijs, elleboogverband.
13. lichtmast.
14. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gft) met bedieningszuil.
15. groenvak/ boom.

- band (halve band)
- band 18/20x25x50, R=0.50
- verlaagde band

Schuinparkeren 4,95 meter  
wijkweg (bomen langs de weg)  
Schaal 1:200

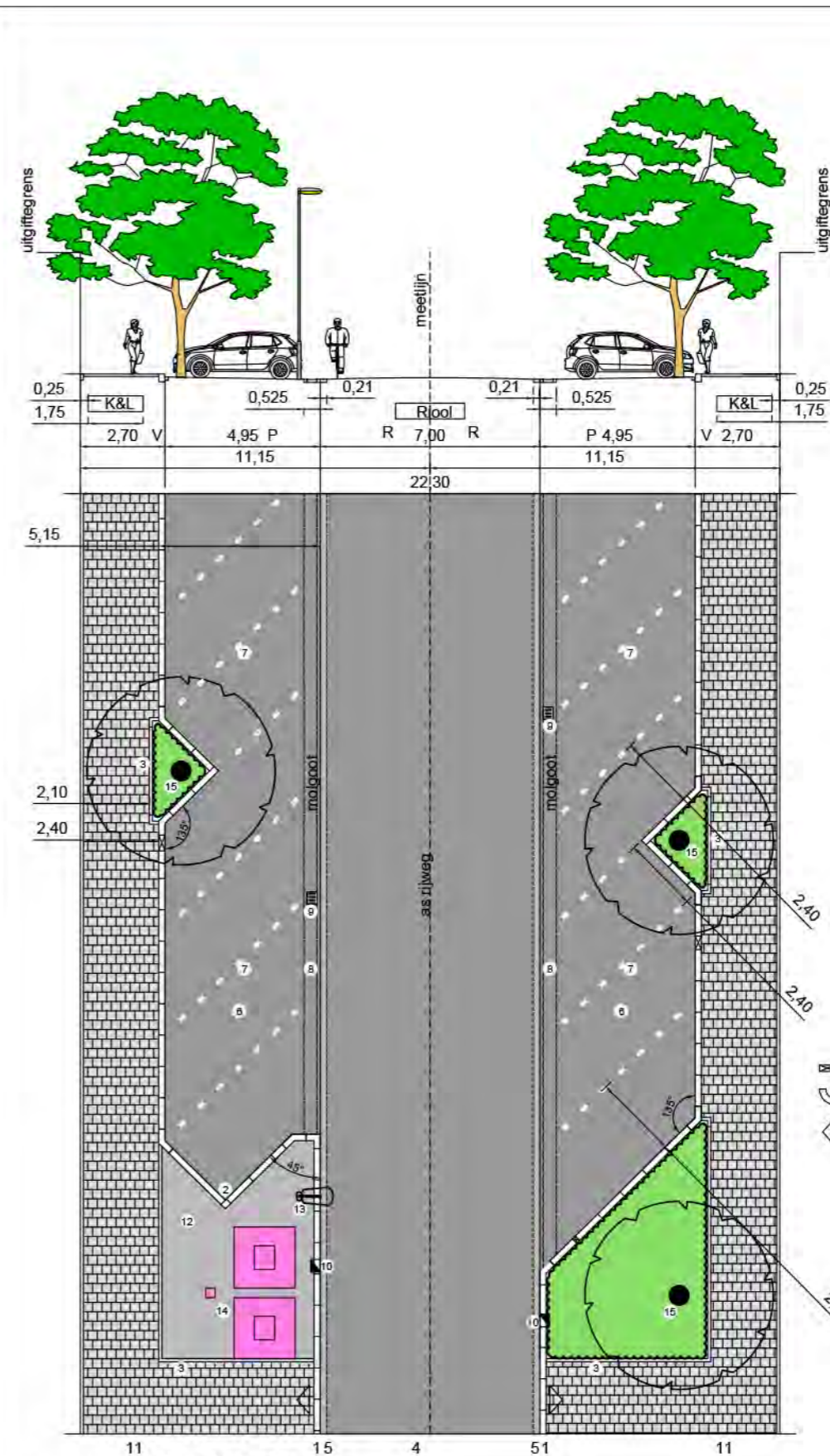


Gemeente  
**Zoetermeer**

Wijkweg  
Schuinparkeren met bomen langs de weg

getekend: BWZ Ingneieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                              schaal: 1:200  
datum: 26-06-2019                  volgnummer: 3-4-1  
[terug naar Gebiedsontsluitingsweg](#)  
[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
4. rijweg asfalt zwart.
5. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg.
6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
7. parkeer markering bss 211x105x80, kleur wit.
8. molgoot bss 211x105x80, kleur zwart 5x streklaag (onderdeel parkeren).
9. straatkolk 30x45.
10. trottoirkolk
11. voetpad tegels 300x300x70, kleur grijs, halfsteensverband.
12. bss 211x105x80, kleur grijs, elleboogverband.
13. lichtmast.
14. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gft) met bedieningszuil.
15. groenvak/ boom.

- band (halve band)
- band 18/20x25x50, R=0.50
- verlaagde band

30 mm AC 8 surf DL-B  
Schuinparkeren 4,95 meter  
Schaal 1:200

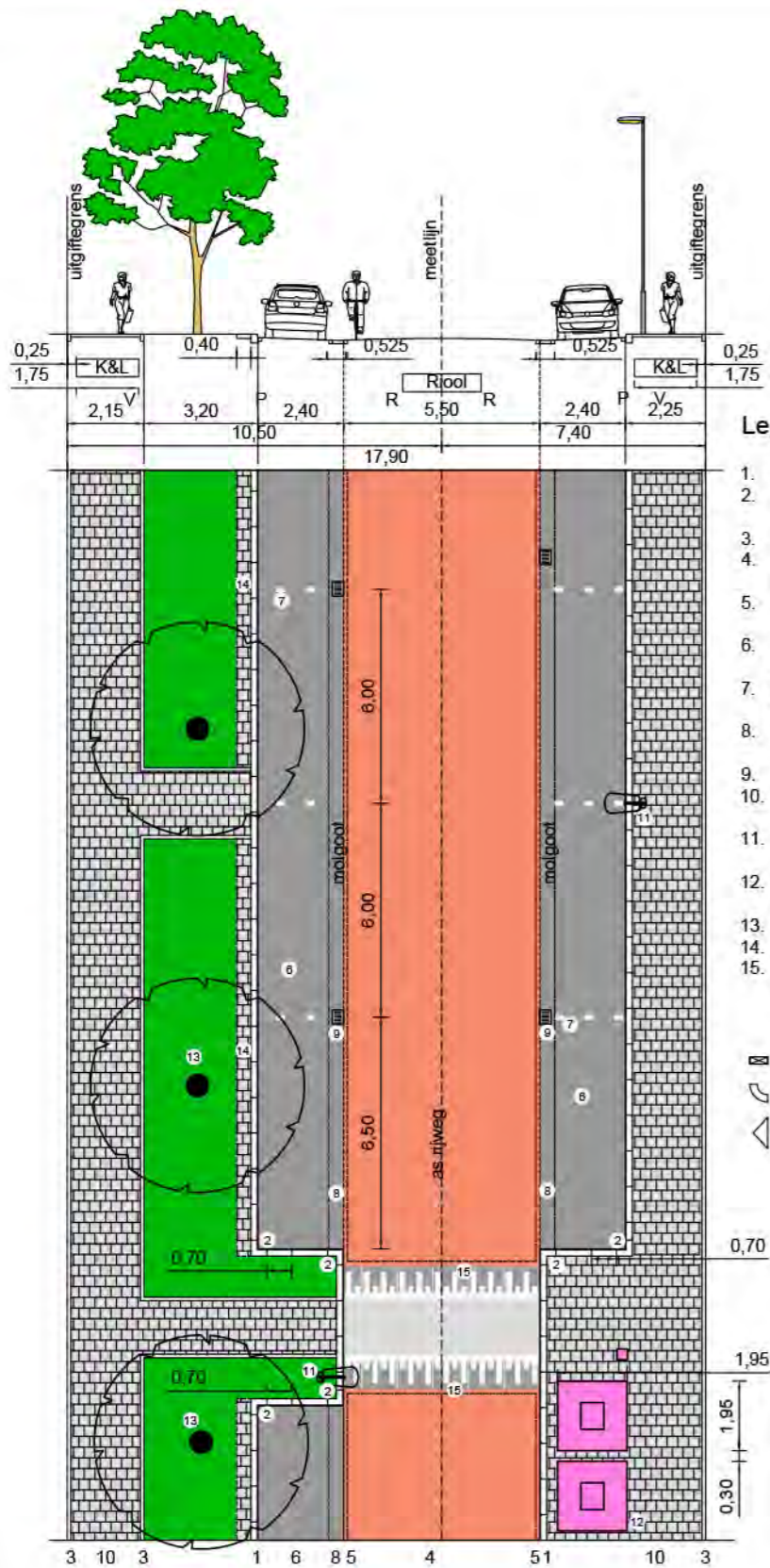


Gemeente  
**Zoetermeer**

Wijkweg  
Schuinparkeren

getekend: BWZ Ingneieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                              schaal: 1:200  
datum: 26-06-2019                  volgnummer: 3-4-2  
[terug naar Gebiedsontsluitingsweg](#)  
[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.

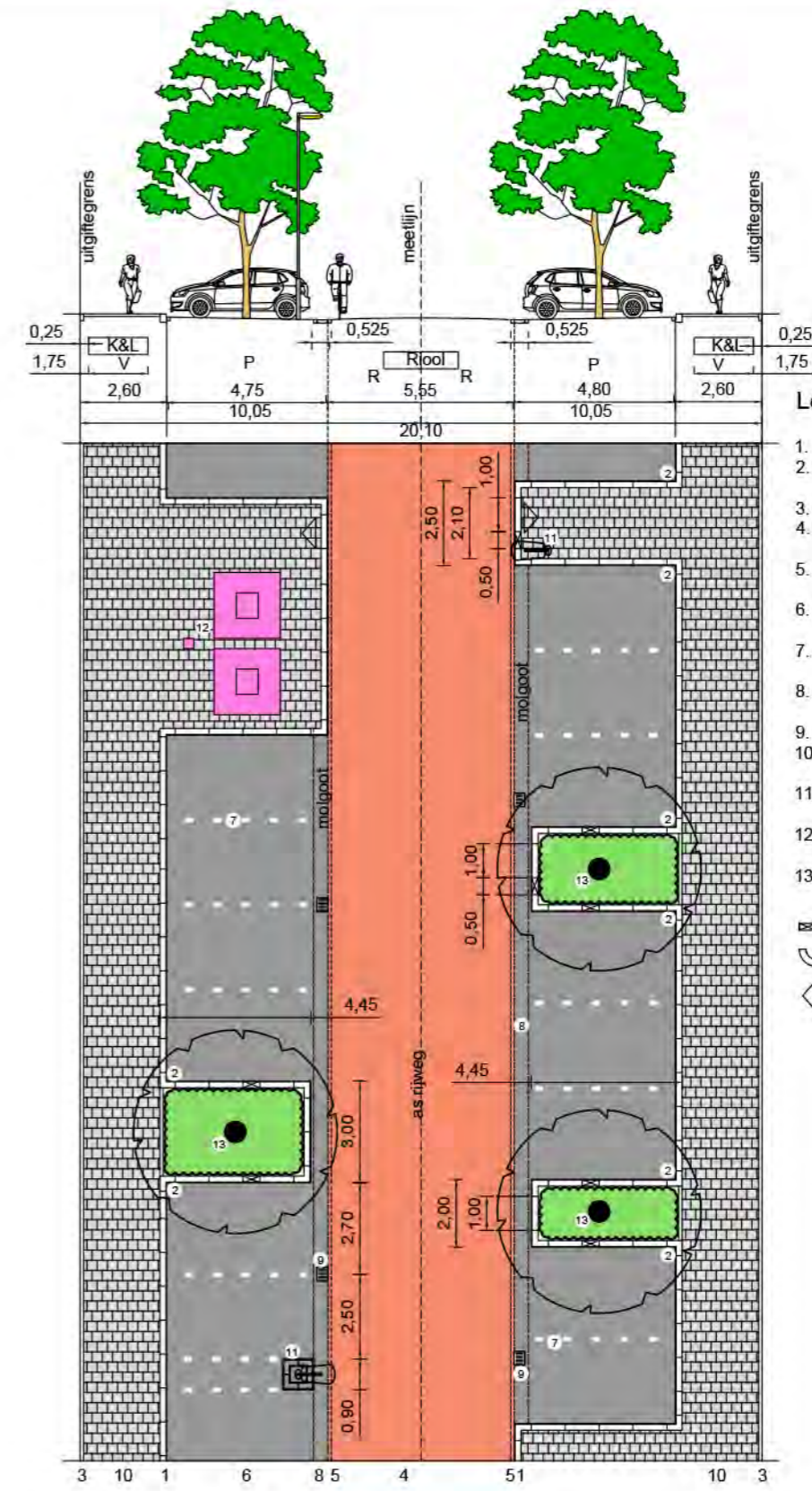


**Legenda**

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
4. rijweg bss 211x105x80, kleur mobobruin keperverband.
5. streklaag bss 211x105x80, kleur mobobruin onderdeel rijweg.
6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
7. parkeer markering bss 211x105x80, kleur wit.
8. molgoot bss 211x105x80, kleur zwart 4x streklaag (onderdeel parkeren).
9. straatkolk 30x45.
10. voetpad tegels 300x300x70, kleur grijs, halfsteensverband.
11. lichtmast/ eiland (4x hoekstukken (18/20x25x45x45).
12. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gift) met bedieningszuil.
13. groenvak/ boom.
14. tegels 40x60x12 grijs (uitstapstrook).
15. drempel beton met taludmarkering wit.

- band (halve band)
- band 18/20x25x50, R=0.50
- verlaagde band

Langsparkeren 6,00 meter  
Schaal 1:200



**Legenda**

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
4. rijweg bss 211x105x80, kleur mobobruin keperverband.
5. streklaag bss 211x105x80, kleur mobobruin onderdeel rijweg.
6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
7. parkeer markering bss 211x105x80, kleur wit.
8. molgoot bss 211x105x80, kleur zwart 4x streklaag (onderdeel parkeren).
9. straatkolk 30x45.
10. voetpad tegels 300x300x70, kleur grijs, halfsteensverband.
11. lichtmast/ eiland (4x hoekstukken (18/20x25x45x45).
12. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gift) met bedieningszuil.
13. groenvak/ boom.

- band (halve band)
- band 18/20x25x50, R=0.50
- verlaagde band

Haaksparkeren 4,95 meter  
Schaal 1:200



Gemeente  
**Zoetermeer**

Woonstraat  
Langsparkeren 6,00 meter

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 26-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:200  
volnummer: 3-4-3

[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



Gemeente  
**Zoetermeer**

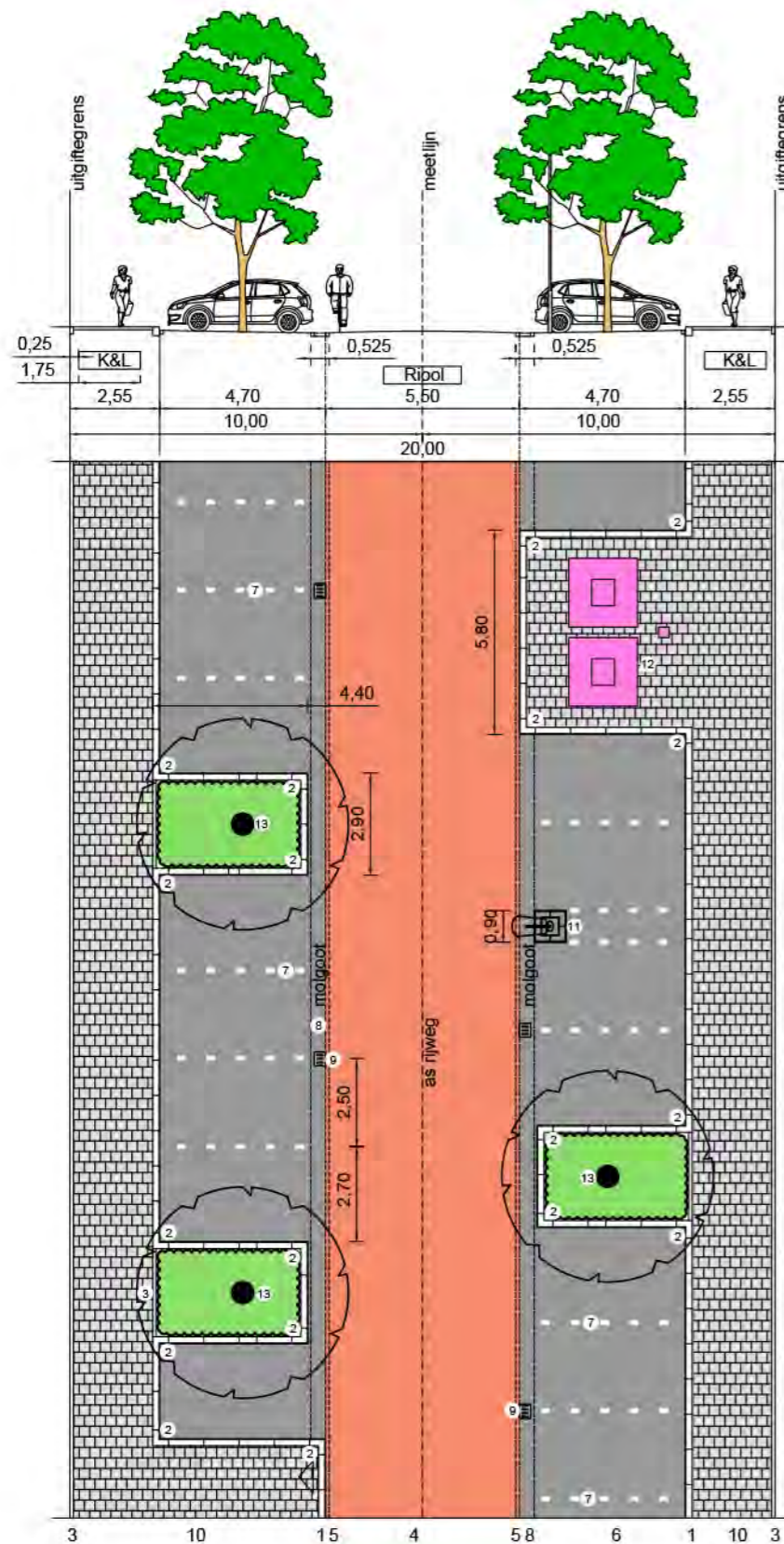
Woonstraat  
Haaksparkeren 4,95 meter

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 26-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:200  
volnummer: 3-4-4

[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



- ### Legenda
1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
  2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
  3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
  4. rijweg bss 211x105x80, kleur mobobruin keperverband.
  5. streklaag bss 211x105x80, kleur mobobruin onderdeel rijweg.
  6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
  7. parkeer markering bss 211x105x80, kleur wit.
  8. molgoot bss 211x105x80, kleur zwart 4x streklaag (onderdeel parkeren).
  9. straatkolk 30x45.
  10. voetpad tegels 300x300x70, kleur grijs, halfsteensverband.
  11. lichtmast (4x hoekstukken (18/20x25x45x45).
  12. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gft) met bedieningszuil.
  13. groenvak/ boom.
- band (halve band)  
 band 18/20x25x50, R=0.50  
 verlaagde band

Haaksparkeren 4,95 meter  
Schaal 1:200



Gemeente  
**Zoetermeer**

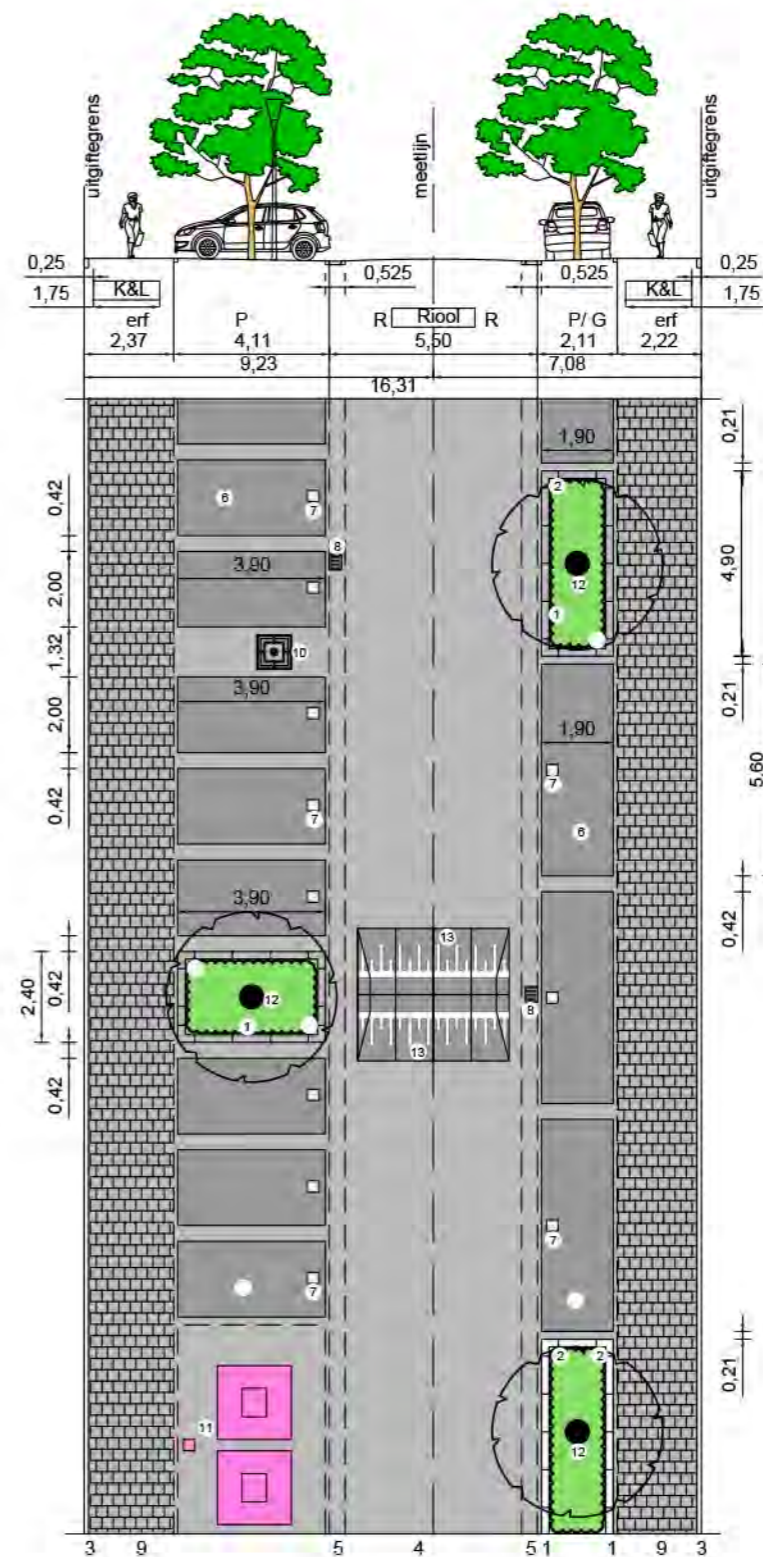
Woonstraat  
Haaksparkeren 4,90 meter

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 26-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:200  
volnummer: 3-4-5

[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



- ### Legenda
1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
  2. hoekstukken 18/20x25x45x45, kleur grijs.
  3. opsluitband 12x25x100, kleur grijs.
  4. rijweg bss 211x105x80, kleur grijs halfsteensverband of keperverband
  5. molgoot bss 211x105x80, kleur grijs 5x streklaag.
  6. parkeerplaats bss 211x105x80, kleur zwart, elleboogverband.
  7. teksttegel P-wit 21x21 (woonerf).
  8. straatkolk 30x45.
  9. voetpad tegels 300x300x70 of bss 211x105x80, kleur grijs, halfsteensverband (woonerf).
  10. lichtmast/ eiland (4x hoekstukken (18/20x25x45x45).
  11. ondergrondse huisvuilverzameling (rest/ gft) met bedieningszuil.
  12. groenvak/ boom.
  13. kussen drempel beton met taludmarkering wit.

Haaks- en langsparkeren  
Schaal 1:200



Gemeente  
**Zoetermeer**

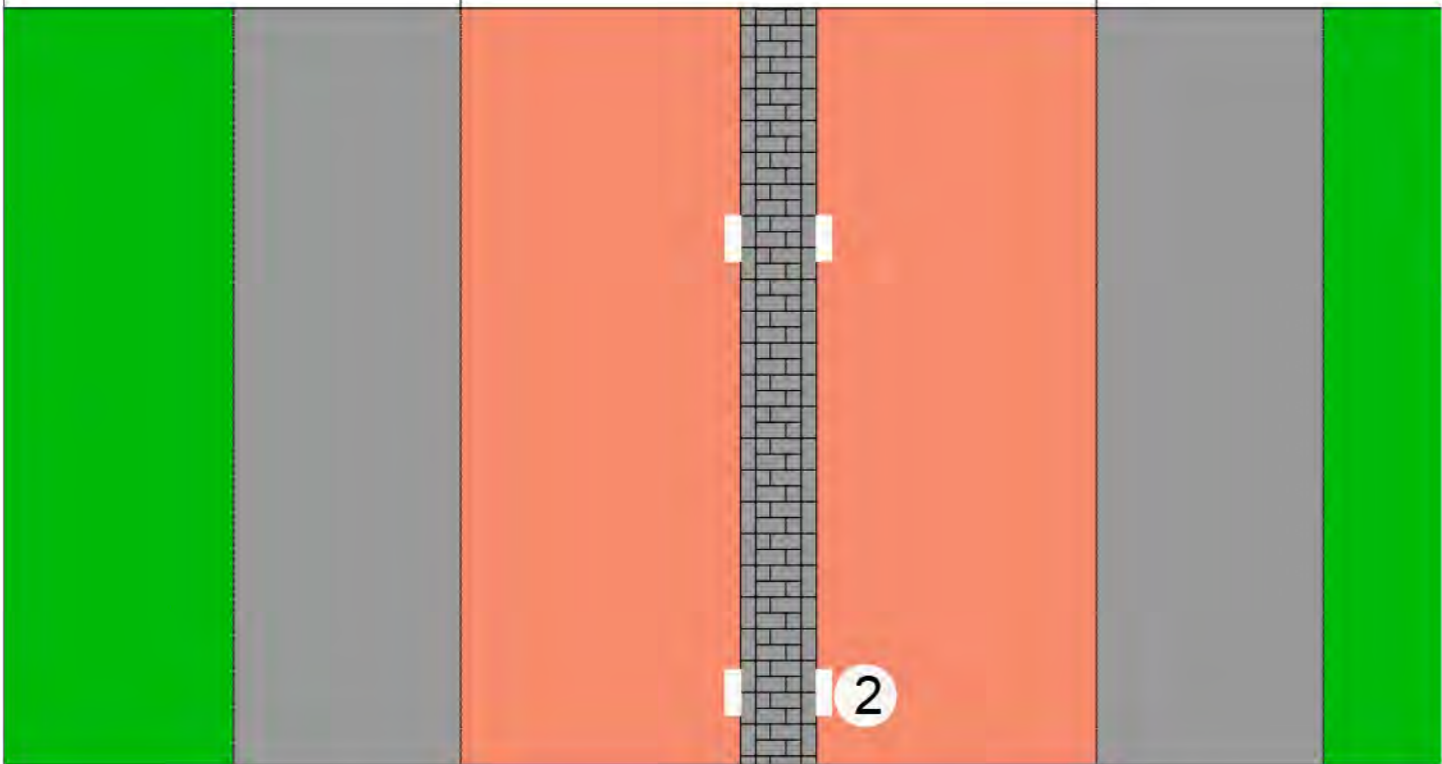
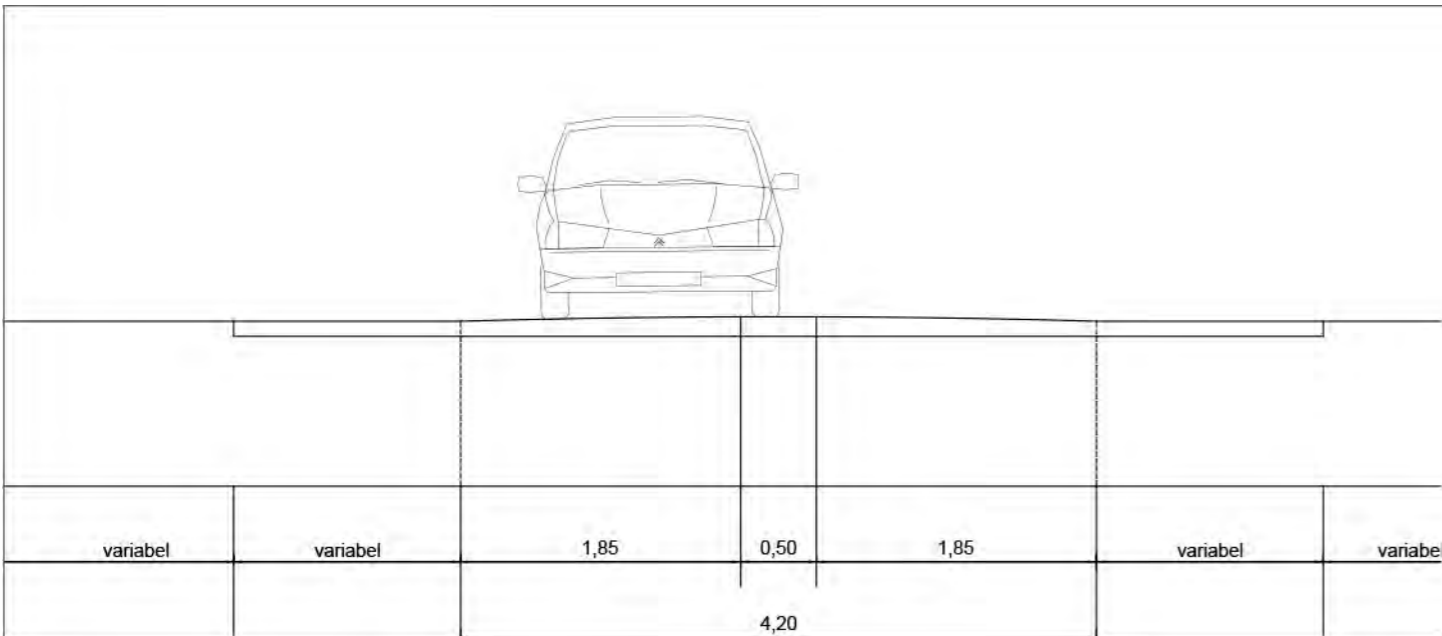
Woonerf  
Haaks- en langsparkeren

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 26-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:200  
volnummer: 3-5

[terug naar Woonstraat](#)  
[terug naar Verlichting](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



4                      1                      3                      1                      4

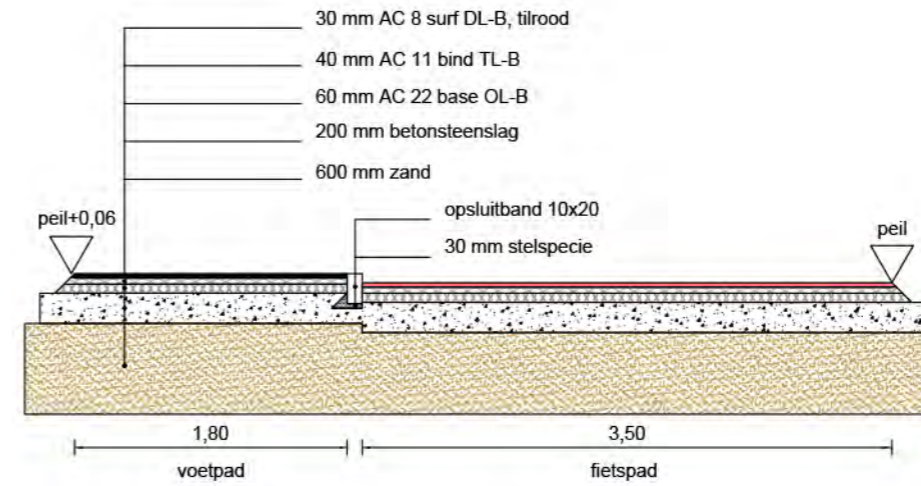
1. aanbrengen rode coating op de asfalt (fietsstrook)
2. aanbrengen witte markering 0,3-2,70(0,10).
3. aanbrengen streetprint, (bss formaat)
4. rest verharding asfalt (variabel).

Fietsstraat  
Schaal 1:50

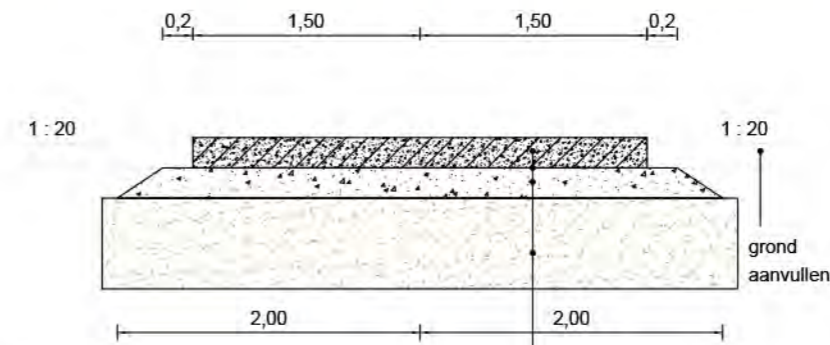


Gemeente  
**Zoetermeer**  
Fiets- en voetpaden

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



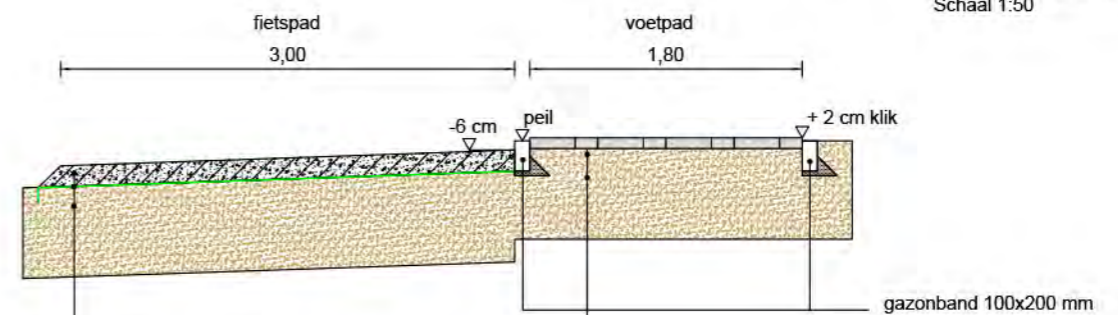
Opbouw fiets(asfalt)- en voet(asfalt)pad  
Schaal 1:50



Detail A: inritconstructie  
Schaal 1:50

- 200 mm beton
- dunne kunststoffolie
- 200 mm betonsteenslag
- zand 600 mm

Opbouw fietspad (beton)  
Schaal 1:50



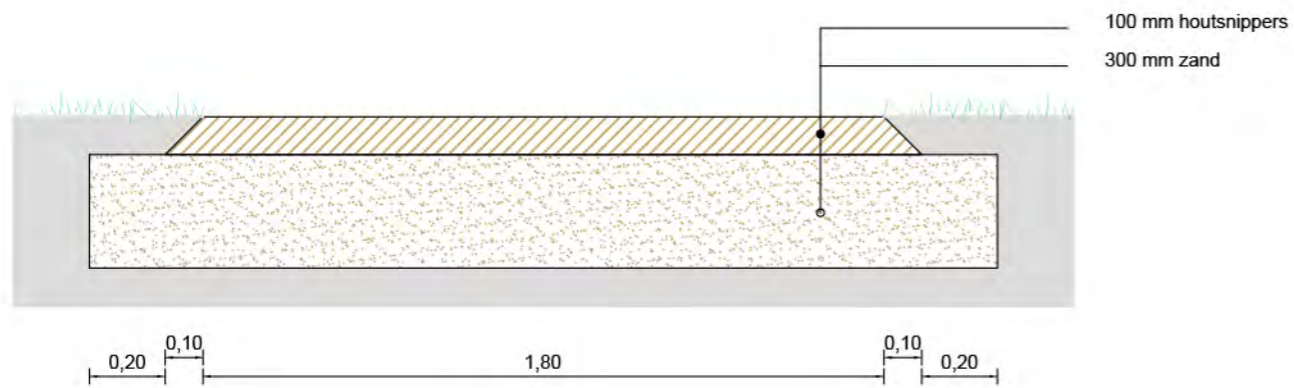
- beton B35 klasse 3, dik 150 mm, kleur rood
- in het beton moeten krimpvoegen worden gezaagd
- diepte 50 mm (1/3 van de dikte)
- de krimpvoegen h.o.h. 1,50 x breedte fietspad
- $\rightarrow 1,50 \times 3,00 = 4,50$
- dunne kunststof folie
- zand 600 mm

- betontegels 300x300x70 mm grijs
- zand 600 mm

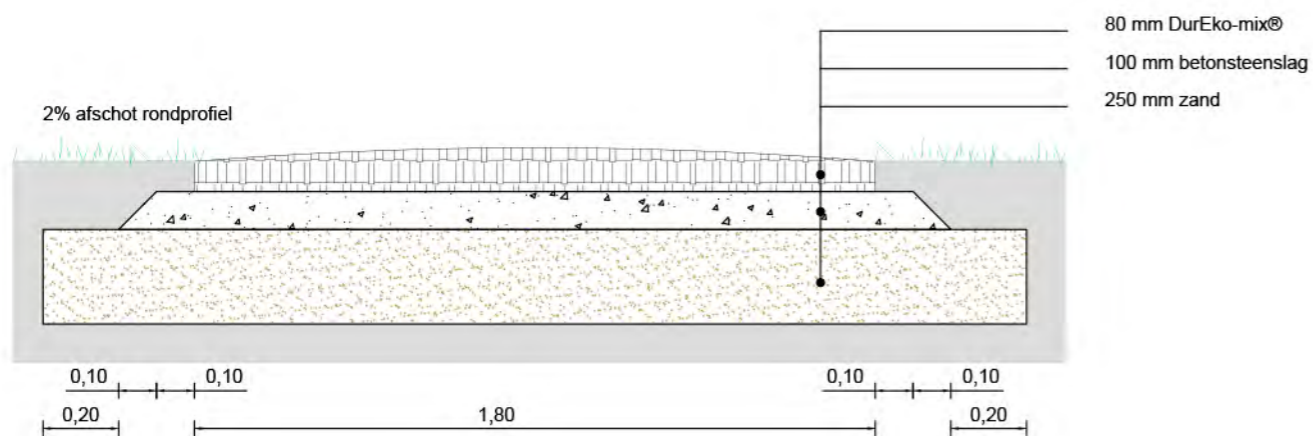
Opbouw fiets(beton)- en voet(tegel)pad  
Schaal 1:50

getekend: BWZ Ingenieurs      formaat: A3  
gewijzigd:                              schaal: 1:50  
datum: 26-06-2019                  volgnummer: 3-6-1

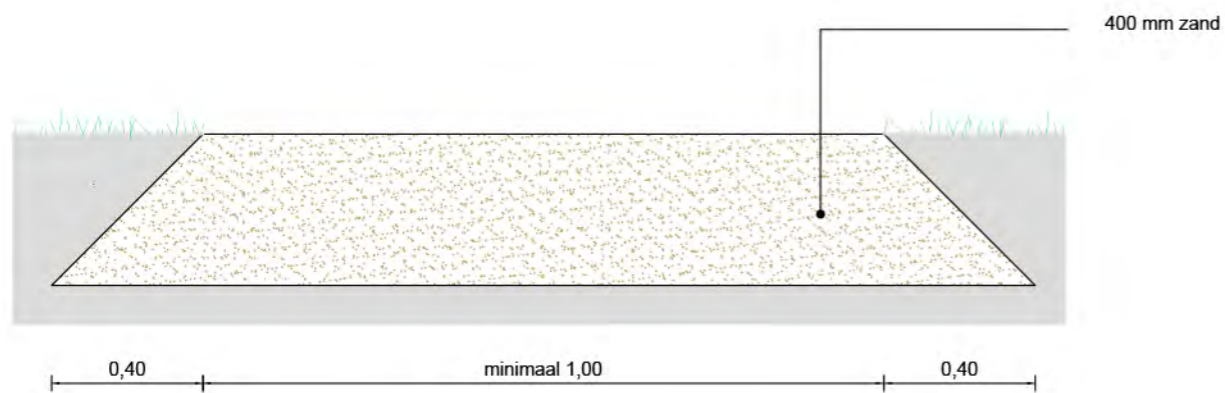
[terug naar Langzaam verkeer](#)



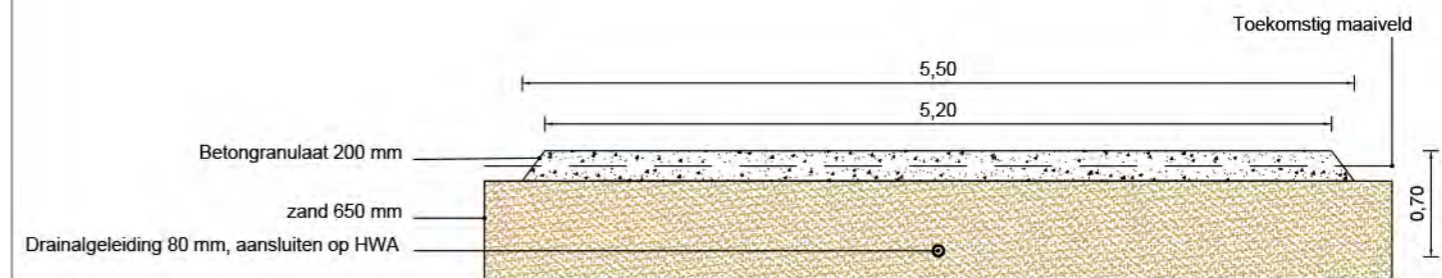
Voetpad met houtsnippers  
Schaal 1:20



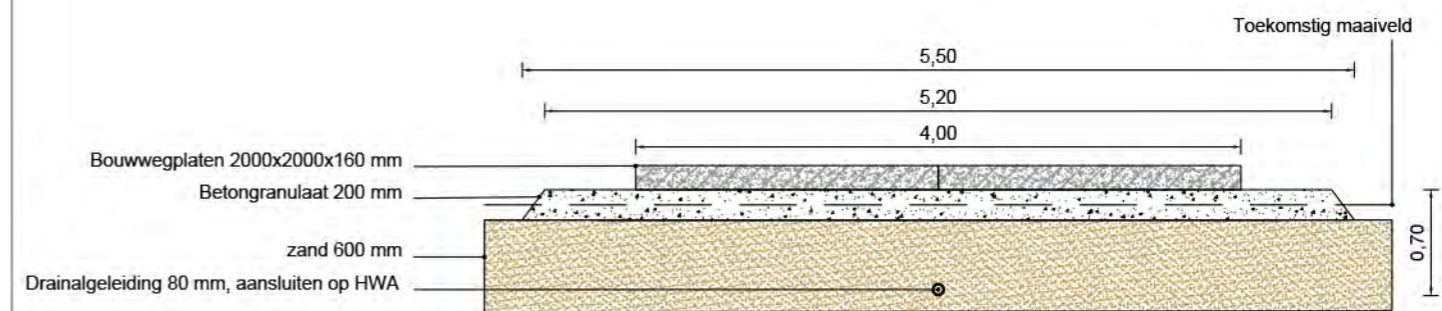
Voetpad met DurEko-mix®  
Schaal 1:20



Ruiterpad  
Schaal 1:20



Bouwweg met fundering  
betongranulaat  
Schaal 1:50



Bouwweg met  
bouwwegplaten  
Schaal 1:50



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Halfverharde paden

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 11-07-2019  
formaat: A4  
schaal: 1:20  
volnummer: 3-6-2

[terug naar Langzaam verkeer](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.

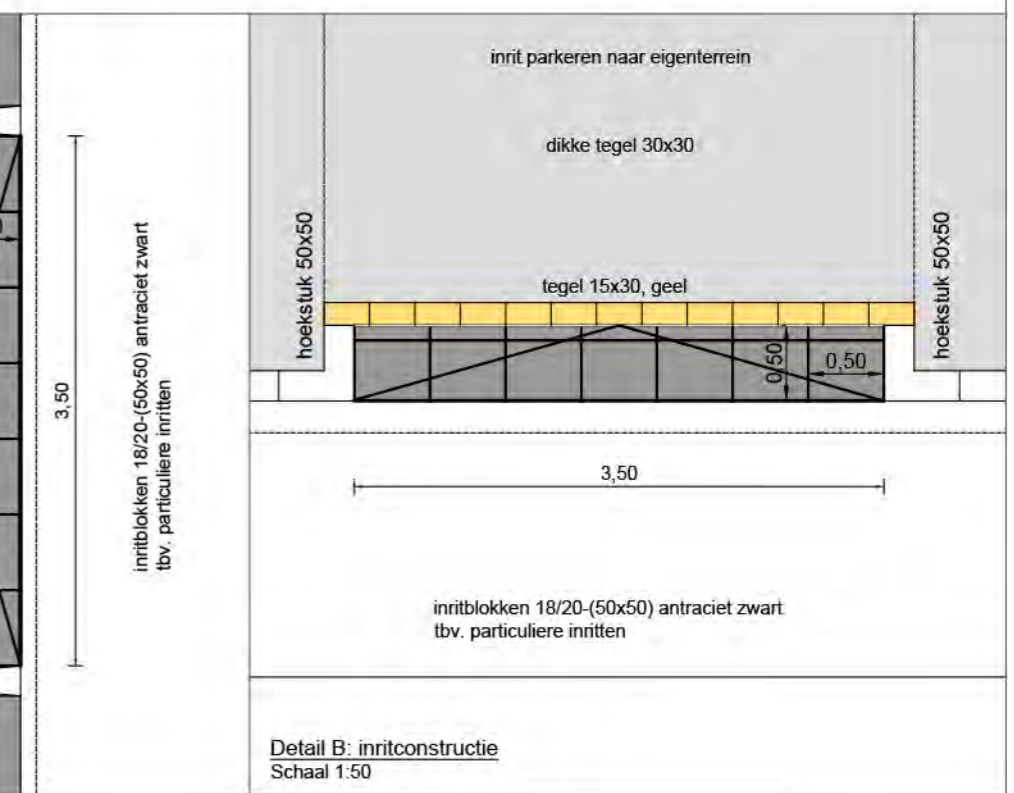
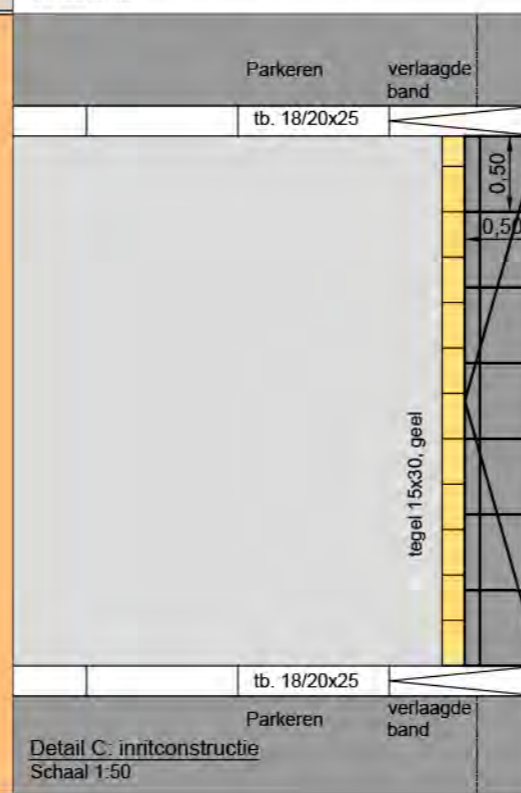
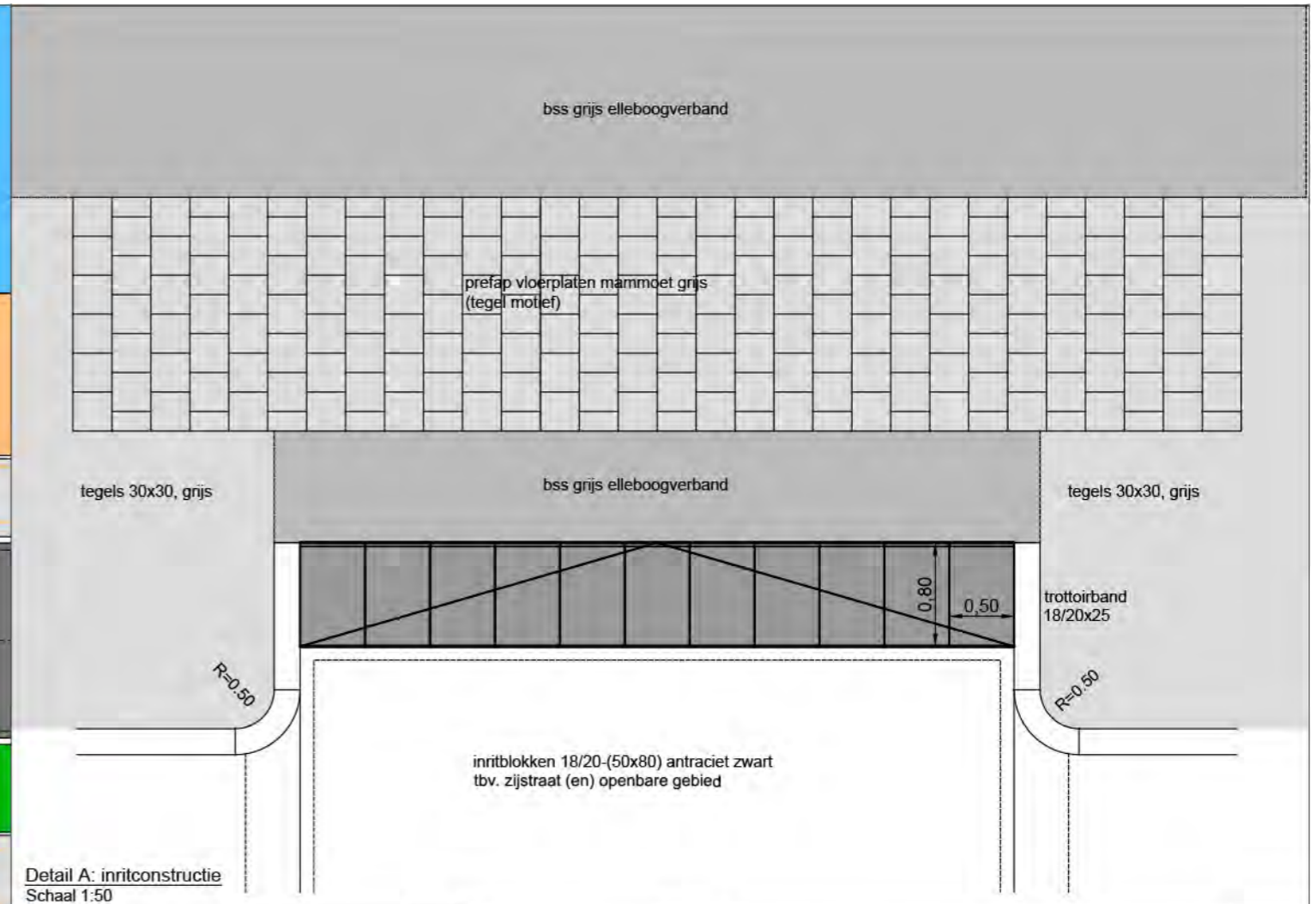
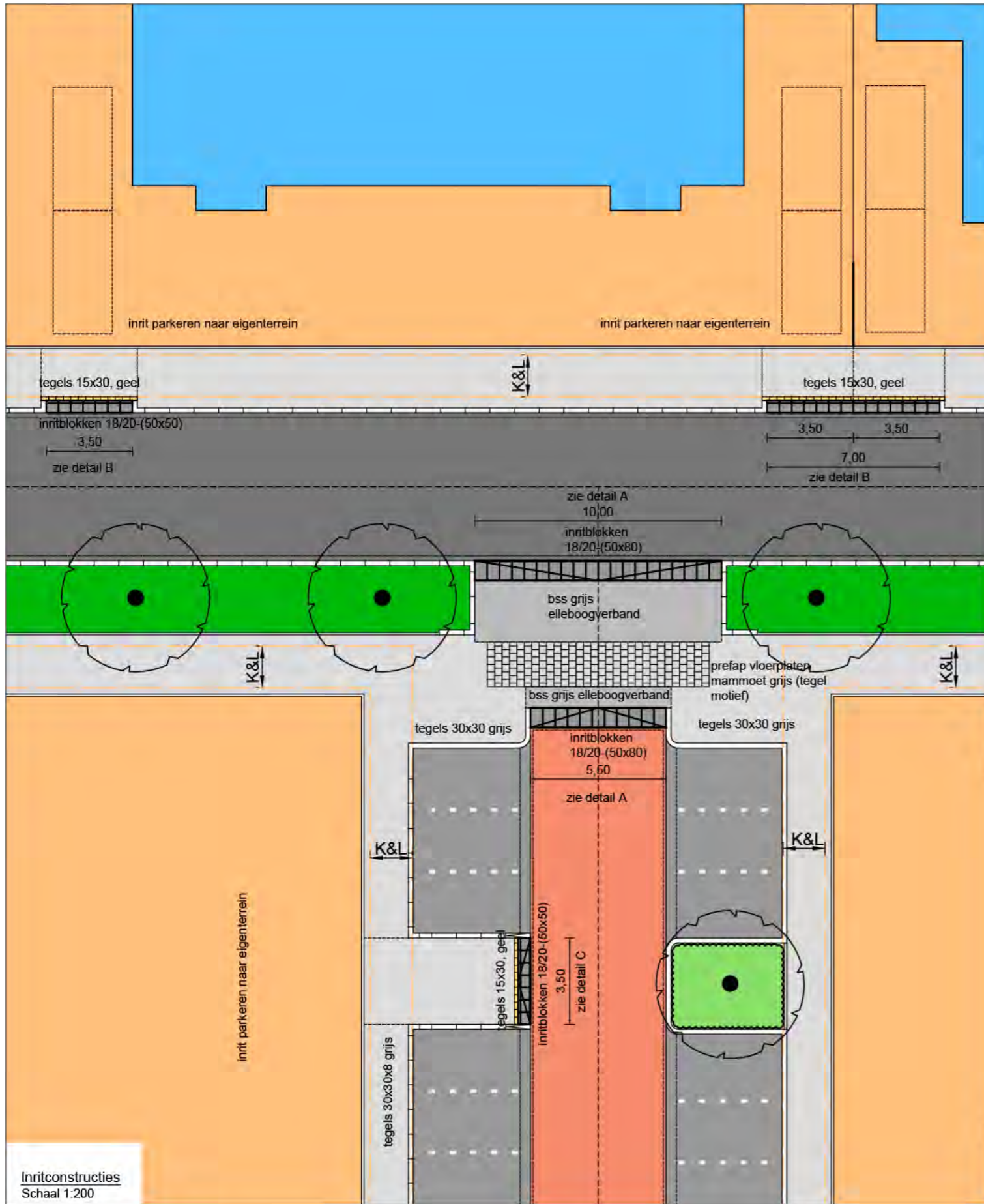


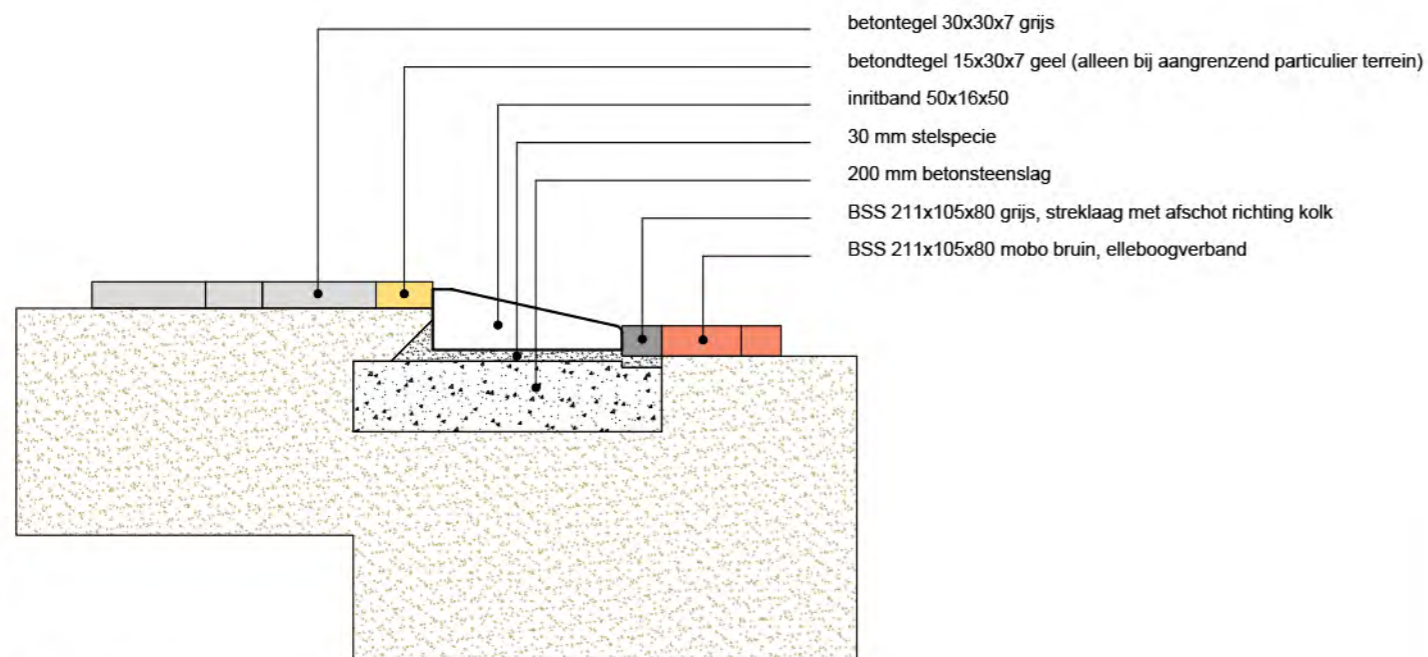
Gemeente  
**Zoetermeer**  
Bouwweg

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 27-06-2019  
formaat: A4  
schaal: 1:50  
volnummer: 3-7

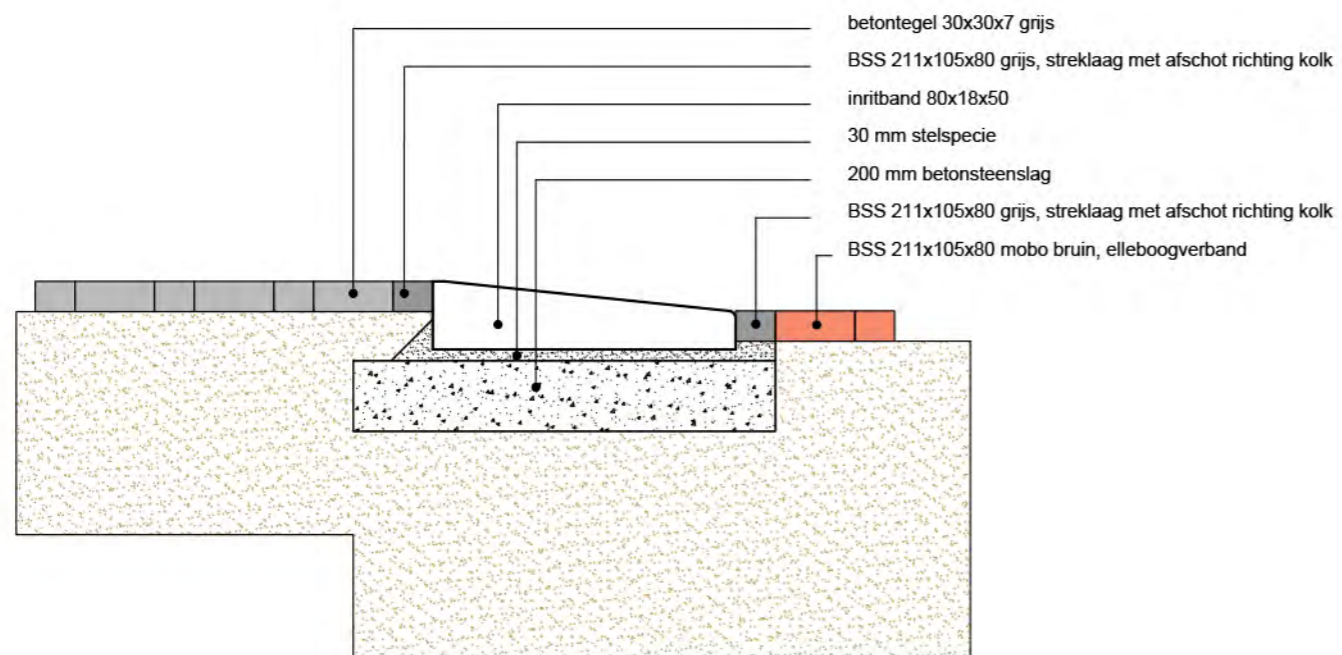
[terug naar Tijdelijke bouwweg](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.





Inritblok 50x16x50 (inritten bij particulieren)  
Schaal 1:20



Inritblok 80x18x50  
Schaal 1:20



Gemeente  
**Zoetermeer**  
 Inritconstructies  
 Opbouw

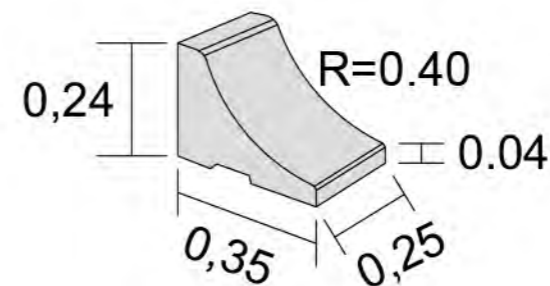
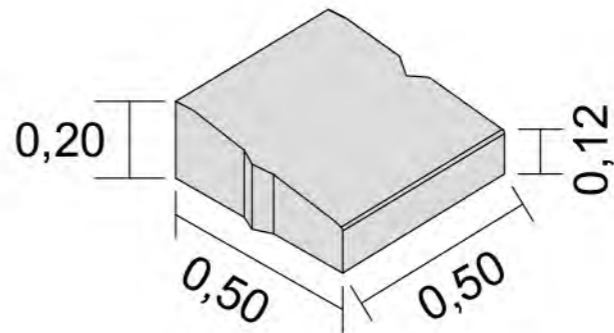
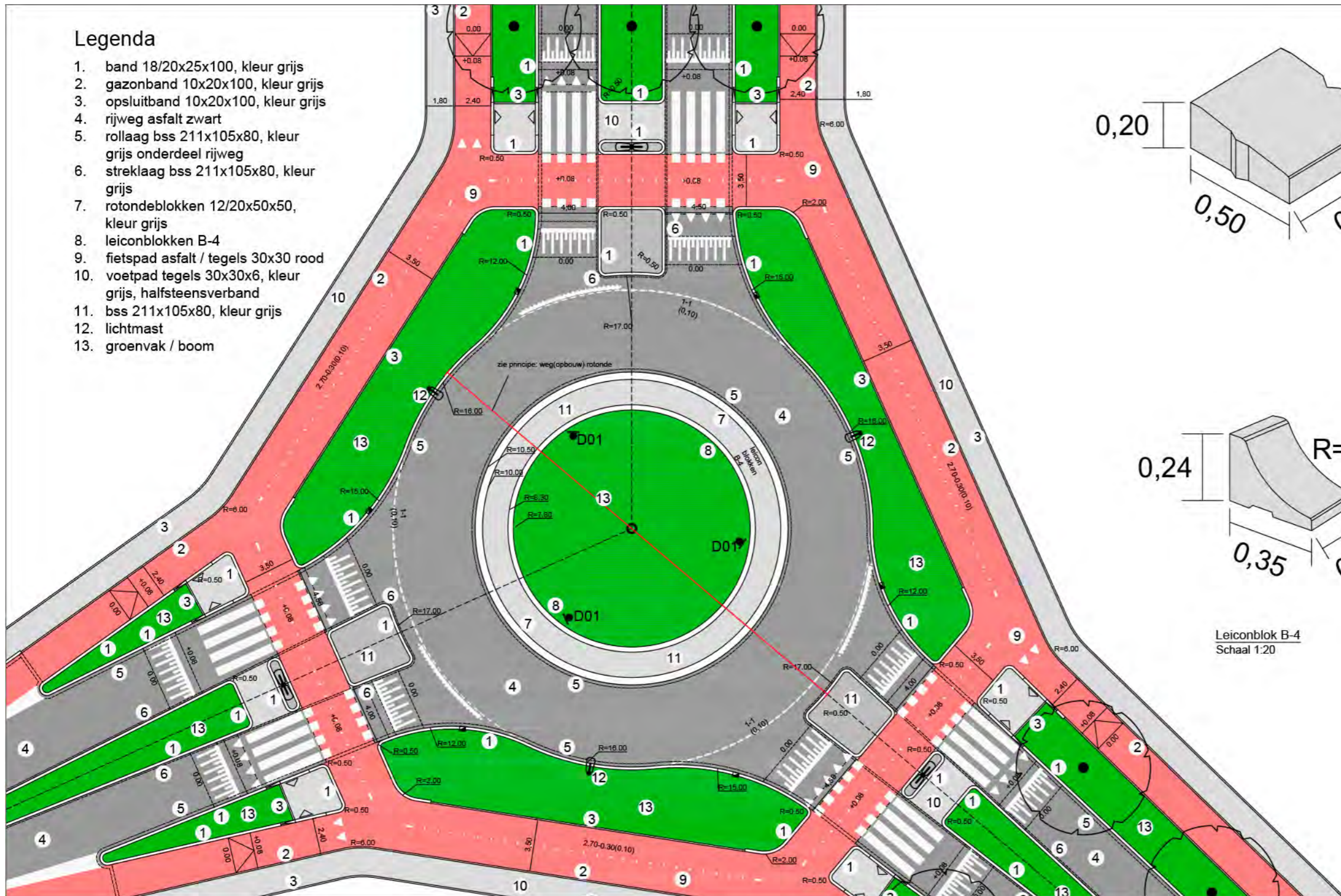
getekend: BWZ Ingenieurs    formaat: A4  
 gewijzigd:                        schaal: 1:20  
 datum: 26-06-2019            volgnummer: 3-10-2

[terug naar Inritten/kantconstructies](#)

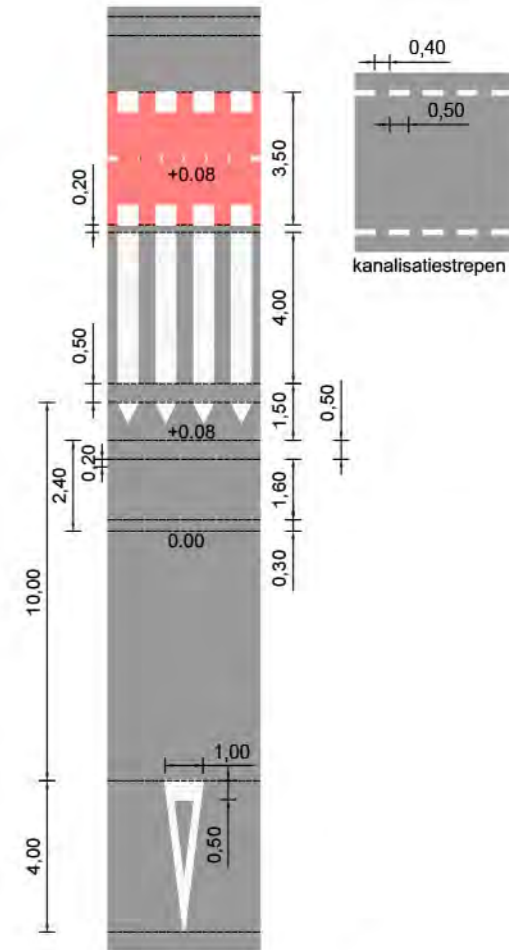


### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs
2. gazonband 10x20x100, kleur grijs
3. opsluitband 10x20x100, kleur grijs
4. rijweg asfalt zwart
5. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg
6. streklaag bss 211x105x80, kleur grijs
7. rotondeblokken 12/20x50x50, kleur grijs
8. leiconblokken B-4
9. fietspad asfalt / tegels 30x30 rood
10. voetpad tegels 30x30x6, kleur grijs, halfsteensverband
11. bss 211x105x80, kleur grijs
12. lichtmast
13. groenvak / boom

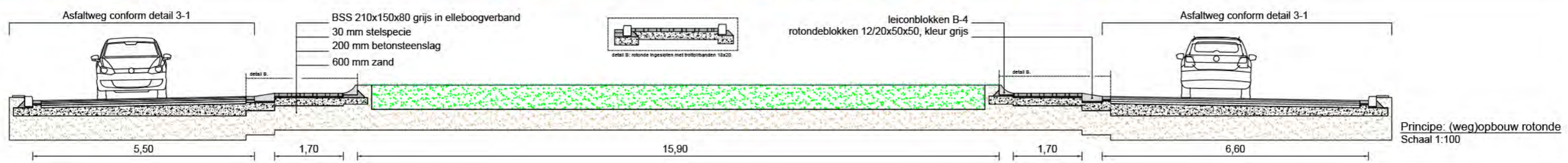


Leiconblok B-4  
Schaal 1:20

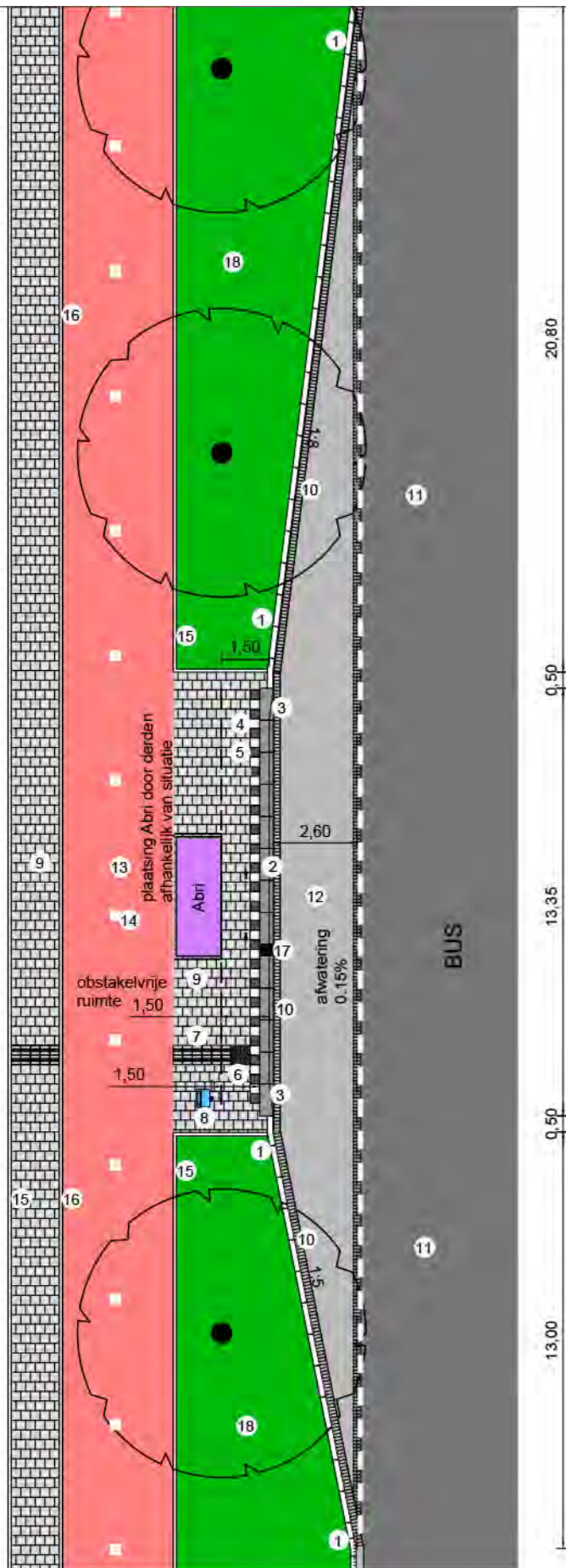


Principe: wegindeeling en belijning  
aanrijdroute rotonde  
Schaal 1:200

Rotonde:  
Schaal 1:300



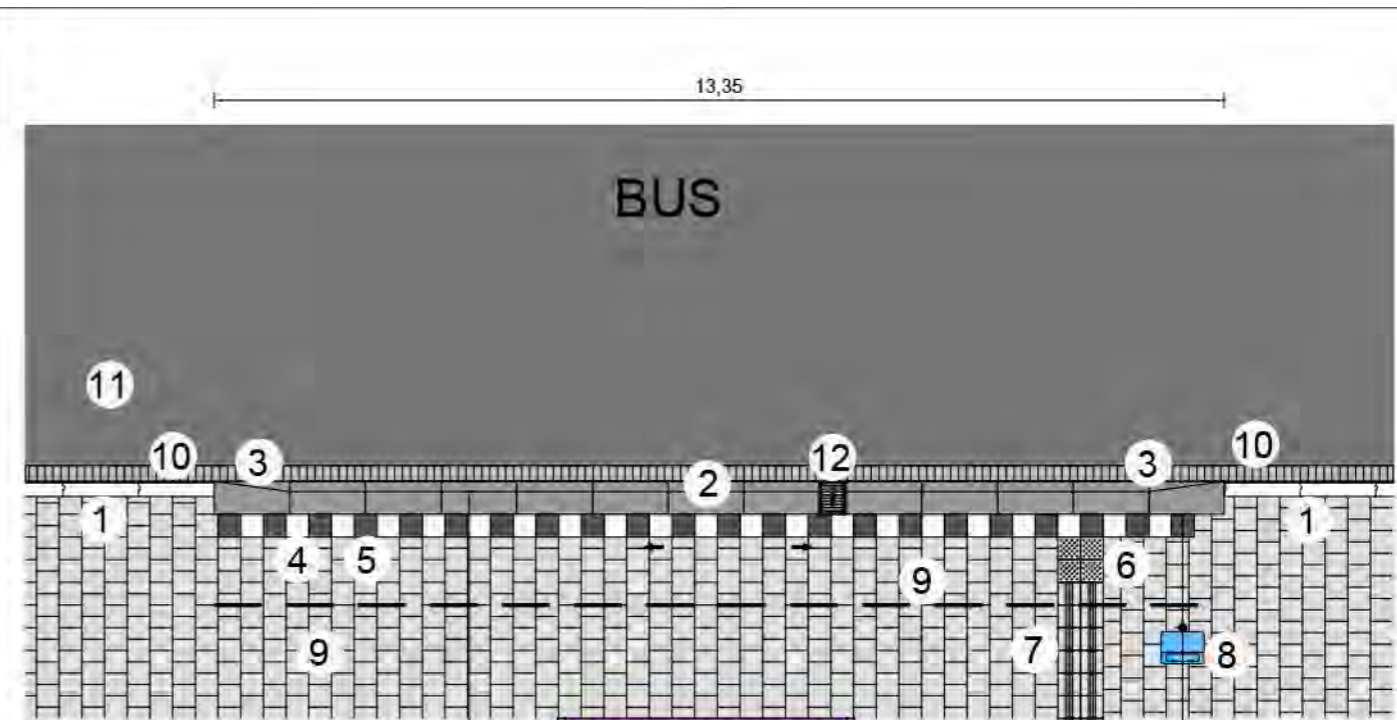
Principe: (weg)opbouw rotonde  
Schaal 1:100



### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. leicon profil perronband 0.30/0.435x0.334x100.
3. leicon profil perronband overgangselement.
4. tegels 0.30x0.30x0.08, kleur wit.
5. tegels 0.30x0.30x0.08, kleur zwart.
6. noppen tegels 0.30x0.30x0.08, kleur zwart.
7. geleidetegels 0.30x0.30x0.08, kleur grijs.
8. haltepaal met afvalbak.
9. tegel 0.30x0.30x0.08, kleur grijs halfsteensverband.
10. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel bushaven.
11. rijweg, asfalt.
12. bushaven, bss grijs- zwart/ asfalt zwart.
13. fietspad tegels 0.30x0.30, kleur rood/ asfalt rood.
14. fietspad as markering tegel 0.30x0.30, kleur wit.
15. opsluitband 10x20x100, kleur grijs.
16. gazonband 10x20x100, kleur grijs.
17. leicon busperron kolk 0.35x0.43x1.00m.
18. groen/ bomen.

Bushaven 13,35 meter / Leiconprofil perronbanden  
Schaal 1:200



afwatering  
0.15%

obstakelvrije  
ruimte  
1.50

Abri

plaatsing Abri door  
derden afhankelijk  
van situatie

### Legenda

1. band 18/20x25x100, kleur grijs.
2. leicon profil perronband 0.30/0.435x0.334x100.
3. leicon profil perronband overgangselement.
4. tegels 0.30x0.30x0.08, kleur wit.
5. tegels 0.30x0.30x0.08, kleur zwart.
6. noppen tegels 0.30x0.30x0.08, kleur zwart.
7. geleidetegels 0.30x0.30x0.08, kleur grijs.
8. haltepaal met afvalbak.
9. tegel 0.30x0.30x0.08, kleur grijs halfsteensverband.
10. rollaag bss 211x105x80, kleur grijs onderdeel rijweg.
11. rijweg.
12. leicon busperron kolk 0.35x0.43x1.00m

Bushalte 13,35 meter  
Schaal 1:100



Gemeente  
**Zoetermeer**

**Bushaven 13,35 meter**  
Leiconprofil perronbanden

getekend: BWZ Ingneurs  
gewijzigd:  
datum: 26-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:200  
volnummer: 3-13-1

[terug naar OV-haltes](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



Gemeente  
**Zoetermeer**

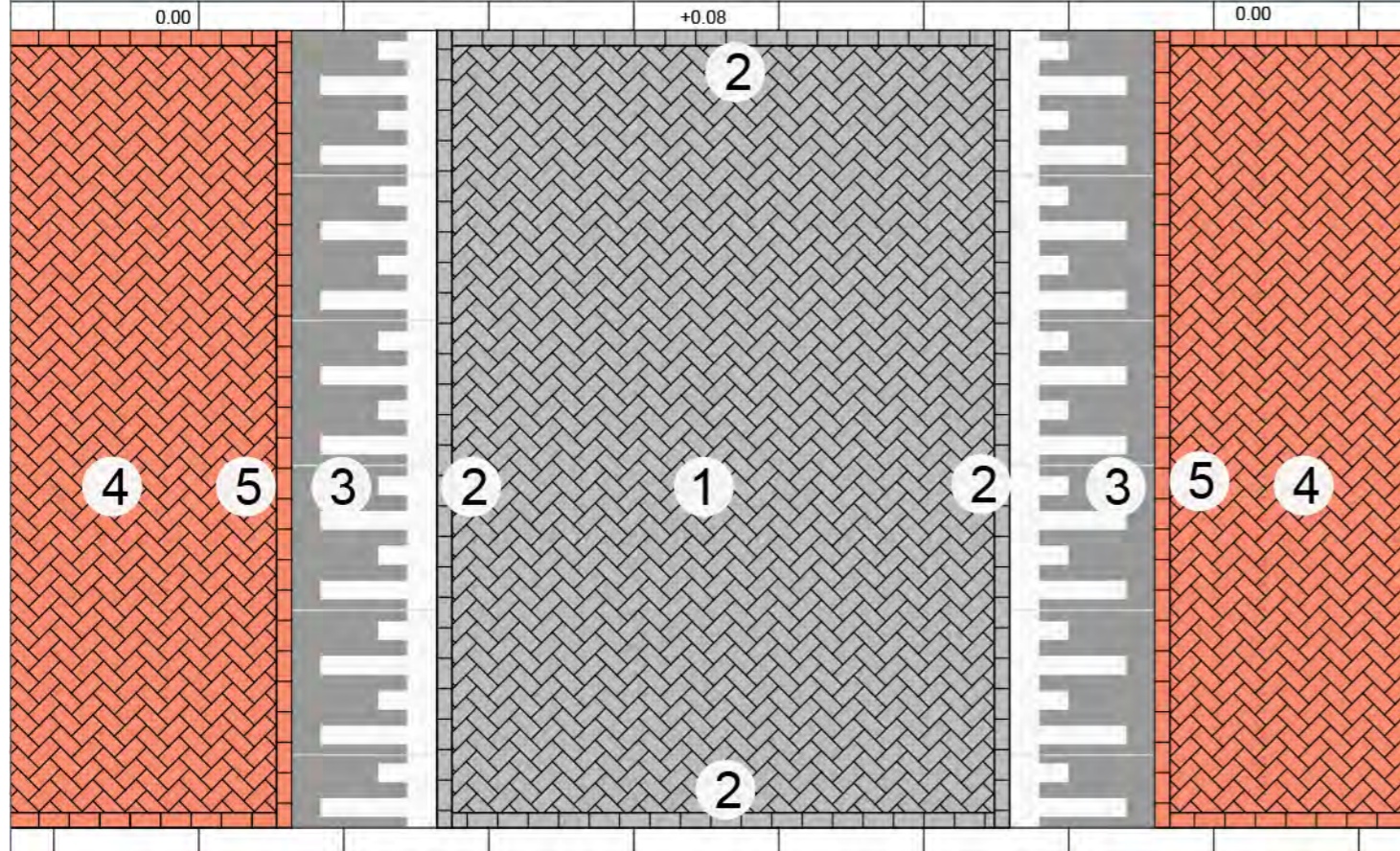
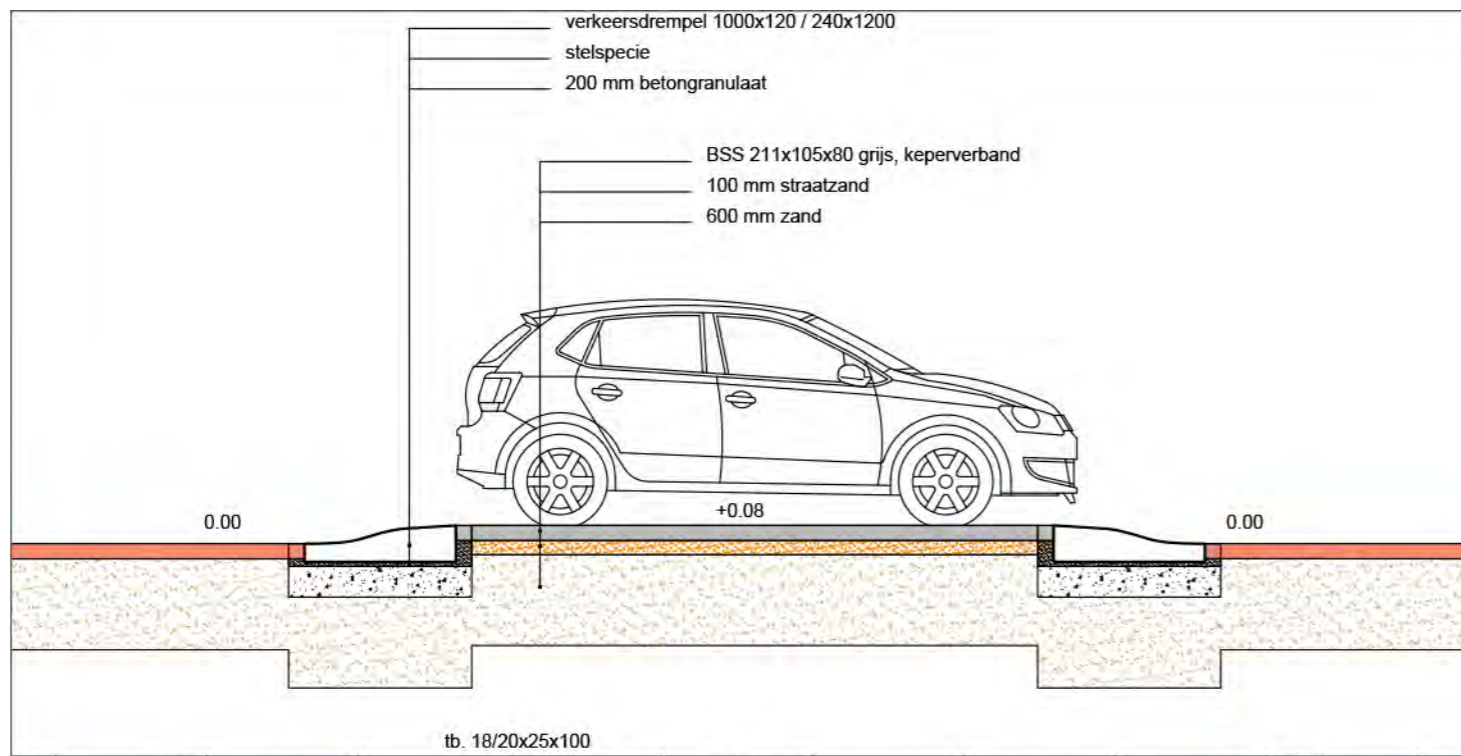
**Bushalte 13,35 meter**  
Perronband

getekend: BWZ Ingneurs  
gewijzigd:  
datum: 76-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:20/1:100  
volnummer: 3-13-2

[terug naar OV-haltes](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



1. plateau bss grijs keperverband.
2. plateau bss grijs streklaag.
3. plateau drempel beton 12/20x100x100/ 50, (afhankelijk van snelheid) sinus 8cm Lavarro zwart met standaard taludmarkering wit.
4. rijweg bss Mobo bruin/ zwart genuanceerd keperverband.
5. bss Mobo bruin/ zwart streklaag.



Gemeente  
**Zoetermeer**

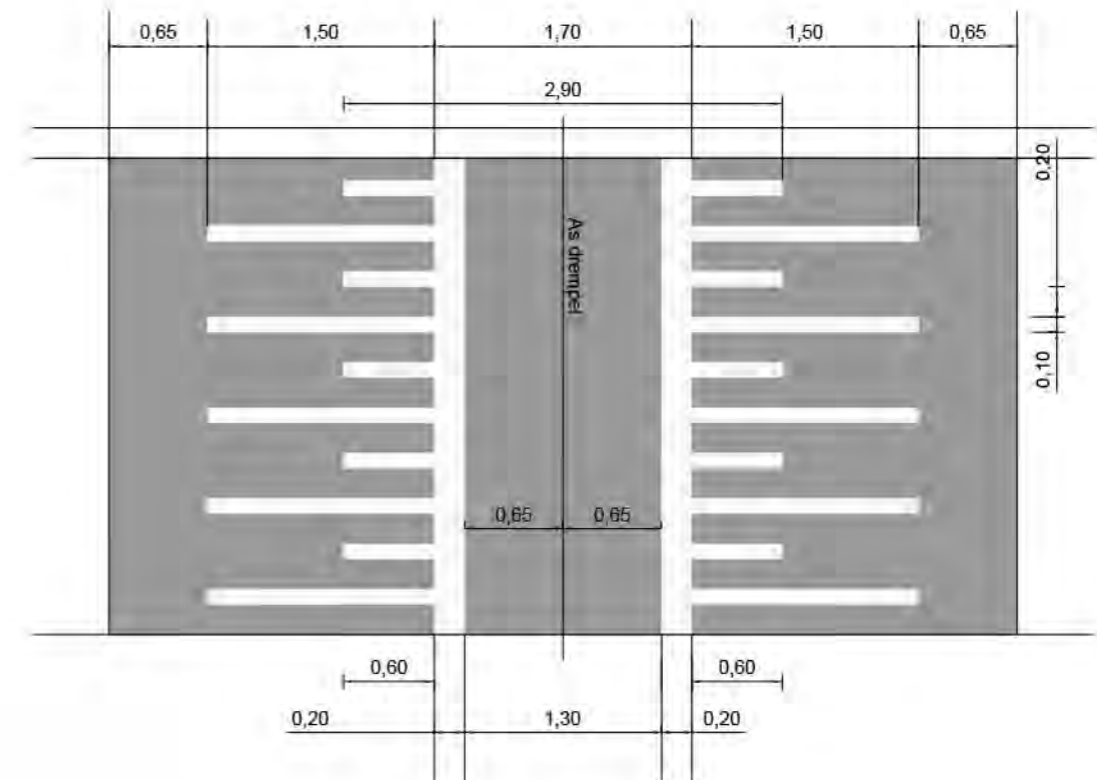
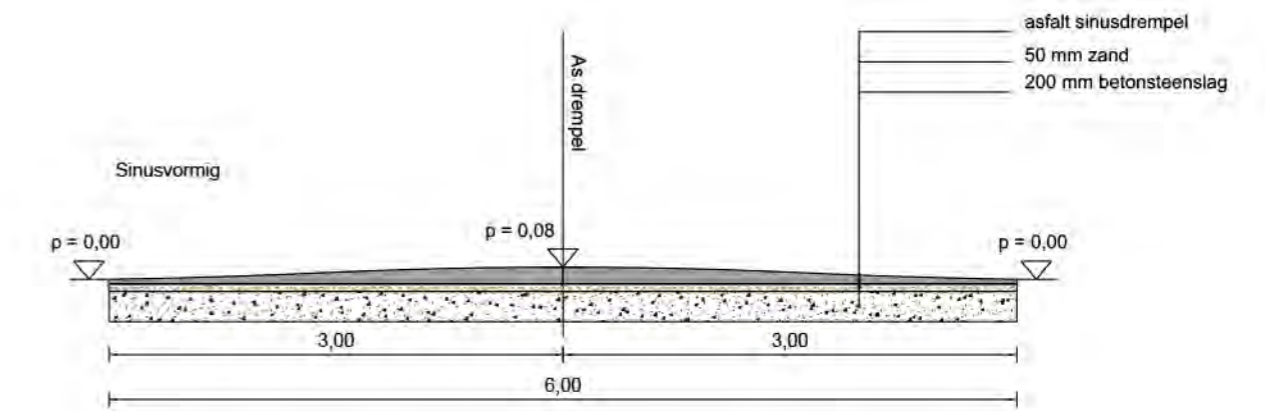
Platteau verkeersdrempel

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 27-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:50  
volnummer: 3-14-1

[terug naar Snelheidsremmende maatregelen](#)  
[terug naar Woonstraat](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



Gemeente  
**Zoetermeer**

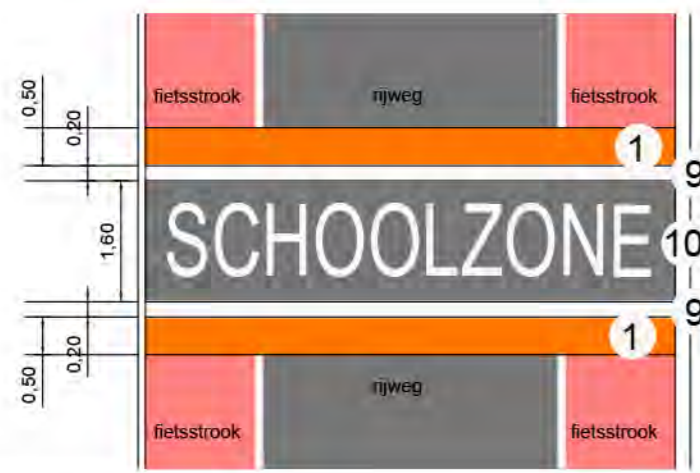
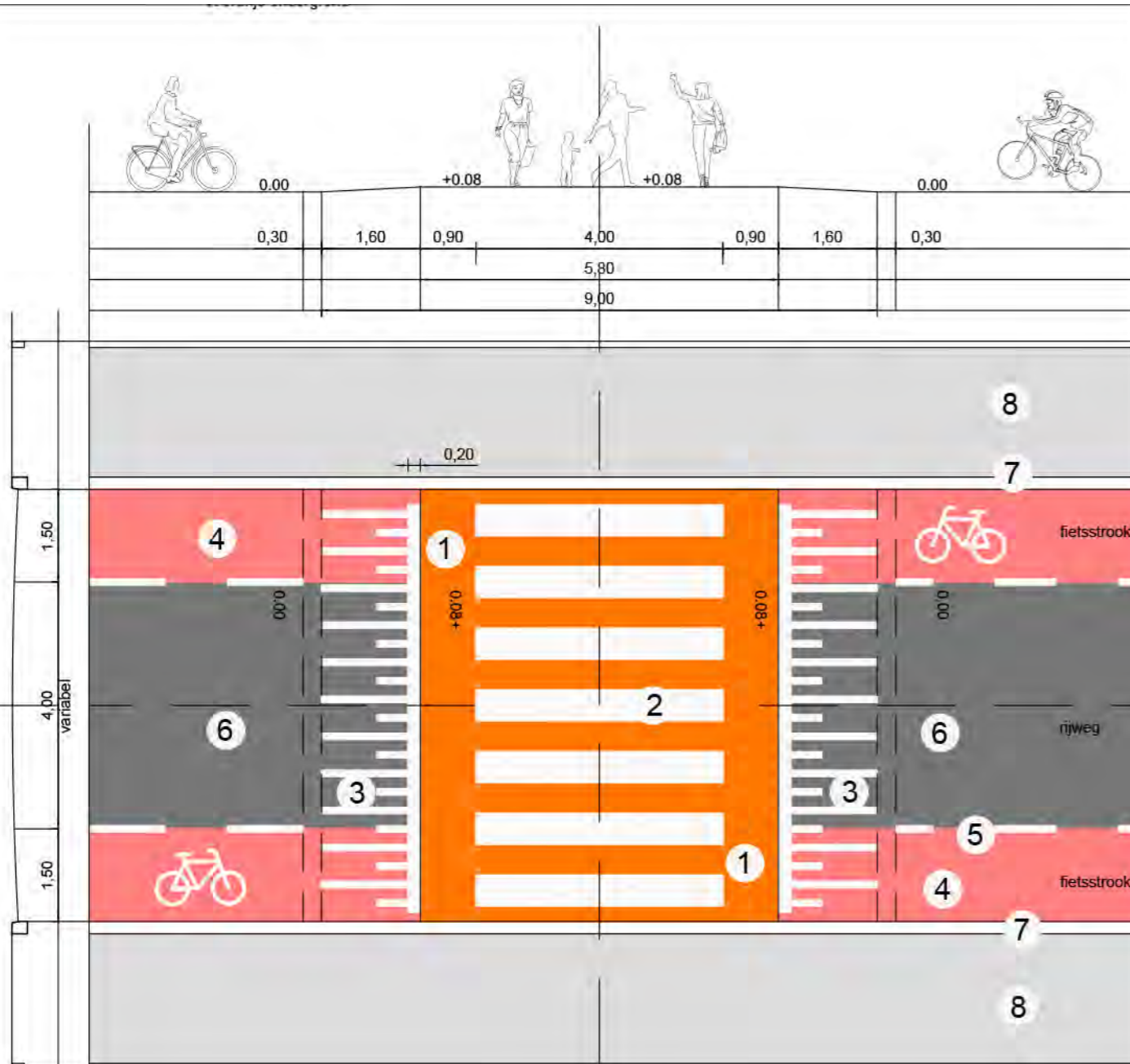
Asfalt sinusdrempel

getekend: BWZ Ingnieurs  
gewijzigd:  
datum: 27-06-2019

formaat: A4  
schaal: 1:50  
volnummer: 3-14-2

[terug naar Snelheidsremmende maatregelen](#)  
[terug naar Woonstraat](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



### Legenda

1. premark, ondergrond, kleur oranje RAL 2009.
2. zebra kleur wit.
3. taludmarkering, kleur wit.
4. fietsstrook, asfalt rood.
5. witte belijning 1.00 - 1.00 (0.10).
6. rijweg, asfalt.
7. trottoirband 18/20x25x100.
8. voetpad tegels 0.30x0.30.
9. doorgetrokken streep, kleur wit.
10. tekst schoolzone, kleur wit in hoofdletter, teksthoogte 1.00m.



Gemeente

Zoetermeer

Maatregelen bij schoolzone

getekend: BWZ Ingnieurs  
 gewijzigd:  
 datum: 27-06-2019

formaat: A4  
 schaal: 1:100  
 volgnummer: 3-14-3

[terug naar Snelheidsremmende maatregelen](#)

## 4 Groen

### 4.1 Algemeen

Het ontwerp en beheer van de buitenruimte dient bij te dragen aan de optimale ontwikkeling van natuur.

Daarbij zijn drie niveaus te onderscheiden:

1. De groenstructuur zoals in de [GroenTrilogie](#) (De Groenkaart, bomenbeleid 2013, visie biodiversiteit – september 2013) en de [Gedragscode Flora en Fauna 2015](#) omschreven;
2. Het materiaalgebruik bij de inrichting (incl. de soortkeuze van de groene materialen, bijvoorbeeld gebiedseigen materiaal);
3. Het beheer.

Niet alleen bescherming van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden, maar ook het vergroten van de belevingswaarde van de buitenruimte wordt hiermee verhoogd.

Bij het ontwerp en beheer van de buitenruimte, in het bijzonder het water, de bomen en het overig groen, rekening houden met de regelgeving de Flora- en Faunawet (onderzoek naar aanwezige natuurwaarden, compensatieplicht) en de [Wet natuurbescherming](#) begripsbepalingen

#### Bos:

- Een perceel met in hoofdzaak inheemse, van nature op die plaats voorkomende boomvormers. In de randen kunnen struikvormers domineren.

#### Bosplantsoen/struweel:

- Inheems, van nature op die plaats voorkomend plantsoen. De beplanting bestaat in hoofdzaak uit struikvormers.

#### Hoge vakbeplanting:

- Struikbeplanting van heesters met een hoogte > 1,50 m. De beplanting bestaat uit soorten met een grote concurrentiekracht onder plaatselijke omstandigheden.
- Ook park/heesterrozen vallen hieronder.

#### Lage vakbeplanting:

- Struikbeplanting van heesters met een hoogte < 1,50 m., al dan niet met solitaire struiken. Ook park/heesterrozen vallen hieronder. De beplanting bestaat uit soorten met goede bodembedekkende eigenschappen onder plaatselijke omstandigheden.

#### (Struik)rozen:

- Floribunda rozen;
- Theehybriden;
- Patiorozen;
- Vergelijkbare klassieke rozen.

#### Hagen:

- Rij(en) heesters van één of enkele soorten die regelmatig gesnoeid moeten worden in een min of meer strakke vorm.

#### Klim- en leiplanten:

- Beplanting klimmend of geleid langs pergola of gevel

#### Vaste planten:

- Planten die 's winters bovengronds afsterven en in het voorjaar weer uitlopen. De toe te passen soorten zijn winterhard.

#### Perkplanten:

- Eénjarige planten die zowel bloeien als afsterven in de periode tussen half mei en half oktober.
- Tweejarige planten die zowel bloeien als afsterven in de periode van half oktober tot half mei.
- Bollen en knollen die na afsterven geroid worden.
- Bollen bedoeld voor verwildering (zoals narcis en krokus)



#### 4.1.1 Algemene eisen beplantingsplannen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Het ontwerp dient te voldoen aan de normen zoals gesteld in het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a>.</p> <p>Een heldere en zichtbare scheiding tussen openbaar en uitgegeven gebied door materiaalgebruik dient uitgangspunt te zijn. Daarom geen kleine stroken openbaar groen langs perceelsgrens.</p> <p>Versnipperd groen en hoeken moeten worden voorkomen. Het ontwerp moet efficiënt en doelmatig beheer van groenvoorzieningen mogelijk maken.</p> <p>Het toe te passen groen moet overeenstemmen met de opgenomen beheergroepen in het beheersysteem van Zoetermeer.</p> <p>Voor de start van het ontwerp inventarisatie van al het aanwezige groen.</p> <p>Bomen: soort, hoogte en kroonbreedte, kwaliteit</p> <p>Groen: categorie/soorten.</p> <p>Bos, hakhout en struweel zoveel mogelijk spontaan laten ontwikkelen. Indien er toch geplant moet worden vooral planten in de randen en in groepen (pluksgewijs). Diversiteit van de struiken in acht nemen. Niet overal dezelfde vegetatie laten ontstaan.</p> <p>Vóór de aanleg dient de geschiktheid van de locatie voor het beoogde groentype te worden beoordeeld, onder andere op de bodemgesteldheid en grondwaterstand. Voor zover deze gegevens niet beschikbaar of bekend zijn, dient er een onderzoek te worden gedaan.</p> <p>Kruisingen en aansluitingen van wegen moeten overzichtelijk zijn voor fietsers en automobilisten.</p> <p>In het beplantingsplan rondom hoogbouwcomplexen rekening houden met mogelijke aanwezigheid van de bruine rat door lage, open beplanting toe te passen.</p>

Sortiment	<p>Voor bomen heeft de gemeente Zoetermeer drie bomenleveranciers geselecteerd. Aanschaf bomen dient via deze leveranciers plaats te vinden. Namen geldende leveranciers opvragen bij gemeente Zoetermeer, afdeling Stadsbeheer.</p> <p>De toe te passen soorten moeten voorkomen op de <a href="#">sortimentslijst van de gemeente Zoetermeer</a>.</p> <p>Toepassen nieuwe soorten in overleg met beheerders gemeente Zoetermeer.</p> <p>Waar mogelijk biologisch geteeld plantmateriaal toepassen.</p> <p>Bij soortkeuze rekening houden met de groeiplaatsomstandigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>droog – nat</li><li>zon – schaduw</li><li>veel – weinig betreding</li><li>ondergrondse situatie (kabels en leidingen)</li></ul> <p>Streven naar diversiteit en kleur in het sortiment.</p> <p>Bij lage en hoge vakbeplanting zoveel mogelijk planten met nectarfunctie toepassen.</p> <p>Soorten afstemmen op bloeitijden en soorten die ook na de bloei sierwaarde hebben.</p>
Plantafstand bomen	<p>De maten in de tabel op de volgende pagina zijn richtinggevend voor het Voorlopig Ontwerp. Bij detaillering nader specificeren. Zie hiervoor ook het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a>.</p>



	Minimale onderlinge plantafstand	Open spiegel (maatvoering is een richtlijn)	Minimale afstand tot gevel	Minimale afstand tot Kabels- en leidingenstrook
1e grootte	6 meter	1,50 x 1,50 m	10 meter	>1,5 m uit hart boom
2e grootte	4 meter	1,25 x 1,25 m	6 meter	>1,5 m uit hart boom
3e grootte	3 meter	0,75 x 0,75 m	4 meter	>1,5 m uit hart boom
vormboom	1 meter	0,75 x 0,75 m	4-6 meter	>1,5 m uit hart boom
<p>Planten op een kleinere afstand van de gevel dan weergegeven in de tabel is alleen mogelijk in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij toepassing van bomen met zuilvormige of ijle kroon langs blinde gevels;</li> <li>• bij toepassing van speciale snoeivormen;</li> <li>• bij incidentele vervanging binnen een bestaande rij.</li> </ul> <p>De minimale afstand tussen bomen en zijkant riool/duiker is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien de kap van het riool zich onder de grondwaterspiegel bevindt: 1,50 m.</li> <li>• In alle andere gevallen: 2,00 m.</li> </ul>				

Plantafstand overige beplanting	Groentype	Afstand tot	Minimaal
	Hoge vakbeplanting	<b>Voet- en fietspad</b>	> 2 meter
	Lage vakbeplanting	<b>Voet- en fietspad</b>	0,6 meter
	Bosplantsoen en struweel	<b>Voet- en fietspad</b>	> 3 meter
	Boomvormers en bosplantsoen	Rand vak + tuinen	> 2 meter
Uitvoering	Om onkruidgroei te beperken én doorlopen van de nieuwe aanplant te voorkomen, is een relatief dichte plantafstand bij hoge en lage vakbeplanting, vaste planten, perkplanten en hagen gewenst. Per soort dient dit te worden bepaald.		
Bijlagen/verwijzingen	<a href="#">Handboek Bomen</a> <a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a>		

## 4.2 Plantplaatsen

4.2.1 Plantplaats bomen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De plantplaats dient te voldoen aan de normen zoals gesteld in het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a>

4.2.2 Bodemverbetering plantplaats bomen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Samenstelling bomenmengsels en toepassing (bomengrond, bomenzand, bomengranulaat) dienen te voldoen aan de normen zoals gesteld in het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a>



4.2.3 Beluchtungs- en infiltratiesysteem	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Bomen in verharding moeten worden voorzien van een beluchtungs- en infiltratiesysteem.</p> <p>Het systeem dient te voldoen aan de normen zoals gesteld in het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a></p>

4.2.4 Plantvakken	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Voorkom betreden van beplanting (sluippaadjes) door juist ontwerp of afscherming van beplanting (haag, afrastering). In het begin en na aanleg bij sluippad gevoelige plekken een tijdelijke afrastering (bestaande uit palen en 1 draad) toepassen. Waar nodig in hagen palen met <a href="#">schapengaas</a> plaatsen.</p>
Materiaal	<p>Plantvakken aanvullen met teelaarde. Kan jaarrond toegepast worden.</p> <p>Teelaarde dient te voldoen aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrij van verontreinigingen zoals puin, ijzer en glas.</li> <li>• voldoet aan eisen schone grond (klasse AW – schone grond) en is vrij toepasbaar</li> <li>• gezeefde stabiele teelaarde</li> <li>• soortelijk gewicht: ca. 1400 kg/m<sup>3</sup></li> </ul>
Maatvoering	<p>Minimale gewenste grootte van plantvakken: Bosplantsoen &gt; 10 m diep, lengte &gt; 20 m</p>

	<p>Plantvakken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale oppervlakte 3 m<sup>2</sup></li> <li>• Minimale vakbreedte 1 m</li> <li>• In plantvakken van minder dan 2 m breed mag de heesterbeplanting niet hoger worden dan 0,75 m.</li> </ul>
Uitvoering	<p>0,20 m compost vermengen met 0,30 m bovengrond.</p> <p>Grenslaag niet verdichten.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Principedetail 9-3 Hekwerken</a></p>

#### 4.3 Bomen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de normen zoals gesteld in het meest recente <a href="#">Handboek Bomen</a>.</p> <p>Bepaal het beoogde eindbeeld en welke levensduur/omlooptijd van de bomen wordt verwacht, afgestemd op de lokale groeiplaats-omstandigheden.</p> <p>Boomgrootte en kroonvorm afstemmen op beschikbare groeiruimte</p> <p>Rekening houden met opkroonhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bomen langs wegen -&gt; 6 meter</li> <li>• <b>Bomen langs fietspaden -&gt; 4 meter</b></li> <li>• Overige locaties -&gt; 3 meter</li> </ul> <p>In gebieden met een standaard of lager inrichtingsniveau geen bomen in verharding.</p>





	<p>De soortkeuze aanpassen aan de beschikbare of te creëren boven- en ondergrondse groeiruimte, grondsoort en het gebruik van de directe omgeving.</p> <p>De afstand tussen bomen en lichtmasten bepalen vanuit de gedachte dat de weg ook op langere termijn verkeersveilig moet zijn.</p> <p>Voorkom zoveel mogelijk wortelopdruk van verharding:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bomen zoveel mogelijk planten in gras- en beplantingsstroken;</li><li>• Indien bomen geplant moeten worden nabij bestrating, kiezen voor types die niet oppervlakkig wortelen;</li><li>• Zorgen voor voldoende doorwortelbare ruimte en voldoende ondergronds volume;</li><li>• Doe aan standplaatsverbetering.</li></ul>
	<p>Ten behoeve van de natuurlijke variatie en ontwikkeling van natuurwaarden in parken en grotere oppervlakten houtopstanden, bomen planten met een zo groot mogelijke variatie in vervangingstermijnen.</p> <p>Op de tekening de verwachte minimale kroonprojectie van zowel bestaande als nieuw te planten bomen van volwassen leeftijd aangeven.</p>
Sortiment	<p>Boomsoorten toepassen volgens <a href="#">sortimentslijst van de gemeente Zoetermeer</a>. Plantmateriaal moet van eerste kwaliteit, soort- en rasrecht zijn.</p> <p>In buitengebieden zoveel mogelijk boomsoorten gebruiken uit de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV). Dit zijn soorten die in deze streek inheems zijn.</p> <p><b>Geen vruchtbomen met grote vruchten bij voet- en fietspaden en boven of naast parkeerplaatsen en speelplekken en toegangen van flats.</b></p>

Materiaal	<p>Waar mogelijk "Biobased" materialen toepassen.</p> <p>Biobased materialen bestaan hoofdzakelijk uit natuurlijke/organische grondstoffen. Denk hierbij aan hout, bamboe of rijstzulzen.</p>
Maatvoering	<p>Aan te planten maten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op representatieve plekken: minimale stamomvang 18-20 cm</li><li>• Op vandalisme gevoelige plekken (bijvoorbeeld nabij speelterreinen of winkelcentra): minimale stamomvang 18-20 cm</li><li>• Overige locaties: minimale stamomvang 16-18 cm</li></ul>
Uitvoering	<p>Planten volgens de normen zoals gesteld in het <a href="#">Handboek Bomen</a>.</p> <p>Bij voorkeur planten in de periode van 15 november tot 15 april.</p> <p>Van bomen met kluit dient het gaas en gloeidraad aan de bovenzijde losgemaakt en opgevouwen te worden nadat de boom in het plantgat is geplaatst. Kluiten zo mogelijk opruwen.</p>
Onderhoud	<p>Bomen snoeien volgens de snoeiaanwijzingen CROW</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Handboek Bomen</a> <a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a></p>

#### 4.4 Gras

4.4.1 Gras - algemeen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Obstakels in de randen, aansluitend aan verhardingen.</p> <p>Bij tegelverharding in groen een opsluitband toepassen, bij asfaltverharding niet.</p> <p>Kunstgras alleen toepassen bij speelplekken (<a href="#">zie hoofdstuk 10</a>).</p>



Materiaal	<p>Toepassen van verschillende gazonmengsels, afhankelijk van locatie en gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sportmengsel</li><li>• Gazonmengsel</li><li>• Bermmengsel</li></ul> <p>Het graszaad moet voldoen aan de superkwaliteitsnorm. De kenmerken voor deze norm zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hoogste kiemkracht</li><li>• hoogste zuiverheid</li><li>• zo laag mogelijk percentage onkruid en cultuurzaden</li><li>• vrij van schadelijke grove grassen</li></ul>
Uitvoering	Het zaad 10 tot 20 mm onderwerken
Onderhoud	<p>Alle grasvegetaties – met uitzondering van kunstgras – moeten bereikbaar/toegankelijk zijn voor machines met een breedte van 2,50 meter.</p> <p>In verband met maaien dienen er zo min mogelijk obstakels aangebracht te worden. De onderlinge afstand tussen obstakels moet minimaal 3,00 meter bedragen.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">DSV Eurograss – Recreatiegrassen voor alle omstandigheden Grsgids 2019</a>

#### 4.4.2 Vlakgras/speelgras

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Grasveldtype met een hoge sier- of gebruikswaarde. Strak en egaal beeld. Moet egaal worden aangelegd.

Materiaal	<p>Vlakgras:</p> <p>Zaadmengsel ten behoeve van vlakgras</p> <p>Categorie CZ, geteeld in Nederland.</p> <p>Naam mengsel: Tredvast, hoeveelheid: 1,20 kg/100 m<sup>2</sup>, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 35% veldbeemd gras</li><li>- <b>40% roodzwenk gras fijn</b></li><li>- 25% roodzwenk gras gewoon</li></ul> <p>Het graszaad moet voldoen aan de superkwaliteitsnorm. De kenmerken van deze norm zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hoogste kiemkracht</li><li>- hoogste zuiverheid</li><li>- zo laag mogelijk percentage onkruid en cultuurzaden</li><li>- vrij van schadelijke grove grassen</li></ul> <p>Leverancier o.a.:</p> <p>Advanta van der Have B.V.</p> <p>Postbus 1</p> <p>4420 AA Kapelle</p> <p>Tel. 0113 – 347911</p>
-----------	--



	<p>Speelgras: Type R2 met Headstart hoeveelheid: 1,20 kg/100 m2 bestaande uit: <b>15% roodzwenk met fijne uitlopers</b> 60% engels raaigras mondial 25% veldbeemdgras minstrel</p>
Maatvoering	<p>Minimale oppervlakte voor vlakgras 500 m2 (indien meerdere vakken bij elkaar en obstakelvrij vanaf 4 m2 per vak) en 200 m2 voor <b>speelweiden. Breedte minimaal 1,50 meter. Helling 1: 3 of flauwer</b> voor vlakgras.</p>
Onderhoud	<p>Het maaibeheer is intensief en moet een goed gebruik waarborgen.</p>
Overig	<p>Bij speelvelden altijd drainage toepassen, zie paragraaf <a href="#">1.1.6 - Drainage</a>. Hiervan altijd revisie aanleveren bij Stadsbeheer.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">DSV Eurograss – Recreatiegrassen voor alle omstandigheden</a> <a href="#">Grasgids 2019</a></p>

#### 4.4.3 Ruiggras – droog en nat

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Natuurlijk grasland/hooiland, geen speelfunctie.

Materiaal	<p>Ruiggras: Zaadmengsel ten behoeve van Bloemenweide Naam mengsel: Bloemenmengsel voor droge gronden Hoeveelheid: 0,20 kg/100 m2, bestaande uit: - 75% G2 - 10% A6 - 15% NGW2 Leverancier o.a.: Cruydt-hoeck Postbus 88 9400 AB Assen Tel. 0592 - 407225</p>
Maatvoering	<p>Ruiggras moet worden aangelegd met een minimale breedte van 2,00 m en mag niet steiler zijn dan 1: 2.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">DSV Eurograss – Recreatiegrassen voor alle omstandigheden</a> <a href="#">Grasgids 2019</a> <a href="#">Overzicht kruidenmengsels Zoetermeer</a></p>

#### 4.4.4 Bloemrijk hooiland

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>In parken en recreatiegebieden bloemrijk hooiland toepassen. Bij het creëren van bloemrijk hooiland kiezen voor zaadmengsel met grassoorten en kruiden die van nature in de streek voorkomen.</p> <p>Ten behoeve van de ontwikkeling van bloemrijk hooiland en/of bloemrijke bermen dient er geen grond toegepast te worden maar verschalingszand (zoet).</p>



Uitvoering	De helft van de aangegeven hoeveelheid graszaad per ha. uitzaaien om de zich spontaan vestigende soorten optimale kansen te geven. Dit versnelt de ontwikkeling naar een natuurlijk hooiland in bermen en parken.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">DSV Eurograss – Recreatiegrassen voor alle omstandigheden</a> <a href="#">Grasgids 2019</a> <a href="#">Overzicht kruidenmengsels Zoetermeer</a>

4.4.5 Weide/begrazingsgebied	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<u>Weide:</u> Natuurlijk grasland/schapenweide en hooiland. Wordt slechts pleks-gewijs gemaaid waar ongewenste soorten zich blijvend dreigen te vestigen. <u>Begrazingsgebied:</u> Natuurlijke ruigte waar door inzet van vee een gevarieerd landschap kan ontstaan, alleen zonodig randen langs de paden maaien. In de lijst van Zoetermeerse verschijningsstypes wordt dit groentype als ruiggras aangeduid.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Overzicht kruidenmengsels Zoetermeer</a>

4.4.6 Hondenuitlaatplaatsen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Daar waar door herinrichting of door een ander project in de openbare ruimte een voorziening voor honden vervalt, dezelfde ruimte elders zeker stellen, zodanig dat voor de buurt evenveel vierkante meters gehandhaafd blijft.
Materiaal	Grasmengsel gelijk aan <a href="#">speelveld</a> .
Maatvoering	Afhankelijk van de beschikbare ruimte
Uitvoering	Gewone prullenbakken plaatsen daar waar de overlast het grootst is.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Hondenuitlaatkaart</a> gemeente Zoetermeer

#### 4.5 Bollen en knollen

4.5 Bollen en knollen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Wanneer bol- en knolgewassen in natuurlijk ogende parken en bosplantsoenen worden toegepast dient gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten (Allium, Arum, Galanthus). Eventueel in bermen <b>toepassen als stinzenflora.</b>
Materiaal	Soorten bol- en knolgewassen toepassen die niet jaarlijks opnieuw geplant moeten worden maar zichzelf in stand houden en/of verwilderen en passen in het maaieregime van vlak gras met bollen. Soorten: Galanthus, Crocus, Scilla en Narcis.



#### 4.6 Vaste planten en cultuurrozen

4.6.1 Vaste planten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Vaste planten toepassen in overleg met beheerder gemeente Zoetermeer.  Vaste planten dienen gemakkelijk te snoeien te zijn, bij voorkeur te maaien met een bosmaaier of een maaibalk.
Materiaal	Vaste planten sortiment volgens concept Green to Colour
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">GreentoColour-concept</a>

4.6.2 Cultuurrozen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Standplaats rozen: Zonnig (niet in de schaduw van gebouwen, onder bomen of struiken).
Materiaal	Kwaliteit A
Maatvoering	Om het drogen van de bladeren te bevorderen en daarmee de kans op schimmelvorming te verminderen dient voor rozen een ruime plantafstand aangehouden te worden (afhankelijk van de soort 1 tot 4 stuks per m <sup>2</sup> ).
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a>

#### 4.7 Heesters incl. sortiment gemeente

4.7 Heesters incl. sortiment gemeente	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Voor afmetingen plantvakken zie paragraaf <a href="#">4.2.4 - Plantvakken</a>
Materiaal	Op schoolpleinen en speelplekken geen heesters gebruiken met (giftige) bessen.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a> <a href="#">Top 10 giftige planten</a>

#### 4.8 Hagen incl. sortiment gemeente

4.8 Hagen incl. sortiment gemeente	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De hagen/haagblokken dienen bereikbaar te zijn voor het knippen.
Materiaal	Zie sortimentslijst gemeente Zoetermeer
Maatvoering	60 – 100 cm hoog. In parken 80 – 100 cm hoog
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a>

#### 4.9 Bosplantsoen incl. sortiment gemeente

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Streven naar variatie. Afwisseling in lichte en donkere plekken. Natuurlijke uitstraling. In randen een goed ontwikkelde kruidlaag. Voor afmetingen plantvakken zie paragraaf <a href="#">4.2.4 - Plantvakken</a>
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Lijst assortiment werkplanten Zoetermeer</a>

## 5 Water

### 5.1 Algemeen incl. eisen waterschap

Zoetermeer ligt op de grens van waterbeheersgebieden. Het grootste deel van het oppervlaktewater (uitgezonderd de plassen en kleinere watergangen) hoort bij het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland en Schieland. Een klein gedeelte bevindt zich binnen de grenzen van het hoogheemraadschap van Delfland. Bij het inrichten van de openbare ruimte dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de betreffende hoogheemraadschappen.

Maatvoering	Voorwaarden met betrekking tot dimensionering en capaciteit opvragen bij betreffende hoogheemraadschap.
Uitvoering	De beheergrens tussen het areaal van het hoogheemraadschap respectievelijk de gemeente is de waterlijn. Deze beheergrens is op de dwarsprofielen van de oevers weergegeven.

### 5.2 Watersysteem

5.2.1 Algemeen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Op alle wateren in Zoetermeer is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van toepassing. De KRW stelt dat er geen verslechtering van de waterkwaliteit mag plaatsvinden, bijvoorbeeld door ingrepen in de openbare ruimte.  Zoetermeer streeft naar boeiend en levend water. Zorg daarom voor <b>zoveel mogelijk kansen voor flora en fauna, zichtbaarheid en bereikbaarheid</b> van het water.  Ontwerp water zodanig dat de veiligheid van de gebruikers niet in gevaar komt. Bijvoorbeeld vissteigers en andere voorzieningen voor recreatief medegebruik van het water moeten veilig gebruikt kunnen worden door iedereen.
Materiaal	Gebruik niet-uitlogende conserveringsmiddelen en FSC hardhout bij toepassing van hardhout.

5.2.2 Duurzaamheid	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toepassen. Streef naar het meest natuurvriendelijke alternatief : "Iets is beter dan niets". Bijvoorbeeld éézijdig een natuurvriendelijke oever realiseren en aan de andere zijde een harde oever als de ruimte niet tweezijdig natuurvriendelijk toelaat, is altijd beter dan tweezijdig harde oevers.  Kortom: altijd de meest natuurvriendelijke variant. Ook kademuren kunnen snel geschikt worden gemaakt voor beschermde muurplanten.

5.2.3 Ecologische structuren	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Water valt binnen de ecologische structuren van Zoetermeer. Voorzieningen treffen zodat dieren in en om het water veilig gebruik kunnen maken van het water of dat het water geen belemmerende factor vormt.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droge onderdoorgangen bij kruising van water met wegen;</li> <li>• Duikers met looprichels indien waterlopen looproutes van dieren kruisen;</li> <li>• Diervriendelijke oevers (met onder andere uitstapplaatsen).</li> </ul> <p>Natuurlijke, gevarieerde en gradiëntrijke overgangen van water naar droge elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plas/drasbermen langs (delen van) de oevers.</li> </ul> <p>Afwisseling van begroeiing van oevers: hoog, laag, droog, drassig, bomen, struiken en gras.</p>
--

### 5.3 Waterpartijen – vijvers, watergangen, sloten

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>Ontwerp wandel- en fietsroutes langs het water.</b></p> <p>Breng steigers en overdraagplaatsen voor kano's en rubberbootjes aan.</p> <p>Leg vissteigers aan.</p> <p>Ontwerp geen open water met dode hoeken waarin zich drijfvuil kan ophopen.</p> <p>Voorkom doodlopende watergangen.</p> <p>Ontwerp oevers die zowel vanaf het water als vanaf de kant goed bereikbaar zijn voor onderhoud/reiniging/vuilverwijdering.</p> <p>Minimaal 50% van de oevers is openbaar toegankelijk.</p> <p>Breng voorzieningen aan die het weghalen van zwerfvuil vergemakkelijken (balken).</p> <p>Let bij het ontwerp op uitstroomopeningen van duikers en uitstroombakken om een goede doorstroming te bevorderen.</p>

Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 5-3-1 Watergang</a>
---------------------------	--

### 5.4 Oevers

5.4.1 Natuurvriendelijke oever	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers toepassen, echter niet in de directe nabijheid van scholen in verband met mogelijke overlast van bruine ratten.</p> <p>Indien er alleen aan één zijde ruimte is voor een natuurvriendelijke oever, plaats deze dan aan loefzijde van de watergang om het verzamelen van drijfvuil te voorkomen.</p> <p><b>Talud boven water 1 : 3 of flauwer, talud onder water 1 : 10 over een breedte van 2 meter, daarna talud 1 : 3.</b></p>
Maatvoering	<p>Minimale breedte natuurvriendelijke oever onder water (1 : 10) 2 meter.</p> <p>Waterpeil begin natuurvriendelijke oever +0,30 meter.</p> <p>Waterpeil einde natuurvriendelijke oever -0,25/-0,30 m.</p>
Uitvoering	<p><b>Kokosdoek type kokosmatrix-filter aanbrengen tot 1,25 meter boven waterlijn en afstrooien met 50 mm rulle grond, inzaaien met gras tot aan waterlijn.</b></p> <p>Kokosdoek vastzetten met stalen pennen <math>\varnothing</math> 6 mm, h.o.h. 500 mm, middengedeelte 2 rijen h.o.h. 1000 mm verspringend aanbrengen.</p>

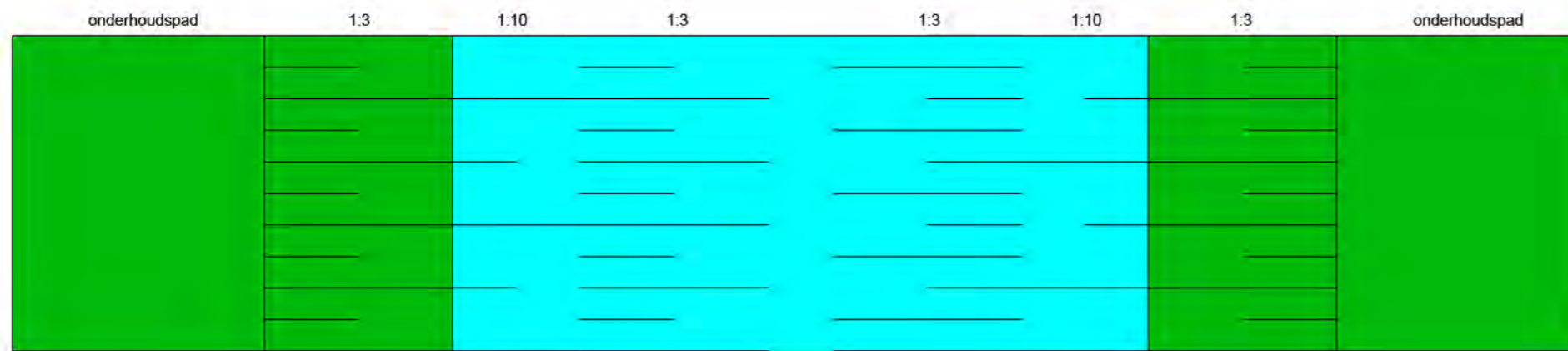
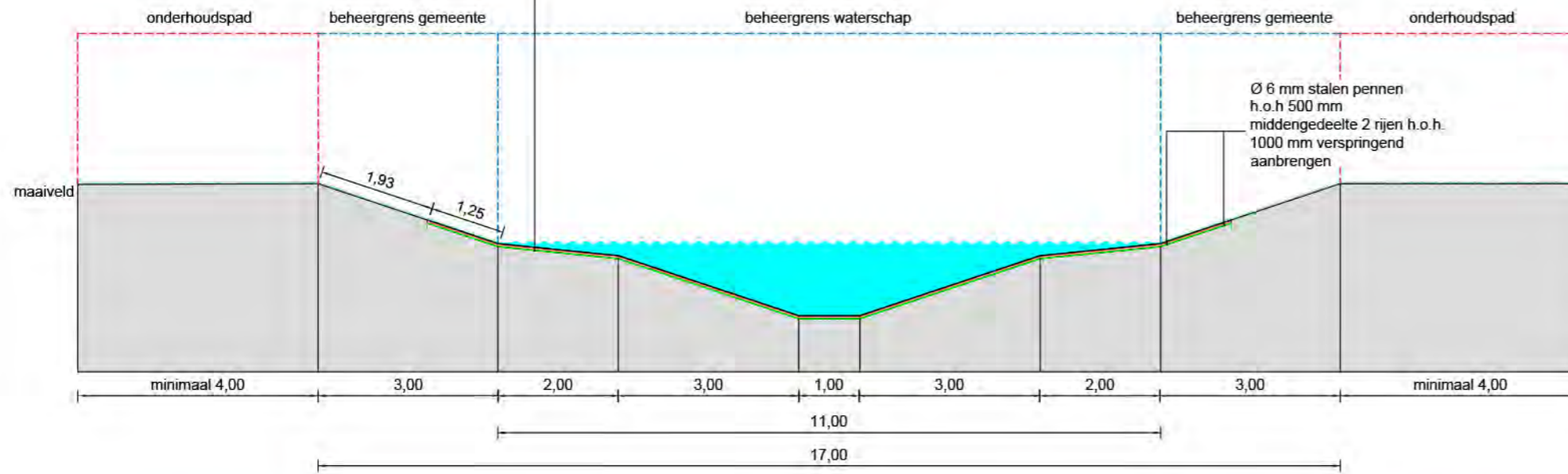




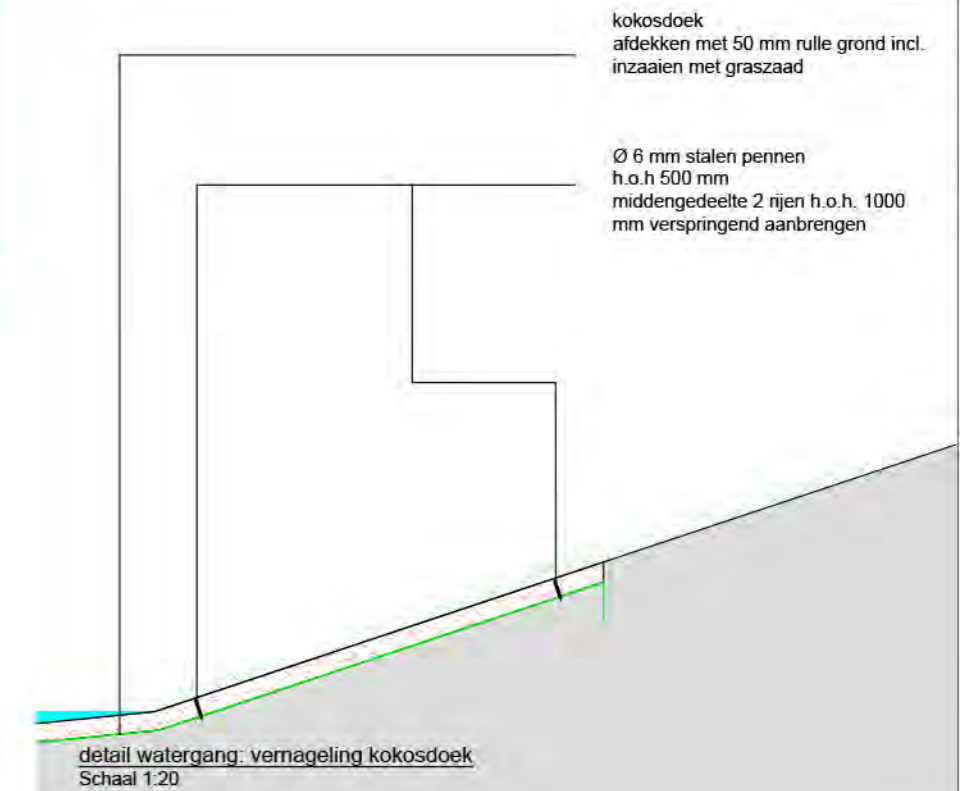
Onderhoud	Breedte beheerpad minimaal 4 meter. Houd bij tweezijdig natuurvriendelijke oevers rekening met maximale reikwijdte beheervoertuigen.
Bijlagen/verwijzingen	<a href="#">Principedetail 5-3-1 Watergang</a> <a href="#">Principedetail 5-3-2 Singeloever</a>

5.4.2 Beschoeide oever	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Keuze voor houten of kunststof beschoeiing in overleg met Stadsbeheer gemeente Zoetermeer.
Materiaal	Hout: FSC hardhout, Azobé, duurzaamheidsklasse 1. Kunststof: Prolock systeem
Maatvoering	Bovenkant beschoeiing = waterpeil + 0,15 meter
Levensduur	40 jaar
Onderhoud	Inspectie 1x per 5 jaar
Overig	Zie voor overige gegevens principedetail 5-3-3
Bijlagen/verwijzingen	<a href="#">Principedetail 5-3-3 Beschoeide oever</a>

kokosdoek  
afdekken met 50 mm rulle  
grond incl. inzaaien met  
graszaad



watergang  
Schaal 1:100



detail watergang: vernageling kokosdoek  
Schaal 1:20

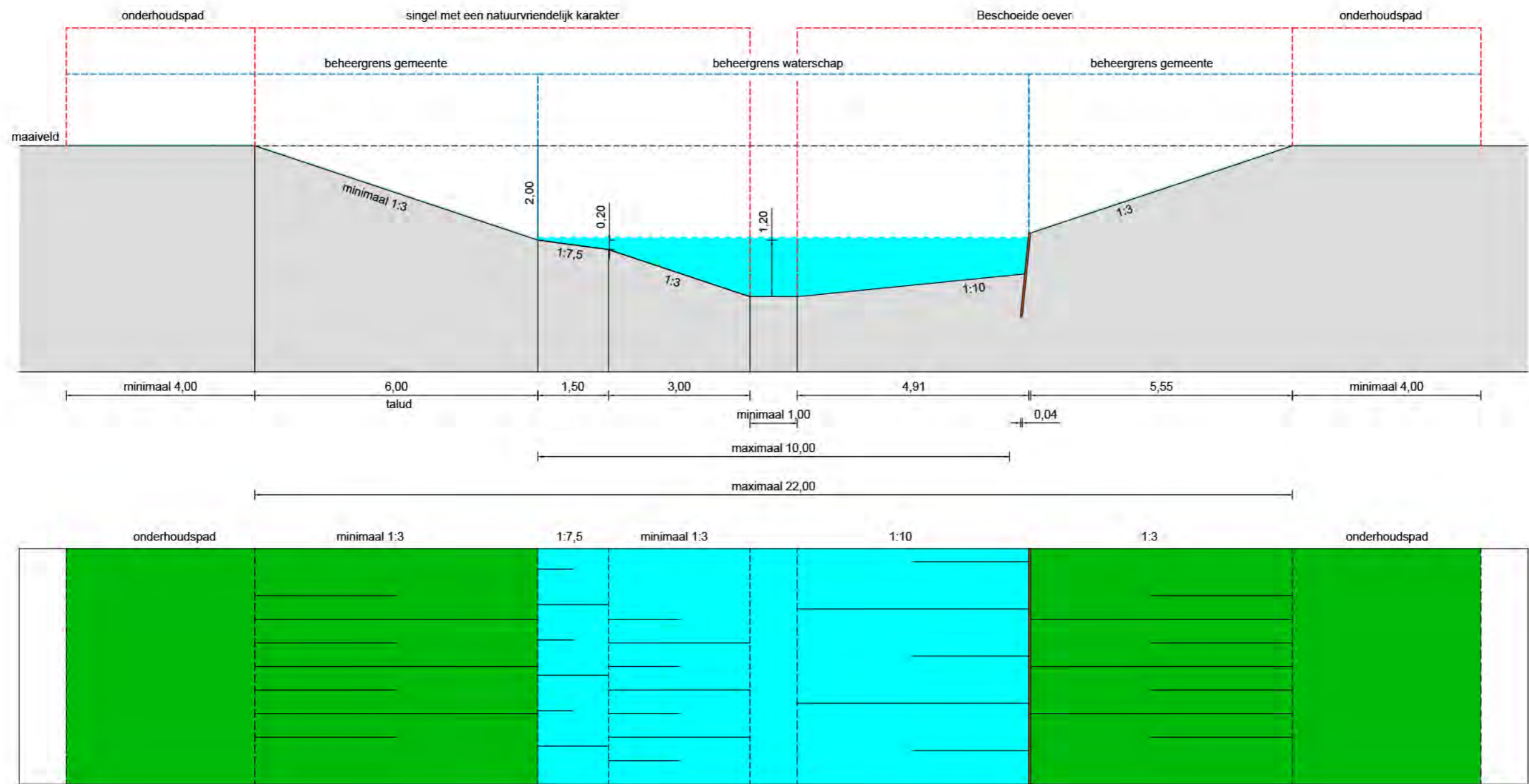


Gemeente  
**Zoetermeer**  
Watergang

getekend: BWZ Ingenieurs  
gewijzigd:  
datum: 09-07-2019

formaat: A3  
schaal: 1:20/1:100  
volnummer: 5-3-1

[terug naar Waterpartijen](#)  
[terug naar Oevers](#)



Singeloever met een natuurvriendelijk karakter  
i.c.m. een beschoeide oever  
Schaal 1:100



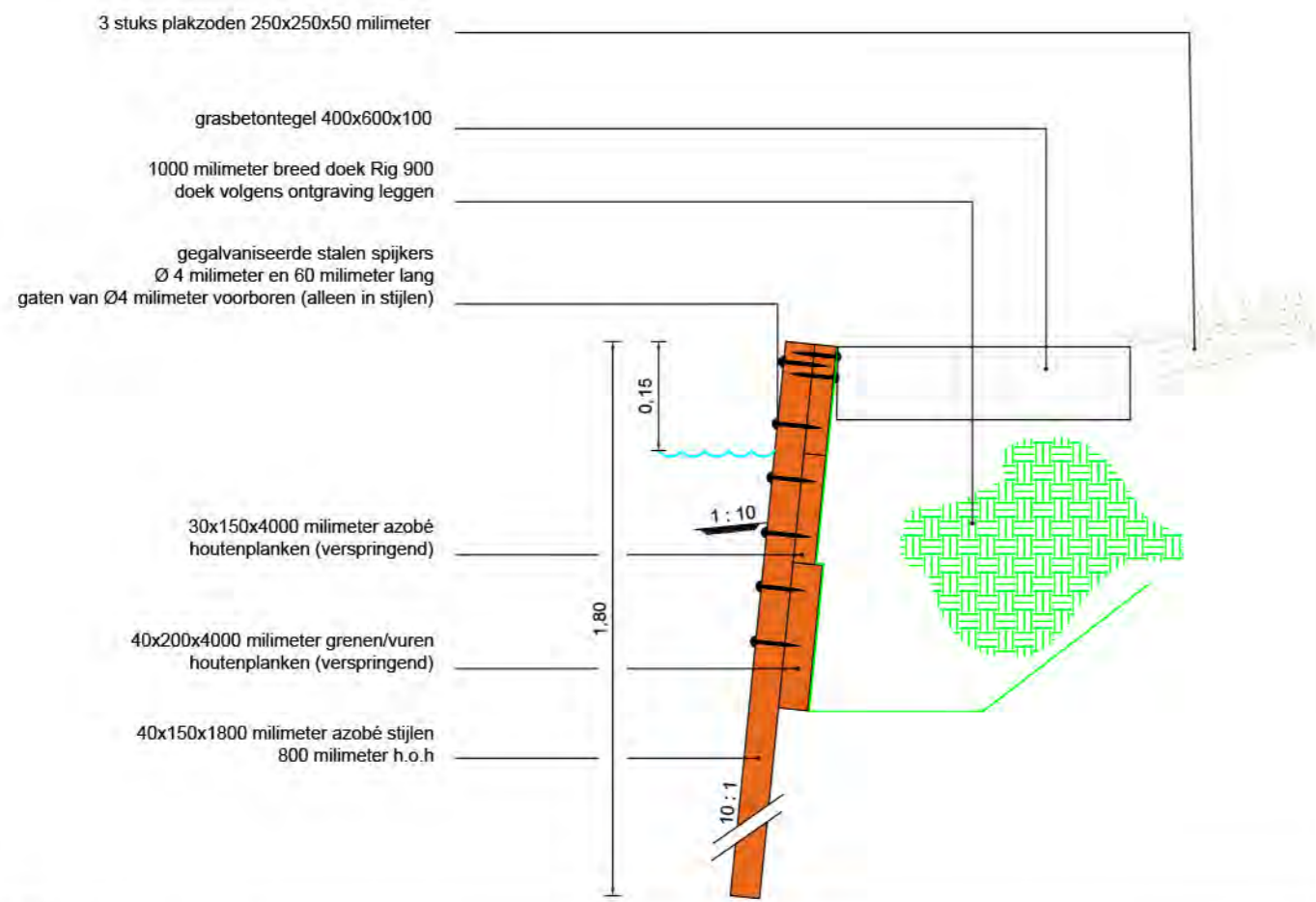
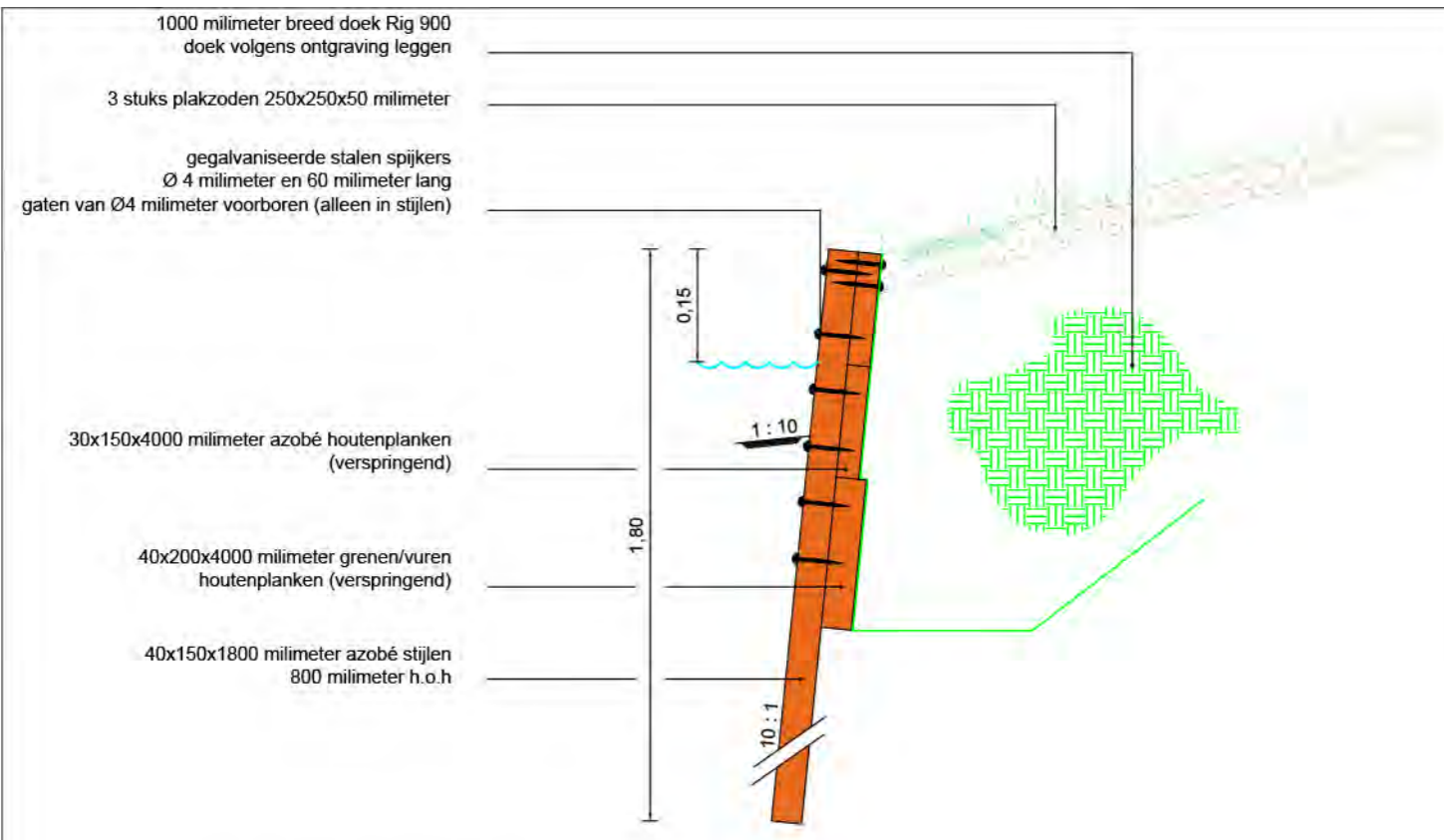
Gemeente  
**Zoetermeer**

Singeloever met een natuurvriendelijk karakter / beschoeide oever

getekend: BWZ Ingenieurs  
gewijzigd:  
datum: 04-07-2019

formaat: A3  
schaal: 1:100  
volnummer: 5-3-2

[terug naar Oevers](#)



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Beschoeide oever

getekend: BWZ Ingieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                      schaal: 1:10  
datum: 09-07-2019          volgnummer: 5-3-3

[terug naar Beschoeide oever](#)

## 6 Civiele Kunstwerken

### 6.1 Algemeen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>Zo robuust mogelijk materiaal toepassen om effecten van vandalisme (schade door vernieling, vervuiling of diefstal) te beperken.</b></p> <p>Bij het ontwerp van bruggen en duikers rekening houden met kano-routes / vaarroutes.</p> <p>Minimale ontwerpdoorvaarhoogte 1,00 m, waar mogelijk 1,50 m.</p>
Materiaal	<p>Onderhoudsarme duurzame materialen toepassen.</p> <p>Toegepaste materialen moeten bestand zijn tegen reiniging met hoge druk: gladde en harde oppervlakken of duurzaam gecoat, gegalvaniseerd of kunststof.</p> <p>Houten bruggen bij voorkeur niet toepassen. Als er hout wordt toegepast, uitsluitend hout met FSC keurmerk toepassen.</p>
Uitvoering	<b>Anti-graffitilaag op alle beton.</b>
Levensduur	Elementen moeten langdurig (meer dan 30 jaar) veilig, bruikbaar, heel en schoon te houden zijn, met andere woorden duurzaam in stand te houden in oorspronkelijke vorm.
Onderhoud	Bereikbaarheid voor onderhoud en inspectie.
Overig	Voor de gehanteerde kleuren voor civiele kunstwerken zie het kleurenschema van de gemeente Zoetermeer.

RAL 1013	<b>RAL 3003</b>	RAL 5017	RAL 5020	RAL 6009
RAL 6012	RAL 7016	RAL 7035	RAL 7037	RAL 9007

*Kleurenschema gemeente Zoetermeer*

### 6.2 Bruggen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Autobridgen in woonwijk: VK 450 veiligheidsklasse 3</p> <p>Fiets-/voetbruggen: gelijkmatig verdeelde belasting van 5 kN/m<sup>2</sup> en/of 80 kN (geschematiseerd als twee puntlasten van groot 40kN en h.o.h. 3,35 m)</p>
Materiaal	<p>Bruggen staal/GVK en beton.</p> <p>Leuningen gepoedercoat of gegalvaniseerd materiaal.</p> <p>Brugdek afstrooien met steenslag 2/6mm, kleur antraciet.</p>
Maatvoering	<p>Minimale breedte:</p> <p>voetgangersbrug 1,25 – 1,80 meter</p> <p><b>voet-/fietsbrug 4,50 meter</b></p> <p>autobrug 6,00 meter (rijbaan)</p>



	Hoogte leuning	
	Hoogteverschil tussen loopdek en maaiveld	Hoogte leuning
	< 1 meter	Leuning niet nodig
	Tussen 1 en 13 meter	≥ 1 meter
	> 13 meter	≥ 1,2 meter
Uitvoering	Geen kikkerverbindingen tussen liggers en GVK-dek.	
Levensduur	Staal/GVK 60 jaar Beton 80 jaar	

Maatvoering	Maatvoering duikers conform legger hoogheemraadschap.
Uitvoering	Afhankelijk van bodemgesteldheid onderheien.
Levensduur	80 jaar
Onderhoud	Bij toepassing van kroosroosters duidelijke afspraken maken over beheer (wie doet beheer: gemeente of hoogheemraadschap?). De watergang is van het hoogheemraadschap, de duiker van de gemeente. Het kroosrooster ligt derhalve precies op de erfgrans.
Overig	Onderhoud duikers ligt bij gemeente Zoetermeer.

### 6.3 Duikers

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Indien waterlopen looproutes van dieren kruisen, duikers met loopriechels aanbrengen.</p> <p>Indien kroosroosters worden toegepast bij duikers, zo grofmazig mogelijk kiezen, in verband met voorkomen van beperken van de doorstroming.</p> <p>In verband met veiligheid niet té grofmazig, om te voorkomen dat bijvoorbeeld kinderen in de duiker terecht kunnen komen.</p>
Materiaal	<p>Beton, kunststof en staalplaat (o.a. spirosol)</p> <p>Spanduikers bij voorkeur van beton (o.a. WACO o.g.).</p>

### 6.4 Steigers en vlonders

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>Ontwerp volgens de regels van de Keur van het betreffende waterschap.</b></p> <p>Steigers en vlonders dienen toegankelijk te zijn voor mindervaliden.</p>
Materiaal	FSC hardhout of duurzame, circulaire materialen
Levensduur	60 jaar
Onderhoud	<p>Goed bereikbaar voor onderhoud en inspectie.</p> <p>Inspectie 1x per 4 jaar.</p>



## 6.5 Tunnels en viaducten

6.5 Tunnels en viaducten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Zorg voor voldoende goede afwateringssystemen, waarbij geen plassen bij hellingen en in tunnels blijven staan in verband met bevriezing. Rekening houden met sociale veiligheid (tunnels en viaducten). Verlichting niet boven de rijbaan. Fietstunnels worden extra verlicht.
Materiaal	Beton
Maatvoering	Minimale doorrijhoogte hoofdwegen: 4,6 meter. <b>Minimale doorrijhoogte fiets- en voetgangerstunnels: 3 meter.</b>
Uitvoering	Conform ASVV dient er een bordje opgehangen te worden met 'beperkte doorrijhoogte' indien de hoogte niet voldoet aan de voorwaarde
Levensduur	80 jaar

Materiaal	Betonnen traptreden 160 x 500 x 1000/500 mm - g=92,4 kg Standaard betonelementen (Verwo o.g.): 160 x 500 x 1000 mm
Maatvoering	Alleen standaard betonelementen toepassen Breedte traptrede 330 mm Afschot 1 : 100 Fundering: Betongranulaat 0/32 Gestabiliseerd zand 0,50 m
Uitvoering	De trapelementen dienen onderling verlijmd te worden met behulp van snel hardende cement (poltec of gelijkwaardig) Elementen aanbrengen in cementspecie op fundering 1C + 4Z
Levensduur	80 jaar
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 6-6-1 Betonnen trap met stalen leuning</a>

## 6.6 Trappen

6.6.1 Trappen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Zoveel mogelijk liften, roltrappen of hellingbanen toepassen als alternatief voor trappen. Trappen met standaard elementen uitvoeren zonder verhakken of verzagen. Minimale eis 2x optrede = 1x aantrede

6.6.2 Trappleuningen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Trappleuningen bestaan uit gerecycled kunststof of RVS. Keuze voor kunststof of staal in overleg met Stadsbeheer gemeente Zoetermeer.



	Ter plaatse van niet-horizontale regels, stijkoppen in regelrichting afwerken, overige haaks.
Levensduur	80 jaar
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 6-6-1 Betonnen trap met stalen leuning</a> <a href="#">Principedetail 6-6-2 Gerecycled kunststof leuning</a>

#### 6.7 Te metselen muur

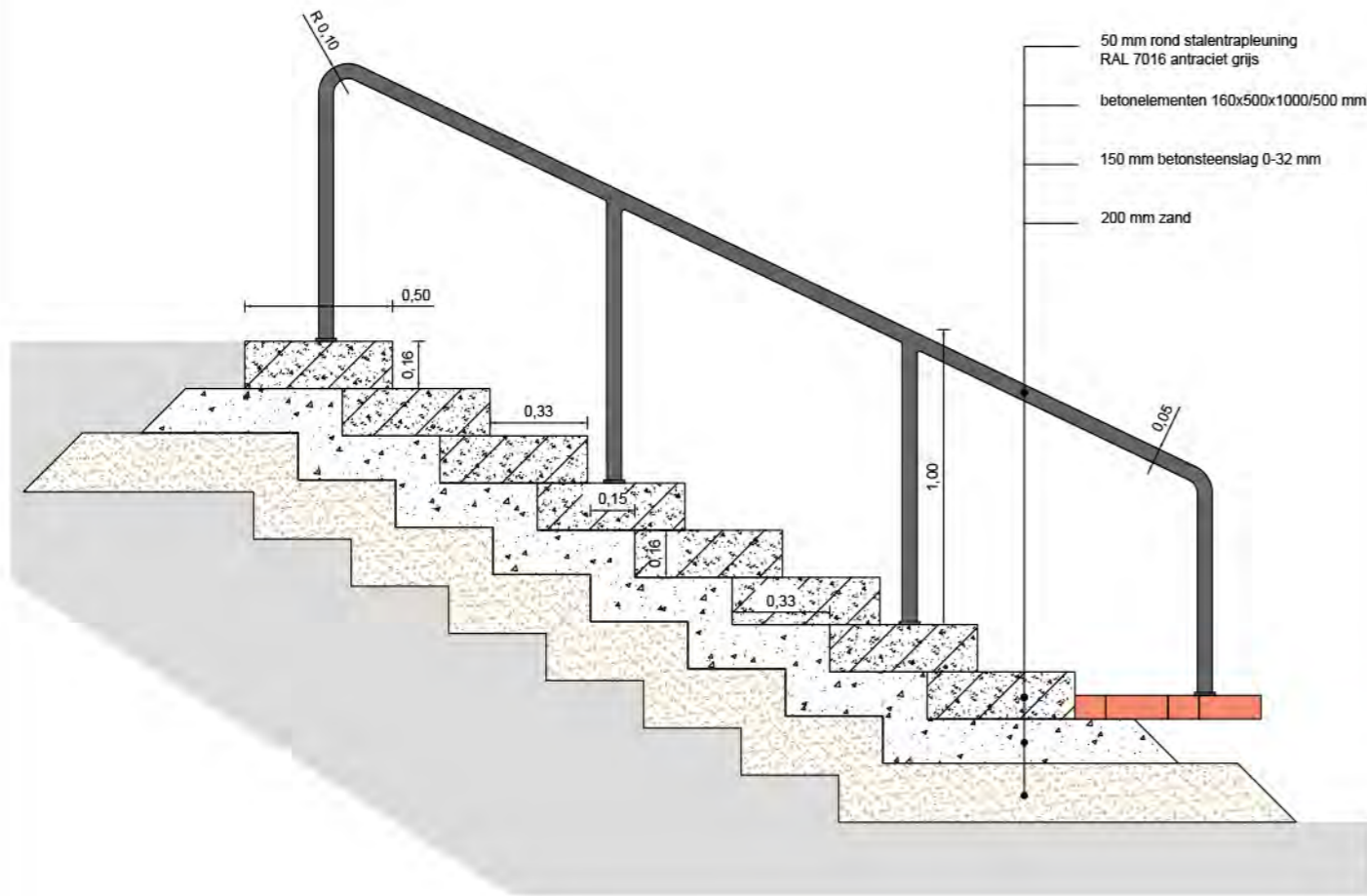
FUNCTIE	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Te metselen muurtjes/afscheidings voorzien van een rollaag of afdeksteen tegen waterindringing.
Materiaal	<u>Muur:</u> Type en kleur metselsteen afhankelijk van de locatie. <u>Rollaag:</u> Afdeksteen, betonblok of een combinatie van beide <u>Fundering:</u> Beton B25 Staal FeB500 Betondekking 25 mm Langswapening $\varnothing$ 10 – 230 mm onder en boven Beugels $\varnothing$ 8 – 150 mm

Materiaal	<u>Kunststof:</u> Gerecycled materiaal, kleur zwart <u>Staal:</u> Ronde buis, $\varnothing$ 50 mm Dubbellaags poedercoat, RAL 7016 antraciet grijs.
Maatvoering	Leuningstijlen aanbrengen elke 800 à 1000 mm h.o.h. Hoogte 100 cm
Uitvoering	Bij hellingen van 1 : 3 en steeper bovenkant leuning afschuinen Stijkoppen en regels van vellingkanten voorzien.





Maatvoering	Hoogte muur boven maaiveld afhankelijk van situatie. <u>Fundering:</u> Hoogte muur onder maaiveld 0,45 m <u>Werkvloer:</u> Breedte 500 mm Hoogte 50 mm 0,025m <sup>3</sup> /m <sup>1</sup> <u>Betonplaat:</u> Breedte 500 mm Hoogte 150 mm
Uitvoering	Afdeksteen onder afschot
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 6-7 Te metselen muur</a>



- 50 mm rond staltrapleuning  
RAL 7016 antraciet grijs
- betonelementen 160x500x1000/500 mm
- 150 mm betonsteenslag 0-32 mm
- 200 mm zand

Hoofdweg 70 km/u  
Schaal 1:250



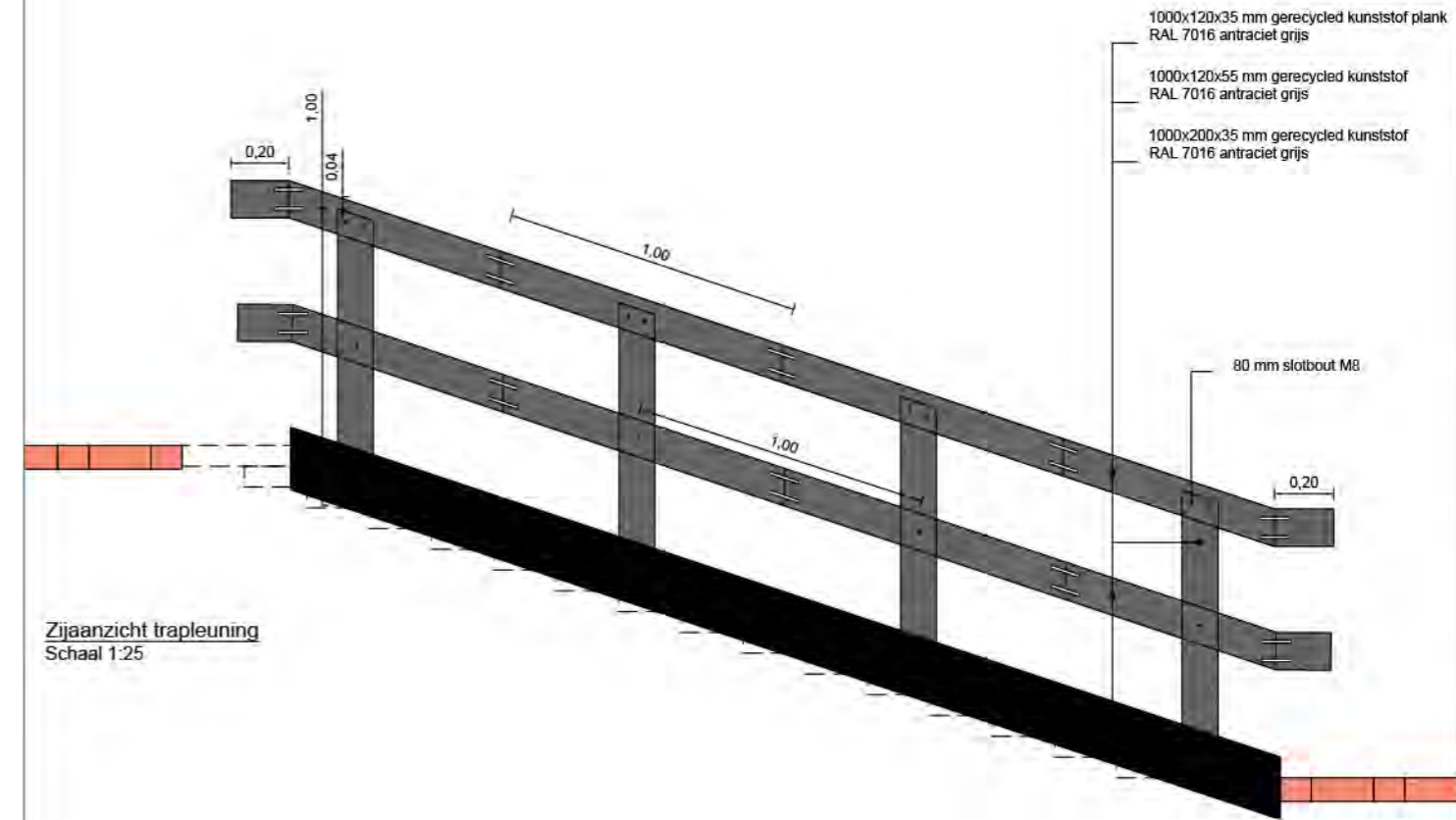
Gemeente  
**Zoetermeer**

Betonnentrap met stalenleuning

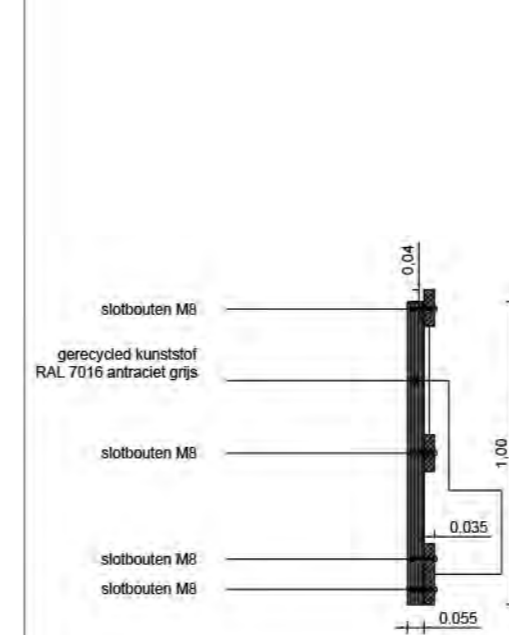
getekend: BWZ Ingieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                      schaal: 1:20  
datum: 12-07-2019          volnummer: 6-6-1

[terug naar Trappen](#)  
[terug naar Trapleuningen](#)

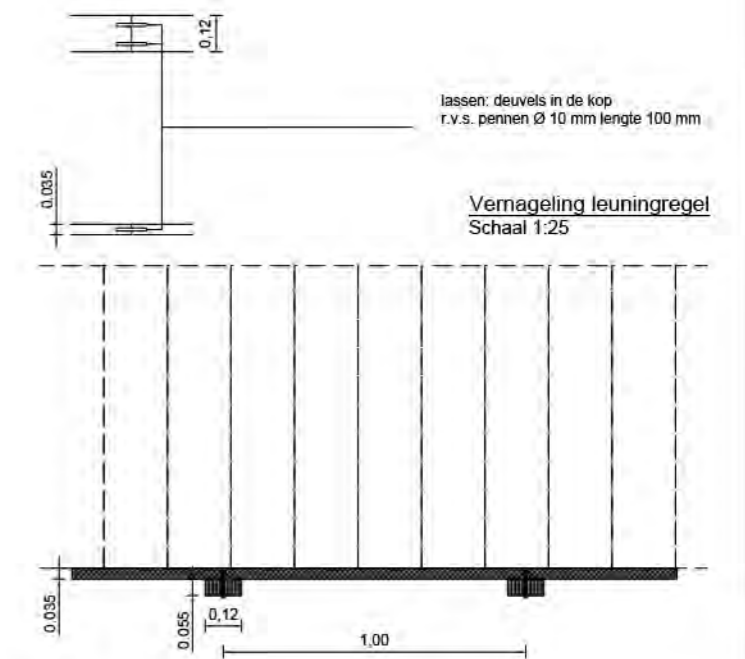
Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



Zijaanzicht trapleuning  
Schaal 1:25



Opbouw leuningstijl  
Schaal 1:25



Bovenaanzicht  
Schaal 1:25



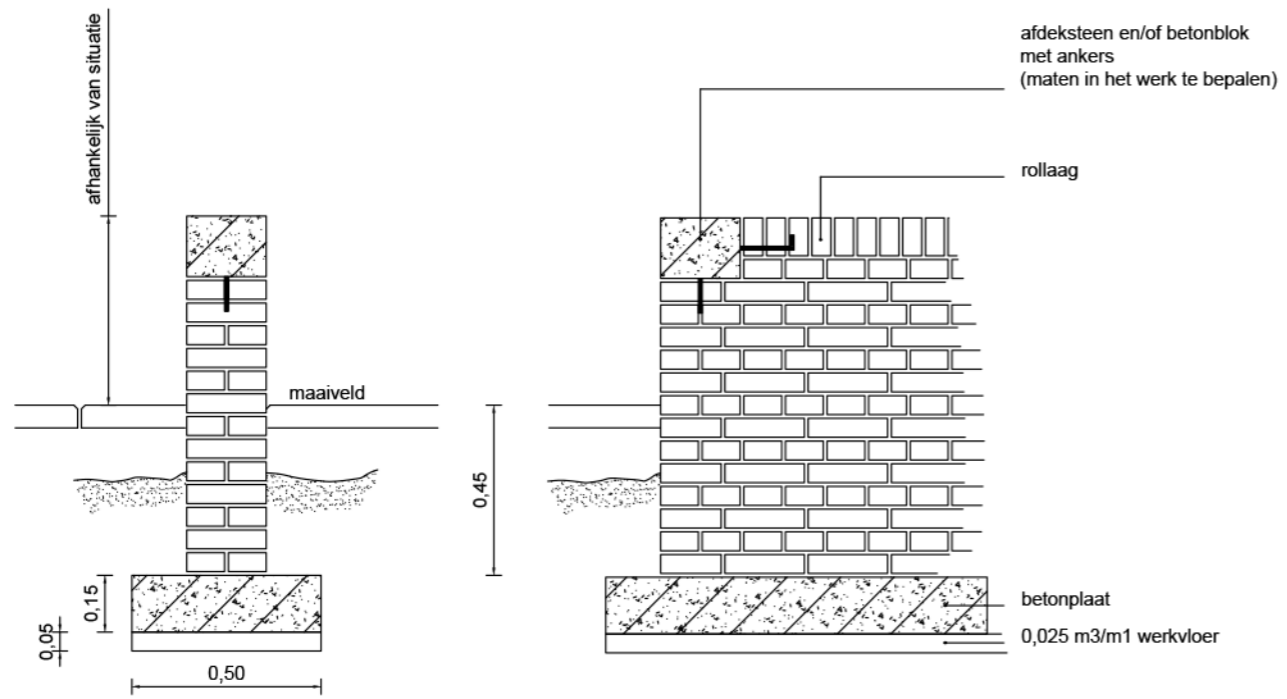
Gemeente  
**Zoetermeer**

Gerecycled kunststofleuning

getekend: BWZ Ingieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                      schaal: 1:25  
datum: 12-07-2019          volnummer: 6-6-2

[terug naar Trappen](#)  
[terug naar Trapleuningen](#)

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.



Te metselen muur  
Schaal 1:20



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Te metselen muur

getekend: BWZ Ingnieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                      schaal: 1:20  
datum: 20-08-2019          volgnummer: 6-7

[terug naar Te metselen muur](#)

## 7 Openbare Verlichting

### 7.1 Termen en definities OVL

K+L	Kabels en leidingen
LPH	Lichtpunthoogte
LPA	Lichtpuntafstand
OVL	Openbare verlichting
BGT	<b>Basisregistratie grootschalige Topografie</b>
NLCS	Nederlandse CAD Standaard
GWW	Grond-, Weg- en Waterbouwsector
Rijksdriehoek (RD)	Landmeetkundig coördinatensysteem dat in Nederland gehanteerd wordt

### 7.2 Normen en richtlijnen OVL

Norm / Organisatie	Jaar publicatie	Categorie	Titel
NPR 13201-1	: 2017/ A1: 2018 nl	Verlichting	Openbare verlichting - Deel 1: Kwaliteitscriteria
NSVV	2010	Verlichting	Aanbevelingen voor openbare verlichting - Deel 3: ontwerpen
NSVV	2017	Verlichting	Richtlijn lichthinder
NSVV	2014	Verlichting	Aanbeveling Actieve Markering

CROW	-	Verlichting	Aanbeveling toegankelijkheid openbare ruimte.
------	---	-------------	---

Norm / Organisatie	Jaar publicatie	Categorie	Titel
CROW	2014	Uitvoering	Publicatie 96b 'Maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom' (januari 1999)
NEN-EN 50110-1	2013	Uitvoering	Bedrijfsvoering van elektrische installaties - Deel 1: Algemene eisen. Is van toepassing op alle bedrijfsvoering van en werkzaamheden aan, met of nabij elektrische installaties.
NEN 3140	+A3: 2019 nl	Uitvoering	Bedrijfsvoering van elektrische laagspanningsinstallaties - Aanvullende Nederlandse bepalingen voor laagspanningsinstallaties.

Norm / Organisatie	Jaar publicatie	Categorie	Titel
NEN 1010	: 2015/ C2: 2016 nl	Ontwerp   Uitvoering	Elektrische veiligheid, Laagspanningsinstallaties, Elektrische installaties



Norm / Organisatie	Jaar publicatie	Categorie	Titel
NEN-EN 40-1	1994	Materiaal	<b>Lichtmasten - Deel 1: Termen en definities.</b> In dit deel wordt met name ingegaan op de definities van lichtmasten. Hierbij worden bijvoorbeeld zaken zoals "nominale masthoogte" en de definitie van "lichtmasten" beschreven.
NEN-EN 40-2	2004	Materiaal	Lichtmasten - Deel 2: Algemene eisen en afmetingen
NEN-EN 40-3-1	2013	Materiaal	Lichtmasten - Deel 3-1: Ontwerp en verificatie - <b>Eisen voor de karakteristieke belastingen.</b> In dit deel is de indeling van Nederland in "windgebieden" te vinden. Verder worden diverse, te bepalen, "terreincategorieën" beschreven.
NEN-EN 40-3-2	2013	Materiaal	Lichtmasten - Deel 3-2: Ontwerp en verificatie - <b>Verificatie door beproeving</b>
NEN-EN 40-4	: 2005/ C1: 2007 en	Materiaal	Lichtmasten - Deel 4: Eisen voor lichtmasten van gewapend en voorgespannen beton.
NEN-EN 40-5	2002	Materiaal	Lichtmasten - Deel 5: Eisen voor stalen lichtmasten. In dit deel worden de specifieke eisen te stellen aan stalen lichtmasten beschreven.

NEN-EN 40-6	2002	Materiaal	Lichtmasten - Deel 6: Eisen voor aluminium lichtmasten. In dit deel worden <b>specifieke eisen te stellen aan aluminium lichtmasten</b> beschreven.
NEN-EN 40-7	2003	Materiaal	Lichtmasten - Deel 7: Eisen voor composiet lichtmasten van met vezel versterkte polymeren. In deze norm worden de <b>specifieke eisen te stellen aan kunststof lichtmasten</b> beschreven.
NEN-EN-ISO 1461	2009	Materiaal	Door thermisch verzinken aangebrachte deklagen op ijzeren en stalen voorwerpen - <b>Specificaties en beproevingsmethoden.</b> In deze norm worden de eisen te stellen aan thermisch verzinkte materialen beschreven.
NEN-EN 12767	2017	Materiaal	Passieve veiligheid van constructies <b>voor weguitrusting - Eisen, classificatie</b> en beproevingsmethoden. In dit deel worden de eisen en kenmerken van "botsvriendelijke" lichtmasten beschreven.
NEN 5254	2003	Materiaal	Het industrieel aanbrengen van organische deklagen op thermisch verzinkte of gesherardiseerde producten (duplex-systeem)
CEI IEC 60598-1	2015/A1 2018	Materiaal	Verlichtingsarmaturen - Deel 1: Algemene eisen en beproevingen



### 7.3 Lichttechnisch ontwerp openbare verlichting

FUNCTIE	EISEN
Verlichtings-ontwerp algemeen	<p>De openbare verlichting dient te voldoen aan de richtlijnen uit de NPR 13201 – 2017.</p> <p>Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 van de NPR 13201-2017 is het zonder meer verwijzen naar deze NPR als bindend document onvoldoende.</p> <p>De verwijzing naar de NPR moet vergezeld gaan van een Programma van Eisen op basis waarvan de uitgangspunten in contracten kunnen worden vastgelegd.</p> <p>Gewijzigde en/of aanvullende eisen kunnen betrekking hebben op onder andere:</p> <p>Wensen van burgers, bijvoorbeeld aan de hand van meldingen;</p> <p>Wensen in het kader van sociale veiligheid;</p> <p>Wensen in het kader van verkeersveiligheid;</p> <p><b>Wensen voor specifieke locaties zoals bv. winkelcentra en bijzondere verblijfs- of verkeersgebieden;</b></p> <p>Aanvullende eisen op het gebied van o.a. duurzaamheid, milieu, <b>flora en fauna, donkerte beleid etc.</b></p> <p>Binnen de bebouwde komen worden over het algemeen alle wegen, <b>straten, voetpaden, fietspaden en pleinen voorzien van OVL.</b></p> <p>In parken en groenstroken wordt, behalve hiervoor aangewezen langzaam verkeersroutes, op grond van milieu en ecologische overwegingen geen OVL aangelegd.</p> <p>Achterpaden en kinderspeelplaatsen worden niet verlicht.</p> <p>De kwaliteit van de openbare verlichting is van groot belang voor de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de leefbaarheid.</p>

	<p>Duisternis verhoogt de kans op vandalisme, geweldsplegingen en inbraak. Dit heeft een negatieve invloed op de veiligheidsbeleving van mensen. De openbare verlichting vervult in dit opzicht een <b>onmisbare functie, mits ze aan specifieke eisen voldoet.</b></p> <p>De missie en het doel van aanleg, beheer en onderhoud van de OVL in Zoetermeer is <b>het zo efficiënt en effectief mogelijk verlichten van de openbare ruimte.</b> Dat betekent met zo min mogelijk middelen en energie de openbare ruimte zodanig verlichten, dat deze als veilig wordt ervaren en veilig is conform geldende normen en richtlijnen.</p> <p>Bestaande OVL installaties voldoen in principe aan de op het moment van aanleg geldende richtlijnen. <b>Wijzigingen van wegprofiel of OVL installaties kunnen tot gevolg hebben dat de OVL installaties niet meer voldoen aan de op dat moment geldende richtlijnen.</b> Bij voorgenomen aanpassingen is het nodig om in overleg met de afdeling Stadsbeheer inzicht te krijgen in de gevolgen voor de OVL.</p> <p>In het kader van de circulariteit worden waar mogelijk materialen hergebruikt. Bij aanpassingen aan bestaande OVL installaties dient in overleg met de gemeente de hergebruik van materialen vastgesteld te worden.</p> <p>De initiatiefnemer stelt in overleg met de afdeling Stadsbeheer (als toekomstig beheerder) het verlichtingsplan op.</p> <p>Het openbare verlichtingsontwerp dient een integraal onderdeel van het ruimtelijk ontwerp te zijn. In het ontwerpproces dient hier rekening mee gehouden te worden, zodanig dat de openbare verlichting niet als laatste 'om het overige ontwerp heen' ontworpen wordt.</p> <p>Nieuwe verlichtingsplannen (ook particulier!) dienen een geheel te vormen met de reeds bestaande omliggende verlichting en dienen daartoe op elkaar afgestemd te worden.</p>
--	--



	<p>In dit handboek zijn waar mogelijk per weg- en gebiedscategorie en <b>voor bijzondere locaties specifieke (lokale) ontwerp eisen opgenomen.</b></p> <p>Ontwerpen van de openbare verlichting dienen altijd voorzien te zijn van relevante lichtberekeningen. De lichtberekeningen dienen voldoende gegevens te bevatten om toetsing op de laatste verlichtingsrichtlijnen mogelijk te maken. Daarnaast dient visueel in kleur de lichtverdeling in de onderdelen van het project duidelijk te worden.</p> <p><b>In het definitief ontwerp dient aangegeven te zijn hoe er met eventuele tijdelijke voorzieningen op het gebied van de OVL (bijvoorbeeld bij reconstructies of gefaseerde oplevering) wordt omgegaan.</b></p> <p>Het lichtontwerp wordt afgestemd op de aansluitingen van de achterpaden op de openbare weg, ramen van woningen, uitritten en anderen.</p> <p>Vorkomen van inschijnen van licht in woningen is een aandachtspunt.</p> <p>De initiatiefnemer stelt een kostenraming voor de aanleg en wijzigingen van de OVL installatie op, eventuele tijdelijke voorzieningen dienen hierin meegenomen te worden. Indien een beheerplan wordt opgesteld, dient de initiatiefnemer hierin de exploitatiekosten van de OVL installatie op basis van de levensduur van de materialen op te nemen.</p> <p><b>Voor illuminatie is geen specifiek beleid vastgesteld. Bij illuminatiewensen in projecten dient een apart PvE opgesteld te worden. Een aantal algemene voorwaarden zijn hieronder benoemd.</b></p> <p>Voorwaarden Illuminatie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Geen illuminatie in buitengebieden en recreatiegebieden;</li><li>• Beperk en compenseer het (extra) energiegebruik voor de illuminatie;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dimmen (uitschakelen) na middernacht;</li><li>• Beperk de lichthinder voor mens en dier;</li><li>• Stem de illuminatie af op de OVL.</li><li>• Illuminatie wordt geplaatst voor een bepaalde periode, bv. 10 jaar. Het beheer en onderhoud van de installatie gedurende deze periode dient vanuit het project geïnitieerd en bekostigd te worden.</li><li>• Illuminatie wordt geplaatst voor een bepaalde periode, bv. 10 jaar. Het beheer en onderhoud van de installatie gedurende deze periode dient vanuit het project geïnitieerd en bekostigd te worden.</li></ul>
		<p>Standaard OVL materialisatie</p> <p>De keuze van OVL materialen is niet vrij, de gemeente heeft een standaard OVL materialisatie vastgesteld. Deze materialisatie is in de jaren opgebouwd en kan per wijk, buurt, route en (speciale) locatie verschillen.</p> <p>De toepassing van niet standaard materialen is niet toegestaan.</p> <p>Om het aantal verschillende materialen, en combinaties hiervan, te beperken wordt de huidige standaard materialisatie doorgelicht. Keuzes die in dit proces gemaakt worden kunnen in de hele gemeente consequenties hebben voor deze materialisatie. Lopende het proces is het zaak dat over de materialisatie in vroeg stadium contact met de gemeente wordt opgenomen.</p> <p>Waar en wanneer welke materialen worden toegepast is in tekst, <b>tabellen en geografische kaarten aangegeven in dit handboek.</b> Uitgangspunt is dat de toegepaste materialisatie aansluit op de bestaande materialisatie in de directe omgeving van het project.</p> <p>Bij onduidelijkheden in materialisatie dient in vroeg stadium contact met de gemeente te worden opgenomen.</p>



	Wijzigingen van OVL materialisatie kan alleen in overleg met, en goedkeuring van, de gemeente. Uitgangspunt in materiaalkeuze is het creëren van een rustig (licht)beeld.
Lichtkleur en CRI	De volgende kleurtemperaturen worden toegepast: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4000 Kelvin: Stroomwegen, wijkontsluitingswegen, fietspaden en onderdoorgangen;</b></li> <li>• 3000 Kelvin: Wegen, paden en erven in woongebied;</li> <li>• 2700 Kelvin: Antieke lichtmasten Dorpsstraat e.o.;</li> <li>• 1700 Kelvin: 'Vleermuisvriendelijke verlichting' langs hiervoor aangewezen routes.</li> </ul> <p>Voor de kleurherkenning wordt een CRI (Color Rendering Index) van &gt; 70 aangehouden.</p>
Levensduur	De levensduur van materialen is vastgesteld op basis van landelijke gegevens, lokale ervaring en inspecties. <p><b>De minimale levensduur per materiaalcategorie is gespecificeerd in de materialisatietabel. Waar mogelijk wordt de levensduur van materialen verlengd.</b></p>

#### 7.4 Uitgangspunten kabel- en kastenstructuur algemeen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De gemeente heeft een eigen OVL-net voor de energievoorziening van de OVL. Het OVL-net is een zogenaamd vermaasd net en is opgebouwd uit voedingskasten (ontsteekpunten), verdeelkasten en veldverdelers.

	<p>Op het OVL-net is de NEN 1010 van toepassing.</p> <p>Tracés voor openbare verlichting (gerelateerde) installaties mogen niet in uitgegeven grond (onderhoudsgebieden van derden) worden geprojecteerd.</p> <p>Uitbreidingen van, en aanpassingen aan, het OVL-net dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de functionaliteit van het vermaasde net gehandhaafd blijft.</p> <p>De materialisatie, opbouw, indeling en elektrische schema's van de OVL-kasten zijn grotendeels gestandaardiseerd en nader uitgewerkt in het hoofdstuk uitvoeringsniveau.</p> <p>De materialisatie, opbouw, indeling en elektrische functionaliteit van (hoofd) kabelverbindingen, aftakkingen en aansluitingen van het kabelnet zijn grotendeels gestandaardiseerd en nader uitgewerkt in het hoofdstuk uitvoeringsniveau.</p> <p>Volgorde voorkeur tracé OVL:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apart OVL-tracé, eventueel samen met zwakstroomnet of VRI;</li> <li>• Combinatie OVL-tracé met laagspanningsnet netwerkbedrijf Stedin.</li> </ul> <p>In ondergrondse tracés is of wordt ruimte gereserveerd voor de OVL. Indien er nog geen OVL-tracé aanwezig is dient dit afgestemd te worden met de K+L-coördinator;</p> <p>Op basis van de lokale situatie kan de gemeente aanvullende eisen aan het ontwerp en aanleg van het OVL-net stellen. Wijzigingen aan het OVL-net worden altijd in overleg met de gemeente vastgesteld.</p>
--	--





Tabel OVL-tracés:			
OV	Gemeentelijk signaalnet	Laagspannings- net energiebedrijf	VRI
X			
X	X		
X		X	
X			X
X	X		X

## 7.5 Codering OVL-objecten

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Over de gemeente Zoetermeer wordt een raster geprojecteerd. Elk object dat binnen de gemeente geplaatst wordt krijgt een nummer gebaseerd op het raster. Het totale raster is een rechthoek van 1000m bij 700m. Het raster is in de breedte verdeeld met de getallen 1 t/m 11 en in de hoogte met de letters A-K &lt;Intern Geoweb Raster Zoetermeer&gt;.</p> <p>Elk vak, bijvoorbeeld A1, is verdeeld in 4 deelvakken aangegeven met de letters a t/m d. Elk deelvak, bijvoorbeeld A1a, is een rechthoek van 500m bij 350m.</p> <p>Er is een limiet aan het aantal masten binnen een deelvak. Mastnummers hebben een maximum van 250 per deelvak. &lt;Intern Geoweb Raster Zoetermeer&gt; toont de nummering per vak. Als er meer dan 250 masten in een deelvak komen te staan begint de nummering voor dat vak opnieuw met een nul er voor.</p>

	Voorbeeld: In vak A1a staan masten 1 t/m 249 er komen 5 masten bij. De nummering van de nieuwe masten is: A1a01, A1a02, A1a03, A1a04 en A1a05.
--	--

## 7.6 Signalering en schakeling

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De openbare verlichting in Zoetermeer wordt op 3 verschillende manieren gestuurd:</p> <p>Astrowijksturing; sturing van een gebied met meerdere voedingkasten vanuit een wijkstuurpunt,</p> <p>Astrokaststuring; sturing van een individuele kasten autonoom,</p> <p>Bijzondere sturing; bijzondere schakeling van verlichting met diverse doelen.</p> <p>In het verleden was er alleen wijksturing. Door problemen met stuuraders, het ontbreken van selectiviteit waardoor storingen kostbaar te traceren zijn en nieuwe technieken worden nieuwe kasten standaard voorzien van astro kaststuring.</p> <p>Bij problemen in de stuuraders wordt lokaal een astronomische klok gemonteerd waardoor deze kasten direct onder kaststuring vallen.</p> <p>Voor uitgebreide informatie zie 'Openbare verlichting sturing Zoetermeer'.</p>



Schakeling / faseverdeling	<p>Algemeen wordt van de volgende punten uitgegaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Met uitzondering van de stroomwegen (H-structuur), tunnels en overdekte gebieden zijn hoofdkabels met 2 geschakelde fasen toegepast.</li><li>• Hoofdkabels van stroomwegen zijn in het algemeen in 3-fase uitgevoerd.</li><li>• Lichtmasten worden om en om op de in de hoofdkabels beschikbare fasen uitgelast.</li><li>• In speciale gevallen wordt er gewerkt met sturing op afstand.</li></ul> <p><u>Schakeling tunnels en overdekte gebieden</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op onderdelen separaat schakelbaar of dimbaar. Onderscheiden wordt een dagschakeling, een avondschaakeling en nachtschaakeling, of combinaties hiervan.</li><li>• In parkeergarages wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bewegingsmelders.</li></ul>
Dimmen	<p><u>Dimmen van armaturen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwe armaturen en lichtunits worden voorzien van een dimregime.</li><li>• Dimregimes worden toegepast om de lichtuitstraling gedurende de rustige en nachtelijke uren te beperken, het comfort voor de weggebruikers te vergroten en het gebruik van elektrische energie te verminderen.</li><li>• Over het algemeen wordt een vast dimregime geprogrammeerd in de (LED) drivers van armaturen.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• De gemeente werkt met een vast dimregime: (on-21:00 100% , 21:00-23:00 70% 23:00-06:00 50%, 06:00-07:00 70%, 07:00-off 100%)</li></ul>
Bijlagen / verwijzingen	Openbare verlichting sturing Zoetermeer [link]

### 7.7 Tekenwijze

Op het moment van schrijven is de tekenwijze in ontwikkeling

### 7.8 Kleurgebruik

RAL 1013	RAL 3003	RAL 5017	RAL 5020	RAL 6009
RAL 6012	RAL 7016	RAL 7035	RAL 7037	RAL 9007

*Kleurschema gemeente Zoetermeer*

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Kleurcodes Zoetermeer straatmeubilair, deze lijst is nog niet volledig.</p> <p>Kleurcode algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 7037 (stofgrijs)</li></ul> <p>Kleurcode Stadshart</p> <p>Stalen onderdelen van banken, afvalbakken, afzetspalen, hekwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 9007 grijs aluminium (metallic)</li><li>• <b>Lichtmasten, wandarmaturen, fietsklemmen plakzuil:</b></li><li>• RAL 7037 (stofgrijs)</li></ul>



Kleurcode Dorpsstraat Stalen onderdelen van straatmeubilair of metalen onderdelen: lichtmasten, palen, banken, prullenbakken, plakzuil: <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 6012 (zwartgroen)</li></ul>
Kleurcode Oosterheem Stalen onderdelen, lichtmasten, banken, afzetspalen, afvalbakken, plakzuil: <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 7016 (donker antracietgrijs)</li></ul>
Kleurcode plakzuilen Zoetermeer <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 7037 (stofgrijs)</li></ul>
Kleurcode Abri's <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 7037 (stofgrijs)</li></ul>
Kleurcode A0 reclameborden (driehoeksborden) <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 7037 (stofgrijs)</li></ul>
Ontwerp OVL ( niet volledig)
Kleurcode 3,5 meter mast woonerf/ voetpad <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 1013 (crème)</li></ul>
Kleurcode 6 meter mast woonstraat <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 5020 (blauw)</li><li>• RAL 7016 (zwart)</li><li>• RAL 7035 (lichtgrijs)</li></ul>
<b>Kleurcode 4 meter mast fietspad</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 3003 (rood)</li></ul>
Kleurcode 12-18 meter mast hoofdwegen <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 5017 (blauw)</li></ul>

Kleurcode OVL-kasten <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 6009 (groen)</li></ul>
---

## 7.9 Verlichting per functie

Standaard wordt in de gemeente een combinatie van (masten met) armaturen en lampen voorgeschreven. De voorgeschreven combinaties hebben betrekking op de functies van gebieden en een relatie tot een wijk of een deelgebied. In gebieden met een bijzondere of verbijzonderde status, kunnen afwijkende combinaties voorkomen.

In deze paragraaf worden de verlichtingsvoorschriften op basis van de verschillende functies beschreven. De indeling volgt zoveel mogelijk de indeling van hoofdstuk 5 – wegen en verhardingen.

In Zoetermeer zijn conform Duurzaam Veilig de volgende soorten wegen onderscheiden:

1. De H(oofd)wegen)-structuur: wegen met een stroomfunctie (70 km/u). Gescheiden rijrichtingen, geen parkeervoorzieningen op of langs de weg, geen menging met langzaam verkeer, aansluitingen met gebiedsontsluitingswegen met een rotonde of met verkeerslichten en in principe geen snelheidsremmende voorzieningen;
2. ontsluitingsweg (50 km/u; drukke en stille gebiedsontsluitingswegen): rijrichtingen niet gescheiden, vrij liggende voorzieningen voor langzaam verkeer, aansluitingen en wegwakruisingen ingeval van drukke ontsluitingswegen met een rotonde of met verkeerslichten en ingeval van stille ontsluitingswegen met een voorrangregeling, snelheidsremmende voorzieningen bij oversteekplaatsen en bushaltes;
3. straten in gebieden met een woon- en verblijfsfunctie: een vormgeving en inrichting overeenkomstig de inrichtingseisen voor 30km/u-gebieden en (woon)erven en geen doorgaand verkeer.

Dit onderscheid is ook relevant en wordt gehanteerd bij de disciplines Wegen en verhardingen ([hoofdstuk 3](#)) en Verkeersmaatregelen ([hoofdstuk 8](#)).



7.9.1 Algemeen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>Voor rijwegen en fietspaden geldt dat lichtmasten moeten worden</b> gepositioneerd in de buitenbocht, direct aan het raakvlak van rechtstanden en bochtstraal.</p> <p>Lichtmasten moeten aan de volgende eisen voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standaard moeten masten met vast grondstuk worden gebruikt.</li> <li>• Masten met grondstuk moeten in opneembare bestrating staan.</li> <li>• Masten hebben achter de servicedeur een afsluitbaar aansluitkastje, voorzien van aansluit-klemmen en beveiliging (beveiligingsset).</li> <li>• Een combinatie van verlichtingsmasten met bewegwijzering wordt niet toegepast.</li> </ul>
Uitvoering	<p><u>Plaatsing lichtmasten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichtmasten worden loodrecht geplaatst.</li> <li>• Masten moeten met de servicedeur aan de afrijzijde van het verkeer worden geplaatst. Alle te plaatsen masten moeten aan de aanrijzijde in overleg met de gemeente van een nummer zijn voorzien.</li> <li>• Lichtmasten dienen zodanig gepositioneerd te worden dat het servicelukkig goed toegankelijk is.</li> <li>• Lichtmasten worden standaard op 0,55m uit de kant van de weg geplaatst (voorkant beton opsluitband &lt; &gt;hart lichtmast).</li> <li>• Alle in grond of zand te plaatsen masten zijn gevuld met scherpzand tot 20cm boven het maaiveld ter plaatse.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• De vrije ruimte achter een lichtmast in een trottoir langs rijbanen dient minimaal 1,20m te zijn. Indien dit niet het geval is dient er aan de overzijde van de rijbaan een trottoir met voldoende breedte te zijn, of dient de lichtmast achter in het trottoir te worden geplaatst.</li> <li>• Lichtmasten in de bochtstralen van rotondes en daar waar aanrijgevaar bestaat op 1,0m uit de band plaatsen.</li> <li>• Lichtmasten dienen aan de aanrijzijde van een door de gemeente uit te geven objectnummer te zijn voorzien.</li> </ul> <p><u>Bomen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichtmasten en bomen dienen minimaal op een afstand gelijk aan de lichtpunthoogte (hierna LPH) uit elkaar te staan. Afwijkingen hierop dienen aan de hand van de boomkeuze onderbouwd te worden met de 'Maatvoering (leidraad) ontwerp bomen / Obsta-kel vrije zones bovengronds' uit het <a href="#">Handboek Bomen</a>.</li> <li>• Lichtmasten altijd vóór of in lijn met de bomen plaatsen, beslist niet achter de bomenlijn.</li> </ul> <p><u>Armaturen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Armaturen worden standaard onder een openingshoek van 5 graden ten opzichte van het maaiveld geplaatst.</li> <li>• Armaturen aan masten moeten zodanig aan de uitlegger worden gemonteerd, dat de lengte symmetrieas loodrecht op de weg staat. Masten zijn loodrecht geplaatst.</li> </ul> <p><u>Aansluiting armaturen</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lichtpunthoogte</th> <th>Snoer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hoogte &lt; 10 m</td> <td>3-aderig snoer VMvL 1,5mm<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Hoogte ≥ 10 m</b></td> <td>3-aderig snoer VMvL 2,5mm<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schijnwerpers aan masten</td> <td><b>3-aderig snoer BMqL /QWPK</b> 1,5/2,5 mm<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schijnwerpers dimbaar armatuur</td> <td>5-aderig VmvL 1,5/2,5 mm<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Lichtpunthoogte	Snoer	Hoogte < 10 m	3-aderig snoer VMvL 1,5mm <sup>2</sup>	<b>Hoogte ≥ 10 m</b>	3-aderig snoer VMvL 2,5mm <sup>2</sup>	Schijnwerpers aan masten	<b>3-aderig snoer BMqL /QWPK</b> 1,5/2,5 mm <sup>2</sup>	Schijnwerpers dimbaar armatuur	5-aderig VmvL 1,5/2,5 mm <sup>2</sup>
Lichtpunthoogte	Snoer									
Hoogte < 10 m	3-aderig snoer VMvL 1,5mm <sup>2</sup>									
<b>Hoogte ≥ 10 m</b>	3-aderig snoer VMvL 2,5mm <sup>2</sup>									
Schijnwerpers aan masten	<b>3-aderig snoer BMqL /QWPK</b> 1,5/2,5 mm <sup>2</sup>									
Schijnwerpers dimbaar armatuur	5-aderig VmvL 1,5/2,5 mm <sup>2</sup>									



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De snoeren zijn afgewerkt met perskabelschoenen, pinmodel, aan weerszijde van het snoer.</li> <li>• In lichtmasten met een hoogte groter dan 10 meter is een trek ontlasting aangebracht.</li> <li>• De snoeren zijn afgewerkt met perskabelschoenen, pinmodel, aan weerszijden van het snoer.</li> </ul>
Overig	Revisie aanleveren van nieuw geplaatste kabels en andere ondergrondse infrastructuur. Opleveren in DXF formaat.

### 7.9.2 Hoofdwegen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De snelheid is hier maximaal 70km/h.</p> <p>Hoofdwegen hebben een verkeersfunctie, langzaam verkeer op de rijbanen is hier niet toegestaan. De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklassen M en C.</p> <p>Bij gelijkvloerse kruisingen is de afstemming van de verlichtingssterkte op toeleidende gebiedsontsluitings-wegen een belangrijk aandachtspunt.</p>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Overig	3-Fase voedingssysteem
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-2 Hoofdweg</a>

### 7.9.3 Gebiedsontsluitingswegen - Druk

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De snelheid is hier maximaal 50km/h.

	Drukke gebiedsontsluitingswegen hebben hoofdzakelijk een verkeersfunctie, langzaam verkeer kan toegestaan zijn.
	<p>De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklassen M en C.</p> <p>Lichtpuntafstand afhankelijk van lichtberekeningen.</p> <p>Toegepaste lichtkleur 4000K.</p>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Uitzondering Ontwerp	<p>Fietsoversteken over drukke wijkontsluitingswegen dienen van extra verlichting te worden voorzien, zodanig dat men aankomend <b>fietsverkeer vroegtijdig waarneemt</b>.</p> <p>Daar waar langs drukke gebiedsontsluiting voordeuren van woningen en/of parkeren zijn gesitueerd, dient de overzichtelijkheid van <b>het hele profiel extra aandacht te krijgen in het verlichtingsontwerp</b>.</p>
Overig	2-Fase (OV) voedingssysteem
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-3 Gebiedsontsluitingsweg</a>

### 7.9.4 Gebiedsontsluitingswegen - Rustig

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De snelheid is hier maximaal 30km/h.</p> <p>Rustige gebiedsontsluitingswegen hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, langzaam verkeer is toegestaan. De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklasse P.</p>



	<p>Standaard wordt in Zoetermeer voor deze wegen de verlichtingsklasse P4 gehanteerd.</p> <p>Daar waar langs deze wegen voordeuren van woningen en/of parkeren zijn gesitueerd, dient de overzichtelijkheid van het hele profiel extra aandacht te krijgen in het verlichtingsontwerp.</p>
	<p>Lichtpuntafstand afhankelijk van lichtberekeningen.</p> <p>Toegepaste lichtkleur 3000K.</p>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Overig	2-Fase (OV) voedingssysteem
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-3 Gebiedsontsluitingsweg</a> <a href="#">Principedetail 3-4-1 en 3-4-2 Wijkweg</a>

#### 7.9.5 Woonstraten

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De snelheid is hier maximaal 30km/h.</p> <p>Woonstraten hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklasse P.</p> <p>Standaard wordt in Zoetermeer voor deze wegen de verlichtingsklasse P5 gehanteerd.</p> <p>Daar waar langs deze wegen voordeuren van woningen en/of parkeren zijn gesitueerd, dient de overzichtelijkheid van het hele profiel extra aandacht te krijgen in het verlichtingsontwerp. Voorkomen van inschijnen van licht in woningen is een aandachtspunt.</p> <p>Lichtpuntafstand afhankelijk van lichtberekeningen.</p> <p>Toegepaste lichtkleur 3000K.</p>

	De afstand tussen lichtmasten en erf grenzen of bebouwing dient minimaal 1,2m te zijn.
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Overig	2-Fase (OV) voedingssysteem
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-4-3 / 3-4-4 / 3-4-5</a> Woonstraat

#### 7.9.6 Erftoegangsweg/hofjes

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De snelheid is hier maximaal 15km/h.</p> <p>Erftoegangswegen en hofjes hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklasse P.</p> <p>Standaard wordt in Zoetermeer voor deze wegen de verlichtingsklasse P5 gehanteerd.</p> <p>Daar waar langs deze wegen voordeuren van woningen en/of parkeren zijn gesitueerd, dient de overzichtelijkheid van het hele profiel extra aandacht te krijgen in het verlichtingsontwerp.</p> <p>Lichtpuntafstand afhankelijk van lichtberekeningen.</p> <p>Toegepaste lichtkleur 3000K.</p> <p>De afstand tussen lichtmasten en erf grenzen of bebouwing dient minimaal 1,2m te zijn.</p>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Overig	2-Fase (OV) voedingssysteem



### 7.9.7 Voetpaden/woonerven

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>De snelheid is hier maximaal 15km/h.</p> <p>Erftoegangswegen en hofjes hebben hoofdzakelijk een verblijfs-functie. De verlichtingssterkte en -gelijkmatigheid zijn afhankelijk van verkeersintensiteit en worden bepaald aan de hand van de verlichtingsklasse P.</p> <p>Standaard wordt in Zoetermeer voor deze wegen de verlichtings-klasse P5 gehanteerd.</p> <p>Daar waar langs deze wegen voordeuren van woningen en/of parke-<b>ren zijn gesitueerd, dient de overzichtelijkheid van het hele profiel</b> extra aandacht te krijgen in het verlichtingsontwerp.</p> <p>Lichtpuntafstand afhankelijk van lichtberekeningen.</p> <p>Toegepaste lichtkleur 3000K.</p> <p>De afstand tussen lichtmasten en erf grenzen of bebouwing dient minimaal 1,2m te zijn.</p>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Overig	2-Fase (OV) voedingssysteem
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-5 Woonerf</a>

### 7.9.8 Fietspaden/fietstunnels

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>Afstand lichtmasten vanaf de rijweg in vrijliggend fietspad.</b></p> <p><b>Lichtmasten bij fietsstraat.</b></p> <p>Minimale/maximale onderlinge afstand lichtmasten.</p> <p>P4 verlichtingssterkte aanhouden (niet P5).</p>

Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Maatvoering	<p>Ter plaatse van ingangen van tunnels (aan weerszijde) twee stuks <b>fietspadverlichting in zig-zag opstelling, op een onderlinge afstand</b> van: tunnel – 4m – mast(zig) – 4m – mast(zag).</p> <p><b>Bij fietspaden die rijwegen kruisen de fietspadverlichting op 3 tot 4 meter van de rijweg projecten om fietsers zichtbaar te maken voor</b> autoverkeer.</p> <p>Fietsoversteken over drukke wijkontsluitingswegen dienen van ex-tra verlichting te worden voorzien, zodanig dat men aankomend <b>fietsverkeer vroegtijdig waarneemt.</b></p>
Overig	<p>2-Fase (OV) voedingssysteem</p> <p>Fietstunnel: 2-Fase (OV) voedingssysteem of 2-Fase (OV) plus con-stante. Voeden via een (eind)verdeelkast.</p>

### 7.9.9 Parkeren

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Masten positioneren tussen parkeervakken. De volgende maatrege-len worden toegepast om de mast te beschermen tegen eventuele parkeerschade:</p> <p><u>Schuin/haaksparkeren:</u></p> <p>Masten worden geplaatst tussen opsluitbanden 0,90mx0,90m op ca. 1,5m uit de rijbaan plaatsen.</p> <p><u>Langsparkeren:</u></p> <p>Masten in één lijn met de opsluitband langs het parkeren plaatsen tussen opsluitbanden 135 / 90 graden - L 0,45m plaatsen.</p>



	Daar waar lichtmasten in voetpaden langs haaks-, schuin- of langs-parkeren worden geplaatst dan rekening houden met de oversteek van de auto's en in de scheiding van parkeervakken.  Indien er bomen aanwezig zijn in lijn met bomen plaatsen.  Tussen lichtmasten en boomvakken altijd twee parkeervakken aanhouden.
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Uitzondering Ontwerp	Op parkeerterreinen is plaatsing van lichtmasten op de kruising van parkeervakken toegestaan binnen opsluitbanden 20/18*25 L=0.90x0.90m.
Bijlagen / verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-4-1</a> / <a href="#">3-4-2</a> / <a href="#">3-4-3</a> / <a href="#">3-4-4</a> / <a href="#">3-4-5</a> / <a href="#">3-5</a>



Lichtmast in parkeervak

[terug naar beginscherm](#)

7.9.10 Inritten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Bij inritten lichtmasten minimaal 1,5m uit de inritconstructie plaatsen.
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie

7.9.11 Kruispunten/Rotondes	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<u>Kruispunten en wegsplitsingen:</u>  Lichtniveau moet ca. 150% van het basis lichtniveau bedragen in verband met verkeersveiligheid. Verlichting zo veel mogelijk op de kruising positioneren. Obstakelvrije opstelling; liefst de toeгаande en/of afgaande paden mee verlichten.  <u>Rotondes:</u>  Lichtniveau van de oversteken minimaal 150% van het niveau op de rechtstanden. Positionering op toeleidende wegen zo mogelijk ter plaatse van rotonde, in de middenberm (dubbelopzetstuk/2 stuks armaturen). Op rotonde zelf positioneren op 45 graden ten opzichte van de toeleidende wegen.  <b>Bij kruispunten en rotondes met omliggende voet- fietspaden en oversteken dient het accent van de verlichting op deze omliggende paden en de oversteken te liggen.</b>
Materiaal	Raadpleeg <a href="#">Materialisatietabel</a> voor meer informatie
Bijlagen / verwijzingen	<a href="#">Principedetail 3-11 Rotonde</a>

7.9.12 Routes – Calamiteiten, Openbaar Vervoer	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	
Materiaal	





Maatvoering	
Uitvoering	
Levensduur	
Onderhoud	
Overig	
Bijlagen/ verwijzingen	

7.9.13 OV-Haltes	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	OV-Haltes worden alleen via het in/uit-principe achter de zekering aangesloten.

7.9.14 Snelheidsremmende maatregelen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Aan de op- en afrijzijde aanlichten waar mogelijk. Waar mogelijk worden lichtmasten symmetrisch geplaatst om snelheidsremmende maatregelen.

7.9.15 Middengeleiders	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	
Materiaal	
Maatvoering	
Uitvoering	
Levensduur	
Onderhoud	
Overig	
Bijlagen/ verwijzingen	

7.9.16 Overige obstakels	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Bij ondergrondse containers moet de positie van de lichtmasten afgestemd worden op het legen van de containers. Tevens mogen lichtmasten het gebruik van de ondergrondse containers niet hinderen.

## 7.10 Kabelnet

De gemeente heeft haar eigen openbare verlichtingsnet. Het net bestaat uit een laagspanningsnet en signaalnet (sturing e.a.). Het laagspanningsnet is uitsluitend functioneel in gebruik voor openbare verlichtingsdoeleinden of hieraan verwante objecten en installaties.

Het laagspanningsnet is gebouwd volgens een decentraal systeem. Daarbij wordt gebruik gemaakt van voedingskasten met een eigen aansluiting van het energiebedrijf, verdeel- en eindkasten. Fysiek is het signaalnet opgebouwd volgens meerdere aan elkaar gekoppelde ringsystemen met een centrale koppeling naar het Stadhuis. Dit geldt zowel schakeltechnisch als stuurtechnisch. Op het net (meerdere gekoppelde ringen) zijn volgens het sterprincipe stuurpunten voor de openbare verlichting en voor andere voorzieningen afgetakt. Daartoe zijn in het fysieke ringsysteem onder meer decentraal gepositioneerde signaalkasten opgenomen. De grenzen van de te sturen gebieden zijn bepaald.

7.10.1 Kabels	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Niet-gebruikte kabels opruimen  In geval van wijzigingen in ontwerpen ten aanzien van de inrichting (bovengronds dan wel ondergronds) moet de kabelloop functioneel (ruimtelijk en/of technisch) worden geoptimaliseerd.  Binnen de projectwerkzaamheden moeten niet gebruikte kabels worden verwijderd en de kabelstructuur worden opgeschoond.



<p>Aftakkabels uitlassen.</p> <p>Aftakkabels naar masten zijn uitgelast op de (hoofd- en secundaire) kabelstructuur. Uitsluitend bij een aftakkabel met meerdere masten is bij de eerste mast het in/uit-principe van toepassing.</p> <p><u>Standaard OV kabel</u></p> <p>Het gemeentelijk laagspanningsnet is gebouwd met standaard OV kabel. Het gebruik van andere typen kabel is niet toegestaan.</p> <p><u>Aansluitkabels</u></p> <p>Aansluitkabels die aftakken van VG-YMvKas mb 4x10mm<sup>2</sup> dienen volgens onderstaande tabel toegepast te worden.</p>	
Lichtpunthoogte	Kabeltype
Hoogte ≤ 12m	VO-YMvKas mb 3x2.5mm <sup>2</sup>
Hoogte > 12m	VO-YMvKas mb 4x2.5mm <sup>2</sup>
<p><u>Kabelmoffen</u></p> <p><b>Alle te maken kabelmoffen zijn van kunststof, type wikkelmof. In laagspanningskabelmoffen zijn schroefverbindingsklemmen toegepast. In kabelmoffen op telecommunicatie kabels zijn persverbindingsklemmen (laskokers) toegepast.</b></p> <p>Tijdelijke kabeleinden moeten in overleg met de gemeente kortsluitvast worden afgedopt.</p> <p><u>Overlengte</u></p> <p>Alle in een mast ingevoerde en aangesloten kabels dienen in de grond een overlengte van 3 m te hebben. Deze overlengte wordt ter plaatse van de mast op ring gelegd.</p>	

<p>Tevens dienen de kabels in de mast, direct onder het luik, een overlengte van 0,50 m te hebben.</p> <p>In de masten moet achter de servicedeur een afsluitbaar aansluitkastje, voorzien van aansluitklemmen en overstroombeveiliging (beveiligingsset), zijn aangebracht.</p> <p><u>Mantelbuizen</u></p> <p>Ter plaatse van wegoversteken uitgevoerd in asfalt en beton en technische kunstwerken, alsmede ter plaatse van wegdelen waar de intensiteit van het weggebruik dit wenselijk maakt, moeten mantelbuizen zijn toegepast.</p> <p>Wegkruisingen van hoofdkabels moeten worden uitgevoerd in mantelbuizen.</p> <p>Nieuw aan te leggen hoofdwegen en (wijk)ontsluitingswegen moeten verdeeld over de lengte om de 60-80m worden voorzien van mantelbuizen PP125mm.</p> <p>Buizen zijn altijd voorzien van afdichtdeksels zodat er geen zand en vuil kan inslibben. Na werkzaamheden worden buizen altijd toegankelijk en bruikbaar achtergelaten.</p> <p>Mantelbuizen hebben een gronddekking van 0,60 m ten opzichte van het naast de weg gelegen maaiveld.</p> <p>Mantelbuizen dienen aan weerszijden een overstek van 0,70 m ten opzichte van de buitenkant van de wegdekverharding te hebben.</p> <p><u>Onderlinge kruisingen</u></p> <p>Voor de overzichtelijkheid van het kabelnet mogen onderlinge kruisingen van kabels niet voorkomen.</p> <p>Laagspanningskabels liggen op een diepte van 0,60 m beneden het <b>definitieve maaiveld.</b></p>
---



Materiaal	<u>Kabels</u>	
	<u>Benaming</u>	<u>Kabeltype</u>
	Hoofdkabel [1]	VG-YMvKas mb 4x10mm <sup>2</sup>
	Aansluitkabel [2]	VO-YMvKas mb 3x2.5mm <sup>2</sup>
	Aansluitkabel [3]	VO-YMvKas mb 4x2.5mm <sup>2</sup>
<u>Te gebruiken mantelbuizen</u>		
50mm PP [4]		
125mm PP [5]		
120mm schaalbuis [6]		

7.10.2 Kasten	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<u>Binnenwerk</u> Het binnenwerk van voedingskasten, verdeelkasten en veldverdelers alsmede signaalkasten voor gebruik in de hoofdkabelstructuur worden geleverd door of vanwege de gemeente. <u>Slot en aansluitklemmen</u> Alle kasten moeten worden voorzien van een voorgeschreven/te leveren slot. Alle aansluitklemmen dienen te worden gecodeerd. Alle kasten moeten van een uniek nummer worden voorzien zoals in het hoofdstuk <a href="#">Codering OVL-objecten</a> aangegeven.

<u>Eigen aarding</u> Alle kasten hebben een eigen aarding. Nabij iedere kast moet een elektrode zijn gedreven. De aarding moet tot stand komen met BC 25mm <sup>2</sup> en op de onder in de kast aangebrachte aardrail zijn aangesloten. <u>Weerstand</u> De aardverspreidingsweerstand moet ter plaatse van een kast <b>maximaal 1Ω bedragen. Het meetrapport moet in tweevoud bij de gemeente ingediend worden.</b> <u>Groepen</u> Laagspanningkasten hebben liefst 8 en maximaal 12 afgaande groepen. <u>Energieaansluitingen</u> Energieaansluitingen dienen aangevraagd te worden bij het Energiebedrijf. Aansluitingen dienen administratief ingebed te worden in de hiervoor lopende contracten. Aanvraag en inbedding altijd in overleg met de gemeente. <u>Stuuraders</u> De stuuraders in de hoofdstructuurkabels zijn in de kasten apart afgemonteerd. Stuuraders die zijn doorgekoppeld zijn in iedere kast gezekerd met 2A. <u>Overlengte</u> Alle in de kasten ingevoerde en aangesloten kabels hebben een overlengte van 5m. Deze overlengte moet ter plaatse voor de kast op ring gelegd zijn.
--

Sokkel

Kasten zijn gemonteerd op een stalen sokkelconstructie. De sokkel dient op een zandbed van 20 cm dikte te zijn geplaatst, op een hoogte waarbij de bovenzijde 15 cm boven de bestrating uitsteekt. De bodem van sokkel c.q. omkasting is met een circa 2 cm dikke laag betonmortel afgevuld.

Zandbed

Rondom kasten dient op een zandbed van 20 cm dikte een betegeling te worden aangebracht met grijze betontegels 30x30x4 cm en kantplanken. De breedte van het zo ontstane pad dient 90 cm te bedragen. Tevens brengt de opdrachtnemer een verbindingspad aan ter breedte van 90 cm aansluitend op de openbare weg.

OVL kasten moeten gegarandeerd bereikbaar zijn voor onderhoudswagens.

## 8 Verkeersmaatregelen

### 8.1 Verkeersregelinstallaties (VRI's)

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>In het beheerplan Verkeersregelinstallaties en de bijbehorende voorwaarden is zeer gedetailleerd en uitgebreid beschreven aan welke voorwaarden de VRI's moeten voldoen. In dit hoofdstuk van de HOR wordt daarnaar verwezen in plaats van (een selectie van) deze voorwaarden op de te nemen.</p> <p>Algemeen geldt dat er aan de VRI's geen werkzaamheden mogen plaatsvinden zonder afstemming met M. Haaring en/of P. Jansen, afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer.</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Beheerplan Verkeersregelinstallaties Gemeente Zoetermeer</a></p> <p><a href="#">Standaard randvoorwaarden en bepalingen voor uitvoering en materiaalkeuze verkeersregelinstallaties 2008</a></p> <p><a href="#">Standaard verkeerskundige randvoorwaarden voor verkeersregelinstallaties, Gemeente Zoetermeer</a></p>

### 8.2 Verkeersborden en straatnaamborden

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Beperk het aantal palen voor verkeersborden door waar mogelijk borden gecombineerd op één paal aan te brengen. Bij vervanging <b>alle borden op de paal vervangen en geen verschillende reflectie combineren.</b></p> <p>Geïntegreerde aanduidingen (platen, borden, markeringen).</p>

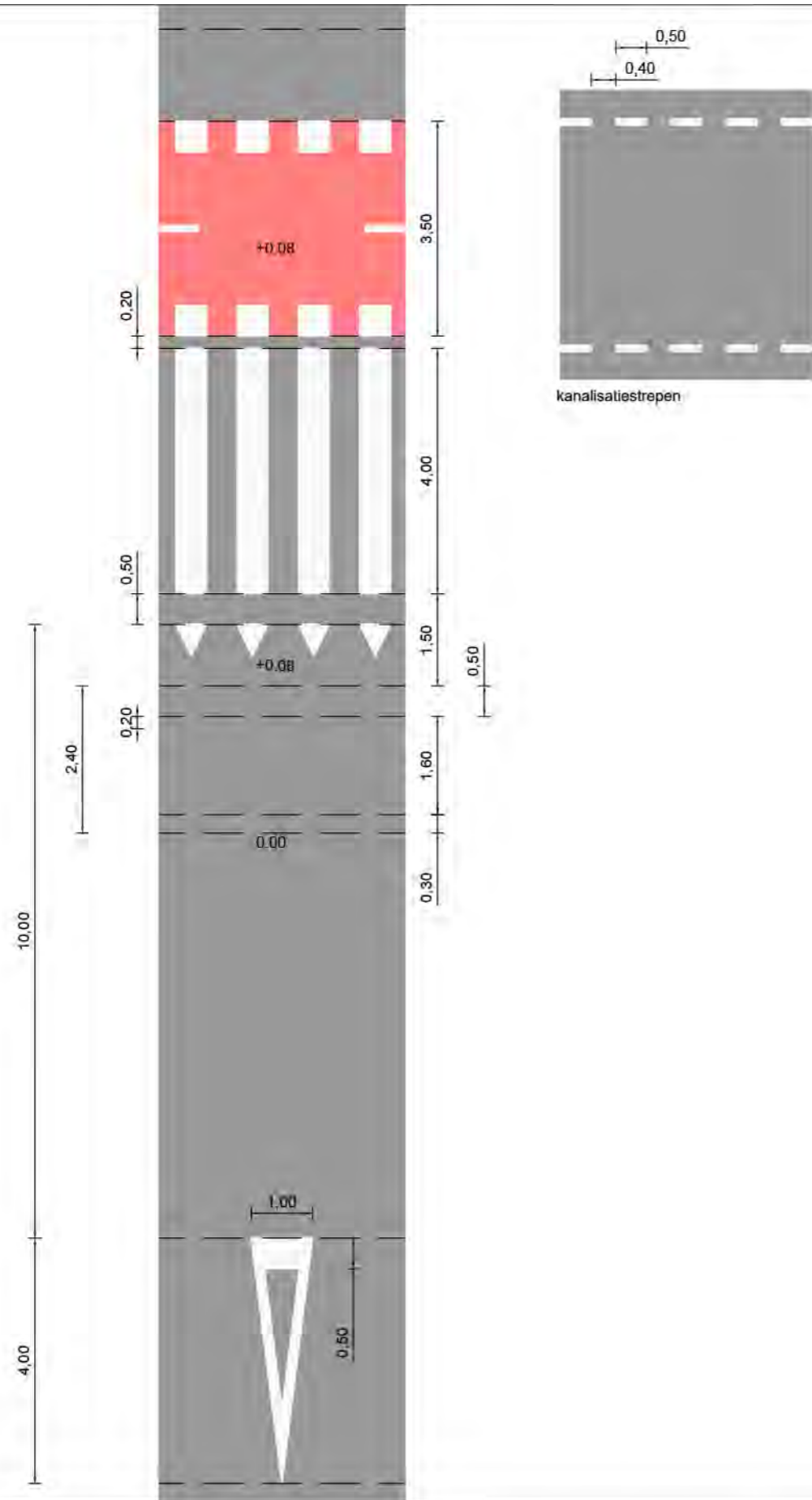
Materiaal	<p>Geen zink- of cobalthoudende materialen toepassen.</p> <p>Materiaal toepassen dat zo goed mogelijk bestand is tegen schade door vernieling, vervuiling of diefstal.</p> <p>Bestand tegen reinigen met hogedrukspuit: gladde en harde oppervlakken of duurzaam gecoat, gegalvaniseerd of kunststof.</p>
Maatvoering	<p>Maatvoering en uitvoering volgens CROW.</p> <p>Levering materialen vindt plaats door gemeente Zoetermeer.</p>

### 8.3 Overige bebording/bewegwijzering

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p><b>In Zoetermeer wordt onverlichte en / of retroreflecterende bewegwijzering toegepast.</b></p>
Materiaal	<p>Bewegwijzeringsmastpalen 10-13 cm, kleur geel-blauw (Zoetermeerse kleuren)</p> <p><b>Reflectie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diamond Grade voor hoofdwegen;</li> <li>• klasse 3 voor overige wegen.</li> </ul>
Maatvoering	<p>Klasse 2 voor hoofdwegen</p> <p>Klasse 1 voor overige wegen</p> <p>Levering materialen vindt plaats door gemeente Zoetermeer.</p>

## 8.4 Wegmarkering

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Het doel van markering is het vergroten van de verkeersveiligheid. Het belang van zichtbaarheid van de markering is zeer groot.
Materiaal	Alleen in tijdelijke situaties wegenvverf toepassen. Permanente belijning: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lengtemarkeringen thermoplastisch, kleur wit</li> <li>• Dwarsmarkeringen twee componenten</li> </ul>
Maatvoering	Breedte ononderbroken streep 0,10 m
Uitvoering	Conform CROW – Richtlijnen voor bebakening en markering van wegen  Bij drukke kruispunten waar het puntstuk veel wordt overreden, ter voorkoming van slijtage thermoplast toepassen. In verband met kostenbesparing in dit geval de belijning aanbrengen in 'bandvorm' (buitenste van 10 cm breed en binnenste van 20 cm breed).
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 8-4 Wegmarkering</a>



kanalisatiestrep



Gemeente  
**Zoetermeer**  
 Wegmarkering

getekend: BWZ Ingnieurs      formaat: A4  
 gewijzigd:                      schaal: 1:100  
 datum: 09-07-2019          volgnummer: 8-4

[terug naar Wegmarkering](#)

## 9 Straatmeubilair

### 9.1 Algemeen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Straatmeubilair zoveel mogelijk gestandaardiseerd toepassen. Bijzondere gebieden afwijkend, maar binnen die gebieden weer gestandaardiseerd.
Materiaal	Duurzame materialen, geen zink- of cobaltoxidehoudende materialen. Bij toepassing van hout alleen FSC-gekeurd hout. Kleuren volgens kleurenschema gemeente Zoetermeer.
Onderhoud	Straatmeubilair langs en in grasvelden in (tegel)verharding plaatsen in verband met maaien. Meubilair moet bestand zijn tegen hogedruk reiniging.

RAL 1013	RAL 3003	RAL 5017	RAL 5020	RAL 6009
RAL 6012	RAL 7016	RAL 7035	RAL 7037	RAL 9007

Kleurenschema gemeente Zoetermeer

### 9.2 Zitmeubilair

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Stem aantal banken af op mogelijk gebruik/geen overmaat. Wissel af met zitplekken in de zon, schaduw en beschutting. Bereikbaar voor mindervaliden.

Materiaal	Zitbank Tamar, staal verzinkt en dubbellaags gecoat. Leverancier Delta Products & Sports BV, Zwolle
Maatvoering	Lengte 1800 mm en breedte 700 mm
Uitvoering	Plaatsing op maaiveld of als model ingraven
Onderhoud	Banken altijd in verharding plaatsen in verband met maaien. Indien de bank in groenvakken wordt geplaatst, plaatsen op betonnen plaat.

### 9.3 Hekwerken

9.3.1 Hekwerk algemeen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Standaard hekwerken bestaan uit gerecycled kunststof of staal, afhankelijk van het ontwerp.
Materiaal	Gerecycled kunststof of staal
Bijlagen/ verwijzingen	Principedetail 9-3 Hekwerken

9.3.2 Hekwerk met schapengaas/harmonicagaas	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Plaats een hekwerk met schapengaas in hagen ter voorkoming van sluippaadjes. Hekwerk met harmonicagaas toepassen als weideafscheiding of bij tijdelijke maatregelen.





Materiaal	<p><u>Schapengaas:</u></p> <p>Zwaar URSUS vlechtwerk (schapengaas) Draaddikte zelfkant 3,65 overige 2,95 Hoogte in mm/x aantal horizontale draden: maat 1000/10</p> <p>Palen <math>\varnothing</math> 80 mm onbehandeld eiken of tamme kastanje, lengte 2000 mm</p> <p>Bovenkant hekwerk voorzien van een plank 25 x 100 mm</p> <p><u>Harmonicagaas:</u></p> <p><b>Plasitor geplastificeerd vierkant vlechtwerk (groen harmonicagaas)</b> Maaswijdte 50 mm, draaddikte 2,7 mm Op rollen van 25 meter Hoogte afhankelijk van de situatie.</p> <p>Palen <math>\varnothing</math> 80 mm onbehandeld eiken of tamme kastanje</p> <p>Bovenkant hekwerk voorzien van een plank 25 x 100 mm</p>
Maatvoering	Maximale onderlinge afstand palen 2 meter
Uitvoering	Hekwerk voorzien van schoorpalen, in het werk te bepalen
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 9-3 Hekwerken</a>

### 9.3.3 Klaphek

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Klaphekken worden toegepast in recreatiegebieden en bij honden- uitlaatplaatsen.
Materiaal	Eiken of staal

Maatvoering	<p><u>Eiken:</u></p> <p>Planken 100 x 100 x 1500 mm, onderlinge afstand 0,14 m Breedte hek 0,95 m</p> <p><u>Staal:</u></p> <p>Gemeente Zoetermeer: Type nog doorgeven</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 9-3 Hekwerken</a>

### 9.3.4 Fietssluis

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Fietssluisen zo min mogelijk toepassen, altijd in overleg met wijk- beheerder.
Materiaal	Gerecycled kunststof.
Maatvoering	Zie voor maatvoering principedetail Hekwerk algemeen
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 9-3 Hekwerken</a>

### 9.4 Fietsparkeren

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Aantal beugels afstemmen op mogelijk gebruik.
Materiaal	<b>(Twin) Tulip fietsparkeren (leverancier Velopa, Leiderdorp)</b>  Kleur RAL 7016
Maatvoering	Rekening houden met voldoende manoeuvreerruimte.
Uitvoering	Beugels plaatsen op betonvoet. Betonvoet aanbrengen onder tegel- verharding.



Onderhoud	Rondom beugels moet het mogelijk zijn om met standaard daarvoor toegepast materieel onderhoud uit te voeren.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 9-4 Fietsparkeren</a>

### 9.5 Afvalvoorzieningen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<b>Effectief plaatsen van afvalbakken. Rekening houden met:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voldoende aantal afvalbakken;</li><li>• Voldoende inhoud afvalbakken;</li><li>• Plaatsing afstemmen op locatie, relateer waar mogelijk aan banken;</li><li>• Voldoende ruimte om te ledigen;</li><li>• Geen voorzieningen voor zwerfvuil of werpafval toepassen (zoals G-snake of werpnetten). Dit trekt bruine ratten aan.</li></ul>
Materiaal	Afvalbak Bammens, type Capitole 50L, thermisch verzinkte staander, voorzien van betonvoet. Kleur RAL 7016
Uitvoering	Betonvoet aanbrengen onder tegelverharding.

### 9.6 Afzet- en parkeerpalen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Afzet- en parkeerpalen zo min mogelijk toepassen. Toepassing altijd in overleg met wijkbeheer.

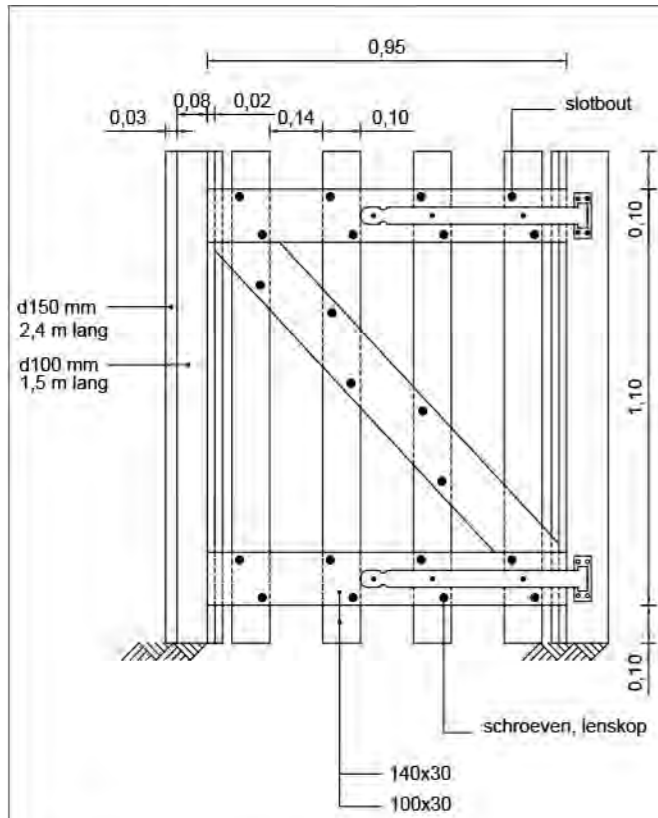
Materiaal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Paal van gerecycled kunststof met diamantkop, inclusief reflecterende banen, rood/wit uitgevoerd (voor-/achterzijde)</li><li>• Klappaal van gietijzer/staal, Erdi insteek/klappaal, kleur signaalrood (RAL3000) voorzien van 2 retro-reflecterende banden klasse I, hoogte 800 mm, diam. 90 mm. Aluminium opzetstuk 295 x 295 mm, schuin oplopend naar 800 mm (leverancier Erdi Wegbebakening BV, Zaandam)</li></ul>
-----------	--



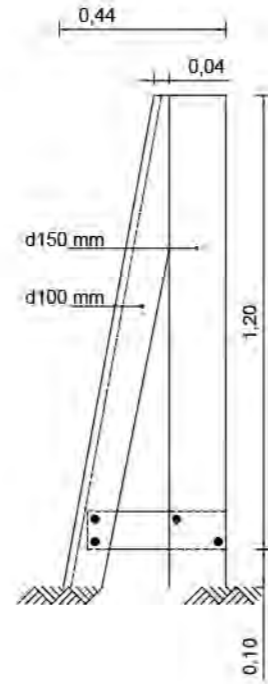
Afvalbak Bammens Capitool



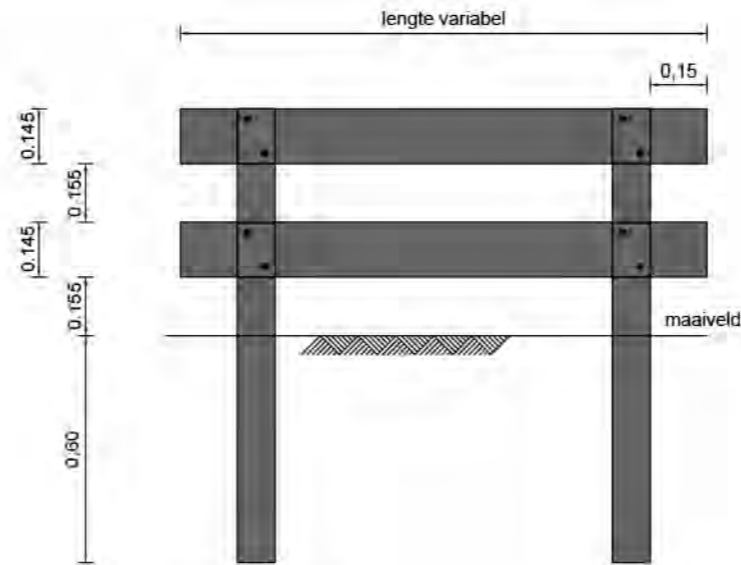
Diamantkoppaal kunststof



Klaphek vooraanzicht  
Schaal 1:20

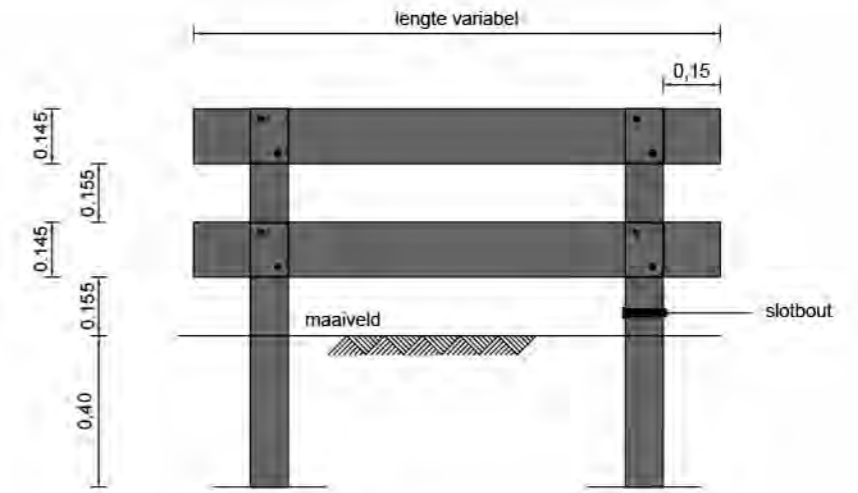


Klaphek zijaanzicht  
Schaal 1:20



materiaal: recycled kunststof  
staanders 1200x100x100  
liggers 145x40 (lengte variabel)  
bevestigen d.m.v. gegalvaniseerde  
slotbouten M10 met volgplaat

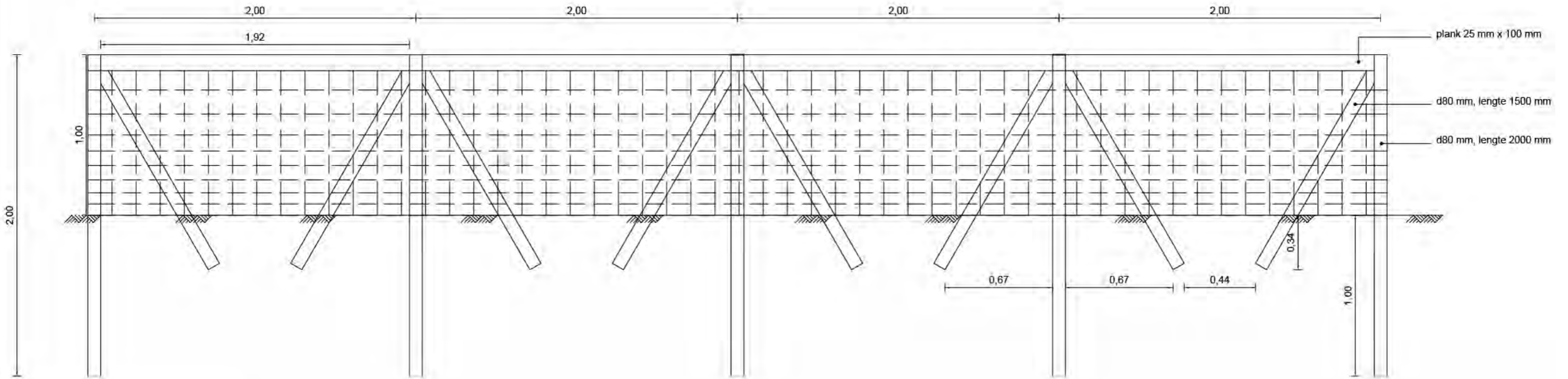
Fietssluis - vaststaand type  
Schaal 1:20



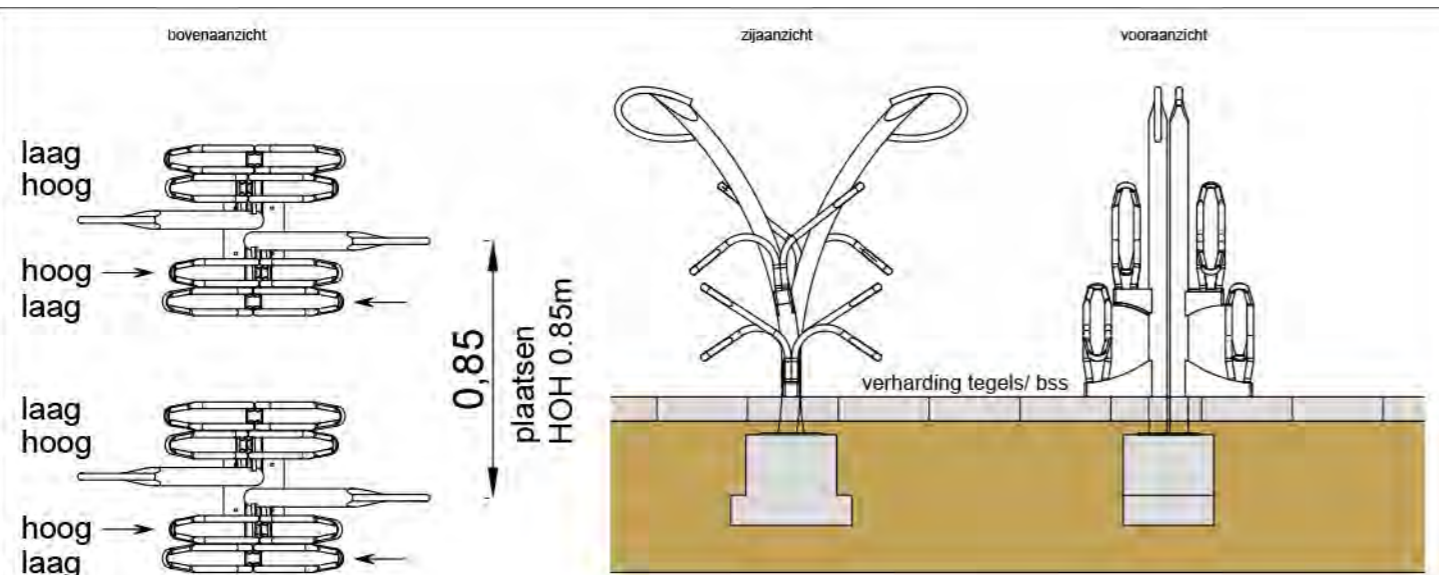
materiaal: recycled kunststof  
staanders 1000x100x100  
liggers 145x40 (lengte variabel)  
bevestigen d.m.v. gegalvaniseerde  
slotbouten M10 met volgplaat

hek plaatsen in een gegalvaniseerd  
kokerprofiel, wanddikte 4  
gelast op een gegalvaniseerde plaat 400x40  
50 mm van bovenrand 2x20 mm gat boren  
voor het aanbrengen van een pen met slot

Fietssluis - Opneembaar  
Schaal 1:20

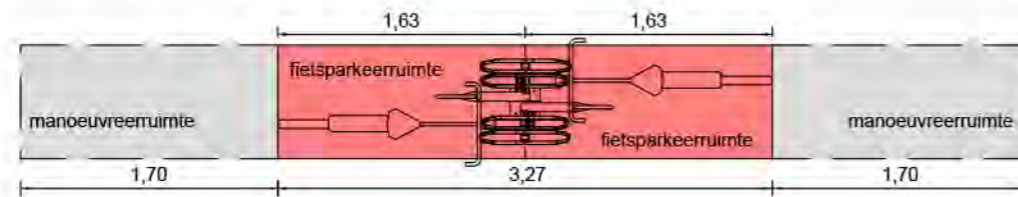


Hekwerk met schapengaas/harmonicagaas  
vooraanzicht  
Schaal 1:40



Fietsparkeren Twin Tullip  
Schaal 1:25

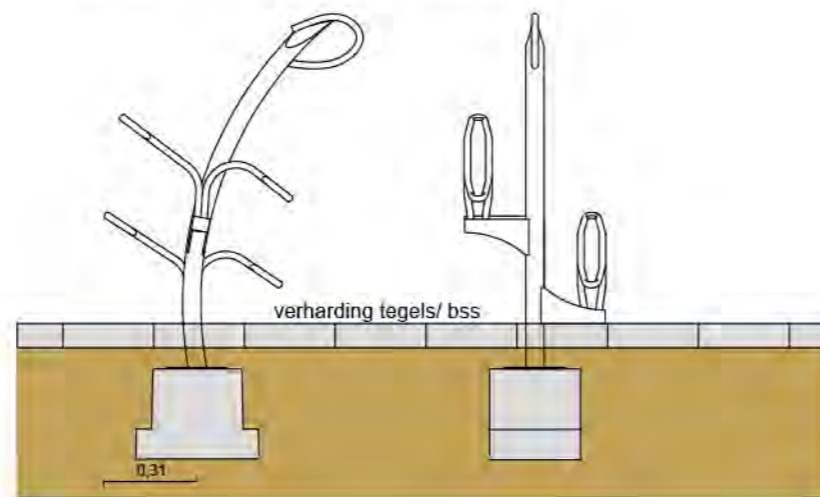
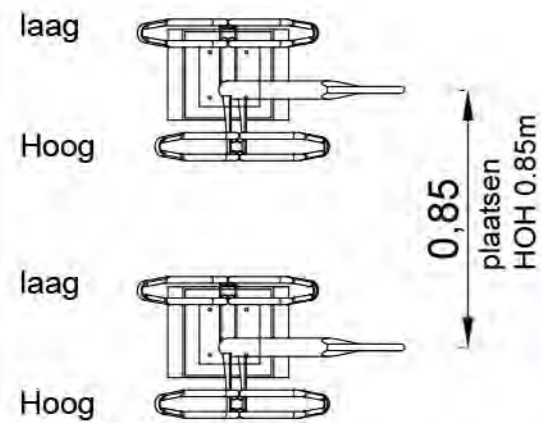
Bovenaanzicht  
fietsparkeren Twin Tullip  
Schaal 1:50



bovenaanzicht

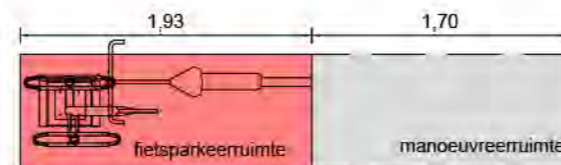
zijaanzicht

vooraanzicht



Fietsparkeren Tullip  
Schaal 1:25

Bovenaanzicht  
fietsparkeren Tullip  
Schaal 1:50



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Fietsparkeren

getekend: BWZ Ingnieurs      formaat: A4  
gewijzigd:                      schaal: 1:25/1:50  
datum: 12-07-2019          volgnummer: 9-4

[terug naar Fietsparkeren](#)

## 10 Spelen

### 10.1 Algemeen

Het speelbeleid van Zoetermeer staat in de [Speelruimtenota 2016-2026 Ruimte geven!](#) beschreven. Het beleid is erop gericht alle kinderen van 0 tot 17 jaar in de openbare ruimte te laten spelen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen formele en informele speelruimte. Informele speelruimtes worden voornamelijk gebruikt door jongeren. Dit zijn veelal zelfgekozen plekken, zoals een hoek van de straat of een 'droogstaplek' onder bijvoorbeeld een (spoor)brug. Voor de informele speelruimtes wordt verwezen naar de Speelruimtenota 2016-2026. In dit hoofdstuk worden de formele speelvoorzieningen beschreven.

10.1.1 Algemeen	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Bij (her)inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met het veilig bespeelbaar zijn van de woonomgeving.</p> <p>Bij het bepalen van de oppervlakte van de (informele) speelruimte moet voldaan worden aan de richtlijnen van de NUSO. Het normoppervlak voor spelen is minimaal 300 m2 formele speelruimte per hectare (3%-norm).</p> <p>Nieuwe aanleg en herinrichting staat nooit op zichzelf, maar wordt uitgevoerd als omvorming/vervanging van bestaande locaties aan de orde is. Planning van omvorming/vervanging vindt zoveel mogelijk plaats in overleg met bewoners.</p> <p>Speelplekken zo open mogelijk houden.</p> <p>Speelplekken niet afsluiten door middel van hekwerken.</p> <p>Zandbakken in principe niet toepassen. Uitzondering hierop zijn speciale verzoeken.</p> <p>Geen giftige planten aanbrengen in de omgeving van speelplekken.</p> <p>Zie voor overige richtlijnen Deel I, Speelbeleid.</p>

Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Speelruimtenota 2016-2026 Ruimte geven!</a> <a href="#">Top 10 giftige planten</a>
---------------------------	---

### 10.2 Sport- en spelvoorzieningen

10.2.1 Speeltoestellen en valondergrond	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Speeltoestellen moeten voldoen aan het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen. Sortiment speeltoestellen van huisleveranciers gemeente Zoetermeer.</p> <p>Speeltoestellen moeten worden geplaatst op een daarvoor geschikte ondergrond, afhankelijk van de valhoogte. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de obstakelvrije zone.</p> <p>Ondergronden en obstakelvrije zone dienen te voldoen aan de NEN-normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">NEN-EN 1176</a> 'Speeltoestellen en bodemoppervlakken van speelplaatsen'</li> <li>• <a href="#">NEN-EN 1177</a> 'Schokabsorberende bodemoppervlakken van speelplaatsen – Bepaling van de kritische valhoogte'</li> </ul>
Materiaal	<p>Bij aanleg van een speelvoorziening in een natuurlijke omgeving zand of houtsnippers als valondergrond gebruiken. In verband met lagere kosten bij aanleg en beheer heeft zand de voorkeur.</p> <p>Op verharde terreinen bij voorkeur kunstgras als valondergrond toepassen.</p> <p>Bij kunstgras in gras rondom opsluitband toepassen.</p> <p>Gras alleen op die locaties waar maaimachine bij kan. Minimale breedte grasvlak 3 meter.</p>



	Bij toepassing van rubbervalondergrond: Rugopol valbrekende tegel Type FX, kleur zwart, 1000 x 500 x 40 mm 800gr/m <sup>2</sup> polyurethaan, twee-componenten lijm nodig Dikte van de rubbertegels kan variëren afhankelijk van de valhoogte HIC waarde.
Uitvoering	Indien een rubbervalondergrond wordt toegepast, deze aanbrengen op een ondergrond van tegels 50 x 50 x 70. Tegels ondersteboven aanbrengen.
Onderhoud	Let op toegankelijkheid onderhoudsmaterieel (maaimachines en dergelijke).
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 10-2 Opbouw speellocaties</a>

10.2.2 Skateboardbaan	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	De aanleg van een skateboardbaan wordt in overleg met clubs/bewoners en de gemeente Zoetermeer bepaald.
Materiaal	<b>Standaard opbouw asfaltverharding met deklaag SMA 0,8 (fijn).</b>
Bijlagen/ verwijzingen	Principedetail 10-2 Opbouw speellocaties

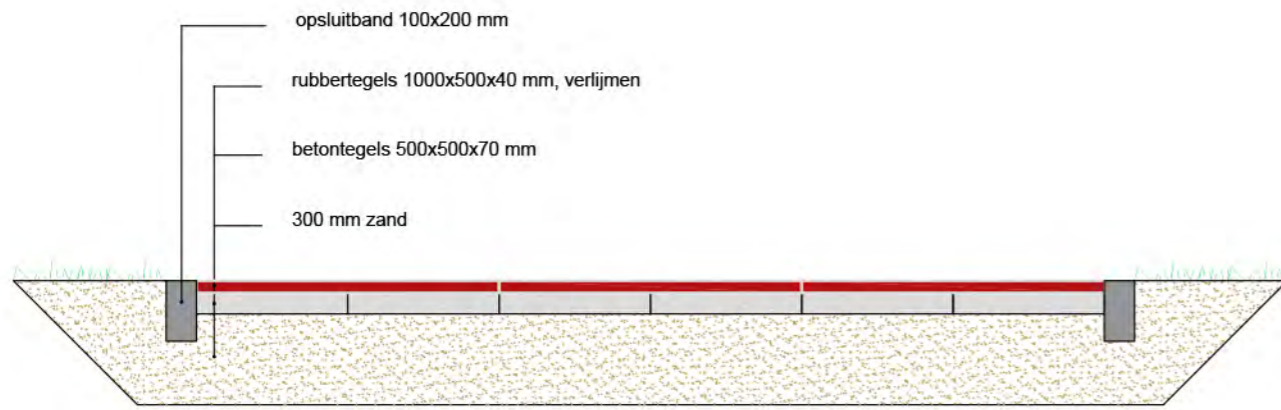
10.2.3 Jeu de Boulesbaan	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Ontwerp volgens de regels van de Nederlandse Jeu de Boules bond.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Aanleg Jeu de Boulesbaan</a>

10.2.4 Zandondergrond/Zandspeelplaats	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Zandondergronden en speelplaatsen slechts incidenteel toegepast.
Materiaal	Speelzand 500 mm
Uitvoering	Onder speelplaats op bodem van cunet drainage aanbrengen conform specificaties in <a href="#">paragraaf 1.1.6 Drainage</a>
Onderhoud	Let op toegankelijkheid onderhoudsmaterieel
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 1-2 Drainage, pompputten, kolken en rioalgemalen</a>

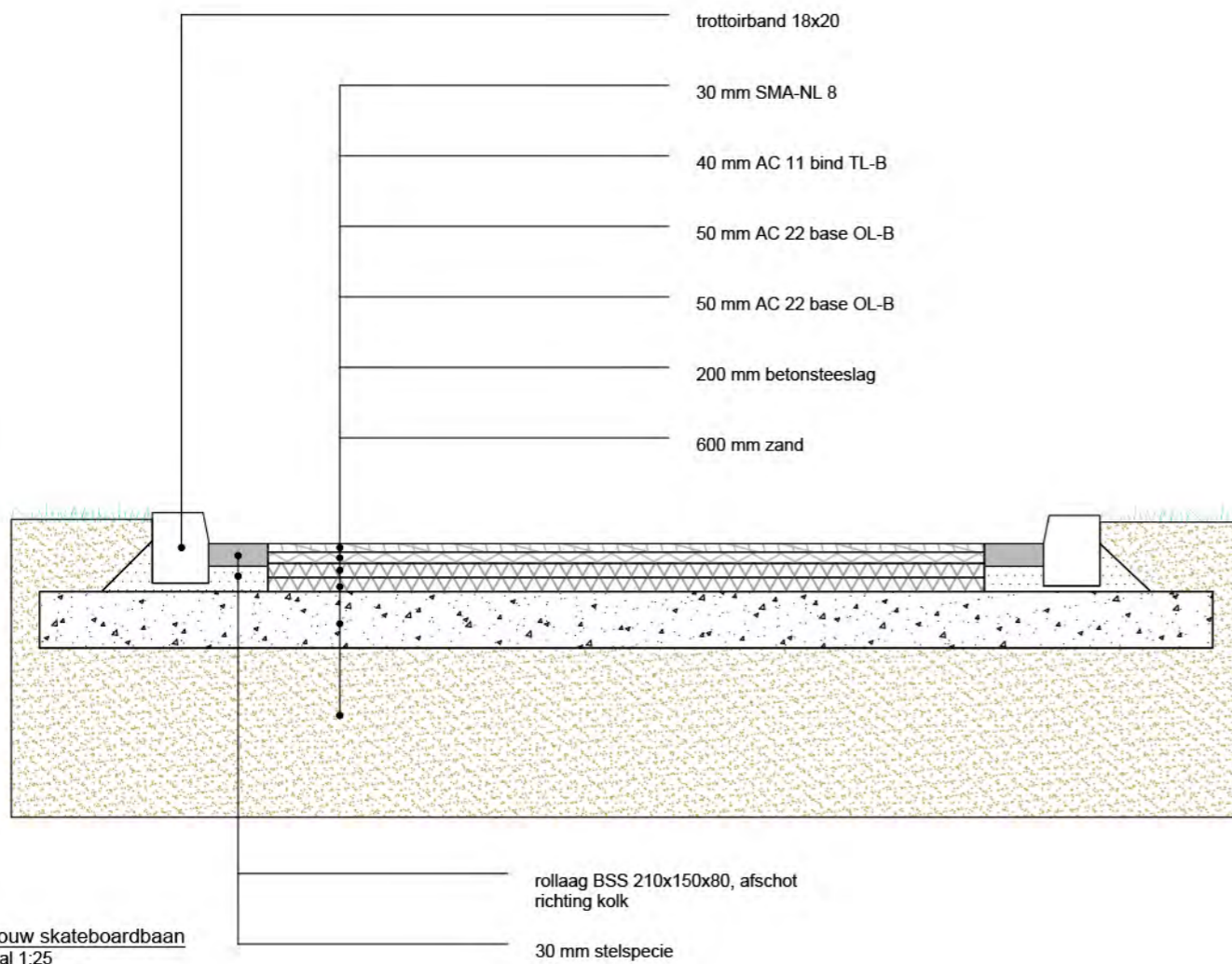
10.2.5 Zandbak	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Zandbakken worden binnen de gemeente Zoetermeer niet toegepast.

### 10.3 Natuurspelen

FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	Alle speeltoestellen moeten voldoen aan de nationale wetgeving, het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS).  De factsheet: 'Spelen in de bossen. Van natuurlijke materialen tot veilige speeltoestellen' (Rijksoverheid, zie onderstaande link) is van toepassing op alle natuurspeel terreinen.  Meer informatie beschikbaar op de hieronder vermelde websites.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen</a> <a href="#">Factsheet speelbossen</a> <a href="#">Veiligheid.nl - informatie over speeltuinen</a>



Opbouw valondergrond  
 Schaal 1:25



Opbouw skateboardbaan  
 Schaal 1:25



Gemeente  
**Zoetermeer**  
 Opbouw speellocaties

getekend: BWZ Ingnieurs    formaat: A4  
 gewijzigd:                    schaal: 1:25  
 datum: 12-07-2019        volgnummer: 10-2

[terug naar Sport- en spelvoorzieningen](#)

## 11 Huisafvalinzameling

### 11.1 Bovengrondse huisvuilinzameling

11.1.1 Aanbiedplaats minicontainers en grofvuil	
FUNCTIE	EISEN
Toetsingskader	<p>Bij het bepalen van de aanbiedplaatsen huisafvalinzameling vindt altijd een controleslag plaats door AIZ. Er wordt gecontroleerd op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waar in Zoetermeer vindt de inzameling plaats.</li> <li>- Hoog/gestapelde bouw of laagbouw.</li> <li>- Wel of niet bedrijfsmatig (bijvoorbeeld bij zorgcomplexen, wel of <b>niet betalen afvalstoffenheffing</b>).</li> <li>- Aantal woningen: 30-50 aansluitingen per container, 50 aanhouden als maximaal.</li> </ul> <p>Uit bovenstaande factoren blijkt of er sprake is van afvalinzameling door de gemeente, welk inzamelmiddel en hoeveel er nodig zijn.</p> <p>Hierna wordt er in het VO/DO ruimte gepland voor het plaatsen van één of meerdere ondergrondse containers of een aanbiedplaats. Ook wordt er rekening gehouden met het aanbieden van grofvuil.</p>
Ontwerp	<p>De aanbiedplaats wordt gebruikt voor het aanbieden van de minicontainer op de dag van leging en voor het aanbieden van grofvuil.</p> <p>De aanbiedplaats niet combineren met een parkeerplaats. Dit geeft altijd problemen met het inzamelen op dagen die afwijken (zoals bijvoorbeeld Pasen).</p> <p>Loopafstand maximaal 75 meter, eventueel uit te breiden tot 150 meter.</p> <p>Let op situering keukens en de aansluiting van achterpaden. Dus denk als inwoner: waar zou ik de minicontainer plaatsen als ik daar woonde.</p> <p>Toegankelijk voor ouderen en (minder)validen.</p>

	<p>Plan extra ruimte om zo onderscheid te kunnen maken tussen volle en lege minicontainers.</p> <p>Ga uit van 240 liter minicontainer.</p> <p>Bij het ontwerp uitgaan van de hoeveelheid minicontainers en de wijze van neerzetten. De grootte van de aanbiedplaats uitwerken in rasters van 0,70 x 0,70 meter.</p> <p>Maximaal 20 stuks per aanbiedplaats.</p> <p>Houd rekening met draaicirkel ledigingsvoertuigen.</p>
Materiaal	Aanbiedplaats aangeven door middel van tegel 30 x 30 wit met symbool. 1 tegel per aanbiedplaats.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 11-1 Huisafvalinzameling</a>



Container aanbiedplaats - tegel 30 x 30





11.1.2 Aanbiedplaats huisvuilinzameling	
FUNCTIE	EISEN
Toetsingskader	<p><u>GFT-cocon</u></p> <p>Bij het bepalen van de aanbiedplaatsen huisafvalinzameling vindt altijd een controleslag plaats door AIZ. Er wordt gecontroleerd op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waar in Zoetermeer vindt de inzameling plaats.</li> <li>- Hoog/gestapelde bouw of laagbouw.</li> <li>- Wel of niet bedrijfsmatig (bijvoorbeeld bij zorgcomplexen, wel of <b>niet betalen afvalstoffenheffing</b>).</li> <li>- Aantal woningen: 30-50 aansluitingen per container, 50 aanhouden als maximaal.</li> </ul> <p>Uit bovenstaande factoren blijkt of er sprake is van afvalinzameling door de gemeente, welk inzamelmiddel en hoeveel er nodig zijn.</p> <p>Hierna wordt er in het VO/DO ruimte gepland voor het plaatsen van één of meerdere ondergrondse containers of een aanbiedplaats. Ook wordt er rekening gehouden met het aanbieden van grofvuil.</p>
Ontwerp	<p>Hoogbouw in de bestaande stad wordt niet voorzien van een ondergrondse container voor GFT, maar van een GFT-cocon. Let op: bij plaatsing deur achterzijde bovengrondse GFT-cocon. GFT-cocons altijd toepassen in combinatie met ondergrondse containers voor restafval en bedieningszuil.</p>
Materiaal	<p>Materialen worden geleverd door de afdeling AIZ (afvalinzameling).</p>
Bijlagen/ verwijzingen	<p><a href="#">Principedetail 11-1 Huisafvalinzameling</a></p>



*Ondergrondse huisvuilinzameling*

## 11.2 Ondergrondse huisvuilinzameling

11.2.1 Restafval en GFT	
FUNCTIE	EISEN
Toetsingskader	<p>Bij het bepalen van de aanbiedplaatsen huisafvalinzameling vindt altijd een controleslag plaats door AIZ. Er wordt gecontroleerd op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waar in Zoetermeer vindt de inzameling plaats.</li> <li>- Hoog/gestapelde bouw of laagbouw.</li> <li>- Wel of niet bedrijfsmatig (bijvoorbeeld bij zorgcomplexen, wel of <b>niet betalen afvalstoffenheffing</b>).</li> <li>- Aantal woningen: 30-50 aansluitingen per container, 50 aanhouden als maximaal.</li> </ul>



	<p>Uit bovenstaande factoren blijkt of er sprake is van afvalinzameling door de gemeente, welk inzamelmiddel en hoeveel er nodig zijn.</p> <p>Hierna wordt er in het VO/DO ruimte gepland voor het plaatsen van één of meerdere ondergrondse containers of een aanbiedplaats. Ook wordt er rekening gehouden met het aanbieden van grofvuil.</p>
Ontwerp	<p>Locatie is van belang als het gaat om vervuiling en het ontstaan van zwerfafval. Plaats de containers daarom goed in het zicht.</p> <p>Plaats ontwerpen vanuit de bewoners.</p> <p>In verband met doorstroming van verkeer en bereikbaarheid voor inzameldiensten, voorkomen van parkeren in de directe nabijheid van de containers. Houd minimaal 1 meter aan tussen de ondergrondse container en de parkeerplaatsen.</p> <p>Zowel inwerpopening als bedieningszuil dienen toegankelijk te zijn voor ouderen en (minder)validen.</p> <p>Niet dicht in de omgeving van woningen in verband met geluids-overlast.</p> <p>Loopafstand maximaal 75 meter, eventueel (in overleg) uit te breiden tot 150 meter.</p> <p>Houd rekening met draaicirkel van ledigingsvoertuigen.</p> <p>Geen hoogtebeperkingen (bijvoorbeeld onder bomen, lataarnpalen) in verband met legen van de bakken. Zowel inwerpopening als bedieningszuil dienen toegankelijk te zijn voor ouderen en (minder)validen.</p> <p>Niet dicht in de omgeving van woningen in verband met geluids-overlast.</p> <p>Loopafstand maximaal 75 meter, eventueel (in overleg) uit te breiden tot 150 meter.</p>

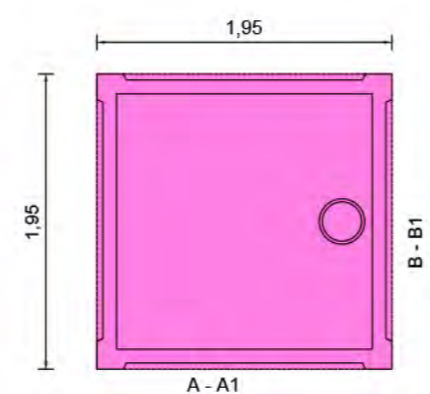
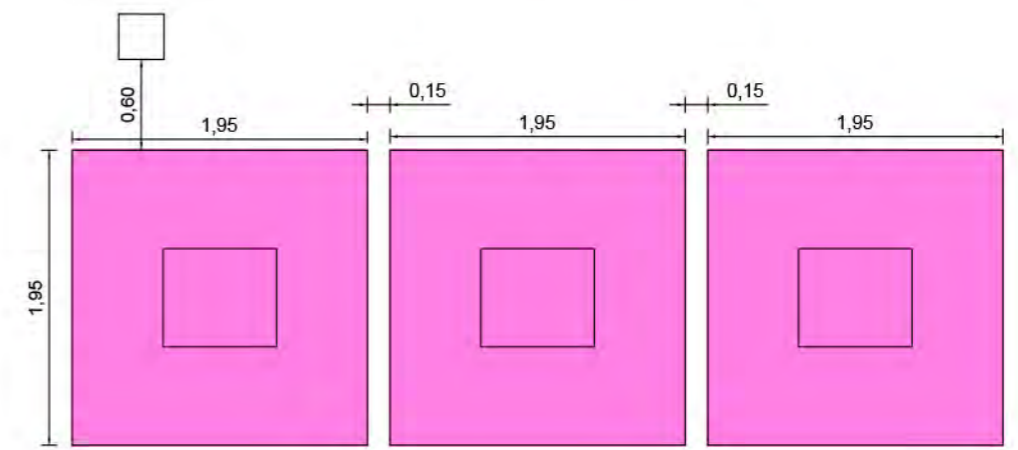
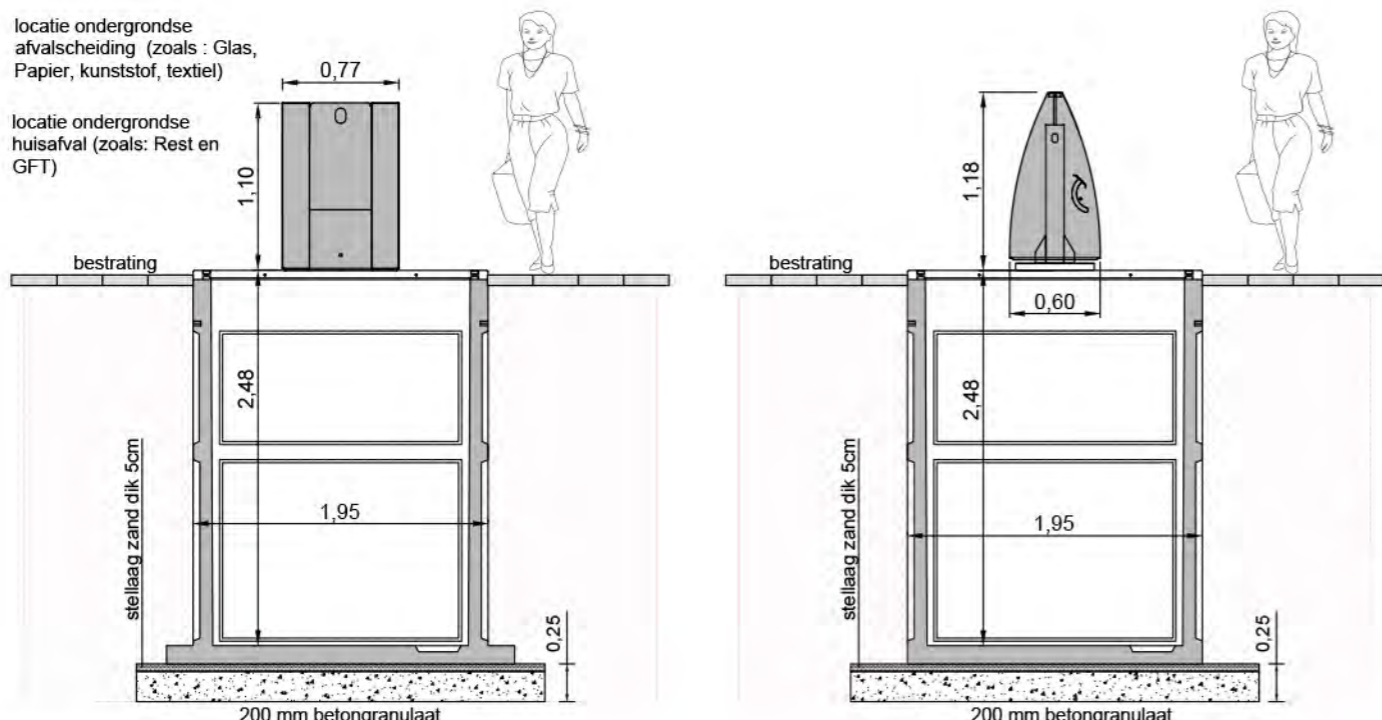
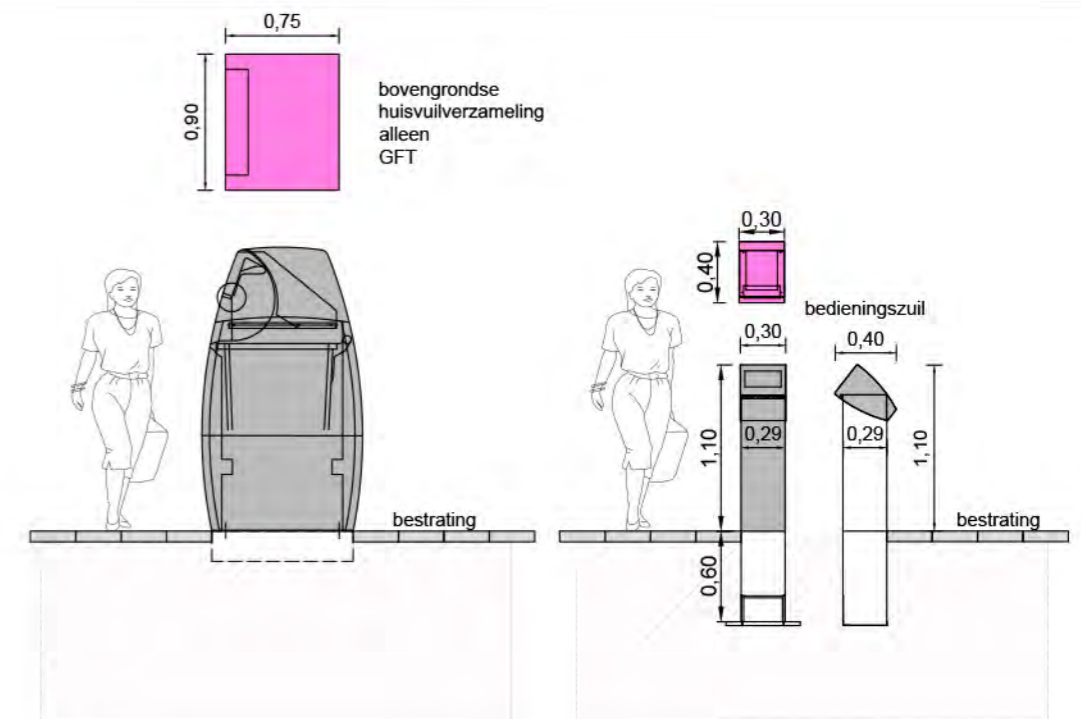
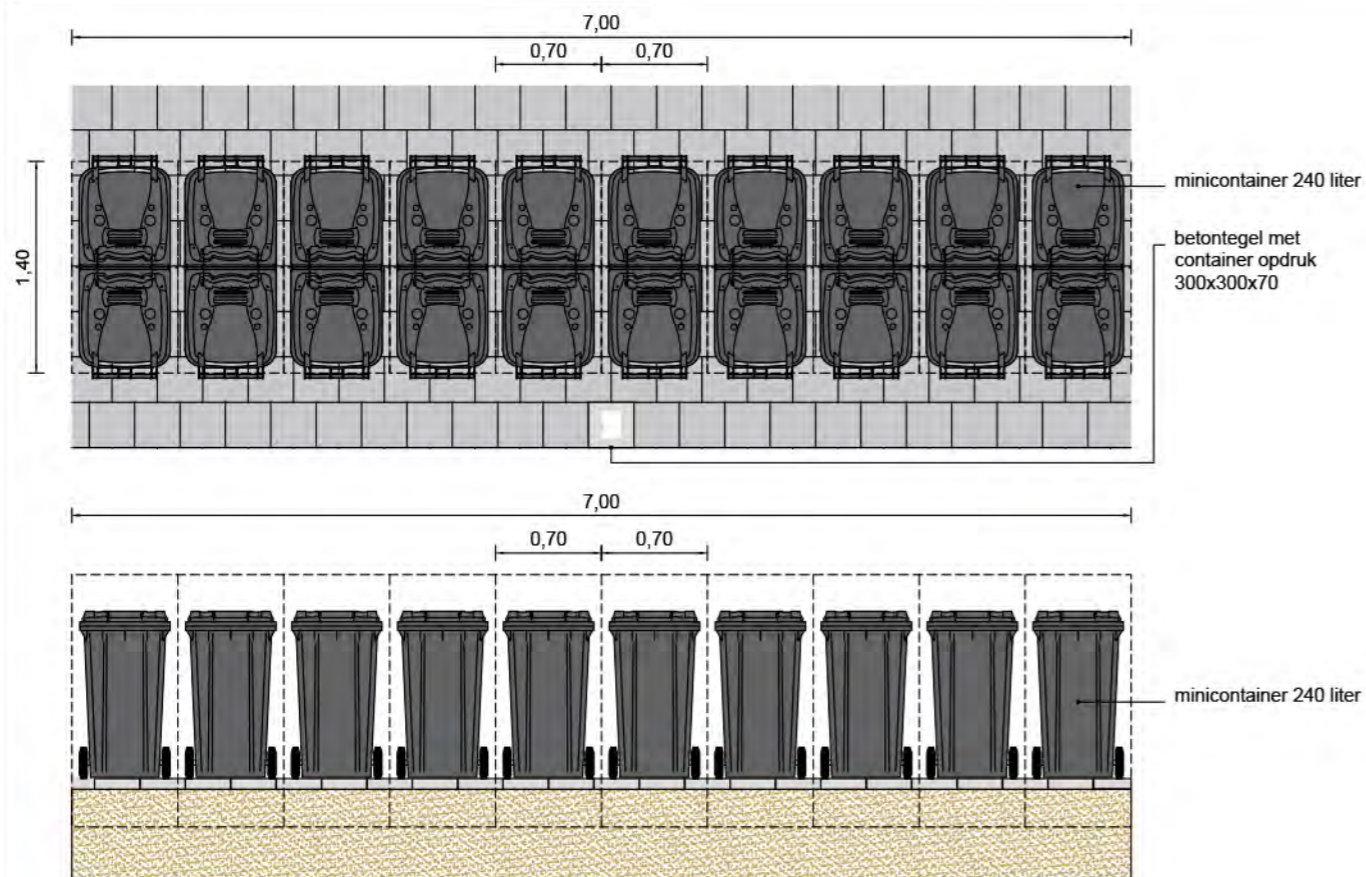
	<p>Houd rekening met draaicirkel van ledigingsvoertuigen.</p> <p>Geen hoogtebeperkingen (bijvoorbeeld onder bomen, lataarnpalen) in verband met legen van de bakken.</p> <p>Zowel inwerpopening als bedieningszuil dienen toegankelijk te zijn voor ouderen en (minder)validen.</p> <p>Niet dicht in de omgeving van woningen in verband met geluids-overlast.</p> <p>Loopafstand maximaal 75 meter, eventueel (in overleg) uit te breiden tot 150 meter.</p> <p>Houd rekening met draaicirkel van ledigingsvoertuigen.</p> <p>Geen hoogtebeperkingen (bijvoorbeeld onder bomen, lataarnpalen) in verband met legen van de bakken.</p> <p>Let op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kabels en leidingen</li><li>- afstempellocatie</li><li>- veiligheid gebruikers (locatie inwerpopening)</li><li>- inpasbaarheid in het geheel (waterafvoer)</li></ul>
Uitvoering	Plaatsing door leverancier van de systemen.
Bijlagen/ verwijzingen	<a href="#">Principedetail 11-1 Huisafvalinzameling</a>



11.2.2 Milieueiland / Huisvuilscheiding	
FUNCTIE	EISEN
Ontwerp	<p>Gebiedsafhankelijke inrichting op strategische plaatsen zoals wijkontsluitingswegen en winkelcentra. Inrichting in overleg met afdeling AIZ (afvalinzameling) gemeente Zoetermeer.</p> <p>Norm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 glascontainer per 1000 inwoners;</li><li>• 1 papiercontainer per 1000 inwoners;</li><li>• 1 textielcontainer per 5000 inwoners.</li></ul> <p>In verband met doorstroming van verkeer en bereikbaarheid voor inzameldiensten, voorkomen van parkeren in de directe nabijheid van de containers. Houd minimaal 1 meter aan tussen de ondergrondse container en de parkeerplaatsen.</p> <p>Zowel inwerpopening als bedieningszuil dienen toegankelijk te zijn voor ouderen en (minder)validen.</p> <p>Niet dicht in de omgeving van woningen in verband met geluids-overlast.</p> <p>Loopafstand maximaal 75 meter, eventueel (in overleg) uit te breiden tot 150 meter.</p> <p>Houd rekening met draaicirkel van ledigingsvoertuigen.</p> <p>Geen hoogtebeperkingen (bijvoorbeeld onder bomen, lataarnpalen) in verband met legen van de bakken.</p> <p>Afstempellocatie wat betreft te gebruiken materialen geschikt.</p> <p>Nooit meer dan twee containers achter elkaar in verband met reikwijdte en tilvermogen kraan.</p> <p>Let op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kabels en leidingen</li><li>• afstempellocatie</li><li>• veiligheid gebruikers (locatie inwerpopening)</li><li>• inpasbaarheid in het geheel (waterafvoer)</li></ul>

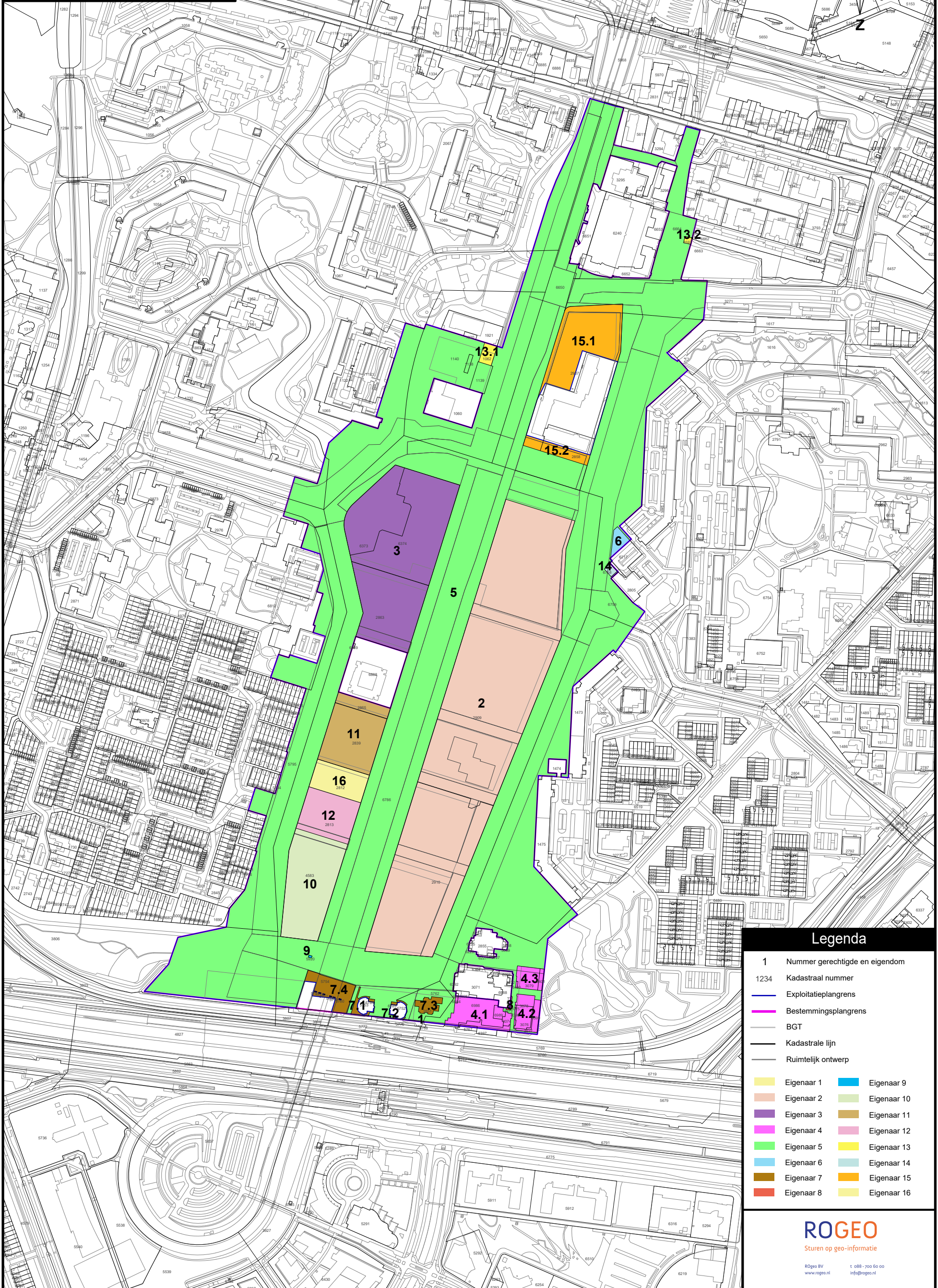


*Milieueiland*



Singeloever met een natuurvriendelijk karakter  
i.c.m. een beschoeide oever  
Schaal 1:100

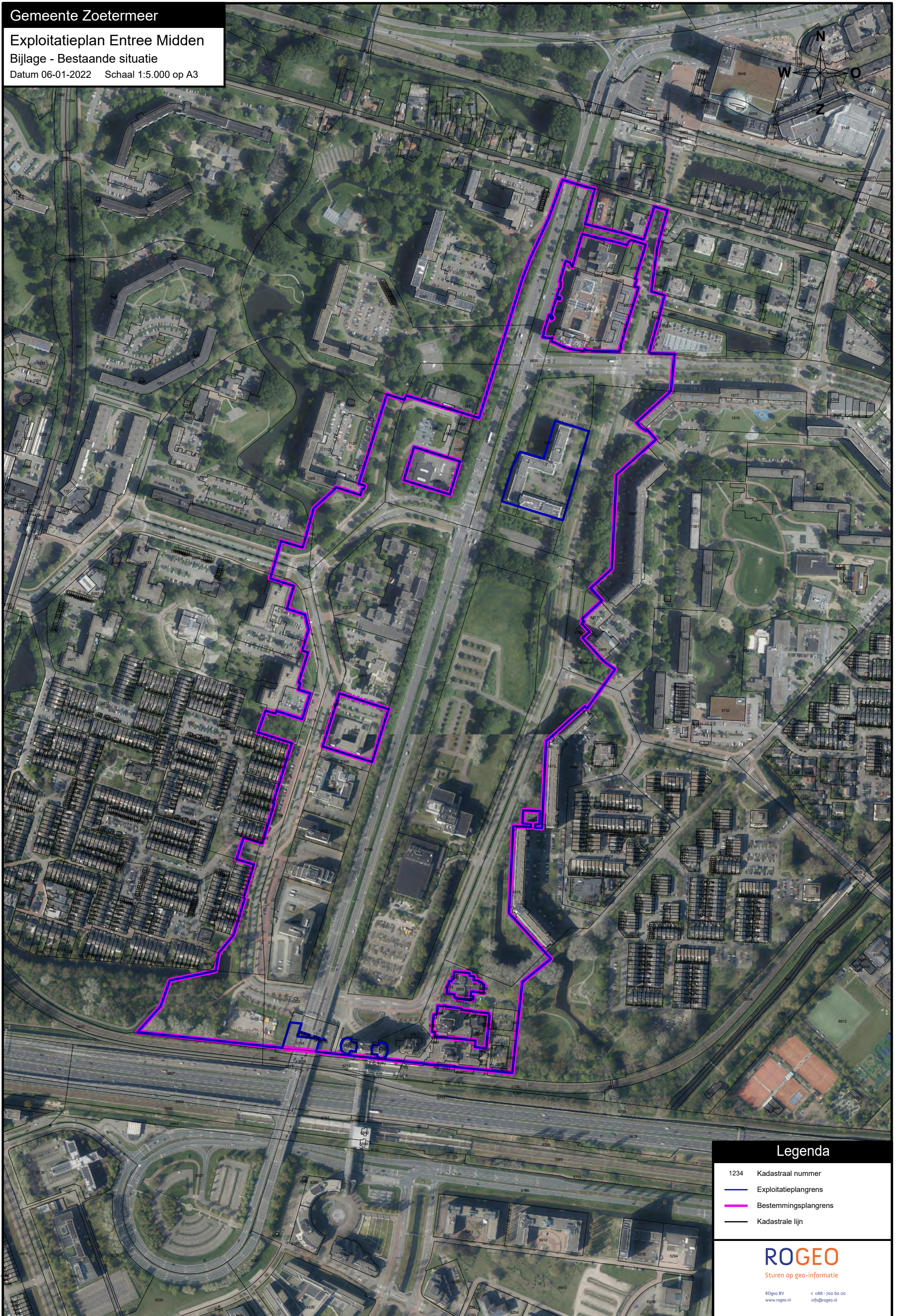
## **Bijlage 5 Eigenarenkaart**



Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- BGT
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9
- Eigenaar 10
- Eigenaar 11
- Eigenaar 12
- Eigenaar 13
- Eigenaar 14
- Eigenaar 15
- Eigenaar 16

## **Bijlage 6 Kaart bestaande situatie**



Legenda

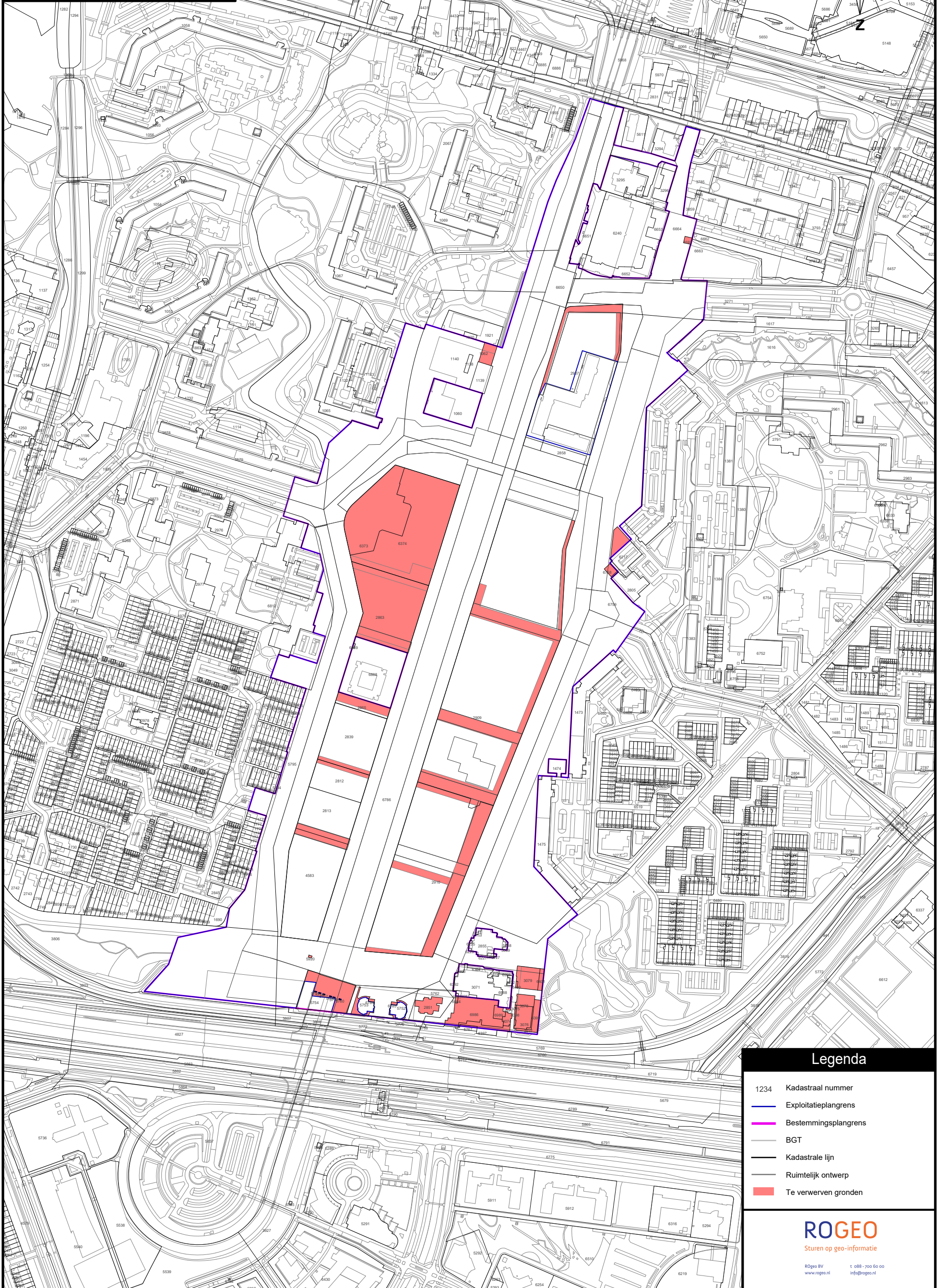
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl



## Kaart 7 Verwervingskaart



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- BGT
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Te verwerven gronden

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

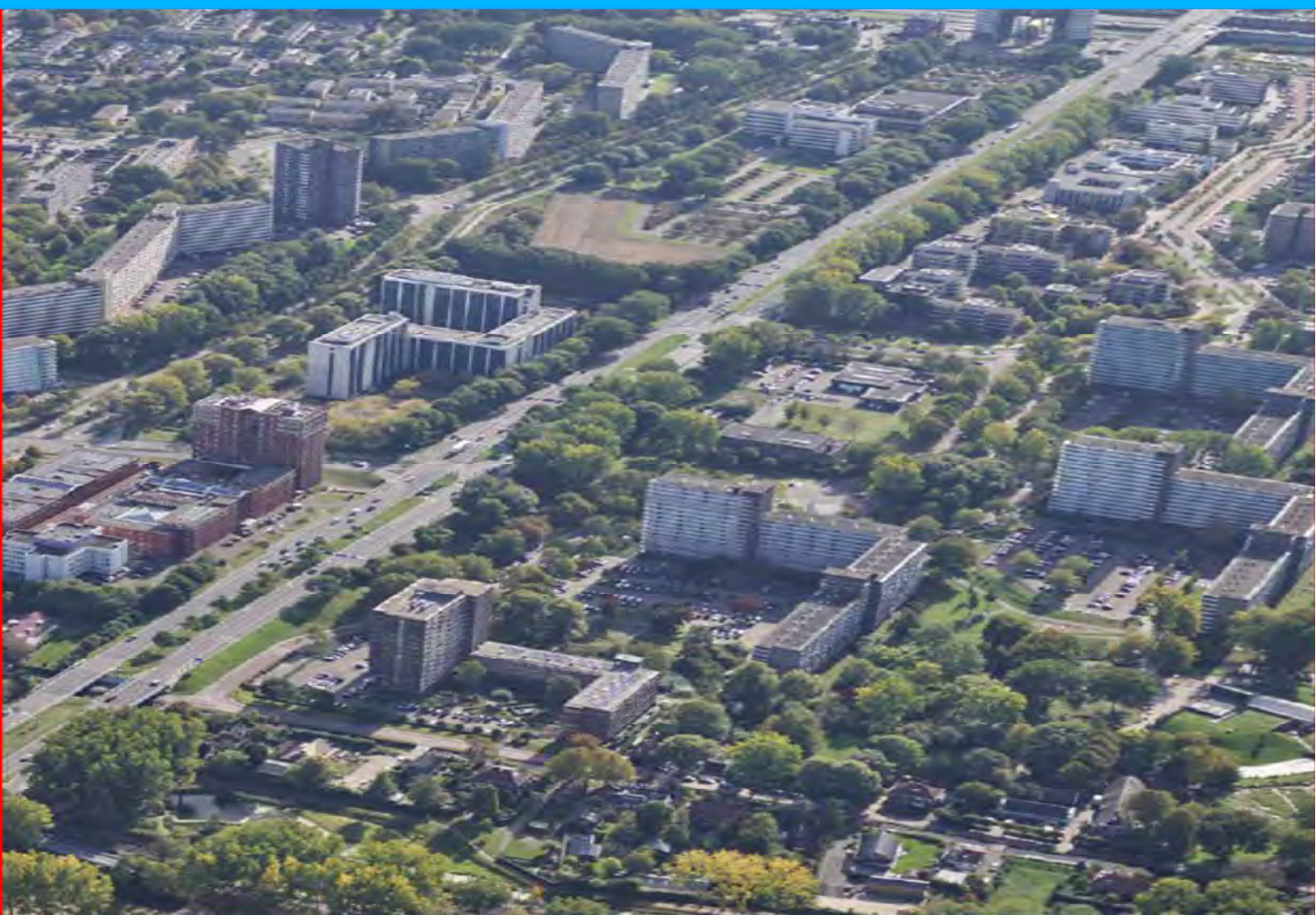
ROGeo BV t 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

## **Bijlage 8a Taxatierapport inbrengwaarde**

# STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde  
exploitatieplan "Entree Midden"  
te Zoetermeer



## TAXATI ERAPPORT



Opdrachtgever:  
Burgemeester en wethouders van gemeente Zoetermeer  
Engelandlaan 502  
2711 EB Zoetermeer

Documenteigenschappen:  
SH/102263-3/hertaxatie/definitief  
Datum: 14 januari 2022

Opdrachtnemer:  
Steenhuijs Grondzaken  
Parijsboulevard 209  
3541 CS Utrecht  
T 085-0020070  
[mail@steenhuijs.com](mailto:mail@steenhuijs.com)  
[www.steenhuijs.com](http://www.steenhuijs.com)  
KvK 30175573  
BTW NL810340574B01  
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

## Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN .....	5
1.1 <i>Opdrachtgever</i> .....	5
1.2 <i>Instructies van de opdrachtgever</i> .....	5
1.3 <i>Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs</i> .....	5
1.4 <i>Taxatietype</i> .....	6
1.5 <i>Taxatie object</i> .....	6
1.6 <i>Doel van de taxatie</i> .....	6
1.7 <i>Waardepeildatum en opnamedatum</i> .....	6
1.8 <i>Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren</i> .....	6
1.9 <i>Waarderingsgrondslag (basis van waarde)</i> .....	7
1.10 <i>Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport</i> .....	7
1.11 <i>Bijzondere uitgangspunten</i> .....	8
1.12 <i>Voorwaarden</i> .....	8
1.13 <i>Onafhankelijkheid van de taxateurs</i> .....	9
1.14 <i>Concept en track record</i> .....	9
2. BESCHRIJVING .....	10
2.1 <i>Algemeen</i> .....	10
2.2 <i>Bestemming</i> .....	12
2.3 <i>Beschrijving per eigenaar</i> .....	13
3. MARKT .....	57
3.1 <i>Algemeen</i> .....	57
3.2 <i>Beschrijving van de vastgoedmarkt</i> .....	57
3.3 <i>Referenties kantoren</i> .....	58
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN .....	70
4.1 <i>Inleiding</i> .....	70
4.2 <i>Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde</i> .....	70
4.3 <i>Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde</i> .....	70
4.4 <i>Onteigeningswaarde</i> .....	73
4.5 <i>Algemene uitgangspunten</i> .....	73
4.6 <i>Bijzondere uitgangspunten</i> .....	74
4.7 <i>Waarderingsmethode</i> .....	74
4.8 <i>Verzoening en conclusie</i> .....	76
4.9 <i>Schattingonzekerheid</i> .....	76
5. WAARDERING.....	78
5.1 <i>Inleiding</i> .....	78
5.2 <i>Ongebouwde percelen</i> .....	78

5.3	<i>Gebouwde percelen</i> .....	78
5.4	<i>Gesloopte percelen</i> .....	81
5.5	<i>Te handhaven openbare ruimte</i> .....	81
5.6	<i>Conclusie gebruikswaarde</i> .....	82
5.7	<i>Complexwaarde</i> .....	82
5.8	<i>Bijzondere (on)geschiktheid</i> .....	84
5.9	<i>Conclusie</i> .....	84
5.9	<i>Schattingonzekerheid</i> .....	84
5.10	<i>Backtesting</i> .....	85
5.11	<i>Eindoordeel taxateur</i> .....	85
6.	ONDERTEKENING .....	86

## Bijlagen

- kadastrale uittreksels
- kaart begrenzing exploitatieplan
- ruimtegebruikkaart
- eigenarenkaart

## 1. Algemeen

---

### 1.1 Opdrachtgever

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.D. Dalmeijer, Gebiedsmanager Entreegebied.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de opdrachtbrief d.d. 3 januari 2022.

### 1.2 Instructies van de opdrachtgever

De geregistreerde taxateur, of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst, legt instructies van de opdrachtgever vast in het taxatierapport.

### 1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573. Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door:

- de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD);
- de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT246295305, en ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS).

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en de heer Van Gellicum voldoet tevens aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS.



De taxateurs verklaren over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzichten te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement "Gedrags- en beroepsregels NRVT" zoals opgesteld door het NRVT en de "Code of ethical principles for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook" zoals opgesteld door de RICS.

#### 1.4 Taxatietype

Er is een **hertaxatie** uitgevoerd.

#### 1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van het Exploitatieplan "Entree Midden" te Zoetermeer.

Huidig gebruik	diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken
Voorgestaan toekomstig gebruik	wonen en bijbehorende voorzieningen
Te taxeren belang	de volle eigendom

#### 1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van percelen in het plangebied van het Exploitatieplan "De Entree".

#### 1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum betreft 1 januari 2022. Taxateurs hebben de percelen laatstelijk op 1 november 2021 geïnspecteerd. De inspectie heeft uitsluitend extern en vanaf de openbare weg plaatsgevonden. Taxateurs wijzen erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor taxaties van inbrengwaarden.

#### 1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

De taxateurs verrichten de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de actuele versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)). Tevens verklaren de taxateurs op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de Reglementen van het NRVT en het Redbook zoals opgesteld door de RICS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het Reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de *best practice* voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo menen de taxateurs. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVT: [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl).

### **1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)**

Het te hanteren waardebegrip is dat voor de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1<sup>e</sup> van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel luidt als volgt:

*“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.”.*

### **1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport**

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

### 1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing, tenzij expliciet in dit taxatierapport vermeld.

### 1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur-, oppervlakte- en ruimtegebruiksgegevens, plankarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan de gemeente voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale uittreksels;
- planologische informatie;
- exploitatieopzet.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

### **1.13 Onafhankelijkheid van de taxateurs**

De taxateurs verklaren dat zij niet eerder professionele taxatiediensten hebben uitgevoerd voor de onroerende zaken in het onderhavig plangebied, wel hebben taxateurs eerder voor de gemeente Zoetermeer werkzaamheden verricht, een en ander in de vorm van professionele taxatiediensten. De taxateurs en/of Steenhuijs Grondzaken B.V. hebben geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in het onderhavige plangebied, dan wel voor de gemeente.

### **1.14 Concept en track record**

Opdrachtnemer heeft d.d. 7 januari 2022 aan opdrachtgever een conceptversie van dit rapport toegestuurd. De reactie van opdrachtgever d.d. 13 januari 2022 heeft niet geleid tot aanpassing van de getaxeerde waarden ten opzichte van het conceptrapport.

## 2. Beschrijving

### 2.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van het exploitatieplan "Entree Midden" te Zoetermeer.



Begrenzing exploitatieplangebied

De doelstelling voor het gebied "Entree Midden" betreft het realiseren van een levendige, duurzame en gezonde stadswijk die kwaliteit en aantrekkelijkheid toevoegt aan Zoetermeer, met

een gevarieerd programma van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, een goede aansluiting op de OV-knoop rond de A12 en het Centrum en goede mobiliteits- en parkeeroplossingen. De ontwikkeling van het Entreegebied, met een zoekopgave voor 4.500 woningen, moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie, met als uitgangspunt een nieuw gemengd stedelijk milieu dat onderscheidend is in Zoetermeer. Daarvoor worden niet alleen woningen gebouwd, maar vooral een gebied met samenhang en identiteit met daarin ook aandacht voor het verfijnen en concretiseren van ambities ten aanzien van groen en openbare ruimte, duurzaamheid en klimaat en de gezondheid in een gezonde leefomgeving. Dit leidt naar een positionering van het gebied met daaropvolgend een gewenste doelgroep bepaling, een kwalitatieve woningbouwprogrammering en afstemming daarvan met passende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De totale gebiedsontwikkeling en de realisatie van de geambieerde 4.500 nieuwe woningen heeft een doorlooptijd van circa 10 jaar. Ieder deelgebied daarin heeft zijn eigen dynamiek, afhankelijk van afzet in de markt, complexiteit in relatie tot directe omgeving, tempo van de eigenaar/ontwikkelaar en beschikbare ambtelijke capaciteit.

Het exploitatieplangebied omvat een gebied ter grootte van circa 41,3 hectare, waarvan 13,3 hectare netto uitgeefbaar. Het beoogde programma bestaat uit 4.080 woningen, waarvan 924 eengezins sociale huur, 854 meergezins goedkope koop, 1.329 meergezins midden koop en 973 meergezins dure koop.



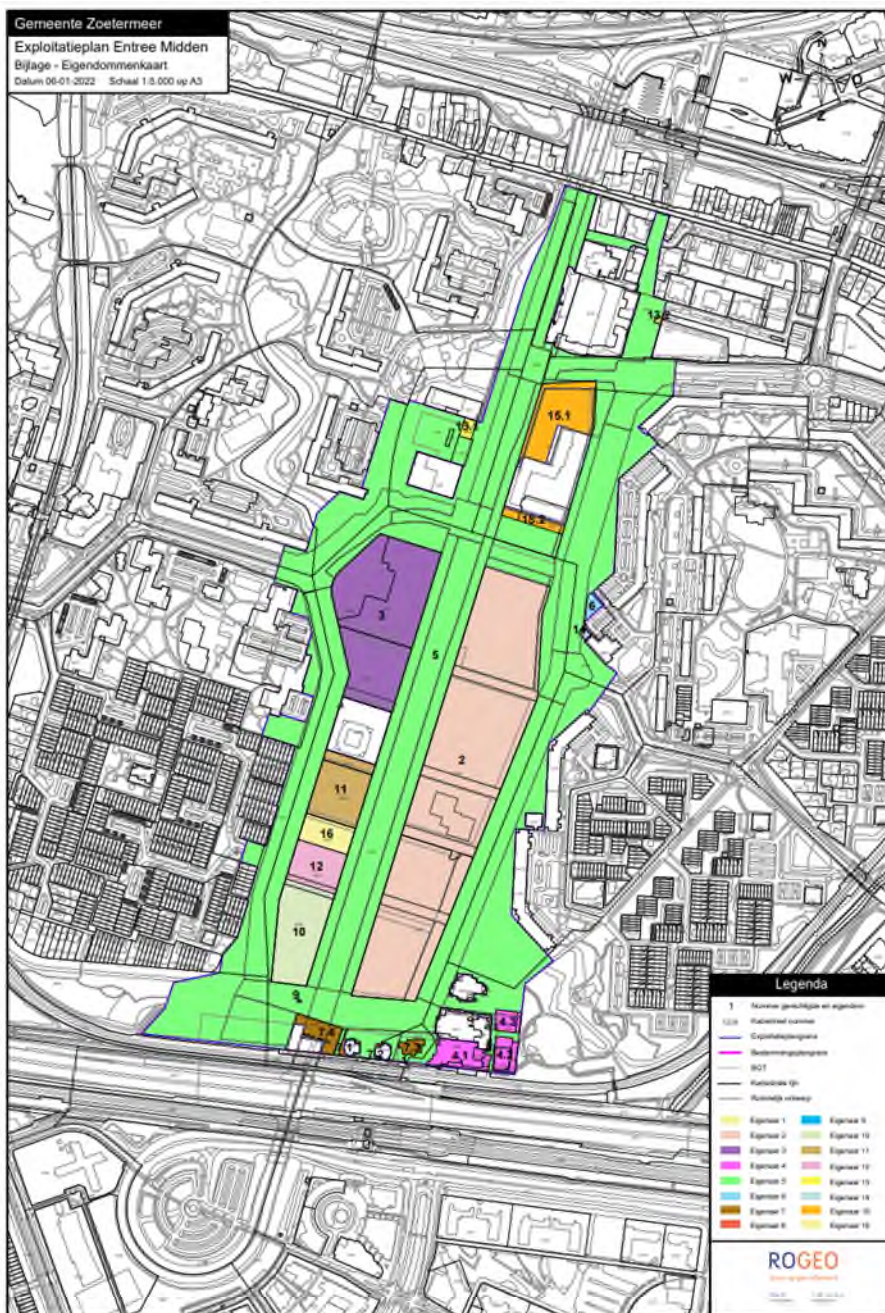
Ruimtegebruiksaanalysekaart

## 2.2 Bestemming

Op de waardepeildatum vigeert het bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving". Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de raad van gemeente Zoetermeer en daarna op 16 augustus 2013 onherroepelijk geworden.

### 2.3 Beschrijving per eigenaar

Voor de beschrijving van de betreffende vastgoedobjecten, is gebruik gemaakt van de van de gemeente ontvangen informatie uit onder andere de Basisadministratie gebouwen en de kadastrale registratie. Daarnaast zijn diverse vastgoeddatabases geraadpleegd, waaronder Vastgoeddata en Vastgoedmarkt.



Eigenarenkaart



### 2.3.1 Railinfratrust B.V.

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5770	452 m2	10 m2

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Railinfratrust B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 3. Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen van Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhavelaan ongenummerd te Zoetermeer.



#### Feitelijke omschrijving

Het object betreft een perceel openbare ruimte van 10 m2 gelegen nabij tramhalte Driemanspolder.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gegeven.

### Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

### Gebruik

Het object is in gebruik als openbare ruimte.

## 2.3.2 Palumbus Properties 7 B.V.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2909	47.482 m2	47.482 m2
Zoetermeer	E	2910	23.252 m2	23.252 m2
				70.734 m2

## Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Boerhaavelaan Development B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te 1083 HP Amsterdam, Antonio Vivaldistraat 58. Volgens de eigendomsinformatie is de eigendom belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 3 lid 5 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 GA Rotterdam, Blaak 5.

## Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

## Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 11-35 te Zoetermeer.

## Feitelijke omschrijving

Het object betreft een terrein van 70.734 m<sup>2</sup>. Het noordelijke gedeelte van het terrein is gedeeltelijk in gebruik als maagdelijk bouwterrein en gedeeltelijk als parkeerterrein.



Op middendeel bevindt zich het kantoorgebouw "Boerhaave Building", plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 15-35. Het object omvat een kantoorgebouw van zes bouwlagen van het bouwjaar 1971. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 13.630 m<sup>2</sup>.



Daarnaast bevindt zich het voormalige IBM-gebouw, plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 11. Het object omvat een kantoor-/bedrijfsgebouw van twee bouwlagen van het bouwjaar 1971. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever circa 7.068 m<sup>2</sup>. Het object staat al geruime tijd leeg en vertoont brandsporen.



Het zuidelijke gedeelte van het terrein betreft een voormalig parkeerterrein dat thans wordt aangewend voor de opslag van bouwstoffen en -materialen.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object grotendeels de bestemming "Kantoor" gegeven en gedeeltelijk de bestemmingen "Groen" en "Water". Aan het object Boerhaavelaan 11 is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – datacenter" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Het hele bestemmingsvlak "Kantoor" is als bouwvlak aangewezen. Het bebouwingspercentage bedraagt 25% en de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 25 en 30 m<sup>1</sup>.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.3 Chadmin B.V.

Chadmin B.V. is eigenaar van drie afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Bredewater 4-6, Bredewater 8-12 en Bredewater 16. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

#### 2.3.3.1 Bredewater 4-6

## Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6373	6.475 m2	6.475 m2

## Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62.

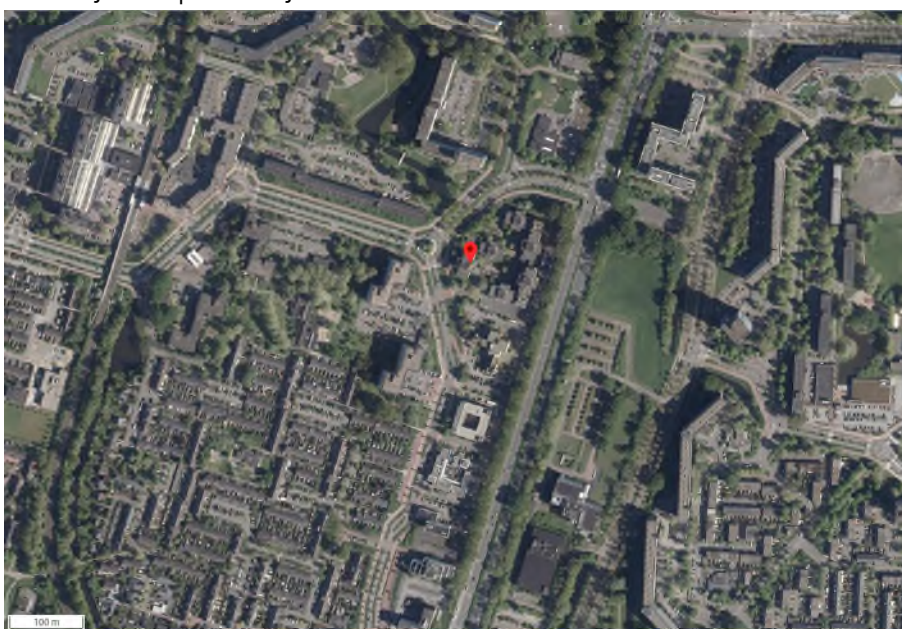
Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel 6373 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Stedin Netten B.V. Er zijn in de kadastrale informatie geen andere lasten vermeld uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd.

## Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

## Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 4-6 te Zoetermeer.



## Feitelijke omschrijving

Het object omvat het kantoorgebouw "Kristal". Het object bestaat uit twee geschakelde kantoorgebouwen van 3 en 5 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 4.418 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 6.475 m<sup>2</sup>.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Er mag gebouwd worden tot 25m<sup>1</sup> hoog op het gedeelte langs de Bredewater (huisnummer 4) en op het achterliggende gedeelte (huisnummer 6) mag gebouwd worden tot 70m<sup>1</sup> hoogte. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1.620 m<sup>2</sup>. Het maximaal toegestane metrage bebouwing bedraagt 11.350 m<sup>2</sup> BVO. De functieaanduidingen "Groen" en "Parkeergarage" zijn voor beide delen van het object vermeld. Ter plaatse van de aanduiding "Parkeergarage" zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorzieningen mag maximaal 15 meter bedragen en de goothoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Vanwege de aanduiding "Groen" moet het oppervlak met de groenvoorzieningen minimaal 25% van het bouwperceel bedragen, inclusief maximaal 5% water.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.3.2 Bredewater 8-12

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6374	11.180 m <sup>2</sup>	11.180 m <sup>2</sup>

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62.

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel 6374 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Stedin Netten B.V. Er zijn in de kadastrale informatie geen andere lasten vermeld uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd.

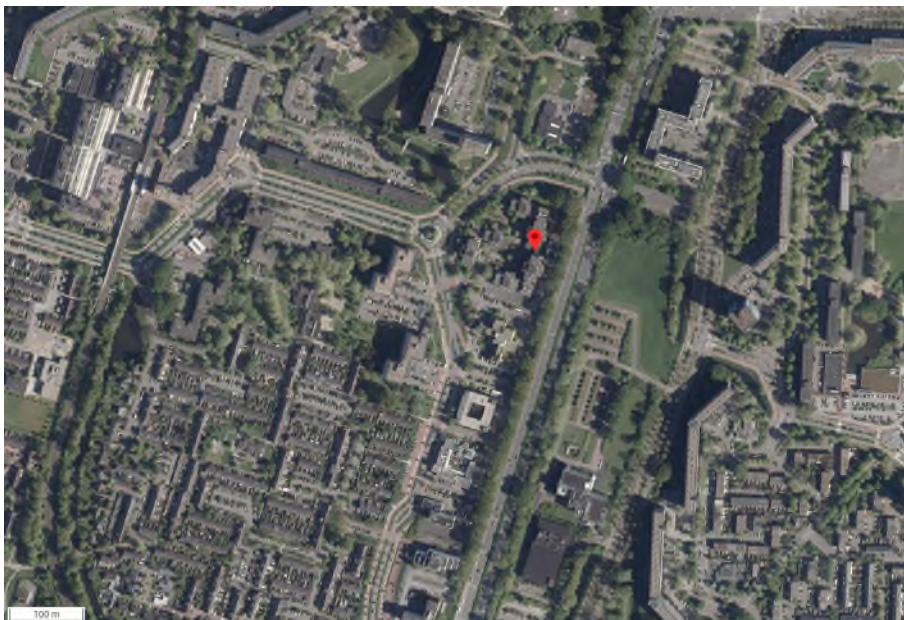
#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 8-12 te Zoetermeer.





## Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1978. Het object bestaat uit zes geschakelde kantoorgebouwen van 4 tot 7 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 9.098 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 11.180 m<sup>2</sup>.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak

worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Er mag gebouwd worden tot 10 en 15m<sup>1</sup> hoog op het gedeelte langs de Bredewater, tot 25 m<sup>1</sup> op het noordelijke deel en het achterliggende gedeelte mag gebouwd worden tot 70m<sup>1</sup> hoogte. De oppervlakte bebouwing bedraagt maximaal 19.650 m<sup>2</sup> BVO.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.3.3 Bredewater 16

## Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2863	8.400 m <sup>2</sup>	8.400 m <sup>2</sup>

## Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Chadmin B.V., statutair gevestigd in Zoetermeer, zetelend te 1411 GT Naarden, Valkeveenselaan 62. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

## Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

## Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 16 te Zoetermeer.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1980. Het object bestaat uit zes geschakelde kantoorgebouwen van 3 tot 6 bouwlagen (excl. souterrain). De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 7.646 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 8.400 m<sup>2</sup>.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak

worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Het noordelijke deel van het bouwvlak mag bebouwd worden tot een hoogte van 70 m<sup>1</sup> en het zuidelijke deel tot een hoogte van 25 m<sup>1</sup>. Van het bouwvlak mag maximaal 2.100 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Het maximaal te realiseren metrage bedraagt 14.700 m<sup>2</sup>.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.4 De Raad Bouwontwikkeling B.V.

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	3074	185 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	3075	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	3076	695 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	3077	57 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	3078	379 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	3079	922 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	5767	173 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6397	603 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6398	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6399	437 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6400	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6401	171 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6984	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6986	2.310 m <sup>2</sup>	2.208 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	6989	245 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>
			6.286 m <sup>2</sup>	5.837 m <sup>2</sup>

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij De Raad Bouwontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36.

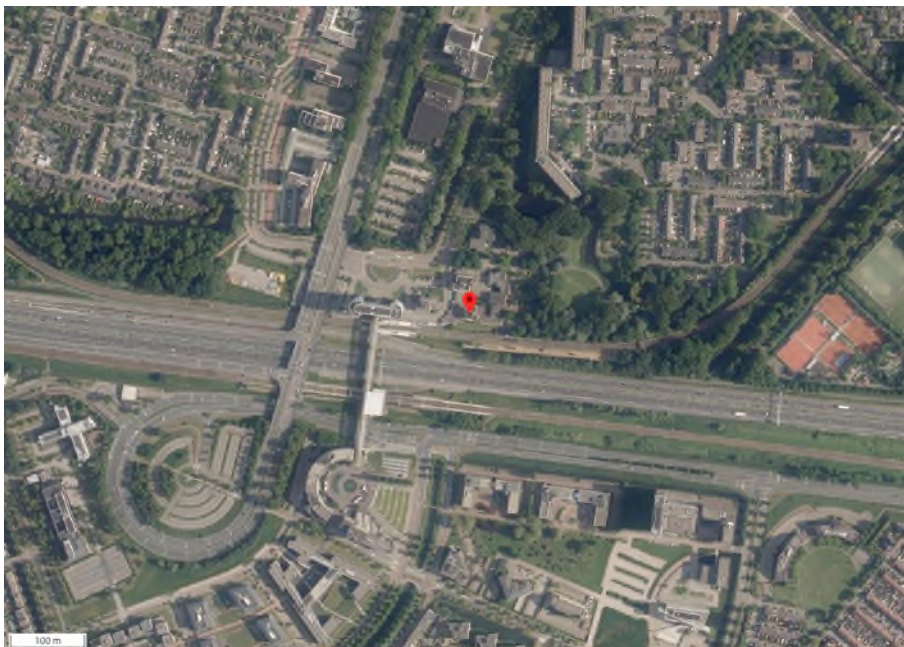
Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten. Alleen perceel 5767 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen van Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

## Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein Kinderen van Versteegplein 10, 11, 14, 47 t/m 86 te Zoetermeer.



## Feitelijke omschrijving

Het object omvat een gedeelte ter grootte van 5.833 m<sup>2</sup> terrein van een groter gemengd complex van het bouwjaar 1979. Het object bestaat uit één tot vier bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 16 m<sup>2</sup> winkelruimte, 6.775 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 3.389 m<sup>2</sup> woonruimte verdeeld over 62 appartementen.





## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Gemengd – 1" en "Wonen" gegeven. De voor "Gemengd – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening tot en met categorie 1 en met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, horeca die is genoemd in de categorieën 1 en 2, en kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2100 m<sup>2</sup>. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Gemengd – 1" bedraagt afwisselend 5 en 11 m<sup>1</sup>. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Wonen" bedraagt 12,5 m<sup>1</sup>.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.5 Gemeente Zoetermeer

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2896	8.571 m2	855 m2
Zoetermeer	E	3271	22.672 m2	8.318 m2
Zoetermeer	E	3804	8.272 m2	1.175 m2
Zoetermeer	E	3806	43.895 m2	14.584 m2
Zoetermeer	E	5762	1.877 m2	1.877 m2
Zoetermeer	E	5795	13.641 m2	13.641 m2
Zoetermeer	E	6268	48.078 m2	4.889 m2
Zoetermeer	E	6460	45.340 m2	25.060 m2
Zoetermeer	E	6480	100.984 m2	7.694 m2
Zoetermeer	E	6650	18.075 m2	18.075 m2
Zoetermeer	E	6664	20.800 m2	8.093 m2
Zoetermeer	E	6759	59.000 m2	25.912 m2
Zoetermeer	E	6786	101.539 m2	100.748 m2
Zoetermeer	F	1122	31.618 m2	10.689 m2
Zoetermeer	F	1138	138 m2	138 m2
Zoetermeer	F	1139	844 m2	844 m2
Zoetermeer	F	1140	24.666 m2	19.722 m2
Zoetermeer	F	1748	44.188 m2	2.021 m2
Zoetermeer	F	1865	37.361 m2	1.859 m2
Zoetermeer	F	2067	71.890 m2	6.295 m2
				272.489 m2

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij gemeente Zoetermeer, zetelend te Zoetermeer, kantoorhoudend te 2711 EC Zoetermeer, Stadhuisplein 1. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.



### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingswet 2014 door gemeente Zoetermeer. Voor perceel F 2067 is tevens sprake van publiekrechtelijke beperking op basis van een aanwijzing ingevolge de Monumentenwet 1988.

### Locatie

De percelen liggen verspreid over het plangebied.

### Feitelijke omschrijving

De percelen omvatten diverse percelen infrastructuur, openbare ruimte en opslagterrein.

### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding zijn de percelen overwegend aangewezen voor "Groen" en "Verkeer". Het perceel kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E nummers 3806 is gedeeltelijk aangewezen voor "Gemengd – 2" met de aanduiding bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen "bouwhoogte 60 m" en maximum bebouwingspercentageterrein 40%".

### Toegedachte bestemming

Van de totale oppervlakte van 272.511 m<sup>2</sup> is 17.217 m<sup>2</sup> bestemd voor Wonen c.a. De resterende oppervlakte is bestemd voor groen en verhardingen.

### Gebruik

De percelen zijn in eigen gebruik c.q. beheer bij gemeente Zoetermeer.

### 2.3.6 Grovast Beleggingen B.V.

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6217	1.600 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>

#### Eigendom en zakelijke rechten

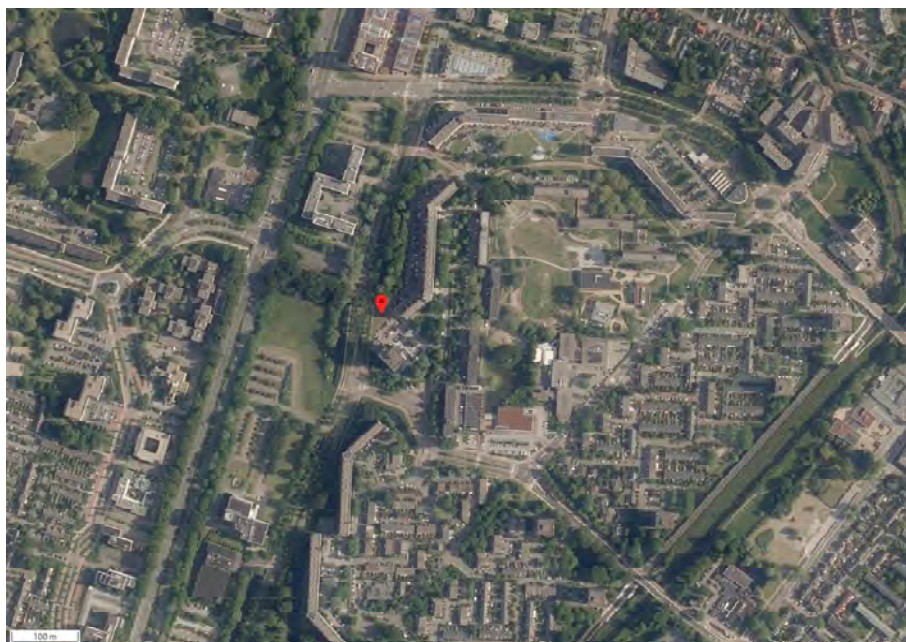
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 5 februari 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Grovast Beleggingen B.V., statutair gevestigd te Maastricht, kantoorhoudend te 6211 JW Maastricht, Maasboulevard 5. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Dunantstraat ong. te Zoetermeer.



#### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een gedeelte van 551 m<sup>2</sup> van een groter parkeerterrein en groenstrook nabij een appartementencomplex Dunantstraat 1207 - 1533.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding bouwvlak met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 7,5 m gegeven alsmede de bestemming "Groen".

### Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

### Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.7 Harlem Lake Investments B.V.

Harlem Lake Investments B.V. is eigenaar van twee afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Boerhaavelaan 40 en Kinder van Versteegplein 6. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

#### 2.3.7.1 Boerhaavelaan 40

##### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5752	485 m2	94 m2
Zoetermeer	E	5753	675 m2	275 m2
Zoetermeer	E	6784	32 m2	32 m2
Zoetermeer	E	6785	32 m2	32 m2
Zoetermeer	E	5754	3.265 m2	2.013 m2
				2.446 m2

##### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Harlem Lake Investments B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

##### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

##### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 40 te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het perceel met nummer 5754 betreft een gedeelte van een tweelaagse bovengrondse parkeergarage onder het viaduct van de Afrikaweg/Zuidweg. De overige percelen zijn in gebruik als openbare ruimte rond het kantoorgebouw "Crown Business Center". Het kantoorgebouw van het bouwjaar 1990 betreft een bruggebouw van 14 bouwlagen en heeft volgens informatie van opdrachtgever een gebruiksoppervlakte van circa 8.281 m<sup>2</sup>.



Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.7.2 Kinderen van Versteegplein 6

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2851	629 m2	629 m2

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Harlem Lake Investments B.V., statutair gevestigd te Katwijk, kantoorhoudend te 2223 GG Katwijk, Sandtlaan 36. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

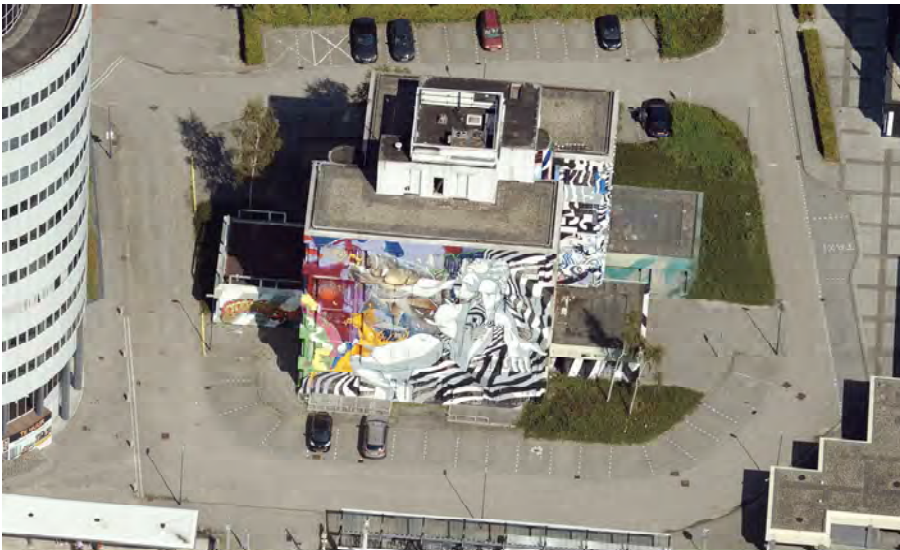
#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein 6 te Zoetermeer.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1977. Het object bestaat uit vijf bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 1.551 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 629 m<sup>2</sup>.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 16,5 m<sup>1</sup>.

### Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

### Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.8 Hotel Zoetermeer Beheer B.V.

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	3073	43 m2	43 m2

#### Eigendom en zakelijke rechten

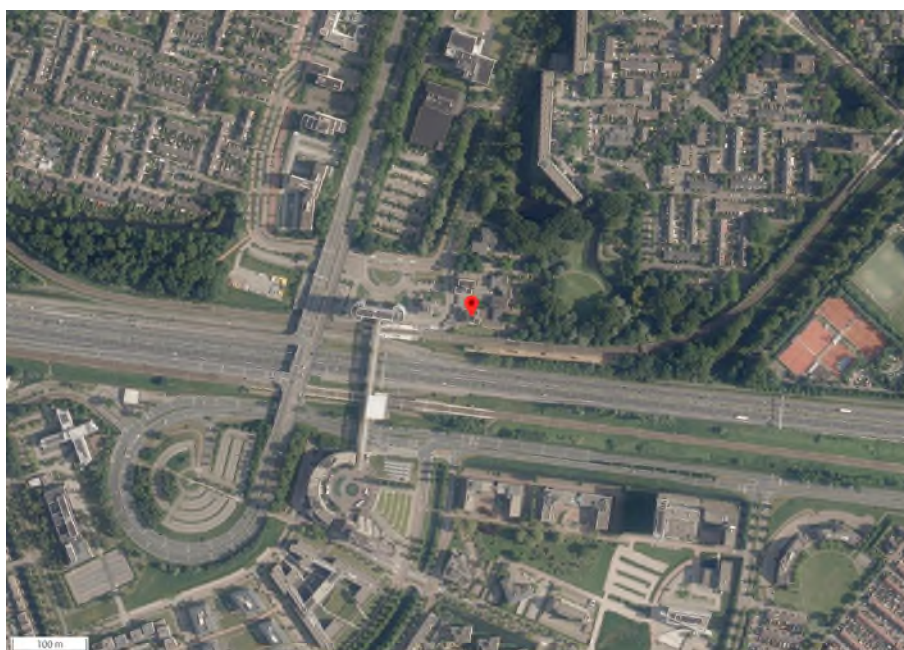
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Hotel Zoetermeer Beheer B.V., statutair gevestigd te Rijnsburg, kantoorhoudend te 2231 NA Rijnsburg, Waardlaan 4. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Kinderen van Versteegplein Kinderen van Versteegplein 10, 11, 14, 47 t/m 86 te Zoetermeer.



#### Feitelijke omschrijving



Het object omvat een gedeelte van 43 m<sup>2</sup> terrein van een groter gemengd complex van het bouwjaar 1979. Het object bestaat uit één tot vier bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 16 m<sup>2</sup> winkelruimte, 6.775 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 3.389 m<sup>2</sup> woonruimte verdeeld over 62 appartementen.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Gemengd – 1" en "Wonen" gegeven. De voor "Gemengd – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening tot en met categorie 1 en met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, horeca die is genoemd in de categorieën 1 en 2, en kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2100 m<sup>2</sup>. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding.

De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Gemengd – 1" bedraagt afwisselend 5 en 11 m<sup>1</sup>. De maximum bouwhoogte voor de bestemming "Wonen" bedraagt 12,5 m<sup>1</sup>.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.9 KPN B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	5920	14 m2	14 m2

Eigendom en zakelijke rechten

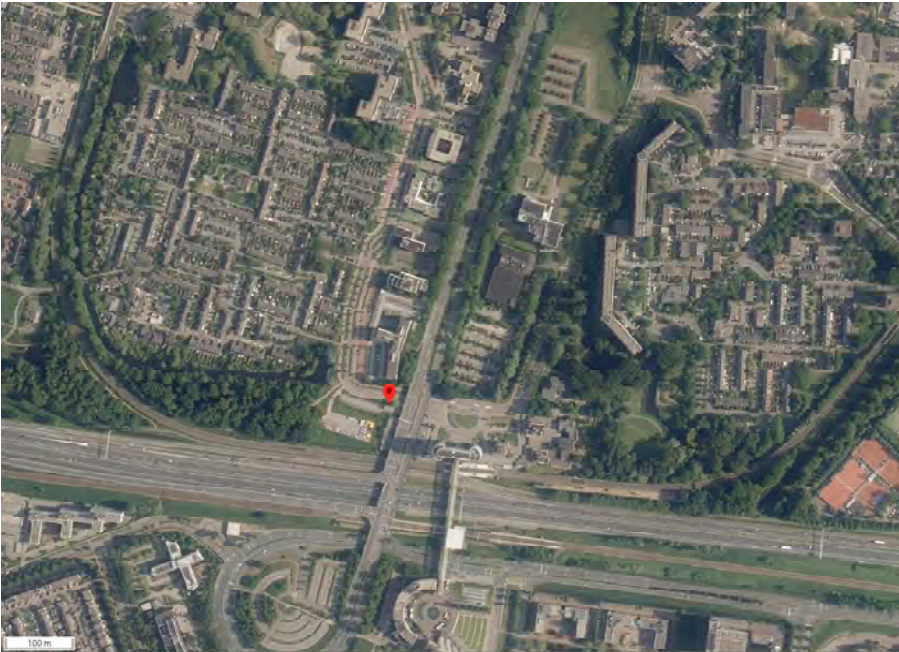
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij KPN B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 123. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 14 m<sup>2</sup> met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 10 m<sup>2</sup>.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.10 Bredewater 26 B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	4583	9.535 m <sup>2</sup>	9.535 m <sup>2</sup>

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Bredewater 26 B.V., statutair gevestigd te Wassenaar, zetelend te 2242 ES Wassenaar, Herenweg 6. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splittingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 26 te Zoetermeer.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat een kantoorgebouw van zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 9.477 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 9.535 m<sup>2</sup>.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m<sup>1</sup> Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 2.385 m<sup>2</sup>.

Voorts is sprake van twee omgevingsvergunningen. De omgevingsvergunning van 15 april 2013 betreft een ontheffing voor afwijking met de herinrichting van het parkeerterrein, aangevuld met de bouw van een fietsenstalling. De omgevingsvergunning van 18 april 2013 betreft een ontheffing voor afwijking van de maatvoeringen voor groen en het parkeren.

### Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

### Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

## 2.3.11 Bredewater Ontwikkeling B.V.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2839	6.120 m <sup>2</sup>	6.120 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	2865	1.125 m <sup>2</sup>	1.125 m <sup>2</sup>
Totaal			7.245 m <sup>2</sup>	7.245 m <sup>2</sup>

### Eigendom en zakelijke rechten

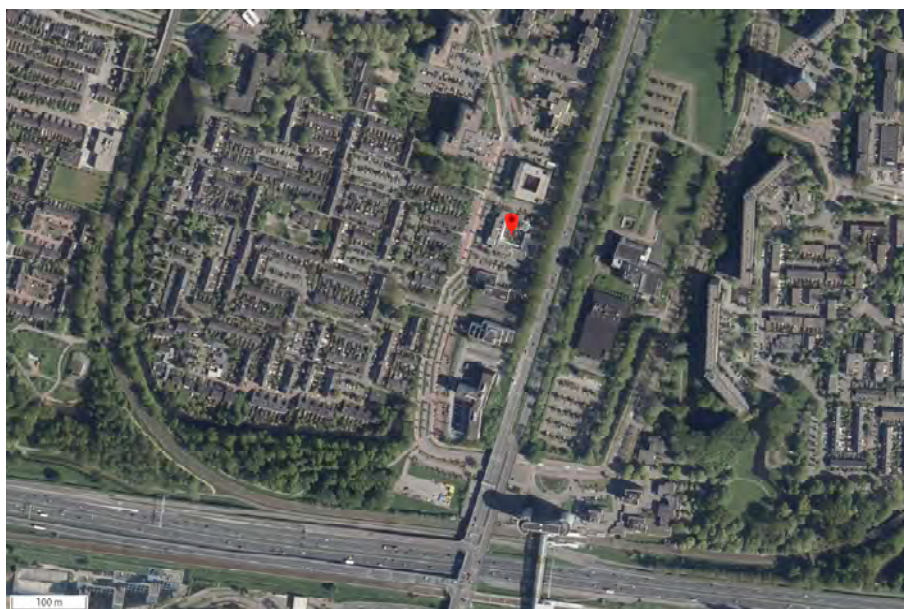
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Bredewater Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd in 's-Gravenhage, zetelend te 2585 JR 's-Gravenhage, Van Stolkweg 16. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 20 te Zoetermeer.



## Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1978. Het object bestaat een kantoorgebouw van één tot drie bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 4.999 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 7.245 m<sup>2</sup>.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Aan het oostelijke gedeelte van het gebouw is de functieaanduiding "uitvaartcentrum" gegeven. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m<sup>1</sup> Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 1.815 m<sup>2</sup>.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.12 Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LIII B.V.

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2813	4.500 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LIII B.V, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3023 CD Rotterdam, Heemraadssingel 223. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

#### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 24 te Zoetermeer.



#### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat een kantoorgebouw van zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 5.140 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 4.500 m<sup>2</sup>.





## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen, gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m<sup>1</sup> Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 1.125 m<sup>2</sup>. Tevens is sprake van een omgevingsvergunning. Deze is vastgesteld op 13 september 2013. Met deze omgevingsvergunning is ontheffing verleend voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het gebruik voor onderwijs op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping, het terrein en het bouwen van een fietsenstalling.

## Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.13 Stedin Netten B.V.

Stedin Netten B.V. is eigenaar van twee afzonderlijke objecten in het exploitatieplangebied. Dit betreft de objecten Ierlandlaan ong. en Abissenbos ong. Voornoemde objecten worden hierna separaat beschreven.

2.3.13.1 Ierlandlaan ong.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	4597	93 m2	93 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Ierlandlaan ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 93 m<sup>2</sup> met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 10 m<sup>2</sup>.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" en "Groen" gegeven.

### Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

### Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

### 2.3.13.2 Abdissenbos ong.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	F	1062	505 m2	505 m2

### Eigendom en zakelijke rechten

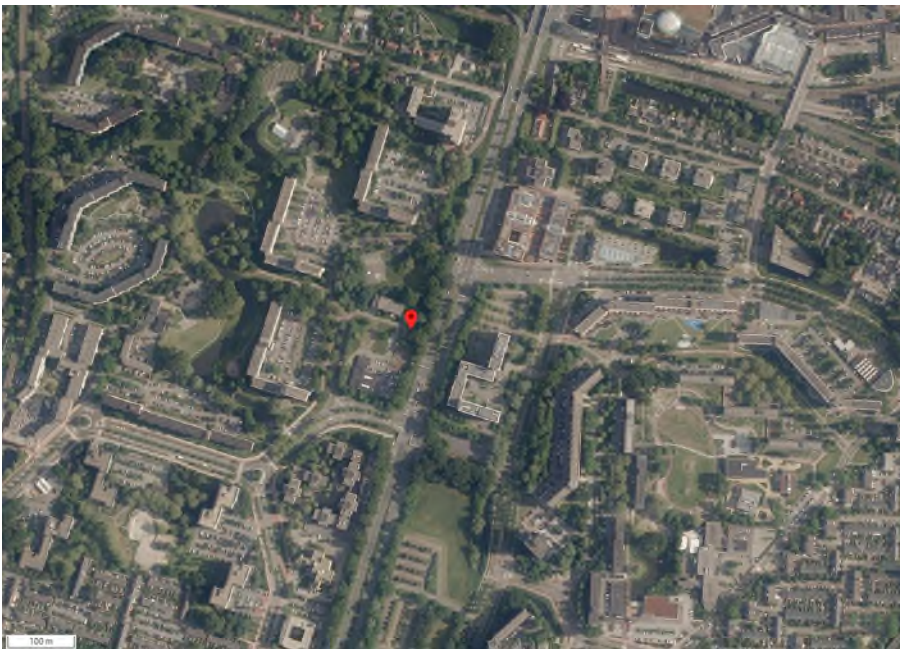
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Abdissenbos ong. te Zoetermeer.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 505 m<sup>2</sup> met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 106 m<sup>2</sup>.



## Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Bedrijf" gegeven.

## Toegedachte bestemming

Van het perceel is 298 m<sup>2</sup> bestemd voor Wonen en het resterende gedeelte voor openbare ruimte.

## Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

## 2.3.14 VZ PropCo B.V.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	6758	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>

### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij VZ PropCo B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 WR Urecht, Boven Vredenburgpassage 128. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

### Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Dunantstraat ong. te Zoetermeer.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat perceel van 160 m<sup>2</sup> met daarop gesitueerd een telefoon-, data- en/of kabelcentrale van circa 42 m<sup>2</sup>.



Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Groen" en "Verkeer" gegeven.

Toegedachte bestemming

Openbare ruimte.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.15 Breevast Terra Nova B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2858	2.608 m <sup>2</sup>	1.013 m <sup>2</sup>
Zoetermeer	E	2907	16.629 m <sup>2</sup>	8.244 m <sup>2</sup>
				9.257 m <sup>2</sup>

Eigendom en zakelijke rechten

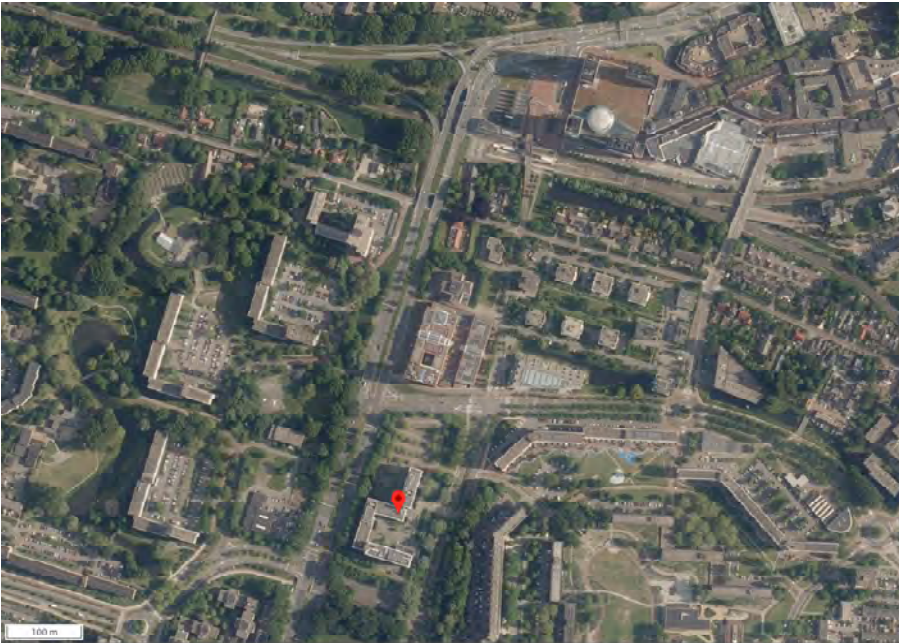
Volgens de eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Breevast Terra Nova B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, zetelend te 1083 HP Amsterdam, Antonio Vivaldistraat 60. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 6 januari 2022 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 1-7 te Zoetermeer.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1973 en later. Het object bestaat een kantoorgebouw van elf bouwlagen en parkeergarage. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 31.195 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 23.355 m<sup>2</sup>. Van het object zijn twee onbebouwde perceelgedeelten ter grootte van respectievelijk 8.887 m<sup>2</sup> en 370 m<sup>2</sup> in het exploitatieplan begrepen.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Hoofdgebouwen,



gebouwde parkeervoorzieningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 25 en 30 m<sup>1</sup>.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

2.3.16 Zoeterpark B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Zoetermeer	E	2812	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Zoeterpark B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9723 BS Groningen, Duinkerkenstraat 38. Volgens de eigendomsinformatie is geen sprake van zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie d.d. 26 oktober 2021 is het perceel betrokken bij de vaststelling van een huisvestingsverordening en/of splitsingsvergunningenstelsel ingevolge de Huisvestingsweg 2014 door gemeente Zoetermeer.

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Bredewater 22.



### Feitelijke omschrijving

Het object omvat een kantoorgebouw van het bouwjaar 1974. Het object bestaat uit drie respectievelijk zes bouwlagen. De gebruiksoppervlakte van het object bedraagt volgens informatie van opdrachtgever 2.897 m<sup>2</sup>. Het object is gesitueerd op een perceel van 3.000 m<sup>2</sup>.



### Bestemming

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Afrikaweg en Omgeving" uit 2013. Volgens de verbeelding is aan het object de bestemming "Kantoor" gegeven. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening met de daarbij behorende voorzieningen. De maximum bouwhoogte bedraagt 25 m<sup>1</sup>. Het maximale bebouwd oppervlak bedraagt 750 m<sup>2</sup>.

Toegedachte bestemming

Wonen c.a.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik bij de eigenaar is.

## 3. Markt

---

### 3.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

### 3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

#### 3.2.1 Macro

Het Centraal Planbureau (CPB) gaat in Macro Economische Verkenning 2022 d.d. september 2021 uit van een basisscenario waarin geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen ter bestrijding van het coronavirus nodig zijn. Onder die omstandigheden verwacht het CPB een economische groei van 4% in 2021 en 3,5% in 2022. De werkloosheid daalt licht tot 3,5% in 2022. De arbeidsmarkt blijft daarmee krap.

#### 3.2.2 Kantorenmarkt


Uit cijfers van vastgoedadviseur Cushman & Wakefield volgt dat de opname van kantoorruimte in het derde kwartaal van 2021 is gestegen. De leegstand blijft vrijwel onveranderd laag op circa 8%. Het herstel van de kantorenmarkt loopt parallel met de afnemende beperkingen vanwege coronamaatregelen. De toegenomen vraag wordt vooral veroorzaakt door kleinere kantoorgebruikers en bedrijven in de techsector gevolgd door grotere corporates.

#### 3.2.3 Kantorenmarkt Zoetermeer

Zoetermeer kent per waardepeildatum 1 januari 2022 een voorraad aan kantoorruimten ter grootte van circa 584.000 m<sup>2</sup>. In de afgelopen jaren (2014-2018) betrof de opname van kantoren in Zoetermeer gemiddeld ongeveer 25.200 m<sup>2</sup> per jaar. Het aanbod van kantoorruimte is teruggelopen van circa 113.000 m<sup>2</sup> in het derde kwartaal van 2019 naar circa 60.000 m<sup>2</sup> in het derde kwartaal van 2021. Dit is mede veroorzaakt door transformatie-initiatieven. Van het leegstaande metrage is circa 45.000 m<sup>2</sup> te duiden als structurele leegstand. De door NVM geregistreerde opname bedroeg gedurende laatste 12 maanden circa 2.250 m<sup>2</sup>. De vraag naar kantoorruimte in Zoetermeer lijkt zich hoofdzakelijk te concentreren op de lokale verplaatsingsmarkt. Als gevolg van het relatief grootte aanbod blijven de huurprijzen van kantoorruimten onder druk staan. De mediane vraaghuurprijs bedraagt € 105 per m<sup>2</sup>. De mediane transactieprijs bedroeg 122 per m<sup>2</sup>. Het verschil laat zich verklaren door de lagere vraaghuurprijs voor het structurele aanbod.




### 3.3 Referenties kantoren

Om aansluiting te zoeken bij de marktgegevens is gezocht naar huur- en koopreferenties van kantoorruimten in Zoetermeer. Onderstaande referenties hebben aldus in de omgeving plaatsgevonden en zijn getraceerd in de databases van NVM, Strabo, Vastgoeddata-en Vastgoedmarkt. Er is aansluiting gezocht bij transactiedata vanaf 2017 en gezocht naar transacties van grotere metrages.




Huurreferenties			
Foto			
Adres	Zilverstraat 40	Storkstraat 9	Coppeliaschouw 1
Ondertekening overeenkomst	april 2018	juli 2019	juni 2020
Dagen te huur	158	161	142
Contractduur	60 maanden	36 maanden	60 maanden
Vloeroppervlakte	477 m2	290 m2	250 m2
Vraaghuurprijs	€ 125 per m2	€ 67 per m2	€ 95 per m2
Huurprijs	€ 125 per m2	€ 67 per m2	€ 89 per m2
Eigenschappen	kantoorruimte op 3 <sup>e</sup> verdieping, bouwjaar 1990-2000, incl. 10 parkeerplaatsen, kantorengedebie Campus, servicekosten € 35 per m2	kantoor 2 verdiepingen, bouwjaar 1978, incl. parkeren, bedrijfsterrein Hoornershage	kantoorruimte op begane grond, bouwjaar 1986
Objectivering	incentives onbekend	incentives onbekend	incentives onbekend
Bron	NVM-data	NVM-data	NVM-data

Huurreferenties			
Foto			
Adres	Houtsingel 95		
Ondertekening overeenkomst	september 2021		
Dagen te huur	140		
Contractduur	60 maanden		
Vloeroppervlakte	270 m2		
Vraaghuurprijs	onbekend		
Huurprijs	€ 122 per m2		
Eigenschappen	kantoorruimte op 2e verdieping, bouwjaar 2007		
Objectivering	incentives onbekend		
Bron	NVM-data		




Voor wat betreft de kooppreferenties hebben taxateurs kennisgenomen van de volgende binnenplanse kooppreferenties:



Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 1-5	Bredewater 8-12	Ierlandlaan 2-10
Ondertekening overeenkomst	juni 2018	mei 2017	16 augustus 2019 (akte)
Dagen te koop	-	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	31.195 m2 VVO	9.098 m2	1.133 m2
Perceel	19.237 m2	11.180 m2	1.287 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	onbekend, onderdeel grotere portefeuille	€ 7.500.000 k.k. (€ 824)	€ 1.100.000 (€ 971)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, leeg	kantoorgebouwen 4-6 bouwlagen, bouwjaar 1978, leeg	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1988
Toelichting	-	-	verkocht in verhuurde staat
Bron	Vastgoeddata	Vastgoeddata	Kadaster






Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhavelaan 11-35	Ierlandlaan 2-10	Kinderen van Versteegplein 10, 11 en 14
Ondertekening overeenkomst	28 maart 2018 (akte)	16 augustus 2019 (akte)	24 januari 2019 (akte)
Dagen te koop	n.v.t.	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	onbekend	1.133 m <sup>2</sup>	10.180 m <sup>2</sup>
Perceel	70.734 m <sup>2</sup>	1.287 m <sup>2</sup>	6.041
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m <sup>2</sup> VVO)	€ 27.260.000	€ 1.100.000 (€ 971)	€ 4.000.000 (€ 393)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1988	16 m <sup>2</sup> winkel, 6.775 m <sup>2</sup> kantoor, 3.389 m <sup>2</sup> / 62 appartementen
Toelichting	interne transactie	verkocht in verhuurde staat	-
Bron	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster	Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 40	Boerhaavelaan 40	Bredewater 22
Ondertekening overeenkomst	22 november 2017 (akte)	22 mei 2017 (akte)	4 juni 2020 (akte)
Dagen te koop	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vloeroppervlakte	2.760 m2	2.760 m2	2.897 m2
Perceel	4.489 m2	4.489 m2	3.000 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 5.000.000 (€ 1.812)	€ 5.000.000 (€ 1.812)	€ 2.900.000 (€ 1.035)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw, 6 bouwlagen, bouwjaar 1974
Toelichting	interne transactie	-	-
Bron	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster/Strabo VTIS	Kadaster


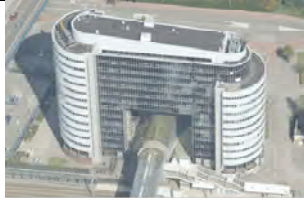

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhaavelaan 1-5	Bredewater 22	Bredewater 26
Ondertekening overeenkomst	31 maart 2020 (akte)	18 september 2020 (akte)	12 mei 2021 (akte)
Dagen te koop	-	n.v.t.	n.v.t.
Vloeroppervlakte	31.195 m2 VVO	2.897 m2	9.477 m2
Perceel	19.237 m2	3.000 m2	9.535 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 10.252.000 k.k. (€ 328)	€ 4.450.000 (€ 1.536)	€ 9.500.000 (€ 1.002)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, leeg	kantoorgebouw, 3/6 bouwlagen, bouwjaar 1974	kantoorgebouw,
Toelichting	-	interne transactie	-
Bron	Kadaster	Kadaster	Kadaster

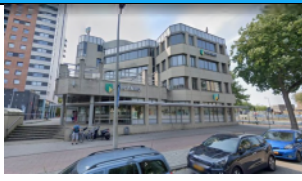


Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Boerhavelaan 11-35	Boerhavelaan 1-7	
Ondertekening overeenkomst	29 december 2021 (akte)	29 december 2021 (akte)	
Dagen te koop	n.v.t.	-	
Vloeroppervlakte	onbekend	31.195 m2 VVO	
Perceel	70.734 m2	19.237 m2	
Vraagprijs	-	-	
Koopsom	€ 104.240.000 k.k.	€ 30.480.000 k.k.	
Eigenschappen	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990, herontwikkelingslocatie voor wonen, medio 2021 gecontracteerd met gemeente	kantoorgebouw, 8 bouwlagen, bouwjaar 1993, herontwikkelingslocatie voor wonen, medio 2021 gecontracteerd met gemeente	
Toelichting	interne transactie	interne transactie	
Bron	Kadaster	Kadaster	

Voorts hebben taxateurs kennisgenomen van de volgende buitenplanse kooppreferenties:

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Houtsingel 5-77	Plein van de Verenigde Naties 11-15	Einsteinlaan 50
Ondertekening overeenkomst	juli 2019 (akte)	oktober 2019	december 2019
Dagen te koop	-	onbekend	646
Vloeroppervlakte	16.323 m2	7.985 m2	5.076 m2
Perceel	17.083 m2	3.563 m2	2.922 m2
Vraagprijs	-	onbekend	POA
Koopsom (per m2 VVO)	€ 26.990.000 k.k. (€ 1.653)	€ 16.070.000 k.k. (€ 2.012)	€ 4.250.000 k.k. (€ 837)
Eigenschappen	kantoorgebouw 3-9 bouwlagen, bouwjaar 1988, gerenoveerd, energielabel A, geheel verhuurd	kantoorgebouw, 5 bouwlagen, bouwjaar 1989, renovatiejaar 2013, energielabel A	kantoorgebouw Zaragossa, 6 bouwlagen, bouwjaar 1990-2000, energielabel A, kantorenpark Campus, leeg
Toelichting	indicatieve huurwaarde € 115, BAR 6,5%	-	indicatieven huurwaarde € 75, BAR 8,5%
Bron	Vastgoedmarkt, Vastgoeddata, Kadaster	NVM, Vastgoedmarkt	NVM, Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Brechtzijde 20	E. Rooseveltlaan 3-25/29-51	Luxemburglaan 2-10
Ondertekening overeenkomst	september 2019	maart 2019 (akte)	december 2018 (akte)
Dagen te koop	92	onbekend	-
Vloeroppervlakte	7.864 m2 VVO	7.690 m2	4.524 m2 VVO
Perceel	6.846 m2	6.332 m2	976 m2
Vraagprijs	€ 7.600.000 k.k.	onbekend	onbekend
Koopsom (per m2 VVO)	€ 9.200.000 k.k. (€ 1.170)	€ 7.000.000 (€ 910)	€ 3.700.000 excl. BTW (€ 818)
Eigenschappen	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1997, uitbreiding 2008, energielabel A, geheel verhuurd, huurprijs € 590.000 (triple net)	kantoorgebouw 2-6 bouwlagen, bouwjaar 1990, leeg	kantoorgebouw, 6 bouwlagen, bouwjaar 1985, leeg
Toelichting	indicatie hurwaarde € 75, BAR 6,0%	transformatie naar 150 woningen	transformatie naar 130 koop-/huurwoningen
Bron	NVM, Kadaster	Vastgoedmarkt	Vastgoedmarkt, Vastgoeddata, Kadaster

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	1° Stationstraat 185	Boerhavelaan 18-40	Louis Pasteurlaan 5
Transactiedatum	juni 2018	juni 2017	oktober 2017
Dagen te koop	2687	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	2.269 m2 VVO	9.254 m2	10.000 m2
Perceel	4.085 m2	-	12.505 m2
Vraagprijs	POA	onbekend	onbekend
Koopsom	€ 1.500.000 k.k. (€ 661)	€ 5.000.000 k.k. (€ 540)	€ 5.000.000 k.k. (€ 500)
Eigenschappen	kantoorgebouw 3 bouwlagen, bouwjaar 1985, leeg	kantoorgebouw, 13 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1993
Toelichting	transformatie naar woningen	-	gekocht door nieuwe eigenaar/gebruiker
Bron	NVM, Kadaster	Strabo VTIS	Strabo VTIS

Kooppreferenties			
Foto			
Adres	Luxemburglaan 1-15	Baron de Coubertinlaan 31-39	Louis Braillestraat 80
Transactiedatum	24 december 2020 (akte)	8 februari 2021 (akte)	5 mei 2021 (akte)
Dagen te koop	onbekend	onbekend	onbekend
Vloeroppervlakte	2.238 m2 VVO	3.327 m2 VVO	11.190 m2 VVO
Perceel	1.241 m2	3.993 m2	3.721 m2
Vraagprijs	onbekend	onbekend	onbekend
Koopsom	€ 4.051.000 k.k. (€ 1.810)	€ 3.675.000 (€ 1.105)	€ 10.700.000 (€ 956)
Eigenschappen	kantoorgebouw 4 bouwlagen, bouwjaar 1988, leeg	kantoorgebouw 6 bouwlagen, bouwjaar 1999	kantoorgebouw 13 bouwlagen, bouwjaar 2001
Toelichting	transformatie naar 150 woningen	-	-
Bron	Vastgoedmarkt, Kadaster	Strabo	Bak



## 4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

---

### 4.1 Inleiding

Opdracht is het ramen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 1<sup>e</sup> van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan De Entree. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

### 4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied zijn particuliere eigendom. De gemeente Zoetermeer is ook (nog) niet voornemens daadwerkelijk te verwerven; haar staat faciliterend grondbeleid voor. Met inachtneming van het vorenstaande menen de taxateurs dan ook dat de inbrengwaarde van de in het exploitatieplangebied gelegen onroerende zaken moet worden geraamd op basis van de werkelijke waarde en niet op basis van schadeloosstellingen bij onteigening.

### 4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

#### 4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenoemde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° OW) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is te duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de

omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;

- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Taxateurs kwalificeren de in het nieuwe bestemmingsplan vervatte ontwikkeling niet als een overheidswerk zodat van eliminatie van het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregulering, wat kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden geëgaliseerd over alle gronden binnen datzelfde complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat van een complex wordt gesproken als er een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken bestaat dat voor de toepassing van de egalisatieregulering als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Vooral de functionele, financiële en planologisch-ruimtelijke samenhang spelen een bepalende rol.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

#### 4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met artikel 40f van de Onteigeningswet brengt met zich, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde), dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Het stelsel van artikel 40b tot en

met artikel 40f voorziet daarmee in de beoordeling van de optimale aanwending (*Highest And Best Use, HABU*). Voor het vaststellen van de gebruikswaarde betekent dit dat geen rekening wordt gehouden met de verwachting van een meer lucratieve toekomstige aanwending (verwachtingswaarde).

#### 4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven, volgt uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie inzake onteigening, dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

#### 4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat in casu de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet.

#### 4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de waarde te schatten, moeten de taxateurs éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HABU).

- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

## 4.6 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt (de fictie) dat het beoogde bestemmingsplan op de waardepeildatum wordt geacht te zijn vastgesteld. Dit bijzondere uitgangspunt beoordelen taxateurs als realistisch, relevant en geldig voor de onderhavige opdracht.

## 4.7 Waarderingsmethode

### 4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vooral de (gecorrigeerde) vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering van ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

### 4.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

#### 4.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Indien voldoende marktbevis uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

*"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

*"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

*"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."*

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

#### **4.8 Verzoening en conclusie**

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

#### **4.9 Schattingsonzekerheid**

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een

afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateurs wijzen erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.



## 5. Waardering

---

### 5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen, gebouwde percelen, gesloopte percelen en te handhaven openbare ruimte.

### 5.2 Ongebouwde percelen

Voor het bepalen van de gebruikswaarde van ongebouwde percelen is aansluiting gezocht bij de grondprijzenbrief 2021 van gemeente Zoetermeer. Voor wat betreft de ondergrond van de telefoon-, data- of kabelcentrales gaan taxateurs uit van een grondwaarde van € 350 per m<sup>2</sup>. Taxateurs gaan ervan uit dat aan de aanwezige opstallen geen zelfstandige economische waarde toekomt dan wel anderszins in de exploitatiekosten zijn verwerkt, waardoor deze als het ware door "de grond zakken". Voor wat betreft de gronden waaraan een bedrijfsbestemming is gegeven gaan taxateurs uit van een grondwaarde van € 225 per m<sup>2</sup>.

### 5.3 Gebouwde percelen

De gebouwde percelen betreffen voornamelijk kantoren percelen met kantoorcomplexen. Uit de marktanalyse (paragraaf 3.2) volgt dat in Zoetermeer sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van kantoorruimte. De jaarlijkse opname ligt een factor 10 lager dan het aanbod. Als gevolg hiervan is 70% van het aanbod te duiden als structurele leegstand. De leegstand wordt niet teruggebracht door opname van kantoorruimte omdat deze vooral uit vervangingsvraag bestaat. De leegstand lijkt alleen teruggebracht te worden door transformatie naar wonen.

Bij de beoordeling van de referentietransacties is onderscheid gemaakt tussen de binnenplanse en de buitenplanse referentietransacties. De reden hiervoor is dat de binnenplanse referentietransacties naar het oordeel van taxateurs hebben plaatsgevonden tegen de achtergrond c.q. verwachting van de toekomstige herontwikkeling van het Entreegebied naar wonen. Dit betekent dat de gerealiseerde transactiepreisen niet uitsluitend zijn gebaseerd op het gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming maar tevens een zekere verwachtingswaarde (kunnen) omvatten. Omdat taxateur in dezen op zoek is naar de gebruikswaarde overeenkomstig het feitelijke gebruik zoals dat op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het (nieuwe)

bestemmingsplan is toegestaan, wordt aan de buitenplanse referenties een groter gewicht toegekend dan aan de binnenplanse referenties.

Uit de referenties volgt dat voor courante kantoren op A-locaties prijzen worden gerealiseerd van € 1.600 tot € 2.000 per m2 VVO. Voor courante kantoren op B-locaties worden prijzen gerealiseerd van € 800 tot € 1.200 per m2 VVO. Voor verouderde kantoren die geschikt zijn voor transformatie naar worden prijzen gerealiseerd van € 700 tot € 1.000 per m2 VVO. Voor verouderde kantoren waarvoor zich een gebruiker heeft aangediend worden prijzen gerealiseerd van € 500 tot € 550 per m2 VVO.

Taxateurs hebben zich vervolgens afgevraagd wat de residuele waarde van een verouderd kantoorpand is ingeval van algehele renovatie. Taxateurs gaan hierbij uit van een marktwaarde na renovatie van € 2.000 per m2 VVO. De stichtingskosten zijn ontleend onderstaande referentie uit Bouwkostenkompas 2021.

## Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Zuid-Holland Zoetermeer Zoetermeer			
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.473,-	€ 1.340,-	€ 1.527,-
Bouwkosten / BIH	€ 440,-	€ 405,-	€ 544,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.003,-	€ 1.969,-	€ 2.473,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,33	3,28	3,41
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,75	0,75	0,75
Digitaal/Gebruik			
Exclusief BENG		39,-	/ BVO
BREBAN-NL EXCELLENT		194,-	/ BVO
Inbouw (kantoorruimte)		113,-	/ BVO

Op basis hiervan komen taxateurs tot een residuele "opstalwaarde" van afgerond € 265 per m2 BVO en € 330 per m2 VVO.

Opbrengsten					
gerenoveerd kantoorgebouw	10.000 m2 VVO x	€	2.000	€	20.000.000
Kosten					
schoonsloop	12.500 m2 BVO x	€	10	€	125.000
renovatiekosten *	12.500 m2 BVO x	€	875	€	<u>10.937.500</u>
totaal bouwkosten				€	11.062.500
bijkomende kosten bouw	15% van	€	11.062.500	€	<u>1.659.375</u> +
				€	12.721.875
AK projectontwikkeling	7,5% van	€	12.721.875	€	954.141
W&R projectontwikkeling	15% van	€	20.000.000	€	<u>3.000.000</u> +
				€	<u>16.676.016</u> -/-
Residuele waarde				€	3.323.984
<b>Residuele waarde per m2 BVO</b>				€	<b>266</b>
<b>Residuele waarde per m2 VVO</b>				€	<b>332</b>

\* exclusief fundering, skelet, dak en gevel

Taxateurs hebben zich vervolgens afgevraagd of waarde door middel van inkomstenbenadering (BAR/NAR/DCF) kan worden geïndiceerd. Taxateurs realiseren zich dat aan iedere inkomstenbenadering een scenario voorafgaat en dat een inkomstenbenadering een veelheid aan parameters omvat, die allen, afzonderlijk en in onderlinge samenhangen, voor discussie vatbaar zijn. Taxateur wijzen er ook op dat zij veel informatie missen voor een min of meer betrouwbare toepassing van deze methode, zoals huurovereenkomsten, onderhoudskosten, eigenaarslasten, enzovoorts. Om genoemde redenen wijzen taxateurs de inkomstenbenadering af.

Op basis van het vorenstaande beoordelen taxateurs de comparatieve benadering als de meest bruikbare methode. Taxateurs de waarde van de kantoren - ontdaan van elke verwachtingswaarde in verband met een eventuele meer lucratieve toekomstige aanwending - van verouderde kantoorruimten in Zoetermeer op € 300 tot € 400 per m2 VVO, waarbij voor de grotere objecten de onderkant van de bandbreedte wordt aangehouden en voor de kleinere objecten de bovenkant.

Voor wat betreft het object Kinderen van Versteegplein 10,11 en 14 geldt dat het object gedeeltelijk uit woonruimte bestaat. Taxateur verwacht dat de in artikel 40b van de Ontheingingswet bedoelde redelijk handelende koper en verkoper rekening houden met enige opbrengsten uit verhuur. Uitgaande van maximaal tot drie jaar verhuur tot sloop, een huurwaarde in de orde van grootte van € 150 per m2 per jaar, 10 tot 15% exploitatiekosten en snel toenemende leegstand naarmate de einddatum nadert, schat taxateur de top-up op de hiervoor omschreven opstalwaarde, die voornoemde redelijke handelende koper bereid is te betalen op € 1.000.000

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende waardering:

Object	Oppervlakte WO	Waarde per m2 WO	Gebruikswaarde
Bredewater 4-6	5.030	€ 400	€ 2.012.000
Bredewater 8-12	9.098	€ 325	€ 2.956.850
Bredewater 16	7.646	€ 325	€ 2.484.950
Bredewater 20	4.999	€ 375	€ 1.874.625
Bredewater 22	2.897	€ 400	€ 1.158.800
Bredewater 24	5.140	€ 350	€ 1.799.000
Bredewater 26	9.477	€ 300	€ 2.843.100
Boerhaavelaan 1-7	31.195	€ 300	€ 9.358.500
Boerhaavelaan 11, 15 - 35	20.698	€ 300	€ 6.209.400
Kinderen van Versteegplein 6	1.551	€ 300	€ 465.300
Kinderen van Versteegplein 10, 11 en 14	10.180	€ 300 + top-up van € 1 mln.	€ 4.054.000

#### 5.4 Gesloopte percelen

Niet van toepassing.

#### 5.5 Te handhaven openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen de percelen openbare ruimte (verhardingen, groen en water) van gemeente Zoetermeer waarin in het nieuwe bestemmingsplan een vergelijkbare bestemming is toegedacht.

## 5.6 Conclusie gebruikswaarde

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruikswaarde
Railinfratrust B.V.	10	€ 1
Palumbus Properties 7 B.V.	70.734	€ 6.209.400
Chadmin B.V.	26.055	€ 7.453.800 *
De Raad Bouwontwikkeling B.V.	5.837	€ 3.928.723
Gemeente Zoetermeer	272.511	€ 1
Grovast Beleggingen B.V.	551	€ 126.250
Harlem Lake Investments B.V.	3.075	€ 465.300
Hotel Zoetermeer Beheer B.V.	43	€ 28.962 *
KPN B.V.	14	€ 4.900
Bredewater 26 B.V.	9.535	€ 2.843.100
Bredewater Ontwikkeling B.V.	7.245	€ 1.874.625
Ontwikkelingsmaatschap Beagle Vastgoed LIII B.V.	4.500	€ 1.799.000
Stedin Netten B.V.	598	€ 209.300
VZ Propco B.V.	160	€ 56.000
Breevast Terra Nova B.V.	9.257	€ 2.415.425 *
Zoeterpark B.V.	3.000	€ 1.158.800
Totaal	413.125	€ 28.573.587

\* toedeling naar rato van grondoppervlak in exploitatieplan

## 5.7 Complexwaarde

Ondanks de nadelen die kleven aan de residuele grondwaardemethode ziet taxateur zich genoodzaakt om gebruik te maken van de residuele grondwaardemethode. De reden hiervoor is dat binnenstedelijke herontwikkelingen onderling weinig vergelijkbaar zijn waardoor toepassing van de vergelijkingsmethode niet mogelijk is. Taxateurs hebben op basis van de kosten en opbrengsten uit het exploitatieplan een residuele grondwaardeberekening opgesteld. In afwijking van de gemeentelijke grondexploitatie hebben taxateurs gerekend met een marktconforme rekenrente gerekend, derhalve een rekenrente waarmee een commerciële ontwikkelaar in een vergelijkbaar geval zouden rekenen. Taxateurs zijn uitgegaan van een rekenrente van 6,5%. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) waarmee een commerciële ontwikkelaar op de waardepeildatum zou rekenen. Bij het bepalen van deze WACC is uitgegaan van 40% eigen vermogen tegen 12,5% rente c.q. rendement en 60% vreemd vermogen tegen 2,5%. Voorts is uitgegaan van een opbrengstenstijging die gelijk is aan de inflatie op de lange termijn van 2,0% per jaar en een gering hogere kostenstijging van 2,5% per jaar. De beschouwingsperiode bedraagt 11 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2022.

Op basis van voornoemde parameters kan de residuele grondwaarde als volgt worden bepaald:

Opbrengsten	€ 220,5 mln	
Stijging van de opbrengsten	€ <u>17,8 mln</u> +	
Totaal opbrengsten		€ 238,3 mln
Kosten (excl. inbrengwaarde)	€ 57,8 mln	
Kostenstijging	€ <u>3,5 mln</u> +	
Totaal kosten		€ <u>61,3 mln</u> -/-
Saldo		€ 177,0 mln
Rente		€ <u>41,9 mln</u> -/-
Residuele grondwaarde VON		€ 135,1 mln

Uit de berekening volgt een residuele grondwaarde van € 135,1 mln. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor transactiekosten. Ervan uitgaande dat de te verwerven onroerende zaken zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van de omzetbelasting is geen sprake van overdrachtsbelasting waardoor de transactiekosten zich beperken tot aankoopcourtage, notariskosten en kadastraal recht. Deze kosten worden door de taxateur begroot op 2,5% van de waarde. Na deze correctie resteert een waarde van (€ 135,1 mln / 1,025 =) € 131,9 mln. Deze complexwaarde is gelijk aan het bedrag dat bij een sluitende grondexploitatie maximaal aan de grondverwerving kan worden besteed.

Op deze grondwaarde dienen twee correcties toegepast te worden. De eerste correctie betreft de oppervlakte van de te handhaven openbare ruimte welke zich als het ware onttrekt aan het complex. De totale oppervlakte van de te handhaven openbare ruimte bedraagt 256.395 m<sup>2</sup> waardoor (413.750 m<sup>2</sup> -/- 255.862 m<sup>2</sup> =) 157.888 m<sup>2</sup> is te rekenen tot het complex waarover de complexwaarde moet worden verdeeld. Aldus kan de complexwaarde worden begroot op (€ 131,9 mln / 157.831 m<sup>2</sup> =) afgerond € 835 per m<sup>2</sup>. De tweede correctie betreft de zogenaamde excessieve verwervingskosten. Van excessieve verwervingskosten is sprake indien de gebruikswaarde van percelen in het plangebied hoger is dan de (in eerste aanleg berekende) complexwaarde. Gemiddeld hogere verwervingskosten drukken daardoor de complexwaarde. Hiervan is in dezen geen sprake.

## 5.8 Bijzondere (on)geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheffingswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde. Omdat taxateurs niet is gebleken van voorstroken, zichtlocaties en/of bodemverontreiniging is van bijzondere (on)geschiktheid geen sprake.

## 5.9 Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende gebruikswaarde en complexwaarde, waarbij de hoogste van beide waarden als inbrengwaarde heeft te gelden.

Eigenaar	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Railinfratrust B.V.	€ 1	€ 8.350	€ 8.350
Boerhaavelaan Development B.V.	€ 6.209.400	€ 59.062.890	€ 59.062.890
Chadmin B.V.	€ 7.453.800	€ 21.755.925	€ 21.755.925
De Raad Bouwontwikkeling B.V.	€ 3.928.723	€ 4.873.895	€ 4.873.895
Gemeente Zoetermeer	€ 1	€ 14.376.195	€ 14.376.195
Grovast Beleggingen B.V.	€ 126.250	€ 460.085	€ 460.085
Harlem Lake Investments B.V.	€ 465.300	€ 2.567.625	€ 2.567.625
Hotel Zoetermeer Beheer B.V.	€ 28.962	€ 35.905	€ 35.905
KPN B.V.	€ 4.900	€ 11.690	€ 11.690
Bredewater 26 B.V.	€ 2.843.100	€ 7.961.725	€ 7.961.725
Bredewater Ontwikkeling B.V.	€ 1.874.625	€ 6.049.575	€ 6.049.575
Ontwikkelingsmaatschap Beagle Vastgoed LIII B.V.	€ 1.799.000	€ 3.757.500	€ 3.757.500
Stedin Netten B.V.	€ 209.300	€ 499.330	€ 499.330
VZ Propco B.V.	€ 56.000	€ 133.600	€ 133.600
Zinvest B.V.	€ 2.415.425	€ 7.729.595	€ 7.729.595
Zoeterpark B.V.	€ 1.158.800	€ 2.505.000	€ 2.505.000
<b>Totaal</b>	€ 28.573.587	€ 131.788.885	€ 131.788.885

## 5.9 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Rekening houdend met de illiquide markt voor ruwe bouwgrond voor

bedrijfsterrein en de hiervoor geschetste onnauwkeurigheden die samenhangen de waardering van gesloopte onroerende zaken gaat taxateur van een hogere dan gebruikelijke schattingonzekerheid.

## 5.10 Backtesting

Ten opzichte van het taxatierapport d.d. 11 maart 2021 is de getaxeerde waarde toegenomen van € 69.391.800 naar € 134.617.128. Deze waardeontwikkeling is het gevolg van een hogere residuele grondwaarde c.q. complexwaarde. Deze hogere waarde wordt veroorzaakt door de hogere opbrengsten en lagere kosten in de grondexploitatie.

Ten opzichte van het taxatierapport d.d. 1 november 2021 is de getaxeerde waarde afgenomen van € 134.617.128 naar € 131.788.885. Deze waardeontwikkeling is het gevolg van lagere opbrengsten (-/- € 2,6 miljoen) en hogere kosten (+ € 1 miljoen) in de grondexploitatie.

## 5.11 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 1 januari 2022 op:

Inbrengwaarde	€ 131.788.885
Zegge	éénhonderdéénhonderdéénendertigmiljoen zevenhonderdachtentachtigduizend achthonderdvijfentachtig euro



## 6. Ondertekening

---

Taxateurs verklaren gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateurs vertrouwen erop met dit taxatierapport te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 14 januari 2022 te Utrecht,



Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT



Drs. Kurt F.J.P. de Bont RT

## **Bijlage 8b Bijlagen taxatierapport inbrengwaarde**



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2812](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130281270000

**Locatie** Bredewater 22

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000282183](#)

**Kadastrale grootte** 3.000 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92506 - 451862

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

**Koopsom** € 4.450.000

**Koopjaar** 2020

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79068/3](#)

**Ingeschreven op** 18-09-2020 om 14:48

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Zoeterpark B.V.](#)

**Adres** Duinkerkenstraat 38

9723 BS GRONINGEN

**Statutaire zetel** GRONINGEN

**KvK-nummer** [76673596](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2813](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130281370000

**Locatie** Bredewater 24

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000209837](#)

**Kadastrale grootte** 4.500 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92488 - 451821

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

**Koopsom** € 1.300.000

**Koopjaar** 2016

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Raadpleeg brondocument

**Bijzonderheden** \* OORSPRONKELIJKE INSCHRIJFDATUM 31-12-2015 \*

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 67535/1](#)

**Ingeschreven op** 31-12-2015 om 13:58

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 68557/68](#)

**Ingeschreven op** 01-07-2016 om 09:00

**Naam gerechtigde** [ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LIII B.V.](#)

**Adres** Heemraadssingel 223  
3023 CD ROTTERDAM

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [64541959](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2839](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130283970000

**Locatie** Bredewater 20

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000224451](#)

**Kadastrale grootte** 6.120 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92519 - 451923

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Parken - plantsoenen

**Koopsom** € 7.370.000

**Koopjaar** 2012

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 63282/102](#)

**Ingeschreven op** 04-09-2013 om 09:00

[Hyp4 62428/76](#)

**Ingeschreven op** 31-12-2012 om 14:23

**Aanvullend stuk** [Hyp4 62462/105](#)

**Ingeschreven op** 14-01-2013 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 62428/76](#)

**Naam gerechtigde** [Bredewater Ontwikkeling B.V.](#)

**Adres** Van Stolkweg 16

2585 JR 'S-GRAVENHAGE

**Statutaire zetel** 'S-GRAVENHAGE

**Vermeld in stukken** [Hyp4 80797/00014](#)

**Ingeschreven op** 12-03-2021 om 09:27

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Zoetermeer E 2839

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 12:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110560714

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 63282/102](#)

Ingeschreven op 04-09-2013 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

---

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 2851</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130285170000	
<b>Locaties</b>	Kinderen van Versteegplein 6 2713 HB Zoetermeer	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: <a href="#">0637010000267359</a>	
	V VERSTEEGPLN 6 A 2713 HB ZOETERMEER	
	V VERSTEEGPLN 6 B 2713 HB ZOETERMEER	
<b>Kadastrale grootte</b>	629 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92628 - 451549	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor)	
<b>Koopsom</b>	€ 1.500.000	<b>Koopjaar</b> 2016

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

### RECHTEN

	<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 67605/53</a>	<b>Ingeschreven op</b> 18-01-2016 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Harlem Lake Investments B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	KATWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">64878260</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2858](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130285870000

**Locaties** Boerhaavelaan 5  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000180675](#)

Boerhaavelaan 1  
2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000267355](#)

Boerhaavelaan 3  
2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224153](#)

Boerhaavelaan 7  
2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000252971](#)

Boerhaavelaan 7 A  
2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000291755](#)

**Kadastrale grootte** 2.608 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92812 - 452314

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 30.480.000

**Koopjaar** 2021

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40487/127 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2004 om 09:00

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83272/57](#)

**Ingeschreven op** 24-12-2021 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83322/81](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2021 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Brevast Terra Nova B.V.](#)

**Adres** Antonio Vivaldistraat 60  
1083 HP AMSTERDAM

**Statutaire zetel** AMSTERDAM

**KvK-nummer** [84403764](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2858](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130285870000

**Locatie** Boerhaavelaan 5  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000180675](#)

**Kadastrale grootte** 2.608 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92812 - 452314

**Omschrijving** Berging - Stalling (garage-schuur)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 10.252.000

**Koopjaar** 2020

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40487/127 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2004 om 09:00

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 77761/3](#)

**Ingeschreven op** 01-04-2020 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Zinvest B.V.](#)

**Adres** Schimmelt 48

5611 ZX EINDHOVEN

**Statutaire zetel** GELDROP

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2863](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130286370000

**Locatie** Bredewater 16

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000267665](#)

**Kadastrale grootte** 8.400 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92562 - 452087

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

**Koopsom** € 6.500.000

**Koopjaar** 2019

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 74940/106](#)

**Ingeschreven op** 01-02-2019 om 13:13

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Aanvullend stuk** [Hyp4 74940/106](#)

**Ingeschreven op** 08-02-2019 om 09:25

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 74940/106](#)

**Naam gerechtigde** [Chadmin B.V.](#)

**Adres** Valkeveenselaan 62

1411 GT NAARDEN

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27128637](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2865](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130286570000

**Locatie** Bredewater 20  
2715 CA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224451](#)

**Kadastrale grootte** 1.125 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92536 - 451963

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Parken - plantsoenen

**Koopsom** € 7.370.000

**Koopjaar** 2012

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 63282/102](#)

**Ingeschreven op** 04-09-2013 om 09:00

[Hyp4 62428/76](#)

**Ingeschreven op** 31-12-2012 om 14:23

**Aanvullend stuk** [Hyp4 62462/105](#)

**Ingeschreven op** 14-01-2013 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 62428/76](#)

**Naam gerechtigde** [Bredewater Ontwikkeling B.V.](#)

**Adres** Van Stolkweg 16  
2585 JR 'S-GRAVENHAGE

**Statutaire zetel** 'S-GRAVENHAGE

**Vermeld in stukken** [Hyp4 80797/00014](#)

**Ingeschreven op** 12-03-2021 om 09:27

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Zoetermeer E 2865

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 12:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110560756

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 63282/102](#)

Ingeschreven op 04-09-2013 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 2896](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130289670000

Kadastrale grootte 8.571 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92360 - 451995

Omschrijving Wegen

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9760 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1

2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15

2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2907](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130290770000

**Locaties** **Boerhaavelaan 1**  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000267355](#)

**Boerhaavelaan 3**  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000224153](#)

**Boerhaavelaan 7**  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000252971](#)

**Boerhaavelaan 7 A**  
2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000291755](#)

**Boerhaavelaan 5**  
2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000180675](#)

**Kadastrale grootte** 16.629 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92830 - 452424

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 30.480.000

**Koopjaar** 2021

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014  
**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)



**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40487/127 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2004 om 09:00

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83272/57](#)

**Ingeschreven op** 24-12-2021 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83322/81](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2021 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Breevast Terra Nova B.V.](#)

**Adres** Antonio Vivaldistraat 60

1083 HP AMSTERDAM

**Statutaire zetel** AMSTERDAM

**KvK-nummer** [84403764](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2907](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130290770000

**Locaties** [Boerhaavelaan 1](#)

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000267355](#)

[Boerhaavelaan 3](#)

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000224153](#)

[Boerhaavelaan 7](#)

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000252971](#)

[Boerhaavelaan 7 A](#)

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000291755](#)

**Kadastrale grootte** 16.629 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92830 - 452424

**Omschrijving** Berging - Stalling (garage-schuur)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 10.252.000

**Koopjaar** 2020

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40487/127 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2004 om 09:00

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2909](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130290970000

**Locaties** **Boerhaavelaan 15**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000234703](#)

**Boerhaavelaan 19**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000234705](#)

**Boerhaavelaan 31**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000205403](#)

**Boerhaavelaan 33**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000205405](#)

**Boerhaavelaan 35**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000265551](#)

**Kadastrale grootte** 47.482 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92695 - 451949

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 104.240.000

**Koopjaar** 2021

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83272/57](#)

**Ingeschreven op** 24-12-2021 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83322/80](#)

**Ingeschreven op** 30-12-2021 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Palumbus Properties 7 B.V.](#)

**Adres** Antonio Vivaldistraat 58

1083 HP AMSTERDAM

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [24307696](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 68898/120](#)

**Ingeschreven op** 25-08-2016 om 09:00

[Hyp4 7798/14 's-Gravenhage](#)

**Naam gerechtigde** [Stedin Netten B.V.](#)

**Adres** Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stukken** [Hyp4 69270/00042](#)

**Ingeschreven op** 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 11658/00040 Utrecht](#)

**Ingeschreven op** 02-10-2000 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 2910](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130291070000

**Locaties** **Boerhaavelaan 11**

2713 HA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000180673](#)

**Boerhaavelaan 15**

2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000234703](#)

**Boerhaavelaan 19**

2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000234705](#)

**Boerhaavelaan 31**

2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000205403](#)

**Boerhaavelaan 33**

2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000205405](#)

**Boerhaavelaan 35**

2713 HA Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000265551](#)

**Kadastrale grootte** 23.252 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92638 - 451722

**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)

Erf - tuin

**Koopsom** € 27.260.000

**Koopjaar** 2018

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 72875/79</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-03-2018 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Boerhaavelaan Development B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Antonio Vivaldistraat 60 1083 HP AMSTERDAM	
<b>Statutaire zetel</b>	AMSTERDAM	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">70937214</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

#### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 68898/120</a> <a href="#">Hyp4 7798/14 's-Gravenhage</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-08-2016 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Stedin Netten B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
<b>Statutaire zetel</b>	ROTTERDAM	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">64930149</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 69270/00042</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 21-10-2016 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 11658/00040 Utrecht</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 02-10-2000 om 00:00

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3073](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307370000

Kadastrale grootte 43 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92738 - 451544

Omschrijving Erf - tuin

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11970/36 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Hotel Zoetermeer Beheer Bv](#)

Adres Waardlaan 4  
2231 NA RIJNSBURG

Postadres Postbus 132  
2230 AC RIJNSBURG

Statutaire zetel RIJNSBURG

KvK-nummer [27114355](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3074](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307470000

Kadastrale grootte 185 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92736 - 451530

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 3075](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307570000

**Kadastrale grootte** 8 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92748 - 451547

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

**Koopsom** € 4.000.000

**Koopjaar** 2019

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 74886/101](#)

**Ingeschreven op** 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 74886/101](#)

**Ingeschreven op** 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

**Adres** Sandtlaan 36

2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** NOORDWIJK

**KvK-nummer** [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3076](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307670000

Kadastrale grootte 695 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92760 - 451525

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3077](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307770000

Kadastrale grootte 57 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92766 - 451517

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36

2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3078](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130307870000

Kadastrale grootte 379 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92760 - 451552

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Parkeren

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 3079</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130307970000	
<b>Kadastrale grootte</b>	922 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92765 - 451587	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	NOORDWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">28040909</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3271](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130327170000

Kadastrale grootte 22.672 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 93042 - 452523

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2955](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9760 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3804](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130380470000

Kadastrale grootte 8.272 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92285 - 452287

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2973](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9280 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 3806](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130380670000

Kadastrale grootte 43.895 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92114 - 451644

Omschrijving Terrein (natuur)

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2989](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9283 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 4583](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130458370000

**Locatie** Bredewater 26

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000224453](#)

**Kadastrale grootte** 9.535 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92464 - 451731

**Omschrijving** Berging - Stalling (garage-schuur)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 9.500.000

**Koopjaar** 2021

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 2814](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 81270/95](#)

**Ingeschreven op** 12-05-2021 om 14:48

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [Bredewater 26 B.V.](#)

**Adres** Herenweg 6

2242 ES WASSENAAR

**Statutaire zetel** WASSENAAR

**KvK-nummer** [82378193](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 4597](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130459770000

Kadastrale grootte 93 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92985 - 452605

Omschrijving Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

Ontstaan uit [Zoetermeer E 3784](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

[Hyp4 9543/17 's-Gravenhage](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 17214/8 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 21-03-2001

Is aanvulling op [Hyp4 9543/17 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Stedin Netten B.V.](#)

Adres Blaak 8  
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken [Hyp4 69270/00042](#)

Ingeschreven op 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 11658/00040 Utrecht](#)

Ingeschreven op 02-10-2000 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 5752](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130575270000

**Locaties** Boerhaavelaan 14  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000238575](#)

Boerhaavelaan 20  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000224031](#)

Boerhaavelaan 22  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000238577](#)

Boerhaavelaan 24  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000194849](#)

Boerhaavelaan 30  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000194851](#)

Boerhaavelaan 32  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000238579](#)

Boerhaavelaan 34  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000267259](#)

BOERHAAVELN 16  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 18  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 26  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 28  
2713 HX ZOETERMEER



BETREFT

Zoetermeer E 5752

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110558940

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 3

Boerhaavelaan 40

2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000281755](#)

Boerhaavelaan 10

2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010092344482](#)

Boerhaavelaan 12

2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010092325269](#)

Boerhaavelaan 18 A

2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000209379](#)

Boerhaavelaan 18 B

2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000209381](#)**Kadastrale grootte** 485 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 92591 - 451548**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)**Koopsom** € 5.000.000**Koopjaar** 2017

Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 2852](#)[Zoetermeer E 4584](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014**Basisregistratie Kadaster****Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71987/82](#)**Ingeschreven op** 23-11-2017 om 09:00**Naam gerechtigde** [Harlem Lake Investments B.V.](#)**Adres** Sandtlaan 36

2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** KATWIJK



BETREFT

Zoetermeer E 5752

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110558940

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

3 van 3

**KvK-nummer** [64878260](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 5753](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130575370000

**Locaties** Boerhaavelaan 40  
2713 HX Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000281755](#)

BOERHAAVELN 16  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 18  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 26  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 28  
2713 HX ZOETERMEER

Boerhaavelaan 14  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238575](#)

Boerhaavelaan 20  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224031](#)

Boerhaavelaan 22  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238577](#)

Boerhaavelaan 24  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194849](#)

Boerhaavelaan 30  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194851](#)

Boerhaavelaan 32  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238579](#)

Boerhaavelaan 34  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000267259](#)

**Kadastrale grootte** 675 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92539 - 451553



BETREFT

Zoetermeer E 5753

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110557986

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

**Koopsom** € 5.000.000

**Koopjaar** 2017

Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 4584](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71987/82](#)

**Ingeschreven op** 23-11-2017 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Harlem Lake Investments B.V.](#)

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** KATWIJK

**KvK-nummer** [64878260](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 5754](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130575470000

**Locaties** BOERHAAVELN 16  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 18  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 26  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 28  
2713 HX ZOETERMEER

Boerhaavelaan 14  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238575](#)

Boerhaavelaan 20  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224031](#)

Boerhaavelaan 22  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238577](#)

Boerhaavelaan 24  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194849](#)

Boerhaavelaan 30  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194851](#)

Boerhaavelaan 32  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238579](#)

Boerhaavelaan 34  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000267259](#)

Boerhaavelaan 40  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000281755](#)

**Kadastrale grootte** 3.265 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92471 - 451556

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)





BETREFT

Zoetermeer E 5754

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110559224

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Parkeren

**Koopsom** € 5.000.000

**Koopjaar** 2017

Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 4584](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71987/82](#)

**Ingeschreven op** 23-11-2017 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Harlem Lake Investments B.V.](#)

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** KATWIJK

**KvK-nummer** [64878260](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 5762](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130576270000

Kadastrale grootte 1.877 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92637 - 451569

Omschrijving Erf - tuin

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2852](#)

[Zoetermeer E 4584](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 10144/45 's-Gravenhage](#)

84 ZTM00/9759 GVH

84 ZTM00/9256 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 5767</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130576770000	
<b>Locatie</b>	V VERSTEEGPLN 7 2713 HB ZOETERMEER	
<b>Kadastrale grootte</b>	173 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92683 - 451519	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 3812</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 16521/49 Zoetermeer</a>	<b>Ingeschreven op</b> 09-05-2000
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

<b>1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)</b>		
<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** NOORDWIJK

**KvK-nummer** [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 59249/160](#)

**Ingeschreven op** 16-12-2010 om 09:00

**Aanvullende stukken** [Hyp4 67317/180](#)

**Ingeschreven op** 04-12-2015 om 09:35

Is aanvulling op [Hyp4 59548/43](#)

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

[Hyp4 64383/112](#)

**Ingeschreven op** 26-05-2014 om 13:46

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

[Hyp4 59548/43](#)

**Ingeschreven op** 11-02-2011 om 11:56

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

**Naam gerechtigde** [Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.](#)

**Adres** Benedenrijweg 67 A  
2983 GA RIDDERKERK

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [24129490](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stuk** [Hyp4 61352/00049](#)

**Ingeschreven op** 12-04-2012 om 12:02

Naamswijziging rechtspersoon

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 5770</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130577070000	
<b>Kadastrale grootte</b>	452 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92589 - 451526	
<b>Omschrijving</b>	Wegen	
<b>Koopsom</b>	€ 7.909	<b>Koopjaar</b> 2014
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 3809</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 16521/49 Zoetermeer</a>	<b>Ingeschreven op</b> 09-05-2000

### RECHTEN

<b>1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)</b>		
<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 65225/171</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-11-2014 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Railinfratrust B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Moreelsepark 3 3511 EP UTRECHT	
<b>Statutaire zetel</b>	UTRECHT	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">30127443</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

<b>1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 59249/160</a>	<b>Ingeschreven op</b> 16-12-2010 om 09:00

**Aanvullende stukken** [Hyp4 67317/180](#)

Is aanvulling op [Hyp4 59548/43](#)

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

**Ingeschreven op** 04-12-2015 om 09:35

[Hyp4 64383/112](#)

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

**Ingeschreven op** 26-05-2014 om 13:46

[Hyp4 59548/43](#)

Is aanvulling op [Hyp4 59249/160](#)

**Ingeschreven op** 11-02-2011 om 11:56

**Naam gerechtigde** [Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.](#)

**Adres** Benedenrijweg 67 A  
2983 GA RIDDERKERK

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [24129490](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stuk** [Hyp4 61352/00049](#)

Naamswijziging rechtspersoon

**Ingeschreven op** 12-04-2012 om 12:02

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 5795](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130579570000

Kadastrale grootte 13.641 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92440 - 451885

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2999](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9765 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 5920](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130592070000

**Locatie** Bredewater 11

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000205127](#)

**Kadastrale grootte** 14 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92466 - 451616

**Omschrijving** Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 5761](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 17265/18 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 11-04-2001

**Aanvullend stuk** [Hyp4 40178/199 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 12-08-2003 om 09:27

Is aanvulling op [Hyp4 17265/18 Zoetermeer](#)

**Naam gerechtigde** [KPN B.V.](#)

**Adres** Wilhelminakade 126  
3072 AP ROTTERDAM

**Statutaire zetel** 'S-GRAVENHAGE

**KvK-nummer** [27124701](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stukken** [Hyp4 51432/28](#)

**Ingeschreven op** 04-01-2007 om 12:53

Naamswijziging rechtspersoon





BETREFT

Zoetermeer E 5920

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110559343

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 50929/00038](#)

Ingeschreven op 31-10-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6217](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130621770000

Kadastrale grootte 1.600 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92897 - 452171

Omschrijving Parkeren

Koopsom € 5.647.351

Koopjaar 2015

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6216](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 67472/132](#)

Ingeschreven op 28-12-2015 om 14:03

Naam gerechtigde [Grovast Beleggingen B.V.](#)

Adres Maasboulevard 5  
6211 JW MAASTRICHT

Statutaire zetel MAASTRICHT

KvK-nummer [14629706](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6268](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130626870000

**Locatie** Overwater 1

2715 BT Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010092291271](#)

**Kadastrale grootte** 48.078 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92212 - 452193

**Omschrijving** Wegen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 2644](#)

[Zoetermeer E 6246](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 40049/47 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 17-12-2002 om 09:00

84 ZTM00/9760 GVH

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1

2711 EC ZOETERMEER

**Postadres** Postbus 15

2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 6373](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130637370000

**Locaties** Bredewater 4

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000300063](#)

Bredewater 4 H

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000300057](#)

Bredewater 4 K

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000300059](#)

Bredewater 4 L

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000300061](#)

Bredewater 6

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000224455](#)

**Kadastrale grootte** 6.475 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92539 - 452186

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

**Koopsom** € 2.500.000

**Koopjaar** 2017

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 2862](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 71819/118</a>	<b>Ingeschreven op</b> 31-10-2017 om 13:05
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Chadmin B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Valkeveenselaan 62 1411 GT NAARDEN	
<b>Statutaire zetel</b>	ZOETERMEER	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">27128637</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 68898/120</a> <a href="#">Hyp4 7049/63 's-Gravenhage</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-08-2016 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Stedin Netten B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
<b>Statutaire zetel</b>	ROTTERDAM	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">64930149</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 69270/00042</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 21-10-2016 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 11658/00040 Utrecht</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 02-10-2000 om 00:00

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 6374](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130637470000

**Locaties** Bredewater 8

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000206427](#)

Bredewater 10

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000195307](#)

Bredewater 12

2715 CA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000267663](#)

BREDEWATER 14

2715 CA ZOETERMEER

**Kadastrale grootte** 11.180 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92592 - 452189

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

**Koopsom** € 7.500.000

**Koopjaar** 2017

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 2862](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 71144/199</a>	<b>Ingeschreven op</b> 21-07-2017 om 11:32
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Chadmin B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Valkeveenselaan 62 1411 GT NAARDEN	
<b>Statutaire zetel</b>	ZOETERMEER	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">27128637</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

#### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 68898/120</a> <a href="#">Hyp4 7049/63 's-Gravenhage</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-08-2016 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Stedin Netten B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
<b>Statutaire zetel</b>	ROTTERDAM	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">64930149</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 69270/00042</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 21-10-2016 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 11658/00040 Utrecht</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 02-10-2000 om 00:00

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6397</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130639770000	
<b>Kadastrale grootte</b>	603 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92703 - 451514	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor)	
	Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6228</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
	Basisregistratie Kadaster	
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

	<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	NOORDWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">28040909</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6398](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130639870000

Kadastrale grootte 45 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92748 - 451539

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6228](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6399</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130639970000	
<b>Kadastrale grootte</b>	437 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92776 - 451535	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6228</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

	<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	NOORDWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">28040909</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6400](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130640070000

Kadastrale grootte 21 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92750 - 451577

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6228](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6401</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130640170000	
<b>Kadastrale grootte</b>	171 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	92783 - 451585	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor)	
	Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6228</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

	<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	NOORDWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">28040909</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6460](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130646070000

Kadastrale grootte 45.340 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92868 - 451955

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 1476](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/3100 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6480](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130648070000

Kadastrale grootte 100.984 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 93027 - 451697

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6402](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9252 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6650](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130665070000

Kadastrale grootte 18.075 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92810 - 452542

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 3298](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken 84 ZTM00/9760 GVH

84 ZTM00/9271 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6664](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130666470000

Kadastrale grootte 20.800 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92971 - 452623

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6654](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken 84 ZTM00/9760 GVH

84 ZTM00/9271 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6758](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130675870000

**Locatie** Dunantstraat 1201  
2713 TP Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000302657](#)

**Kadastrale grootte** 160 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92875 - 452149

**Omschrijving** Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

**Koopsom** € 47.916

**Koopjaar** 2013

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 6218](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 81467/113](#)

**Ingeschreven op** 10-06-2021 om 09:00

Splitsen rechtspersoon

[Hyp4 63174/185](#)

**Ingeschreven op** 06-08-2013 om 09:00

**Naam gerechtigde** [VZ PropCo B.V.](#)

**Adres** Boven Vredenburgpassage 128  
3511 WR UTRECHT

**Statutaire zetel** UTRECHT

**KvK-nummer** [82285675](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6759](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130675970000

Kadastrale grootte 59.000 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92882 - 452105

Omschrijving Parkeren

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6218](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken 84 ZTM00/9760 GVH

84 ZTM00/9269 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 6784](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130678470000

**Locaties** BOERHAAVELN 16  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 18  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 26  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 28  
2713 HX ZOETERMEER

Boerhaavelaan 14  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238575](#)

Boerhaavelaan 20  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224031](#)

Boerhaavelaan 22  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238577](#)

Boerhaavelaan 24  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194849](#)

Boerhaavelaan 30  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194851](#)

Boerhaavelaan 32  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238579](#)

Boerhaavelaan 34  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000267259](#)

Boerhaavelaan 40  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000281755](#)

**Kadastrale grootte** 32 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92547 - 451556

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

**Koopsom** € 5.000.000

**Koopjaar** 2017

Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 5921](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 63112/32](#)

**Ingeschreven op** 18-07-2013 om 13:36

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71987/82](#)

**Ingeschreven op** 23-11-2017 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Harlem Lake Investments B.V.](#)

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** KATWIJK

**KvK-nummer** [64878260](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer E 6785](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130678570000

**Locaties** BOERHAAVELN 16  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 18  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 26  
2713 HX ZOETERMEER

BOERHAAVELN 28  
2713 HX ZOETERMEER

Boerhaavelaan 14  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238575](#)

Boerhaavelaan 20  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000224031](#)

Boerhaavelaan 22  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238577](#)

Boerhaavelaan 24  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194849](#)

Boerhaavelaan 30  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000194851](#)

Boerhaavelaan 32  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000238579](#)

Boerhaavelaan 34  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000267259](#)

Boerhaavelaan 40  
2713 HX Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000281755](#)

**Kadastrale grootte** 32 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92578 - 451552

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)



BETREFT

Zoetermeer E 6785

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110559043

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Koopsom** € 5.000.000

**Koopjaar** 2017

Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer E 5921](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 63112/32](#)

**Ingeschreven op** 18-07-2013 om 13:36

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71987/82](#)

**Ingeschreven op** 23-11-2017 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Harlem Lake Investments B.V.](#)

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

**Statutaire zetel** KATWIJK

**KvK-nummer** [64878260](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6786](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130678670000

Kadastrale grootte 101.539 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92571 - 451836

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 5921](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 10144/45 's-Gravenhage](#)

84 ZTM00/9759 GVH

84 ZTM00/9256 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6984](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130698470000

Kadastrale grootte 35 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)

Coördinaten 92667 - 451557

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 4.000.000

Koopjaar 2019

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 6391](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74886/101](#)

Ingeschreven op 25-01-2019 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De Raad Bouwontwikkeling B.V.](#)

Adres Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Zoetermeer E 6986</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 025130698670000	
<b>Locaties</b>	Kinderen van Versteegplein 10	
	2713 HB Zoetermeer	
	Verblijfsobject ID: <a href="#">0637010000252973</a>	
	Kinderen van Versteegplein 11	
	2713 HB Zoetermeer	
	Verblijfsobject ID: <a href="#">0637010000299606</a>	
<b>Kadastrale grootte</b>	2.310 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)	
<b>Coördinaten</b>	92691 - 451540	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor)	
	Parkeren	
<b>Koopsom</b>	€ 4.000.000	<b>Koopjaar</b> 2019
	Met meer onroerend goed verkregen	
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Zoetermeer E 3070</a>	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken (rechts)persoon</b>	<a href="#">Gemeente Zoetermeer</a>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 79469/00043</a>	<b>Ingeschreven op</b> 29-10-2020 om 11:50
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 74886/101</a>	<b>Ingeschreven op</b> 25-01-2019 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De Raad Bouwontwikkeling B.V.</a>	



BETREFT

Zoetermeer E 6986

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 10:59

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110547956

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Adres** Sandtlaan 36  
2223 GG KATWIJK ZH

---

**Statutaire zetel** NOORDWIJK

---

**KvK-nummer** [28040909](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6988](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130698870000

Kadastrale grootte 852 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)

Coördinaten 92731 - 451570

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2903](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 76065/172](#)

Ingeschreven op 25-07-2019 om 09:00

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk  
rechthebbenden)

Opheffing splitsing in appartementsrechten

[Hyp4 71710/14](#)

Ingeschreven op 12-10-2017 om 09:00

[Hyp4 68851/87](#)

Ingeschreven op 16-08-2016 om 09:00

[Hyp4 67681/188](#)

Ingeschreven op 02-02-2016 om 09:00

[Hyp4 67668/129](#)

Ingeschreven op 01-02-2016 om 12:01

[Hyp4 58803/128](#)

Ingeschreven op 06-09-2010 om 09:00

[Hyp4 58513/157](#)

Ingeschreven op 02-07-2010 om 09:00

[Hyp4 56082/41](#)

Ingeschreven op 31-12-2008 om 12:52

[Hyp4 53938/132](#)

Ingeschreven op 21-01-2008 om 09:00

[Hyp4 52607/61](#)

Ingeschreven op 03-07-2007 om 09:00

[Hyp4 52554/94](#)

Ingeschreven op 29-06-2007 om 09:00

[Hyp4 50174/10](#)

Ingeschreven op 04-07-2006 om 09:00

[Hyp4 50067/19](#)

Ingeschreven op 20-06-2006 om 09:00

Hyp4 40474/113 Zoetermeer	Ingeschreven op	13-12-2004 om 13:31
Hyp4 40432/158 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-10-2004 om 13:15
Hyp4 40196/6 Zoetermeer	Ingeschreven op	11-09-2003 om 09:00
Hyp4 40061/134 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-01-2003 om 09:22
Hyp4 17970/22 Zoetermeer	Ingeschreven op	08-02-2002
Hyp4 17889/56 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-01-2002
Hyp4 17723/29 Zoetermeer	Ingeschreven op	02-11-2001
Hyp4 17638/20 Zoetermeer	Ingeschreven op	27-09-2001
Hyp4 17443/56 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-07-2001
Hyp4 17368/21 Zoetermeer	Ingeschreven op	01-06-2001
Hyp4 17133/20 Zoetermeer	Ingeschreven op	06-02-2001
Hyp4 16777/8 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-09-2000
Hyp4 16642/18 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-07-2000
Hyp4 16511/2 Zoetermeer	Ingeschreven op	02-05-2000
Hyp4 16412/49 Zoetermeer	Ingeschreven op	20-03-2000
Hyp4 16412/48 Zoetermeer	Ingeschreven op	20-03-2000
<b>Naam gerechtigde</b>	Appartementen Beheer Bv	
<b>Adres</b>	Waardlaan 4 2231 NA RIJNSBURG	
<b>Statutaire zetel</b>	RYNSBURG	

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6989](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130698970000

Kadastrale grootte 245 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)

Coördinaten 92725 - 451539

Ontstaan uit [Zoetermeer E 2903](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 76065/172](#)

Ingeschreven op 25-07-2019 om 09:00

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk  
rechthebbenden)

Opheffing splitsing in appartementsrechten

[Hyp4 71710/14](#)

Ingeschreven op 12-10-2017 om 09:00

[Hyp4 68851/87](#)

Ingeschreven op 16-08-2016 om 09:00

[Hyp4 67681/188](#)

Ingeschreven op 02-02-2016 om 09:00

[Hyp4 67668/129](#)

Ingeschreven op 01-02-2016 om 12:01

[Hyp4 58803/128](#)

Ingeschreven op 06-09-2010 om 09:00

[Hyp4 58513/157](#)

Ingeschreven op 02-07-2010 om 09:00

[Hyp4 56082/41](#)

Ingeschreven op 31-12-2008 om 12:52

[Hyp4 53938/132](#)

Ingeschreven op 21-01-2008 om 09:00

[Hyp4 52607/61](#)

Ingeschreven op 03-07-2007 om 09:00

[Hyp4 52554/94](#)

Ingeschreven op 29-06-2007 om 09:00

[Hyp4 50174/10](#)

Ingeschreven op 04-07-2006 om 09:00

[Hyp4 50067/19](#)

Ingeschreven op 20-06-2006 om 09:00

Hyp4 40474/113 Zoetermeer	Ingeschreven op	13-12-2004 om 13:31
Hyp4 40432/158 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-10-2004 om 13:15
Hyp4 40196/6 Zoetermeer	Ingeschreven op	11-09-2003 om 09:00
Hyp4 40061/134 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-01-2003 om 09:22
Hyp4 17970/22 Zoetermeer	Ingeschreven op	08-02-2002
Hyp4 17889/56 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-01-2002
Hyp4 17723/29 Zoetermeer	Ingeschreven op	02-11-2001
Hyp4 17638/20 Zoetermeer	Ingeschreven op	27-09-2001
Hyp4 17443/56 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-07-2001
Hyp4 17368/21 Zoetermeer	Ingeschreven op	01-06-2001
Hyp4 17133/20 Zoetermeer	Ingeschreven op	06-02-2001
Hyp4 16777/8 Zoetermeer	Ingeschreven op	04-09-2000
Hyp4 16642/18 Zoetermeer	Ingeschreven op	03-07-2000
Hyp4 16511/2 Zoetermeer	Ingeschreven op	02-05-2000
Hyp4 16412/49 Zoetermeer	Ingeschreven op	20-03-2000
Hyp4 16412/48 Zoetermeer	Ingeschreven op	20-03-2000
<b>Naam gerechtigde</b>	De Raad Bouwontwikkeling B.V.	
<b>Adres</b>	Sandtlaan 36 2223 GG KATWIJK ZH	
<b>Statutaire zetel</b>	NOORDWIJK	
<b>KvK-nummer</b>	28040909 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer F 1062](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140106270000

**Locatie** Abdissenbos 7

2715 XA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000227231](#)

**Kadastrale grootte** 505 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92704 - 452451

**Omschrijving** Bedrijvigheid (nutsvoorziening)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 68898/120](#)

**Ingeschreven op** 25-08-2016 om 09:00

[Hyp4 9543/17 's-Gravenhage](#)

**Aanvullend stuk** [Hyp4 17214/8 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 21-03-2001

Is aanvulling op [Hyp4 9543/17 's-Gravenhage](#)

**Naam gerechtigde** [Stedin Netten B.V.](#)

**Adres** Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stukken** [Hyp4 69270/00042](#)

**Ingeschreven op** 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Zoetermeer F 1062

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 12:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110560944

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 11658/00040 Utrecht](#)  
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 02-10-2000 om 00:00



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer F 1122](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140112270000

Kadastrale grootte 31.618 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92512 - 452414

Omschrijving Parkeren

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9759 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer F 1138](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140113870000

**Locatie** ABDISSENBOS 5  
2715 XA ZOETERMEER

**Kadastrale grootte** 138 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92684 - 452437

**Omschrijving** Wonen

**Koopsom** € 481.007

**Koopjaar** 2003

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40193/25 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 04-09-2003 om 14:16

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

**Postadres** Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer F 1139](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140113970000

**Locatie** ABDISSENBOS 5  
2715 XA ZOETERMEER

**Kadastrale grootte** 844 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92700 - 452414

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kantoor)

**Koopsom** € 481.007

**Koopjaar** 2003

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40193/25 Zoetermeer](#)

**Ingeschreven op** 04-09-2003 om 14:16

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

**Postadres** Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer F 1140](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140114070000

Kadastrale grootte 24.666 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 92665 - 452444

Omschrijving Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Zoetermeer](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79469/00043](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZTM00/9759 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1

2711 EC ZOETERMEER

Postadres Postbus 15

2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer F 1748](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140174870000

**Locatie** Abdissenbos 15  
2715 XA Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000256083](#)

**Kadastrale grootte** 44.188 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92577 - 452653

**Omschrijving** Wegen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer F 1123](#)  
[Zoetermeer F 1124](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 53627/116](#)

**Ingeschreven op** 04-12-2007 om 14:16

84 ZTM00/9759 GVH

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

**Postadres** Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer F 1865](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140186570000

**Locaties** Kerkenbos 10

2715 RP Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0637010000212727](#)

Kerkenbos 16

2715 RP Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000198211](#)

**Kadastrale grootte** 37.361 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92325 - 452435

**Omschrijving** Onderwijs

Parken - plantsoenen

**Ontstaan uit** [Zoetermeer F 1707](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** 84 ZTM00/9765 GVH

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1

2711 EC ZOETERMEER

**Postadres** Postbus 15

2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER



BETREFT

Zoetermeer F 1865

UW REFERENTIE

AG Zoetermeer

GELEVERD OP

27-10-2021 - 11:46

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110557595

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Zoetermeer F 2067](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025140206770000

**Locaties** Voorweg 93  
2715 NG Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000282449](#)

Voorweg 93 A  
2715 NG Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen  
Verblijfsobject ID: [0637010000204437](#)

Belvédèrebos 270  
2715 VP Zoetermeer

Verblijfsobject ID: [0637010000301529](#)

**Kadastrale grootte** 71.890 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 92654 - 452741

**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

**Ontstaan uit** [Zoetermeer F 2065](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 79469/00043](#)

**Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:50

Beperking op basis van een overheidsbesluit  
(vestiging)

**Publiekrechtelijke beperking** Besluit op basis van Monumentenwet 1988

**Basisregistratie Kadaster**

**Betrokken bestuursorgaan** [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

**Vermeld in stuk** [Hyp4 72869/00136](#)

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 3688/65 's-Gravenhage](#)

**Aanvullende stukken** [Hyp4 71551/108](#)

**Ingeschreven op** 28-09-2017 om 14:51

Is aanvulling op [Hyp4 3688/65 's-Gravenhage](#)



[Hyp4 61917/147](#)

Ingeschreven op 05-11-2012 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 3688/65 's-Gravenhage](#)

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** 84 ZTM00/9765 GVH

**Naam gerechtigde** [Gemeente Zoetermeer](#)

**Adres** Stadhuisplein 1  
2711 EC ZOETERMEER

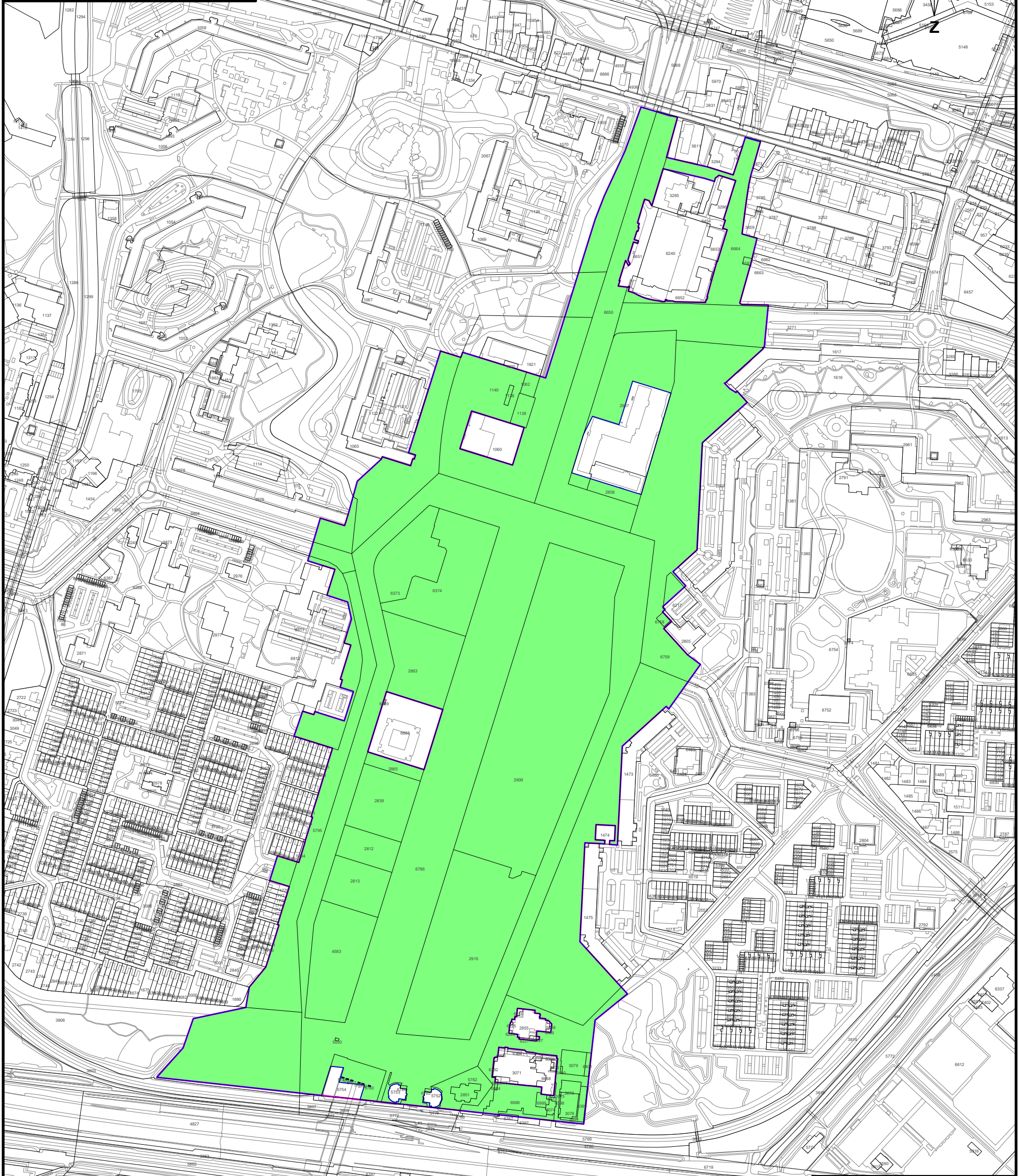
**Postadres** Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

**Statutaire zetel** ZOETERMEER

**KvK-nummer** [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister





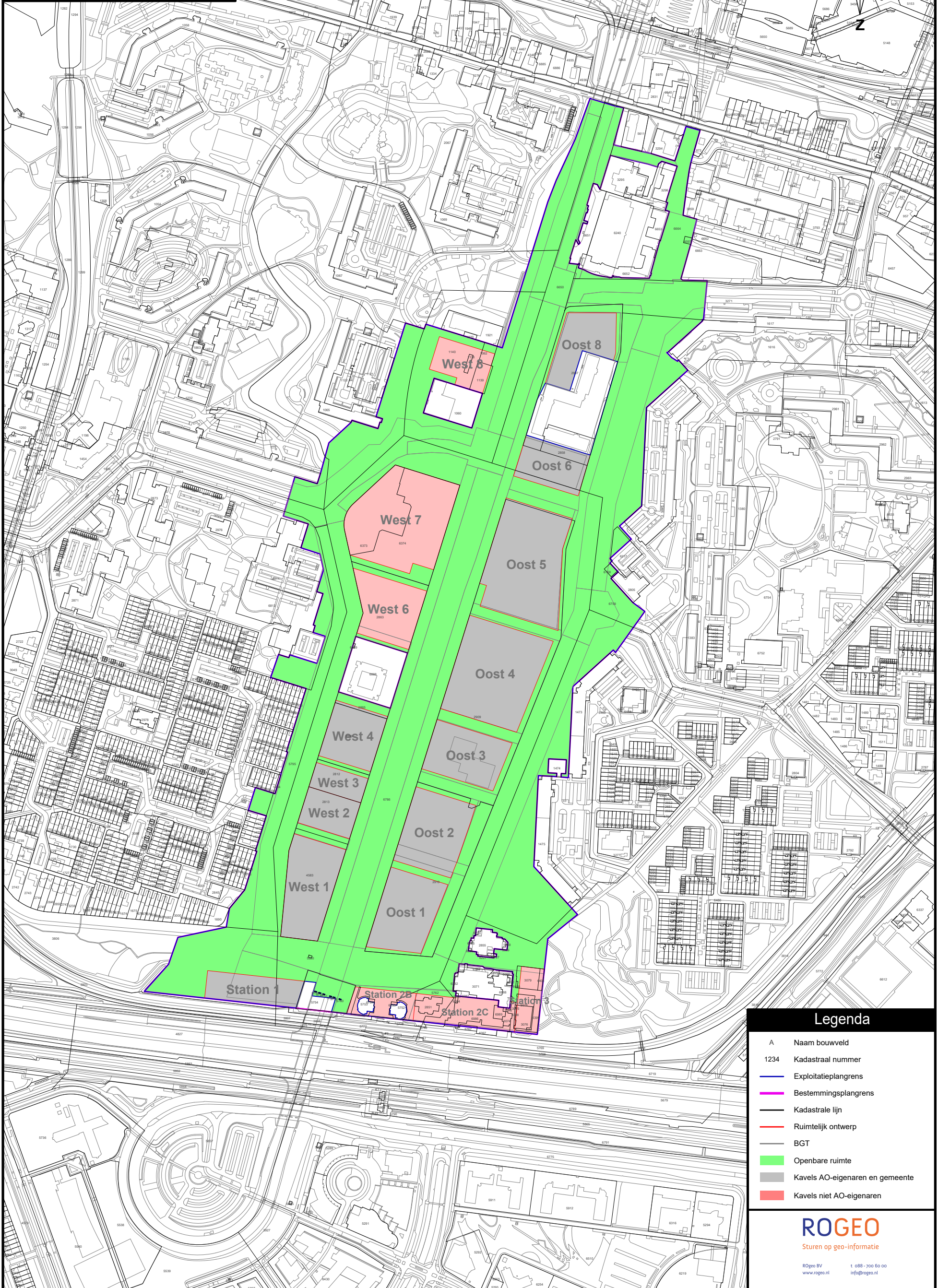
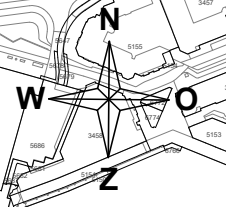
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Exploitatieplangebied



ROGEO BV t 088-700 60 00  
www.rogéo.nl info@rogéo.nl





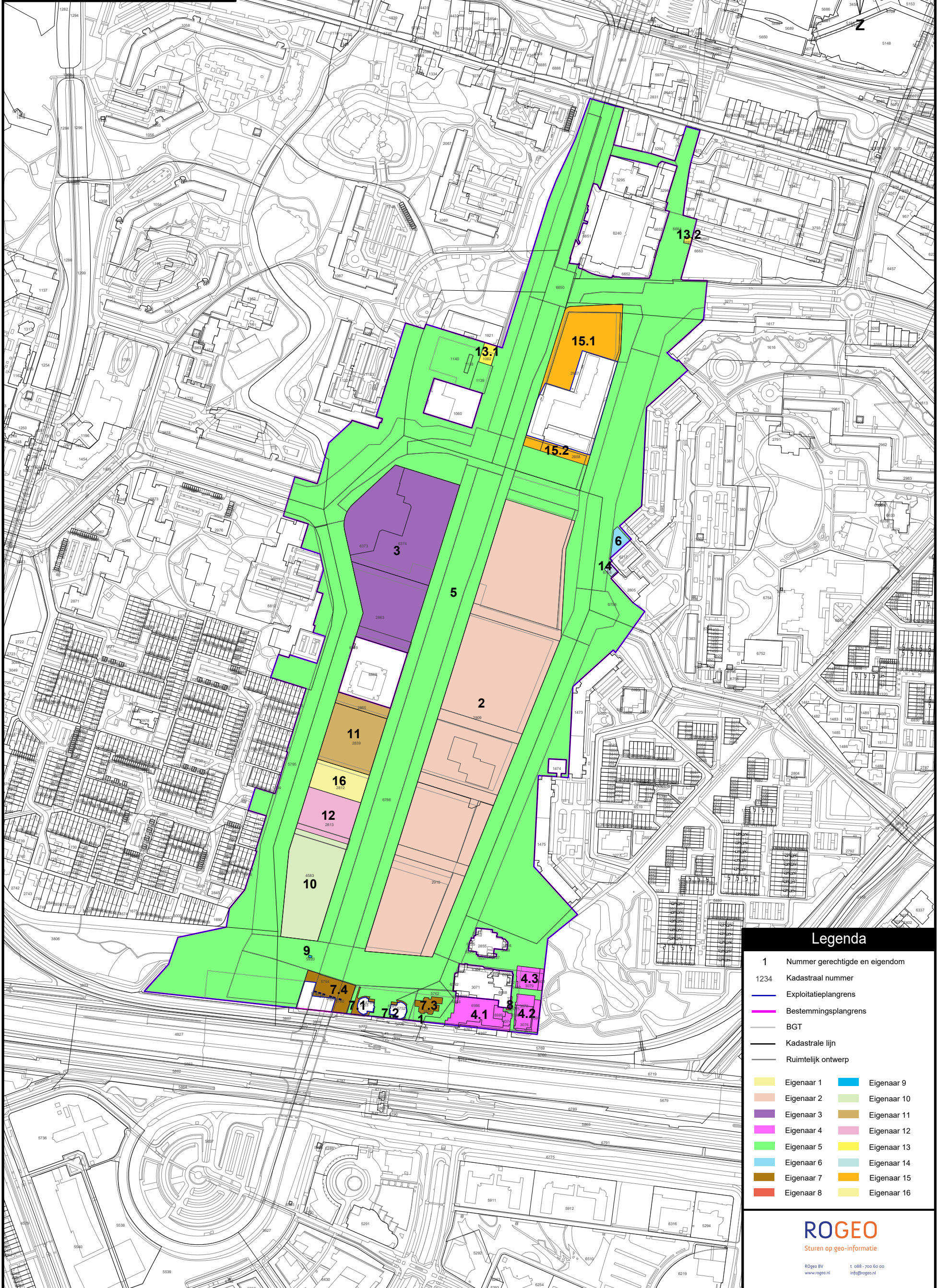
Legenda

- A Naam bouwveld
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Openbare ruimte
- Kavels AO-eigenaren en gemeente
- Kavels niet AO-eigenaren

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl





Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- BGT
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9
- Eigenaar 10
- Eigenaar 11
- Eigenaar 12
- Eigenaar 13
- Eigenaar 14
- Eigenaar 15
- Eigenaar 16

## **Bijlage 9 SSK-Raming**





gemeente  
**Zoetermeer**

# Entree

SSK-raming

Projectnummer

-

Datum

12-11-2020

Versie

10

Status

Definitief

Opdrachtgever

Gemeente Zoetermeer

Opsteller

M.C.J. Beij

Projectmanager

R. Dalmeijer

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

## Scope en uitgangspunten

Versie 3.05a (18 juni 2014)

### Inleiding

- Deze raming heeft betrekking op het project "Entree" waarbij het project is opgedeeld in verschillende gebieden (bouwstenen/facetten). Per gebied is een deelraming gemaakt.
- Het belangrijkste gebied is de Afrikaweg gelegen op de zogenaamde H-structuur (ontsluitingswegen) van de gemeente Zoetermeer

### Basisgegevens

#### De kostenramingen zijn gebaseerd op de volgende tekeningen:

- Schetsontwerp van LOLA landscape architects - DEZ 20200618 design a0 2000-01 low res.jpg

#### De kostenraming is gebaseerd op de volgende documenten:

- Masterplan De Entree
- 200221 SSK Entree v2.pdf (t.b.v. hoeveelheden op te breken situaties - bestaande situatie)
- 200710 DEZ raming LOLA (t.b.v. inrichting nieuwe situatie)

### Ramingen

#### De kostenramingen omvatten de volgende onderdelen:

- Bouwkosten, bestaande uit directe kosten benoemd (incl. materialen en stortkosten), directie kosten nader te detailleren (20%) en indirecte kosten (21,49%)
- Engineeringskosten (16%)
- Overige bijkomende kosten (onderzoekskosten en verkeersmaatregelen)

### Uitgangspunten:

#### Algemeen

- Bij de te verwijderen kengetallen zijn ook de eventuele stortkosten inbegrepen.
- Daar waar de bestaande onderlagen van de asfaltrijbanen kunnen worden hergebruikt zal enkel de deklaag (35mm) van de rijbaan worden verwijderd. Er is gerekend met het toepassen van een geluidsreducerende deklaag asfalt voor de rijbanen in de nieuwe situatie.
- Tenzij anders is aangegeven is er gerekend met het toepassen van nieuw materiaal. Alle materialen (riool, kolken, betonstraatstenen, tegels, betonbanden, etc.) worden dus nieuw geleverd. Er is niet gerekend met inboet / hergebruik van
- Er is niet gerekend met een ophoging van de openbare gebieden m.u.v. de doorsteken.
- In de bijkomende kosten zijn kosten opgenomen voor:
  1. Flora&Fauna-onderzoek, verhardingsonderzoek, geotechnisch onderzoek
  2. Verkeersmaatregelen en omleidingsroutes
  3. Faseringskosten, kosten t.b.v. het tijdelijk aansluiten van nieuwe situaties op bestaande situaties als de definitieve situatie nog niet mogelijk is.
- Het te verwijderen zand / de te verwijderen grond wordt afgevoerd en aangevoerd. De stortkosten zijn verwerkt in de eenheidsprijs (prijzen -N3MP)
- De aan te brengen grond is vrijgekomen binnen het project "De Entree" of wordt geleverd vanuit het gemeentelijk depot. Enkel de vervoers- en verwerkingskosten van de grond zijn opgenomen in de raming.
- Voor alle grondbewerkingen geldt dat er gewerkt wordt in/met zand/grond met achtergrondwaarde of wonen conform de bodemkwaliteitskaart.
- Uit ervaring is bepaald dat alle te verwijderen asfaltverhardingen teevrij zijn. De stortkosten van het asfalt zitten in de eenheidsprijs.
- Uit ervaring is bepaald dat alle te verwijderen funderingslagen asbestvrij zijn. De stortkosten van de fundering zitten in de eenheidsprijs.
- Gerekend is met het vervangen van alle lichtmasten, tenzij anders vermeld in de uitgangspunten per deelraming. De kosten voor de OV-kabels zitten in de eenheidsprijs van het verwijderen en aanbrengen van de lichtmasten.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor het werken aan kabels en leidingen tenzij anders vermeld bij de uitgangspunten per deelraming. De werkzaamheden aan K&L komen ten laste komen van het nuts-/telecombedrijf (rijzen conform de leidingverordening/de verlegregeling/telecomwet).
- Gerekend is met het planten van nieuwe bomen ter vervanging van de verwijderde bomen, tenzij anders vermeld in de uitgangspunten per deelraming.
- De grenzen van de bouwstenen van raming "200221 SSK Entree v2.pdf" zijn aangepast op de grenzen van de ontwerpfacetten van LOLA. De hoeveelheden te verwijderen situatie zijn verhoogd of verlaagd met het percentage dat is bepaald tussen het oppervlakte verschil van de grenzen van de bouwstenen en de grenzen van de facetten.

#### 1+14. Bredewater

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Bredewater wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

## 2. Stationssingel

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Stationssingel wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Gerekend is met het aanbrengen van zand in de cunetten van het verwijderde asfalt + fundering.
- Er is gerekend met het toepassen van exclusieve verharding en beplanting in de nieuwe situatie.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

## 2A. Plintgebouw - openbaar deel

- Er is gerekend met een bijdrage aan een inpandige fietsstalling in de nieuwbouw van de ontwikkelaar.
- Gerekend is met een doos-achtige constructie waarbij een hoogte van 9 meter, een breedte van 100 meter en een diepte van 35 meter is aangehouden. De voor- en achterzijde van het pand bestaan uit glaswanden. Het dak op 9 meter hoogte is van beton.
- Vanwege de fietsverbinding (bouwsteen/facet 3) zullen de bestaande roltrappen moeten worden verplaatst. Ook de bestaande lift zal moeten worden verplaatst. Uitgangspunt is hier dat de bestaande materialen worden hergebruikt.
- Gerekend is met K&L-werkzaamheden.

## 3. Fietsbrug-verbinding

- Er is gerekend met een fietsverbinding / -brug tussen de Mandelabrug en de Afrikaweg - gerekend is met een 8 meter brede voorziening met een totale lengte van 75 meter.
- Er is een inschatting gemaakt van de kosten voor het aansluiten van de fietsverbinding op "De Plint".

## 4. Boerhaavelaan zuid

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Boerhaavelaan zuid wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- De capaciteit van het DWA-stelsel in de nabijgelegen Driemanspolder is niet toereikend om de hoeveelheid vuilwater afkomstig van de nieuwbouw af te kunnen voeren. Er is gerekend met het aanleggen van een nieuw DWA-rioolstelsel inclusief 3 pomputten voor de nieuwe bebouwing.
- Gerekend is met het verwijderen van de oude kolkverzamelleiding en het aanbrengen van een nieuw HWA-stelsel.

## 5. Boerhaavelaan noord

- Er is gerekend met het verwijderen van 50% van het asfalt van de rijbanen. In de nieuwe situatie wordt de andere helft hergebruikt.
- Er is voor dit gebied uitgegaan van het gebruik van de bestaande DWA-voorzieningen. Er zijn geen kosten opgenomen voor het aanpassen / vervangen / aanleggen van DWA-riolering.
- Gerekend is met het verwijderen van de oude kolkverzamelleiding en het aanbrengen van een nieuw HWA-stelsel.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van

## 6. Groene Kraag Zuid

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Groene kraag zuid wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Er zijn **geen** kosten opgenomen voor het vernieuwen / verwijderen / verplaatsen van bestaande duikers (waterverbindingen)
- De wens is om de bestaande bebouwing met daarin een sportschool te verwijderen. In deze raming zijn hiervoor **geen** kosten opgenomen.

## 7. Groene Kraag Noord

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Groene kraag noord wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

## 8. Kruispunt Stolberglaan

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete kruising Stolberglaan wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Er is gerekend met het zinken van de bestaande kabels en leidingen vanwege de aanleg van de brug.

## 9. Boerhaavepad

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Boerhaavepad wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Er is gerekend met het verwijderen van het asfaltparkeerterrein naast "Terra Nova". Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd.

## 9A. Tunnel Boerhaavepad

- De tunnel wordt volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd als "viaducten" voor de Afrikaweg. Er is gerekend met een overspanning van 20 meter en een lengtes van 4 x 15 meter.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is daarnaast gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

## 10. K&L Boerhaavepad

- Er is gerekend met het omleggen van K&L vanaf de terreinen van Breevast naar het nieuwe Boerhaavepad

## 11. Abdissenpad

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Boerhaavepad wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

**11A. Tunnel Abdissenpad**

- De tunnel wordt volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd als "viaducten" voor de Afrikaweg. Er is gerekend met een overspanning van 20 meter en een lengtes van 4 x 15 meter.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is daarnaast gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Er is gerekend met het omleggen van K&L .

**12+13. Dwarsverbindingen**

- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.

**15. Kruispunt Meerzichtlaan**

- Gerekend is met een bijdrage voor het aanpassen van de VRI. De VRI is al aan vervanging toe en zal in 2021 worden vervangen.

**16. Kruispunt Van Leeuwenhoeklaan**

- Gerekend is met een bijdrage voor het aanpassen van de VRI. De VRI is al aan vervanging toe en zal in 2021 worden vervangen.

**17+19+deel 15 en 16, Afrikaweg**

- Het ontwerp van LOLA geeft aan dat de complete Afrikaweg wordt opgepakt en heringericht. De bestaande situatie wordt dus volledig verwijderd. Gerekend is met de hoeveelheden bestaande situatie berekend voor 200221 SSK Entree v2.pdf
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Er is gerekend met de aanpassing / vervanging van de NBd-bewegwijzering.
- Inclusief een inschatting van de kosten t.b.v. de aanpassingen aan het viaduct bij de A12 en de brug bij de Voorweg
- Er is gerekend met een grondkering t.b.v. het opvangen van het hoogteverschil richting de Stationsingel. Nabij het Abidissenbos
- Er is gerekend met het omleggen van K&L .
- De ventweg noord-west valt volledig buiten de ssk-raming. De oppervlakte van het terrein zijn wel toegevoegd aan bouwsteen Afrikaweg aangezien de exacte locatie van de weg nog niet vastligt.

**18. Groene loper west**

- Ten behoeve van de fasering zal de ventweg ook als bouwweg en omleidingsroute fungeren. Hiervoor zal een tijdelijke asfaltstrook (incl. fundering) van 10 meter breed worden aangelegd in de bouwrijfphase. In de woonrijfphase zal 40% van de bouwweg volledig worden verwijderd en 60% worden omgebouwd naar de uiteindelijke situatie.
- Er is gerekend met het toepassen van exclusieve verharding in de nieuwe situatie.
- Er is gerekend met het verwijderen van de bestaande grondwal.
- Er is gerekend met het aanbrengen van voorbelasting van zand.
- Er is gerekend met het aanbrengen van een grondkering / damwand of een andere kerende voorziening.
- Er is gerekend met het verwijderen van de bestaande HWA-riolering.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Gerekend is met het leveren en aanbrengen van infiltratiekratten onder 25% van de totale oppervlakte van de ventwegen. Niet onder het asfalt.

**21+20. Groene loper oost**

- Ten behoeve van de fasering zal de ventweg ook als bouwweg en omleidingsroute fungeren. Hiervoor zal een tijdelijke asfaltstrook (incl. fundering) van 10 meter breed worden aangelegd in de bouwrijfphase. In de woonrijfphase zal 40% van de bouwweg volledig worden verwijderd en 60% worden omgebouwd naar de uiteindelijke situatie.
- Er is gerekend met het toepassen van exclusieve verharding in de nieuwe situatie.
- Er is gerekend met het verwijderen van de bestaande grondwal.
- Er is gerekend met het aanbrengen van voorbelasting van zand.
- Er is gerekend met het aanbrengen van een grondkering / damwand of een andere kerende voorziening.
- Er is gerekend met het verwijderen van de bestaande HWA-riolering.
- Ten behoeve van de nieuwe situatie is gerekend is met de hoeveelheden van LOLA die zij gebruikt hebben voor het opstellen van hun kostenopstelling.
- Gerekend is met het leveren en aanbrengen van infiltratiekratten onder 25% van de totale oppervlakte van de ventwegen. Niet onder het asfalt.

**22. K&L Entree**

- Dit zijn de kosten die de gemaakt moeten worden om de werkzaamheden aan de Kabels en leidingen binnen de Entree vroegtijdig klaar te hebben. Niet dat voor elke kavel apart weer een kabel of leidinge gelegd dient te worden. Nieuw straatwerk wordt dus maar

**23. Ierlandlaan**

- Er zijn enkel kleine aanpassingen nodig aan het straatwerk. Er is een aanname gedaan van de kosten

**24. Abdissenbos**

- Er is gerekend met een waterverbinding tussen het Boerhaavepad en Meerzicht in de vorm van een duiker. In de rest van het openbare gebied gebeurt er niets. Eventuele kosten t.b.v. de brandweer zitten in het project "verplaatsing brandweer".

**25. Kavel A12**

- Bouw- en woonrijpmaken terrein.

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Samenvatting SSK**

Versie 3.05a (16 juni 2014)

Kostengroepen Kostencategorieën	Directe kosten			Indirecte kosten	Voorziena kosten	Risicoreservering	Totaal
	Benoemd	Nader te detaileren					
<b>Investeringskosten (indeling naar categorie):</b>							
Bouwkosten Deelraming 1+14, Bredewater	€ 2.378.568	€ 475.714	€ 613.323	€ 3.467.605	€ -	€ 3.467.605	
Bouwkosten Deelraming 2, Stationssingel	€ 2.415.643	€ 483.129	€ 622.883	€ 3.521.655	€ -	€ 3.521.655	
Bouwkosten Deelraming 3, Fietverbinding Afrikaweg	€ 1.400.000	€ 280.000	€ 360.996	€ 2.040.996	€ -	€ 2.040.996	
Bouwkosten Deelraming 4, Boerhaavelaan Zuid	€ 2.339.843	€ 467.969	€ 603.338	€ 3.411.149	€ -	€ 3.411.149	
Bouwkosten Deelraming 5, Boerhaavelaan Noord	€ 1.060.645	€ 212.129	€ 273.492	€ 1.546.266	€ -	€ 1.546.266	
Bouwkosten Deelraming 6, Groene Kraag Zuid	€ 1.168.444	€ 233.689	€ 301.288	€ 1.703.420	€ -	€ 1.703.420	
Bouwkosten Deelraming 7, Groene Kraag Noord	€ 467.911	€ 93.582	€ 120.653	€ 682.145	€ -	€ 682.145	
Bouwkosten Deelraming 8, Kruispunt Stolberglaan	€ 1.919.121	€ 383.824	€ 494.853	€ 2.797.797	€ -	€ 2.797.797	
Bouwkosten Deelraming 9, Boerhaavepad	€ 655.925	€ 131.185	€ 169.133	€ 956.243	€ -	€ 956.243	
Bouwkosten Deelraming 9A, Tunnel Boerhaavepad	€ 2.016.350	€ 403.270	€ 519.924	€ 2.939.544	€ -	€ 2.939.544	
Bouwkosten Deelraming 10, K&L Boerhaavepad	€ 400.000	€ 80.000	€ 103.142	€ 583.142	€ -	€ 583.142	
Bouwkosten Deelraming 11, Abdissenpad	€ 75.863	€ 15.173	€ 19.561	€ 110.597	€ -	€ 110.597	
Bouwkosten Deelraming 11A, Tunnel Abdissenpad	€ 2.000.800	€ 400.160	€ 515.914	€ 2.916.874	€ -	€ 2.916.874	
Bouwkosten Deelraming 12+13, Dwarsverbindingen	€ 1.520.075	€ 304.015	€ 391.957	€ 2.216.048	€ -	€ 2.216.048	
Bouwkosten Deelraming 15, Kruispunt Meerzichtlaan	€ 269.538	€ 53.908	€ 69.501	€ 392.946	€ -	€ 392.946	
Bouwkosten Deelraming 16, Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ 656.215	€ 131.243	€ 169.208	€ 956.666	€ -	€ 956.666	
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16, Afrikaweg	€ 3.374.094	€ 674.819	€ 870.024	€ 4.918.937	€ -	€ 4.918.937	
Bouwkosten Deelraming 18, Groene loper west	€ 2.533.375	€ 506.675	€ 653.241	€ 3.693.291	€ -	€ 3.693.291	
Bouwkosten Deelraming 21+20, Groene loper oost	€ 4.642.368	€ 928.474	€ 1.197.053	€ 6.767.895	€ -	€ 6.767.895	
Bouwkosten Deelraming 22, K&L Entree	€ 500.000	€ 100.000	€ -	€ 600.000	€ -	€ 600.000	
Bouwkosten Deelraming 23, Ierlandlaan	€ 27.000	€ 5.400	€ 6.962	€ 39.362	€ -	€ 39.362	
Bouwkosten Deelraming 24, Abdissenbos	€ 250.000	€ 50.000	€ 64.463	€ 364.463	€ -	€ 364.463	
Bouwkosten Deelraming 25, Kavel A12	€ 32.678	€ 6.536	€ 8.426	€ 47.639	€ -	€ 47.639	
Bouwkosten	€ 32.104.454	€ 6.420.891	€ 8.149.334	€ 46.674.680	€ -	€ 46.674.680	
Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Engineeringskosten	€ 7.371.949	€ -	€ -	€ 7.371.949	€ -	€ 7.371.949	
Overige bijkomende kosten	€ 715.000	€ -	€ -	€ 715.000	€ -	€ 715.000	
<b>Subtotaal investeringskosten</b>	€ <b>40.191.403</b>	€ <b>6.420.891</b>	€ <b>8.149.334</b>	€ <b>54.761.628</b>	€ -	€ <b>54.761.628</b>	
Objectoverstijgende risico's					€ -	€ -	
<b>Investeringskosten deterministisch</b>	€ <b>40.191.403</b>	€ <b>6.420.891</b>	€ <b>8.149.334</b>	€ <b>54.761.628</b>	€ -	€ <b>54.761.628</b>	
Scheefte					€ -	€ -	
<b>Investeringskosten exclusief BTW</b>				€ <b>54.761.628</b>	€ -	€ <b>54.761.628</b>	
BTW				€ 11.499.942	€ -	€ 11.499.942	
<b>Investeringskosten inclusief BTW</b>				€ <b>66.261.570</b>	€ -	€ <b>66.261.570</b>	
<i>Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten inclusief BTW tussen Variatiecoëfficiënt</i>				€ 56.322.335	en 15%	€ 76.200.806	
<b>Projectkosten inclusief BTW</b>				€ <b>66.261.570</b>	€ -	€ <b>66.261.570</b>	
<i>Projectkosten inclusief BTW (toont de waarde, discontoverval van 2,0% en looptijd van 1 jaar)</i>				€ 64.361.370		€ 64.361.370	
Budgetvaststelling investeringskosten:							
Investeringskosten inclusief BTW				€ 66.261.570	€ -	€ 66.261.570	
Organisatiegebonden kosten		0%	€ 66.261.570	€ -	€ -	€ -	
Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -	
Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -	
<b>Aan te houden risicoreservering en totaal budget investeringskosten</b>				€ <b>66.261.570</b>	€ -	€ <b>66.261.570</b>	

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 1+14. Bredewater						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	5.935,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	82,00	st				
110030	Verwijderen gras	6.955,00	m2				
110040	Boombescherming	82,00	st				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	11.070,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	9.130,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	80,00	st				
<b>17</b>	<b>Riolering</b>						
170030	Verwijderen DWA riool AC 250 mm incl. putten	150,00	m1				
170040	Verwijderen HWA riool Beton 300mm incl. putten	150,00	m1				
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
180020	Verwijderen verkeersborden	50,00	st				
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>						
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>						
210010	Zand ontgr. en verv. uit cunet asfaltpaden en -wegen	4.500,00	m3				
210020	Zand ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen parkeerterrein	1.200,00	m3				
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	1.400,00	m3				
210070	Grond ontgr. en verv. uit wadi	13.000,00	m3				
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>						
220010	Grond aanv. en verv. in cunet te verw. Asfaltpad, en wegen (hergebr.)	6.400,00	m3				
220020	Grond aanv. en verv. in cunet te verw. Parkeerterrein (hergebruik vanuit proj./gen)	1.400,00	m3				
220080	Grond aanv. en verv. substraat wadi bodem	11.000,00	m3				
<b>33</b>	<b>Riolering</b>						
330020	Leveren en aanbrengen DWA riool (gres) inclusief putten	150,00	m1				
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	150,00	m1				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	5.000,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	4.000,00	m2				
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>						
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	1.800,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	50,00	st				
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	10,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610020	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	110,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	11.200,00	m2				
<b>63</b>	<b>Gras</b>						
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	1.500,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	80,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€	<b>2.378.568</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	2.378.568	€	475.714
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€	<b>2.854.282</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	2.854.282	€	57.086
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	2.854.282	€	171.257
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	3.082.624	€	246.610
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	3.329.234	€	66.585
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	3.329.234	€	66.585
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	3.467.605	€	5.201
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten			€	<b>613.323</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	<b>3.467.605</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater</b>					€	<b>3.467.605</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>				t.o.v. directe vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>				t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 1+14. Bredewater</b>					€	<b>-</b>
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	3.467.605	€	554.817
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>					€	<b>554.817</b>
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>					€	<b>554.817</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>					€	<b>554.817</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 1+14. Bredewater</b>					€	<b>554.817</b>
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	25.000	€	25.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	25.000	€	25.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>60.000</b>
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>60.000</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>					€	<b>60.000</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 1+14. Bredewater</b>					€	<b>60.000</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 1+14. Bredewater</b>					€	<b>4.082.422</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 2. Stationssingel					Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan					Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>		
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>					
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>					
110010	Verwijderen beplanting	2.115,00	m2			
110020	Verwijderen bomen	26,00	st			
110030	Verwijderen gras	1.188,00	m2			
110040	Boombescherming	15,00	st			
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>					
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	10.365,00	m2			
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>					
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	3.390,00	m2			
150030	Verwijderen deklaag rijbaan	1.500,00	m2			
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>					
160010	Verwijderen lichtmasten	45,00	st			
<b>17</b>	<b>Riolering</b>					
170030	Verwijderen DWA riool AC 250 mm incl. putten	350,00	m1			
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>					
180020	Verwijderen verkeersborden	95,00	st			
<b>19</b>	<b>Constructies en oeverbeschermingen</b>					
190010	Verwijderen fontein en bloembakken	210,00	m2			
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>					
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>					
210030	Zand ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen verhardingen	4.130,00	m3			
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	995,00	m3			
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	6.000,00	m3			
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>					
220030	Grond aanv. en verv. in cunet te verw. verhardingen	4.130,00	m3			
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	995,00	m3			
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>					
<b>33</b>	<b>Riolering</b>					
330020	Leveren en aanbrengen DWA riool (gres) inclusief putten	580,00	m1			
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	275,00	m1			
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>					
380010	Omleggen K&L	1,00	euro			
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>					
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>					
430010	Aanbrengen vlonder (geen hout)	1.350,00	m2			
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>					
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>					
520040	Leveren en aanbrengen exclusieve verharding, incl kantopsluiting en kolken	1.500,00	m2			
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>					
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	2.000,00	m2			
570020	Leveren en aanbrengen asfalt deklaag	1.500,00	m2			
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>					
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	95,00	st			
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	10,00	st			
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>					
<b>61</b>	<b>Bomen</b>					
610020	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	50,00	st			
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>					
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	6.050,00	m2			
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>					
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>					
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	100,00	st			
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€ 2.415.643
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	2.415.643	€ 483.129
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€ 2.898.772
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	2.898.772	€ 57.975
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	2.898.772	€ 173.926
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	3.130.674	€ 250.454
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	3.381.127	€ 67.623
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	3.381.127	€ 67.623
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	3.521.655	€ 5.282
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten			€ 622.883
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziena bouwkosten</b>					€ 3.521.655
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel</b>					€ 3.521.655
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>				t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziena vastgoedkosten</b>					€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>				t.o.v. voorziena vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 2. Stationssingel</b>					€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	3.521.655	€ 563.465
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>					€ 563.465
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>					€ 563.465
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziena engineeringskosten</b>					€ 563.465
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 2. Stationssingel</b>					€ 563.465
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	10.000	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	25.000	€ 25.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€ 45.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€ 45.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziena overige bijkomende kosten</b>					€ 45.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 2. Stationssingel</b>					€ 45.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 2. Stationssingel</b>					€ 4.130.120

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 2. Stationsingel**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan

Totaal

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
------	-------------------	-------------	---------	-------	--------



Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>			
440010	Leveren en aanbrengen betonnen fietsbrug / verbinding Mandelabrug - Afrikaweg	600,00	m2	
440040	Aansluiting op "De Plint"	1,00	euro	
<b>46</b>	<b>Metaalwerk</b>			
460010	Leveren en aanbrengen stalen leuningen op fietsbrug	150,00	m1	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 1.400.000
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 1.400.000
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 1.680.000
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 1.680.000
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 1.680.000
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 1.814.400
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 1.959.552
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 1.959.552
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 2.040.996
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 360.996
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 2.040.996
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg</b>			€ 2.040.996
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg</b>			€ -
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€ 2.040.996
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 326.559
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 326.559
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 326.559
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg</b>			€ 326.559
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg</b>			€ 20.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 3. Fietverbinding Afrikaweg</b>			€ 2.387.555

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	100,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	139,00	st				
110030	Verwijderen gras	8.120,00	m2				
110040	Boombescherming	16,00	st				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	2.570,00	m2				
<b>13</b>	<b>Wegfundering en betonverhardingen</b>						
130010	Verwijderen betonverharding fietspad, incl fundering	1.495,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	8.250,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	55,00	st				
<b>17</b>	<b>Riolering</b>						
170030	Verwijderen kolkverzamelleiding PVC 250mm incl. putten	1.000,00	m1				
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
180020	Verwijderen verkeersborden	35,00	st				
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>						
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>						
210010	Zand ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen fietspaden	695,00	m3				
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	6.960,00	m3				
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>						
220010	Grond aanv. en verv. in cunet te verw. Fietspaden	1.250,00	m3				
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>						
<b>33</b>	<b>Riolering</b>						
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	500,00	m1				
330040	Leveren, aanbrengen en aansluiten pompputten op riolering	3,00	st				
<b>36</b>	<b>Persleidingen</b>						
360010	Leveren en aanbrengen persleiding	500,00	m1				
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>						
380010	Omleggen K&L	1,00	euro				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>						
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>						
430010	Leveren en aanbrengen wandelbrug (geen hout)	305,00	m2				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	435,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.550,00	m2				
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>						
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	1.220,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	35,00	st				
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	29,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610020	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	93,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	11.890,00	m2				
<b>63</b>	<b>Gras</b>						
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	2.900,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	24,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€	<b>2.339.843</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	2.339.843	€	467.969
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€	<b>2.807.812</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	2.807.812	€	56.156
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	2.807.812	€	168.469
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	3.032.437	€	242.595
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	3.275.031	€	65.501
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	3.275.031	€	65.501
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	3.411.149	€	5.117
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>				21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ <b>603.338</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	<b>3.411.149</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid</b>					€	<b>3.411.149</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
						t.o.v. directe vastgoedkosten	
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
						t.o.v. voorziene vastgoedkosten	
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid</b>					€	<b>-</b>
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	3.411.149	€	545.784
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>					€	<b>545.784</b>
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>					€	<b>545.784</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>					€	<b>545.784</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid</b>					€	<b>545.784</b>
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>30.000</b>
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>30.000</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>					€	<b>30.000</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid</b>					€	<b>30.000</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan					Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
00-INV	Investeringskosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid				€ 3.986,933

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110010	Verwijderen beplanting	40,00	m2	
110020	Verwijderen bomen	110,00	st	
110030	Verwijderen gras	5.900,00	m2	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	2.470,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	4.560,00	m2	
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
160010	Verwijderen lichtmasten	46,00	st	
<b>17</b>	<b>Riolering</b>			
170030	Verwijderen kolkerzamelleiding PVC 250mm incl. putten	600,00	m1	
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
180020	Verwijderen verkeersborden	63,00	st	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	1.150,00	m3	
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	1.500,00	m3	
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. Groen	650,00	m3	
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>			
<b>33</b>	<b>Riolering</b>			
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	600,00	m1	
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>			
380010	Omleggen K&L	1,00	euro	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>			
430010	Leveren en aanbrengen wandelbrug (geen hout)	30,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.750,00	m2	
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>			
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	700,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	63,00	st	
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	5,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	25,00	st	
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>			
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	2.750,00	m2	
<b>63</b>	<b>Gras</b>			
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	3.500,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	20,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 1.060.645
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 1.060.645
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 1.272.774
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 1.272.774
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 1.272.774
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 1.374.596
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 1.484.564
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 1.484.564
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 1.546.266
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>			€ 273.492
				21,49% t.o.v. directe bouwkosten
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 1.546.266
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord</b>			€ 1.546.266
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>			€ -
				t.o.v. directe vastgoedkosten
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>			€ -
				t.o.v. voorziene vastgoedkosten
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 1.546.266
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 247.402
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 247.402
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 247.402
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord</b>			€ 247.402
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 25.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 45.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 45.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 45.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord</b>			€ 45.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord</b>			€ 1.838.668

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 6. Groene Kraag Zuid						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	7.995,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	85,00	st				
110030	Verwijderen gras	3.925,00	m2				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	2.620,00	m2				
<b>13</b>	<b>Wegfundering en betonverhardingen</b>						
130010	Verwijderen betonverharding fietspad, incl fundering	480,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	415,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	27,00	st				
180020	Verwijderen verkeersborden	22,00	st				
<b>19</b>	<b>Constructies en oeverbeschermingen</b>						
190020	Verwijderen muur	50,00	m2				
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>						
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>						
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	1.485,00	m3				
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	6.000,00	m3				
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>						
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. Groen	800,00	m3				
220050	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. fundering	120,00	m3				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>						
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>						
430010	Leveren en aanbrengen wandelbrug (geen hout)	260,00	m2				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	375,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.550,00	m2				
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>						
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	1.050,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	22,00	st				
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	15,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	80,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	10.250,00	m2				
<b>63</b>	<b>Gras</b>						
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	2.500,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	20,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€	<b>1.168.444</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	1.168.444	€	233.689
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€	<b>1.402.133</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	1.402.133	€	28.043
00-IBKJK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	1.402.133	€	84.128
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	1.514.303	€	121.144
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	1.635.447	€	32.709
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	1.635.447	€	32.709
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	1.703.420	€	2.555
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten			€	<b>301.288</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	<b>1.703.420</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid</b>					€	<b>1.703.420</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>				t.o.v. directe vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>				t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid</b>					€	<b>-</b>
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€	1.703.420	€	272.547
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>					€	<b>272.547</b>
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>					€	<b>272.547</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>					€	<b>272.547</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid</b>					€	<b>272.547</b>
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid</b>					€	<b>1.995.968</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 7. Groene Kraag Noord**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110010	Verwijderen beplanting (50%)	2.710,00	m2	
110020	Verwijderen bomen	2,00	st	
110030	Verwijderen gras	2.370,00	m2	
110040	Boombescherming	23,00	st	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	1.670,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	500,00	m2	
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
160010	Verwijderen lichtmasten	6,00	st	
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmaking</b>			
180020	Verwijderen verkeersborden	3,00	st	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210050	Grond ontgr. en vev. uit grondwal	400,00	m3	
210060	Grond ontgr. en vev. uit nieuwe watergang	1.500,00	m3	
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220060	Zand leveren en verwerken in cunet doorsteken	160,00	m3	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>			
430010	Leveren en aanbrengen wandelbrug (geen hout)	30,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.750,00	m2	
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>			
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	700,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmaking</b>			
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	3,00	st	
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	5,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	25,00	st	
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>			
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	2.750,00	m2	
<b>63</b>	<b>Gras</b>			
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	3.500,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	20,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 467.911
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 467.911 € 93.582
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 561.493
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 561.493 € 11.230
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 561.493 € 33.690
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 606.412 € 48.513
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 654.925 € 13.098
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 654.925 € 13.098
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 682.145 € 1.023
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 120.653
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 682.145
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord</b>			€ 682.145
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord</b>			€ -
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€ 682.145 € 109.143
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 109.143
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 109.143
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 109.143
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord</b>			€ 109.143
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000 € 10.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 10.000 € 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 20.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord</b>			€ 20.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord</b>			€ 811.288

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110030	Verwijderen gras	2.970,00	m2	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	2.805,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	5.030,00	m2	
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
160010	Verwijderen lichtmasten	55,00	st	
<b>17</b>	<b>Riolering</b>			
170030	Verwijderen kolverzamelleiding PVC 250mm incl. putten	600,00	m1	
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
180020	Verwijderen verkeersborden	50,00	st	
<b>19</b>	<b>Constructies en oeverbeschermingen</b>			
190030	Verwijderen duiker	165,00	m1	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	12.375,00	m3	
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>			
<b>33</b>	<b>Riolering</b>			
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	300,00	m1	
<b>36</b>	<b>Persleidingen</b>			
360010	Leveren en aanbrengen persleiding	300,00	m1	
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>			
380010	Omleggen K&L	1,00	euro	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>			
440030	Aanbrengen brug naar Boerhaavelaan zuid	250,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	3.000,00	m2	
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>			
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	900,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	15,00	st	
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	15,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	30,00	st	
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>			
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	8.000,00	m2	
<b>63</b>	<b>Gras</b>			
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	2.500,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	90,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 1.919.121
<b>00-NTDBK</b>	<b>Nader te detaileren bouwkosten (%)</b>	20,00%	%	€ 383.824
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 2.302.945
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 46.059
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 138.177
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 198.974
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 53.723
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 53.723
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 4.197
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 494.853
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 2.797.797
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan</b>			€ 2.797.797
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan</b>			€ -
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€ 447.648
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 447.648
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 447.648
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 447.648
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan</b>			€ 447.648
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 35.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 55.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 55.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 55.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan</b>			€ 55.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan</b>			€ 3.300.445

Project: Entree - Projectnr.: - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 9. Boerhaavepad				Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan			Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>	
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>				
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>				
110010	Verwijderen beplanting	3.930,00	m2		
110020	Verwijderen bomen	30,00	st		
110030	Verwijderen gras	3.300,00	m2		
110040	Boombescherming	10,00	st		
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>				
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	300,00	m2		
<b>13</b>	<b>Wegfundering en betonverhardingen</b>				
130010	Verwijderen betonverharding fietspad, incl. fundering	375,00	m2		
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>				
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	2.935,00	m2		
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>				
160010	Verwijderen lichtmasten	16,00	st		
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>				
180020	Verwijderen verkeersborden	4,00	st		
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>				
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>				
210050	Grond ontgr. en verw. uit grondwal	500,00	m3		
210060	Grond ontgr. en verw. uit nieuwe watergang	5.000,00	m3		
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>				
220040	Zand aanv. en verw. in cunet te verw. Groen	500,00	m3		
<b>26</b>	<b>Bijkomende voorzieningen grondwerk</b>				
260030	Grondwerk t.b.v. verbinden hoog-laag (excl. grondkering)	1,00	euro		
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>				
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	75,00	m1		
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>				
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>				
430010	Aanbrengen vlonder (geen hout)	130,00	m2		
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>				
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>				
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	775,00	m2		
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>				
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.600,00	m2		
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>				
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	4,00	st		
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	10,00	st		
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>				
<b>61</b>	<b>Bomen</b>				
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	10,00	st		
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>				
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	1.750,00	m2		
<b>63</b>	<b>Gras</b>				
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	2.500,00	m2		
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>				
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>				
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	25,00	st		
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>				€ 655.925
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	655.925
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>				€ 787.110
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	787.110
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	47.227
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	68.006
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	18.362
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	18.362
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	1.434
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>				€ 169.133
00-VBK	Voorziene bouwkosten				€ 956.243
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad</b>				€ 956.243
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>				€ -
00-DVK	Directe vastgoedkosten				€ -
00-IVK	Indirecte vastgoedkosten				€ -
00-VVK	Voorziene vastgoedkosten				€ -
00-RVK	Risico's vastgoedkosten				€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 9. Boerhaavepad</b>				€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	956.243
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>				€ 152.999
00-DEK	Directe engineeringkosten				€ 152.999
00-VEK	Voorziene engineeringkosten				€ 152.999
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 9. Boerhaavepad</b>				€ 152.999
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	5.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	5.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>				€ 20.000
00-DOBK	Directe overige bijkomende kosten				€ 20.000
00-VOBK	Voorziene overige bijkomende kosten				€ 20.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 9. Boerhaavepad</b>				€ 20.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 9. Boerhaavepad</b>				€ 1.129.242



Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	400,00	m2	
<b>19</b>	<b>Constructies en oeverbeschermingen</b>			
190040	Slopen oude tunnel	1,00	euro	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210060	Grond ontgr. en verv. uit nieuwe watergang	1.090,00	m3	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>			
440040	Nieuwe fietstunnel / viaduct Afrikaweg (4 x 15 meter, overspanning 20 meter)	1.200,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>			
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	400,00	m2	
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	800,00	m2	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 2.016.350
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 403.270
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 2.419.620
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 48.392
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 145.177
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 209.055
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 56.445
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 56.445
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 4.409
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 519.924
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 2.939.544
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad</b>			€ 2.939.544
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 2.939.544
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>			€ 470.327
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>			€ 470.327
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>			€ 470.327
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad</b>			€ 470.327
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 40.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 20.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad</b>			€ 70.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad</b>			€ 3.479.871

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 10. K&L Boerhaavepad**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>49</b>	<b>Installatietechnische bouwwerken</b>			
490080	Omleggen K&L t.b.v. project Terra Nova (m.n. Dunea-water en Stedin-gas)	1,00	euro	€ 400.000,00
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ <b>400.000</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 400.000
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ <b>480.000</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 480.000
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 480.000
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 518.400
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 559.872
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 559.872
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 583.142
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ <b>103.142</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ <b>583.142</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 10. K&amp;L Boerhaavepad</b>			€ <b>583.142</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 10. K&amp;L Boerhaavepad</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 583.142
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>			€ <b>93.303</b>
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>			€ <b>93.303</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>			€ <b>93.303</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 10. K&amp;L Boerhaavepad</b>			€ <b>93.303</b>
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ -
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ -
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ -
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 10. K&amp;L Boerhaavepad</b>			€ -
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 10. K&amp;L Boerhaavepad</b>			€ <b>676.444</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 11. Abdissenpad						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	305,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	2,00	st				
110030	Verwijderen gras	675,00	m2				
110040	Boombescherming	4,00	st				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	300,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	340,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	6,00	st				
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
180020	Verwijderen verkeersborden	2,00	st				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	200,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	320,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	2,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	1,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	305,00	m2				
<b>63</b>	<b>Gras</b>						
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	675,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	6,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€	<b>75.863</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	75.863	€	15.173
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€	<b>91.035</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	91.035	€	1.821
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	91.035	€	5.462
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	98.318	€	7.865
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	106.183	€	2.124
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	106.183	€	2.124
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	110.597	€	166
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>				21,49% t.o.v. directe bouwkosten	€	<b>19.561</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	<b>110.597</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad</b>					€	<b>110.597</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>				t.o.v. directe vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>				t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€	<b>-</b>
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 11. Abdissenpad</b>					€	<b>-</b>
00-DEK035	Engineeringkosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	110.597	€	17.695
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>					€	<b>17.695</b>
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>					€	<b>17.695</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>					€	<b>17.695</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 11. Abdissenpad</b>					€	<b>17.695</b>
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	5.000	€	5.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	5.000	€	5.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 11. Abdissenpad</b>					€	<b>20.000</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 11. Abdissenpad</b>					€	<b>148.292</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>12</b>	<b>Elementenverhardingen</b>			
1200210	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	80,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	160,00	m2	
<b>19</b>	<b>Constructies en oeverbeschermingen</b>			
190040	Slopen oude tunnel	1,00	euro	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210050	Grond ontgr. en verw. uit grondwal	500,00	m3	
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220040	Zand aanv. en verw. in cunet te verw. groen	500,00	m3	
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>			
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>			
380010	Omleggen K&L	1,00	euro	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>			
440040	Nieuwe fietstunnel / viaduct Afrikaweg (4 x 15 meter, overspanning 20 meter)	1.200,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>			
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	180,00	m2	
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	240,00	m2	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 2.000.800
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 2.000.800
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 2.400.960
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 2.400.960
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 2.400.960
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 2.593.037
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 2.800.480
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 2.800.480
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 2.916.874
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 515.914
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziena bouwkosten</b>			€ 2.916.874
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad</b>			€ 2.916.874
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziena vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziena vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringkosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 2.916.874
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 466.700
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 466.700
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziena engineeringkosten</b>			€ 466.700
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad</b>			€ 466.700
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 40.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 20.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziena overige bijkomende kosten</b>			€ 70.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad</b>			€ 70.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad</b>			€ 3.453.574

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110030	Verwijderen gras	7.335,00	m2	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	5.720,00	m2	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220060	Zand leveren en verwerken in cunet doorsteken	14.475,00	m3	
220070	Grond aanv. en verwerken in cunet doorsteken	14.475,00	m3	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>43</b>	<b>Houtwerk</b>			
430010	Leveren en aanbrengen wandelbrug (geen hout)	150,00	m2	
430010	Leveren en aanbrengen houten dammen	4,00	st	
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>			
440050	Leveren en aanbrengen straatkanaal	750,00	m2	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>			
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	4.390,00	m2	
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	730,00	m2	
<b>58</b>	<b>Betonverhardingen</b>			
580010	Leveren en aanbrengen speciaal voetpad	80,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	21,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	69,00	st	
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>			
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	4.630,00	m2	
<b>63</b>	<b>Gras</b>			
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	260,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	50,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 1.520.075
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 1.520.075
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 1.824.090
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 1.824.090
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 1.824.090
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 1.970.018
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 2.127.619
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 2.127.619
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 2.216.048
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>			€ 391.957
				21,49% t.o.v. directe bouwkosten
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 2.216.048
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen</b>			€ 2.216.048
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>			€ -
				t.o.v. directe vastgoedkosten
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>			€ -
				t.o.v. voorziene vastgoedkosten
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 2.216.048
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 354.568
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 354.568
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 354.568
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen</b>			€ 354.568
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 10.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 10.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 10.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen</b>			€ 10.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 12+13. Dwarsverbindingen</b>			€ 2.580.615

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110020	Verwijderen bomen	9,00	st	
110030	Verwijderen gras	1.100,00	m2	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	200,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	200,00	m2	
150030	Verwijderen deklaag rijbaan	1.065,00	m2	
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
160010	Verwijderen lichtmasten	4,00	st	
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
180020	Verwijderen verkeersborden	10,00	st	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	500,00	m3	
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	330,00	m3	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>49</b>	<b>Installatietechnische bouwwerken</b>			
490040	Bijdrage VRI-vervangng als gevolg van aanpassing kruispunt	1,00	euro	
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	550,00	m2	
570020	Leveren en aanbrengen zwarte deklaag	1.615,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	10,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	9,00	st	
<b>63</b>	<b>Gras</b>			
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	1.095,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	4,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 269.538
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 53.908
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 323.445
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 6.469
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 19.407
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 27.946
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 7.545
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 7.545
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 589
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 69.501
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 392.946
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan</b>			€ 392.946
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan</b>			€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 392.946
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>			€ 62.871
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>			€ 62.871
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>			€ 62.871
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan</b>			€ 62.871
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 5.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 15.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan</b>			€ 30.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan</b>			€ 485.818

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	130,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	7,00	st				
110030	Verwijderen gras	600,00	m2				
110040	Boombescherming	2,00	st				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	275,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	385,00	m2				
150030	Verwijderen deklaag rijbaan	4.315,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	8,00	st				
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
180020	Verwijderen verkeersborden	10,00	st				
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>						
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>						
210040	Grond ontgr. en verw. uit cunet te verwijderen groen	2.300,00	m3				
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>						
220030	Grond aanv. en verw. in cunet te verw.verhardingen	155,00	m3				
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	1.550,00	m3				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>						
<b>49</b>	<b>Installatietechnische bouwwerken</b>						
490040	Bijdrage VRI-vervangng als gevolg van aanpassing kruispunt	1,00	euro				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520010	Leveren en aanbrengen elementenverhardingen, incl. kantopsluitingen en kolken	1.560,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	1.610,00	m2				
570020	Leveren en aanbrengen asfalt deklaag	4.315,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	10,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	7,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	130,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	16,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>					€	<b>656.215</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	656.215	€	131.243
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>					€	<b>787.458</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	787.458	€	15.749
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	787.458	€	47.247
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	850.455	€	68.036
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	918.491	€	18.370
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	918.491	€	18.370
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	956.666	€	1.435
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten			€	<b>169.208</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	<b>956.666</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan</b>					€	<b>956.666</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
00-DVK	Directe vastgoedkosten					€	-
00-IVK	Indirecte vastgoedkosten				t.o.v. directe vastgoedkosten	€	-
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	<b>-</b>
00-RVK	Risico's vastgoedkosten				t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€	-
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan</b>					€	<b>-</b>
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	956.666	€	153.067
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>					€	<b>153.067</b>
00-DEK	Directe engineeringkosten					€	153.067
00-VEK	Voorziene engineeringkosten					€	153.067
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan</b>					€	<b>153.067</b>
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	5.000	€	5.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	15.000	€	15.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	<b>30.000</b>
00-DOBK	Directe overige bijkomende kosten					€	30.000
00-VOBK	Voorziene overige bijkomende kosten					€	30.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan</b>					€	<b>30.000</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan</b>					€	<b>1.139.732</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan				Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>	
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>				
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>				
110010	Verwijderen beplanting	120,00	m2		
110020	Verwijderen bomen	31,00	st		
110030	Verwijderen gras	10.495,00	m2		
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>				
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	220,00	m2		
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>				
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	2.075,00	m2		
150030	Verwijderen deklaag rijbaan	29.035,00	m2		
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>				
160010	Verwijderen lichtmasten	30,00	st		
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>				
180020	Verwijderen verkeersborden	30,00	st		
180040	Verwijderen bushaltes, incl ABRI en INFO (6 stuks)	1,00	euro		
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>				
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>				
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen (hergebruik in project)	3.500,00	m3		
210050	Grond ontgr. en verv. uit grondwal (hergebruik in project)	2.385,00	m3		
210070	Zand ontgr. en verv. uit voorbelasting (hergebruik in project)	800,00	m3		
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>				
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	2.335,00	m3		
220070	Grond aanv. en verw. in berm (hergebruik vanuit proj./gem.)	3.000,00	m3		
220080	Zand leveren en verwerken in voorbelasting (=aanvulling talud)	1.800,00	m3		
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>				
<b>33</b>	<b>Riolering</b>				
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	160,00	m1		
<b>38</b>	<b>K&amp;L nutsbedrijven</b>				
380010	Omleggen K&L	1,00	euro		
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>				
410020	Grondkering langs Abdissenboszijde	160,00	m1		
<b>44</b>	<b>Betonwerk</b>				
440010	Aansluiting op bestaande viaduct A12	1,00	EUR		
<b>49</b>	<b>Installatietechnische bouwwerken</b>				
490050	Kosten Nbd - bewegwijzering	1,00	euro		
490060	Kosten nieuwe VRI's (2 stuks)	1,00	euro		
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>				
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>				
520040	Leveren en aanbrengen exclusieve verharding, incl kantopsluiting en kolken	700,00	m2		
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>				
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	6.000,00	m2		
570020	Leveren en aanbrengen asfalt deklaag	22.000,00	m2		
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>				
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	30,00	st		
590050	Leveren en aanbrengen bushaltes, incl ABRI en INFO	3,00	st		
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>				
<b>61</b>	<b>Bomen</b>				
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	71,00	st		
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>				
620010	Leveren en aanbrengen beplanting incl nazorg en inboet	12.000,00	m2		
<b>63</b>	<b>Gras</b>				
630010	Leveren en aanbrengen gras (zaaien), incl grondbewerkingen	4.000,00	m2		
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>				
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>				
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	20,00	st		
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>				€ 3.374.094
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	3.374.094
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>				€ 4.048.913
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	4.048.913
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	242.935
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	349.826
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	94.453
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	94.453
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	7.378
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>				€ 870.024
00-VBK	Voorziene bouwkosten				€ 4.918.937
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg</b>				€ 4.918.937
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>				€ -
00-DVK	Directe vastgoedkosten				€ -
00-IVK	Indirecte vastgoedkosten			t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
00-VVK	Voorziene vastgoedkosten				€ -
00-RVK	Risico's vastgoedkosten			t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg</b>				€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€	4.918.937
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>				€ 787.030
00-DEK	Directe engineeringkosten				€ 787.030
00-VEK	Voorziene engineeringkosten				€ 787.030
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg</b>				€ 787.030
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	15.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	75.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	20.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>				€ 110.000
00-DOBK	Directe overige bijkomende kosten				€ 110.000
00-VOBK	Voorziene overige bijkomende kosten				€ 110.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg</b>				€ 110.000



Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan					Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
00-INV	Investeringskosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg				€ 5.815.967

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

Deelraming 18. Groene loper west						Versie 3.05a (18 juni 2014)	
Deelraming aan						Totaal	
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs			
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>			
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>						
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
110010	Verwijderen beplanting	7.290,00	m2				
110020	Verwijderen bomen	19,00	st				
110030	Verwijderen gras	3.400,00	m2				
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>						
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	375,00	m2				
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>						
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	2.875,00	m2				
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
160010	Verwijderen lichtmasten	7,00	st				
<b>17</b>	<b>Riolering</b>						
170040	Verwijderen HWA riool Beton 300mm incl. putten	725,00	m1				
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
180020	Verwijderen verkeersborden	4,00	st				
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>						
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>						
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	4.700,00	m3				
210050	Grond ontgr. en verv. uit grondwal	1.725,00	m3				
210070	Zand ontgr. en verv. uit voorbelasting	2.600,00	m3				
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>						
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	3.105,00	m3				
220080	Zand leveren en verwerken in voorbelasting (=aanvulling talud)	7.800,00	m3				
<b>26</b>	<b>Bijkomende voorzieningen grondwerk</b>						
260030	Leveren en aanbrengen infiltratiekratten incl doek en aansluiting overloop	2.590,00	m2				
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>						
<b>33</b>	<b>Riolering</b>						
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	725,00	m1				
<b>34</b>	<b>Kolken</b>						
340010	Leveren en aanbrengen kolken	70,00	st				
<b>35</b>	<b>Kolk- en huisaansluitingen</b>						
350010	Leveren en aanbrengen kolkaansluitingen	700,00	m1				
<b>37</b>	<b>Rioolinspectie en revisie</b>						
370010	Rioolinspectie+revisie	1,00	euro				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>						
<b>41</b>	<b>Grondkering / oeverbescherming</b>						
410020	Grondkering zijde Afrikaweg incl. trappartij naar plein Mandelabrug	75,00	m1				
410030	Grondkering langs Bredewaterzijde	150,00	m1				
<b>5</b>	<b>Verhardingen</b>						
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>						
520040	Leveren en aanbrengen exclusieve verharding, incl kantopsluiting en kolken	3.300,00	m2				
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>						
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	5.375,00	m2				
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>						
590020	Leveren en aanbrengen verkeersborden	10,00	st				
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	30,00	st				
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>						
<b>61</b>	<b>Bomen</b>						
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	100,00	st				
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>						
620020	Leveren en aanbrengen exclusieve beplanting incl nazorg en inboet	4.000,00	m2				
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>						
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>						
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	50,00	st				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>						€ 2.533.375
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€	2.533.375	€	506.675
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>						€ 3.040.050
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€	3.040.050	€	60.801
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€	3.040.050	€	182.403
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€	3.283.254	€	262.660
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€	3.545.914	€	70.918
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€	3.545.914	€	70.918
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€	3.693.291	€	5.540
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten			€	653.241
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>					€	3.693.291
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west</b>					€	3.693.291
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>					€	-
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>					€	-
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>				t.o.v. directe vastgoedkosten	€	-
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>					€	-
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>				t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€	-
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 18. Groene loper west</b>					€	-
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€	3.693.291	€	590.927
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringskosten</b>					€	590.927
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringskosten</b>					€	590.927
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringskosten</b>					€	590.927
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringskosten Deelraming 18. Groene loper west</b>					€	590.927
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€	10.000	€	10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>					€	30.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>					€	30.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>					€	30.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 18. Groene loper west</b>					€	30.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 18. Groene loper west</b>					€	4.314.217

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 18. Groene looper west**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan

Totaal

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 21+20. Groene loper oost**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs
<b>Investeringskosten:</b>		<b>Hoeveelheid</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs</b>
<b>1</b>	<b>Opruimwerkzaamheden</b>			
<b>11</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
110010	Verwijderen beplanting	7.975,00	m2	
110020	Verwijderen bomen	15,00	st	
110030	Verwijderen gras	7.320,00	m2	
<b>12</b>	<b>Elementen verhardingen</b>			
120010	Verwijderen elementenverhardingen incl. kantopsluitingen en kolken	390,00	m2	
<b>15</b>	<b>Wegfundering en asfaltverhardingen</b>			
150010	Verwijderen asfalt incl. fundering, markering en kolken	4.220,00	m2	
<b>16</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
160010	Verwijderen lichtmasten	11,00	st	
<b>17</b>	<b>Riolering</b>			
170040	Verwijderen HWA riool Beton 300mm incl. putten	1.150,00	m1	
<b>18</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
180020	Verwijderen verkeersborden	15,00	st	
<b>2</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>21</b>	<b>Grond ontgraven en vervoeren</b>			
210040	Grond ontgr. en verv. uit cunet te verwijderen groen	7.805,00	m3	
210050	Grond ontgr. en verv. uit grondwal	2.170,00	m3	
210070	Zand ontgr. en verv. uit voorbelasting	4.335,00	m3	
<b>22</b>	<b>Grond leveren en verwerken</b>			
220040	Zand leveren en verwerken in cunet te verw. groen	5.205,00	m3	
220080	Zand leveren en verwerken in voorbelasting (=aanvulling talud)	13.005,00	m3	
<b>26</b>	<b>Bijkomende voorzieningen grondwerk</b>			
260030	Leveren en aanbrengen infiltratiekratten incl doek en aansluiting overloop	4.315,00	m2	
<b>3</b>	<b>Bemaling en leidingwerk</b>			
<b>33</b>	<b>Riolering</b>			
330030	Leveren en aanbrengen HWA riool (beton) inclusief putten	950,00	m1	
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>			
<b>41</b>	<b>Grondkering / oeverbescherming</b>			
410020	Grondkering zijde Afrikaweg incl. trappartij naar plein Mandelabrug	75,00	m1	
<b>52</b>	<b>Elementenverhardingen</b>			
520040	Leveren en aanbrengen exclusieve verharding, incl kantopsluiting en kolken	9.200,00	m2	
<b>57</b>	<b>Bitumineuze verhardingen</b>			
570010	Leveren en aanbrengen asfalt incl fundering, kantopsluiting, markering en kolken	14.220,00	m2	
<b>59</b>	<b>Straatmeubilair en wegmarking</b>			
590030	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	50,00	st	
<b>6</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>61</b>	<b>Bomen</b>			
610030	Lev. en aanbr. bomen incl boomplaatsverbetering (bomenzand), nazorg en inboet	150,00	st	
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>			
620020	Leveren en aanbrengen exclusieve beplanting incl nazorg en inboet	7.300,00	m2	
<b>7</b>	<b>Openbare verlichting</b>			
<b>71</b>	<b>Lichtmasten</b>			
710010	Leveren en aanbrengen lichtmasten	80,00	st	
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>			€ 4.642.368
<b>00-NTDBK</b>	Nader te detaileren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 928.474
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>			€ 5.570.842
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 111.417
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 334.250
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 481.321
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 129.957
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 129.957
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 10.152
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 1.197.053
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>			€ 6.767.895
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost</b>			€ 6.767.895
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>		t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>			€ -
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>		t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost</b>			€ -
<b>00-DEK035</b>	<b>Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)</b>	16,00%	%	€ 6.767.895
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>			€ 1.082.863
<b>00-DEK</b>	<b>Directe engineeringkosten</b>			€ 1.082.863
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>			€ 1.082.863
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost</b>			€ 1.082.863
BK1	Onderzoekskosten (F&F / Geo / Asfalt / AP04)	1,00	euro	€ 10.000
BK2	Verkeersmaatregelen	1,00	euro	€ 10.000
BK3	Faseringskosten	1,00	euro	€ 10.000
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-DOBK</b>	<b>Directe overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>			€ 30.000
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 21+20. Groene loper oost</b>			€ 30.000
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 21+20. Groene loper oost</b>			€ 7.880.758

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 22. K&L Entree**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan					Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>	
26	Bijkomende voorzieningen grondwerk				
4	(Water)Bouwkundige werken				
49	Installatietechnische bouwwerken				
490070	K&L Entree	1,00	euro	€ 500.000,00	€ 500.000
62	Beplanting				
00-BDBK	Benoemde directe bouwkosten				€ 500.000
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 500.000	€ 100.000
00-DBK	Directe bouwkosten				€ 600.000
00-VBK	Voorziene bouwkosten				€ 600.000
00-BK	Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree				€ 600.000
00-BDVK	Benoemde directe vastgoedkosten				€ -
00-DVK	Directe vastgoedkosten				€ -
00-IVK	Indirecte vastgoedkosten			t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
00-VVK	Voorziene vastgoedkosten				€ -
00-RVK	Risico's vastgoedkosten			t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
00-VK	Vastgoedkosten Deelraming 22. K&L Entree				€ -
00-BDEK	Benoemde directe engineeringkosten				€ -
00-VEK	Voorziene engineeringkosten				€ -
00-EK	Engineeringkosten Deelraming 22. K&L Entree				€ -
00-BDOBK	Benoemde directe overige bijkomende kosten				€ -
00-VOBK	Voorziene overige bijkomende kosten				€ -
00-OBK	Overige bijkomende kosten Deelraming 22. K&L Entree				€ -
00-INV	Investeringskosten Deelraming 22. K&L Entree				€ 600.000

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 23. Ierlandlaan**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal			
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>	
<b>26</b>	<b>Bijkomende voorzieningen grondwerk</b>				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>				
<b>40</b>	<b>Kosten gebaseerd op bouwsteen/facet 5</b>				
400010	Kosten Ierlandlaan	1,00	euro	€ 27.000,00	€ 27.000
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>				<b>€ 27.000</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 27.000	€ 5.400
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>				<b>€ 32.400</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 32.400	€ 648
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 32.400	€ 1.944
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 34.992	€ 2.799
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 37.791	€ 756
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 37.791	€ 756
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 39.362	€ 59
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>			21,49% t.o.v. directe bouwkosten	<b>€ 6.962</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>				<b>€ 39.362</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan</b>				<b>€ 39.362</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>			t.o.v. directe vastgoedkosten	<b>€ -</b>
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>			t.o.v. voorziene vastgoedkosten	<b>€ -</b>
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 23. Ierlandlaan</b>				<b>€ -</b>
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 39.362	€ 6.298
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>				<b>€ 6.298</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>				<b>€ 6.298</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 23. Ierlandlaan</b>				<b>€ 6.298</b>
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-ROBK</b>	<b>Risico's overige bijkomende kosten</b>			t.o.v. voorz. overige bijk. kosten	<b>€ -</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 23. Ierlandlaan</b>				<b>€ -</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 23. Ierlandlaan</b>				<b>€ 45.660</b>

Project: Entree - Projectnr.: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 24. Abdissenbos**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan		Totaal			
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>	
<b>26</b>	<b>Bijkomende voorzieningen grondwerk</b>				
<b>4</b>	<b>(Water)Bouwkundige werken</b>				
<b>40</b>	<b>Kosten gebaseerd op bouwsteen/facet 5</b>				
400010	Kosten Abdissenbos	1,00	euro	€ 250.000,00	€ 250.000
<b>62</b>	<b>Beplanting</b>				
<b>00-BDBK</b>	<b>Benoemde directe bouwkosten</b>				<b>€ 250.000</b>
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 250.000	€ 50.000
<b>00-DBK</b>	<b>Directe bouwkosten</b>				<b>€ 300.000</b>
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 300.000	€ 6.000
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 300.000	€ 18.000
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 324.000	€ 25.920
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 349.920	€ 6.998
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 349.920	€ 6.998
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 364.463	€ 547
<b>00-IBK</b>	<b>Indirecte bouwkosten</b>	21,49% t.o.v. directe bouwkosten			<b>€ 64.463</b>
<b>00-VBK</b>	<b>Voorziene bouwkosten</b>				<b>€ 364.463</b>
<b>00-BK</b>	<b>Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos</b>				<b>€ 364.463</b>
<b>00-BDVK</b>	<b>Benoemde directe vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-DVK</b>	<b>Directe vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-IVK</b>	<b>Indirecte vastgoedkosten</b>	t.o.v. directe vastgoedkosten			<b>€ -</b>
<b>00-VVK</b>	<b>Voorziene vastgoedkosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-RVK</b>	<b>Risico's vastgoedkosten</b>	t.o.v. voorziene vastgoedkosten			<b>€ -</b>
<b>00-VK</b>	<b>Vastgoedkosten Deelraming 24. Abdissenbos</b>				<b>€ -</b>
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 364.463	€ 58.314
<b>00-BDEK</b>	<b>Benoemde directe engineeringkosten</b>				<b>€ 58.314</b>
<b>00-VEK</b>	<b>Voorziene engineeringkosten</b>				<b>€ 58.314</b>
<b>00-EK</b>	<b>Engineeringkosten Deelraming 24. Abdissenbos</b>				<b>€ 58.314</b>
<b>00-BDOBK</b>	<b>Benoemde directe overige bijkomende kosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-VOBK</b>	<b>Voorziene overige bijkomende kosten</b>				<b>€ -</b>
<b>00-ROBK</b>	<b>Risico's overige bijkomende kosten</b>	t.o.v. voorz. overige bijk. kosten			<b>€ -</b>
<b>00-OBK</b>	<b>Overige bijkomende kosten Deelraming 24. Abdissenbos</b>				<b>€ -</b>
<b>00-INV</b>	<b>Investeringskosten Deelraming 24. Abdissenbos</b>				<b>€ 422.778</b>

Project: Entree - Projectnr: - - Opdr.gever: Gemeente Zoetermeer  
 Versie raming: 10 - Status: Definitief - Opgesteld door: M.C.J. Beij

Prijspeil raming: 01-01-20  
 Datum raming: 12-11-20

**Deelraming 25. Kavel A12**

Versie 3.05a (18 juni 2014)

Deelraming aan					Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
<i>Investeringskosten:</i>		<i>Hoeveelheid</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs</i>	
26	Bijkomende voorzieningen grondwerk				
4	(Water)Bouwkundige werken				
40	Kosten gebaseerd op bouwsteen/facet 5				
400010	Kosten Stesinlocatie	1,00	euro	€ 32.677,50	€ 32.678
62	Beplanting				
00-BDBK	Benoemde directe bouwkosten				€ 32.678
00-NTDBK	Nader te detailleren bouwkosten (%)	20,00%	%	€ 32.678	€ 6.536
00-DBK	Directe bouwkosten				€ 39.213
00-IBKABK	Algemene bouwplaatskosten (%)	2,00%	%	€ 39.213	€ 784
00-IBKUK	Uitvoeringskosten (%)	6,00%	%	€ 39.213	€ 2.353
00-IBKAK1	Algemene kosten (%)	8,00%	%	€ 42.350	€ 3.388
00-IBKW1	Winst (%)	2,00%	%	€ 45.738	€ 915
00-IBKR1	Risico (%)	2,00%	%	€ 45.738	€ 915
00-IBKB1	Bijdrage RAW (%)	0,15%	%	€ 47.639	€ 71
00-IBK	Indirecte bouwkosten			21,49% t.o.v. directe bouwkosten	€ 8.426
00-VBK	Voorziene bouwkosten				€ 47.639
00-BK	Bouwkosten Deelraming 25. Kavel A12				€ 47.639
00-BDVK	Benoemde directe vastgoedkosten				€ -
00-DVK	Directe vastgoedkosten				€ -
00-IVK	Indirecte vastgoedkosten			t.o.v. directe vastgoedkosten	€ -
00-VVK	Voorziene vastgoedkosten				€ -
00-RVK	Risico's vastgoedkosten			t.o.v. voorziene vastgoedkosten	€ -
00-VK	Vastgoedkosten Deelraming 25. Kavel A12				€ -
00-DEK035	Engineeringskosten opdrachtgever voor gunning (%)	16,00%	%	€ 47.639	€ 7.622
00-BDEK	Benoemde directe engineeringkosten				€ 7.622
00-DEK	Directe engineeringkosten				€ 7.622
00-VEK	Voorziene engineeringkosten				€ 7.622
00-EK	Engineeringkosten Deelraming 25. Kavel A12				€ 7.622
00-BDOBK	Benoemde directe overige bijkomende kosten				€ -
00-DOBK	Directe overige bijkomende kosten				€ -
00-IOBK	Indirecte overige bijkomende kosten			t.o.v. directe overige bijk.kosten	€ -
00-VOBK	Voorziene overige bijkomende kosten				€ -
00-ROBK	Risico's overige bijkomende kosten			t.o.v. voorz. overige bijk. kosten	€ -
00-OBK	Overige bijkomende kosten Deelraming 25. Kavel A12				€ -
00-INV	Investeringskosten Deelraming 25. Kavel A12				€ 55.261



## **Bijlage 10 Onderbouwing publieke maatregelen en toerekenbaarheid**

# Onderbouwing publieke maatregelen en toerekenbaarheid

Versie 4 november 2021

## 1. Inleiding

Deze bijlage betreft een onderbouwing van de mate van toerekenbaarheid van de werken, werkzaamheden en maatregelen voor voorzieningen van openbaar nut (hierna: 'publieke maatregelen') die een causaal verband hebben met het exploitatiegebied Entree. De voorzieningen zijn getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP) conform artikel 6.13 lid 6 Wro. De uitkomst van die toets vormt de basis voor het toerekenen van de kosten.

### Leeswijzer

Deze notitie begint met samenvattend overzicht van de verschillende bouwstenen (deelramingen) en de mate waarin deze worden toegerekend aan Entree. In de rest van dit document worden de publieke maatregelen en de mate van toerekenbaarheid nader onderbouwd.

Hoofdstuk 2 geeft de samenvatting.

Hoofdstuk 3 schetst een korte achtergrond van de ontwikkeling in het Entreegebied in Zoetermeer, en de noodzaak om te investeren in diverse publieke maatregelen.

Hoofdstuk 4 is een verdieping op de publieke maatregelen. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het structuurontwerp voor het openbaar gebied aan de hand van de bouwstenen (deelramingen) waarin het openbaar gebied is verdeeld. Voor elke bouwsteen wordt kort omschreven welke werkzaamheden worden verricht en welk eindbeeld daarmee wordt bereikt.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven volgens welke methodiek de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied en de infrastructurale maatregelen worden toegedeeld. Deze methodiek wordt in het volgende hoofdstuk toegepast.

Hoofdstuk 6 geeft per bouwsteen de berekening welk deel van de kosten wordt toegedeeld aan Entree als geheel en aan de ontwikkellocaties binnen Entree.

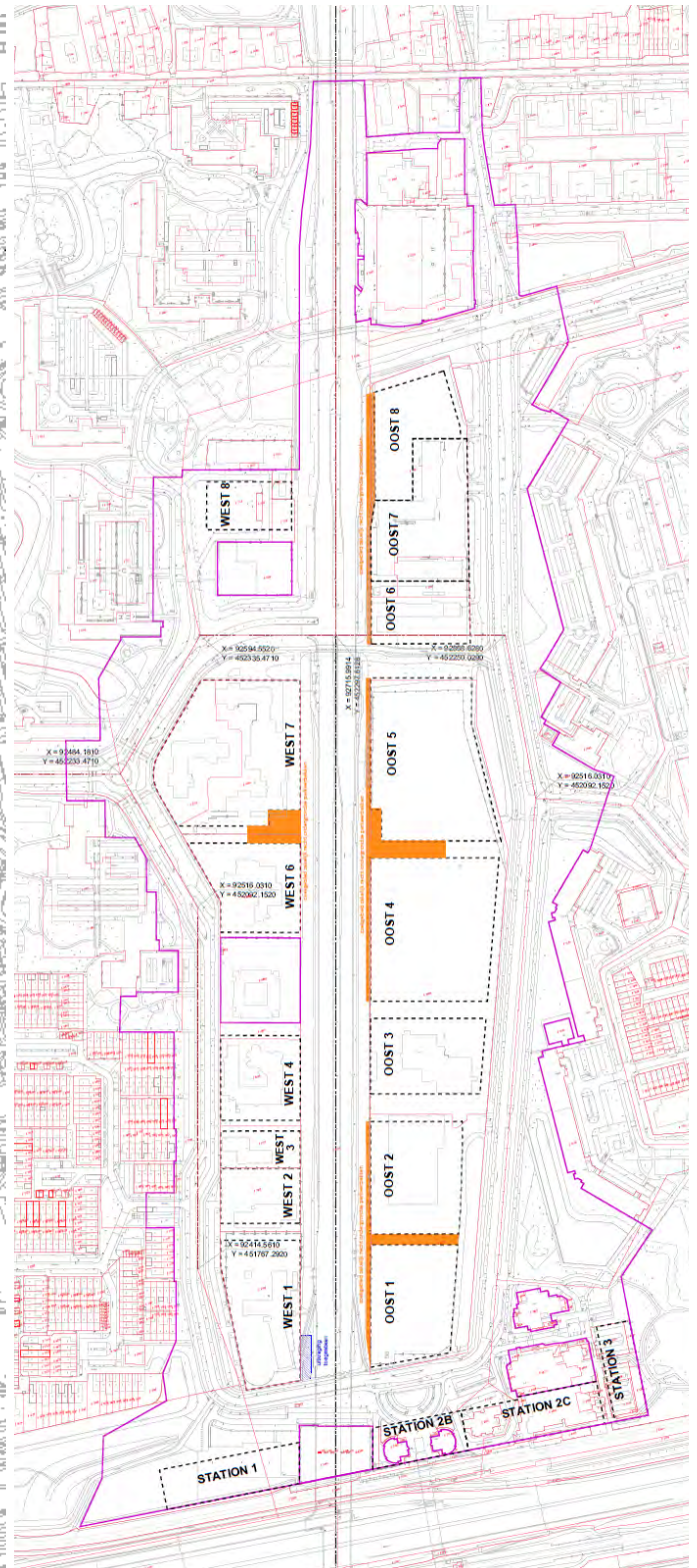
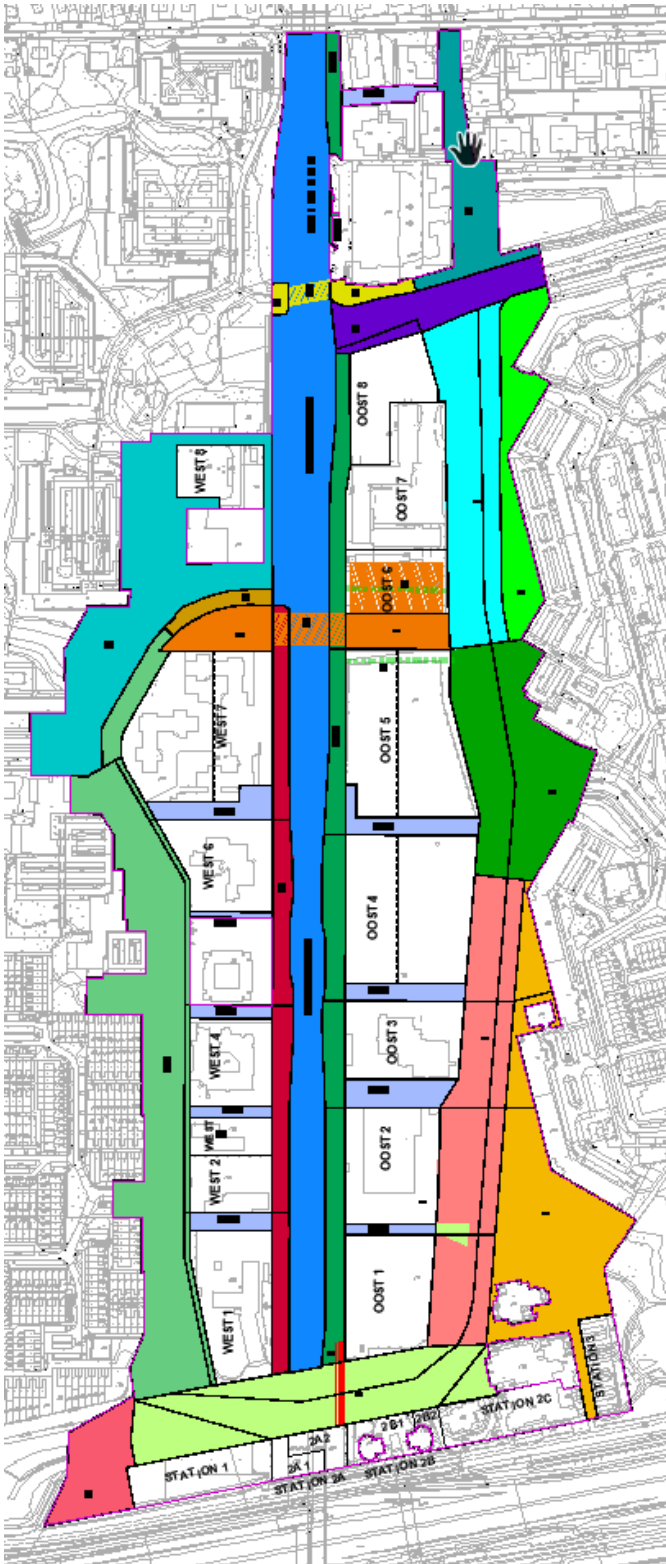
## 2. Samenvatting: toerekenbaarheid van publieke maatregelen aan Entree

Onderstaande tabel toont een overzicht van de verschillende bouwstenen (deelramingen). Deze deelramingen zijn door de gemeente ondergebracht in één samenvattende SSK-raming. In totaal is het gebied opgedeeld in 25 deelramingen en enkele sub-deelramingen.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	A	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	A	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	A	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	B	83,9	88,3%	<b>74,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	B	83,9	88,3%	<b>74,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	B	83,9	88,3%	<b>74,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	C	59,9	88,3%	<b>52,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	C. wegen/paden	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	C wegen/paden	83,1	88,3%	<b>73,4%</b>
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	D. groene kraag	57	88,3%	<b>50,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	E	90	88,3%	<b>79,4%</b>
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	E	46,6	88,3%	<b>41,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	E	43,7	88,3%	<b>38,6%</b>
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	F. stationsomgeving	6,7	88,3%	<b>5,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavelaar	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 22. Rente voorfinanciering K&L	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-stator)	G	0	88,3%	<b>0,0%</b>
Bouwkosten fietsenparkeergarage station	H	11,85%	51,95%	<b>6,16%</b>

Tabel: procentuele toerekenbaarheid per deelraming.

Onderstaande kaarten tonen de locaties van de publieke



maatregelen (links) ten opzichte van de ontwikkelvlekken (rechts).

### 3. Herinrichting openbare ruimte en infrastructuur noodzakelijk voor woningbouw.

Entree is centraal gelegen in Zoetermeer. Het is in noord-zuidrichting gelegen tussen het Stadscentrum en Station Zoetermeer en in oost-west richting tussen de woonwijken Driemanspolder en Meerzicht. Door Entree loopt de Afrikaweg, die vanaf de A12 Zoetermeer ontsluit. Entree is nu een monofunctioneel gebied. Gedateerde kantoorpanden, die voor een groot deel leeg staan en braakliggende terreinen vormen een onaantrekkelijk niemandsland dat een barrière vormt tussen de omringende wijken en een goede verbinding tussen Stadscentrum en station in de weg staat. Entree wordt een nieuw gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gemeente ziet kansen om met Entree de stad te versterken. Om de ontwikkeling van Entree mogelijk te maken zijn aanpassingen nodig aan de bestaande infrastructuur en is een herinrichting van het openbaar gebied noodzakelijk.

Voor Entree is voor de inrichting van het openbaar gebied een structuurontwerp gemaakt. Dit structuurontwerp betreft een ontwerp in hoofdlijnen voor het hele plangebied. Het structuurontwerp geeft invulling aan ambities op gebied van de (groene) kwaliteit van het openbaar gebied, natuurinclusiviteit en klimaat. Gedurende de ontwikkeling van Entree zullen telkens deelgebieden gedetailleerd worden uitgewerkt tot inrichtingsplannen. Het structuurontwerp is voor die inrichtingsplannen een richtinggevend kader en waarborgt daardoor kwaliteit en integraliteit.

Om de kosten voor de nieuwe inrichting van het openbaar gebied te berekenen is het structuurontwerp voor Entree opgedeeld in een aantal bouwstenen. Per bouwsteen is een raming gemaakt voor de verschillende werkzaamheden (bijv. verwijderen groen, aanbrengen verharding, etc.) op basis van hoeveelheden (oppervlakte in m<sup>2</sup>, grondwerk in m<sup>3</sup> etc.), kwaliteitsniveau en kengetallen (prijs per m<sup>2</sup>).

### 4. Bouwstenen: toelichting op de deelramingen

#### *1+14. Bredewater en rotonde Meerzichtlaan*

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van de rijbaan, fietspaden en parkeerterreinen. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het groen verwijderd.

Het overmaatse profiel met gescheiden rijbanen en aan weerszijden een tweerichtingenfietspad wordt teruggebracht naar een veel smallere 30km/h weg. Er komt geen vrij-liggend fietspad terug. Het wegprofiel schuift op naar de oostzijde, tegen de nieuwe bebouwing aan. Daardoor komt er aan de westzijde ruimte voor een brede groenstrook. Het parkeren is in een aantal pockets geconcentreerd in de groenstrook. In de groenstrook is een wadi opgenomen om te dienen als extra waterberging bij zware neerslag en als extra N-Z waterverbinding. Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel de Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### *2. Stationssingel*

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van de rijbaan, fietspaden en parkeerterreinen. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het kleine beetje groen verwijderd.

Voor het station langs komt een singel die de bestaande lange duiker vervangt door een open watersysteem dat oost en west verbindt. De singel geeft een nieuwe kwaliteit aan de bestaande oost-westverbinding onder de Afrikaweg door en geeft ook de stationsomgeving een impuls. Door gaand verkeer wordt afgewikkeld aan de noordzijde van de singel, aan de stationszijde is het domein voor reizigers, voetgangers, fietsers en taxi's. Het wordt een gebied bestaande uit veel groen en water waarbij door het toepassen van vlonders en groene natuurlijk oevers het gebied ook gebruikt kan worden als verblijfsgebied. Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### *3. Fietsbrug-verbinding*

De nieuw te maken brug is de verbinding tussen de hoger gelegen Afrikaweg en de nieuw te realiseren "Plint" van het stationsgebied. De brug is niet alleen voor fietsers maar ook voor de voetgangers die van en naar het station komen. De verbinding zal daarnaast als hoofdroute gaan fungeren voor mensen die willen doorreizen van en naar de achtergelegen gebieden zoals het stadshart en Rokkeveen.

De werkzaamheden bestaan uit het realiseren van een elegante brug. Het moet een eye-catcher worden dat past bij de nieuwe inrichting van Entree. De materiaalkeuze staat hierin nog vrij. Een inspiratiebron is de Burgermeester Waaijbrug over de Leidschendamseweg.

#### *4. Boerhaavelaan zuid + 6. Groene Kraag Zuid.*

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van de rijbaan, fietspaden en voetpaden. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het groen verwijderd.

Het overmaatse profiel met gescheiden rijbanen en aan weerszijden een tweerichtingenfietspad wordt teruggebracht naar een veel smallere 30km/h weg. Er komt geen vrijliggend fietspad terug. Alle duikers verdwijnen, er komt een robuust open water-systeem dat zichtbaar en beleefbaar is. De strakke laanbepanting wordt vervangen door een veel lossere indeling met boomgroepen. Bijzondere groenelementen zijn een speelbos en een eiland met daarop een stadsboomgaard. Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel de Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### **5. Boerhaavelaan noord + 7. Groene Kraag Noord**

Het noordelijk deel van de Boerhaavelaan wordt versmald van 2x2 naar 2x1 rijstroken. Dit deel krijgt een traditionele invulling met bomenrijen, een klassiek laanprofiel. Ter hoogte van Terra Nova wordt een aansluiting gerealiseerd in de vorm van een langgerekte rotonde. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### **8. Kruispunt Stolberglaan**

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van de rijbaan, fietspaden en voetpaden. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het groen verwijderd. De kruising zal aangepast worden waarbij het verkeer van en naar Driemanspolder een betere doorgang heeft. Verkeer vanuit de Boerhaavelaan zuid zal daarbij voorrang moeten verlenen. De bestaande duiker (waterverbinding door middel van buizen) zal plaats maken voor een open water verbinding. Er zal dus extra open water worden gerealiseerd. Om het nieuwe open water te kunnen kruisen zal een nieuwe verkeersbrug worden aangelegd richting de Boerhaavelaan zuid. Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel de Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### **9. Boerhaavepad en 9A. Tunnel Boerhaavepad**

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van het fietspad en voetpad. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het groen verwijderd.

De huidige verbinding is donker en naargeestig en wordt als onveilig ervaren. Vanwege de verschuiving van de rijbanen van de Afrikaweg en de aanpassingen aan het Boerhaavepad voldoet de bestaande tunnelconstructie niet meer.

De huidige tunnel zal plaats maken voor een aantal geschakelde viaducten waarbij er onder de kunstwerken meer ruimte ontstaat om plaats te bieden aan de nieuwe inrichting.

Het bestaande kabelbed dat door de huidige tunnel loopt kan blijven liggen en zal worden aangevuld met kabels vanuit het terrein van Breevast.

Naast de langzaamverkeer-route door de bredere tunnel is ruimte voor een extra waterverbinding tussen oost en west. Deze oplossing geeft kwaliteit aan verbinding, maakt het watersysteem robuuster en biedt bovendien een extra ecologische verbinding van oost naar west. Het fiets- en voetpad zal verbonden worden met de hoger gelegen Afrikaweg. Dit zal door middel van een grondlichaam naast de nieuwe waterpartij worden aangebracht. Hierdoor ontstaat een doorgaande fiets- en voetpad verbinding naar Meerzicht en de Driemanspolder. Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel de Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### **10. Omleggen K&L Boerhaavelaan**

Deze bouwsteen betreft het omleggen van de kabels en leidingen t.b.v. het bouwrijpmaken van de uit te geven gebieden.

#### **11. Abdissenpad + 11A. Tunnel Abdissenpad**

De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestaande verhardingen van het fietspad en voetpad. Daarbij worden uiteraard ook de openbare verlichting en het groen verwijderd.

De huidige verbinding is donker en naargeestig en wordt als onveilig ervaren. Vanwege de verschuiving van de rijbanen van de Afrikaweg en de aanpassingen aan het Boerhaavepad voldoet de bestaande tunnelconstructie niet meer.

De huidige tunnel zal plaats maken voor een aantal geschakelde viaducten waarbij er onder de kunstwerken meer ruimte ontstaat om plaats te bieden aan de nieuwe inrichting. De nieuwe tunnel wordt iets verschoven zodat er een goed doorzicht ontstaat. Het bestaande kabelbed dat door de huidige tunnel loopt zal verplaatst moeten worden.

Door het gebied loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel de Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

#### **12+13. Doorsteken oost en west**

In oost-west richting zijn er een aantal dwarsverbindingen die Meerzicht en Driemanspolder verbinden met de Afrikaweg en die tevens essentieel zijn voor de O-W doorwaarderbaarheid van het gebied voor bewoners en bezoekers. De belangrijkste

dwarsverbindingen sluiten aan op de oversteekplaatsen over de Afrikaweg. Een deel van die verbindingen is toegankelijk voor autoverkeer, andere zijn smaller en alleen voor voetgangers en fietsers. Door twee van de verbindingen loopt de "Rode Draad"; een voetpad dat door heel Entree loopt en een wandelroute vormt waardoor men alle bezienswaardigheden van Entree kan bekijken. Daar waar het voetpad een water kruist wordt een houten brug of een vlonder aangebracht. Deze twee verbindingen worden daarnaast geheel groen ingericht waardoor de parken in Meerzicht verbonden worden met de parken in de Boerhaavelaan en Driemanspolder. Een aantal verbindingen wordt ingericht als woonstraat waar het autoverkeer van en naar de nieuwbouw met onderliggende garages kan rijden. Uiteraard kan het langzame verkeer hier ook gebruik van maken. Een aantal andere verbindingen wordt ingericht voor enkel het langzame verkeer waarbij er aan de zijde van Boerhaavelaan en Bredewater een hoogteverschil blijft. Fietsers zullen vanuit de Afrikaweg (aansluitend op het station) eerder gebruik maken van de woonstraten. Eén verbinding zal worden ingericht met een waterverbinding (cascades) tussen de hoger gelegen Afrikaweg en de lager gelegen Boerhaavelaan. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

### *15. Kruispunt Meerzichtlaan*

Het verkeer zal door de nieuwbouw toenemen. De huidige inrichting van het kruispunt heeft onvoldoende capaciteit om het verkeer soepel te kunnen verwerken. Er zal daarom een extra rechtsaf-strook worden toegevoegd gezien vanuit de Meerzichtlaan.

### *16. Kruispunt Van Leeuwenhoeklaan*

Het verkeer zal door de nieuwbouw toenemen. De huidige inrichting van het kruispunt heeft onvoldoende capaciteit om het verkeer soepel te kunnen verwerken. Het kruispunt zal daarom worden aangepast. In N-Z richting wordt een gelijkvloerse oversteek voor fietsers aangelegd. Daarnaast zal ook het kruispunt Van Leeuwenhoeklaan - Boerhaavelaan worden aangepast vanwege het verwijderen van het westelijke fietspad in de Boerhaavelaan Zuid.

Aan de zuidzijde zal de parallelle verbinding Afrikaweg - Boerhaavelaan worden aangebracht tegen kavel Oost 8 aan.

### *17 + 19 + deel 15 en 16. Afrikaweg*

De Afrikaweg wordt getransformeerd naar een stadsstraat. Snelheid gaat terug naar 50km/h. Er komen twee gelijkvloerse oversteeken voor voetgangers. Het aantal rijbanen en busbanen blijft ongewijzigd, maar de wegingdeling wordt gewijzigd bij de kruisingen (lengte + aantal opstelstroken) t.b.v. een betere doorstroming. De wegingdeling wordt minder strak (licht meanderend).

Het uitgangspunt is hier dat daar waar het asfalt op dezelfde plek blijft liggen dit asfalt, met uitzondering van de toplaag, hergebruikt wordt. Het grondlichaam in de middenberm verdwijnt, deze wordt vervangen door een groene middenberm die door middel van luxe hoge banden wordt afgeschermd van het autoverkeer. In de zijbermen komt waar mogelijk ook groen. Lange bomenrijen worden vervangen door boomgroepen. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

### *18. Groene loper west*

De Groene loper west, ook wel de westelijke ventweg, sluit direct aan op de Afrikaweg welke middels groene bermen omringd met hoge banden wordt afgeschermd en die toegang geeft tot de nieuwe bebouwing. Aan de zijde Meerzichtlaan kan de parallelweg benaderd worden. Via de nieuwe doorsteken zal het verkeer naar de Bredewater worden geleid. Om de ventweg te kunnen realiseren zal de huidige verhoogde zij-berm met groen / bomen moeten worden verwijderd. Er zal ook voorbelasting moeten worden aangebracht. Tijdelijk zal de weg functioneren als bouwweg. Uiteindelijk zal er een rijbaan en breed trottoir worden aangebracht. Er komt geen vrij -liggend fietspad. Er zal veel groen worden toegevoegd.

De nieuwe loper wordt dus een aantrekkelijke weg waarbij door het vele groen het ook een aangenaam gebied wordt voor de nieuwbouw die langs de Afrikaweg wordt gerealiseerd. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

### *21+20. Groene loper oost*

De Groene loper oost, ook wel oostelijk ventweg, sluit direct aan op de Afrikaweg welke middels groene bermen omringd met hoge banden wordt afgeschermd en die toegang geeft tot de nieuwe bebouwing. Aan de zijde A12 kan de parallelweg benaderd worden. Via de nieuwe doorsteken zal het verkeer naar de Boerhaavelaan worden geleid. Om de ventweg te kunnen realiseren zal de huidige verhoogde zijberm met groen / bomen moeten worden verwijderd. Er zal ook voorbelasting moeten worden aangebracht. Tijdelijk zal de weg fungeren als bouwweg. Uiteindelijk zal er een rijbaan en breed trottoir worden aangebracht. De groene loper biedt plaats voor een doorlopende fietsverbinding tussen Stadshart en station waarvan een deel vrijliggend zal worden aangelegd. Er zal veel groen worden toegevoegd.

De nieuwe loper wordt dus een aantrekkelijke weg waarbij door het vele groen het ook een aangenaam gebied wordt voor de nieuwbouw die langs de Afrikaweg wordt gerealiseerd. Er worden hoge eisen gesteld aan de nieuw te gebruiken verhardingsmaterialen. Er worden dus geen standaard verhardingsmaterialen gebruikt. Ook de openbare verlichting en het groen zal van hoge kwaliteit zijn.

### *22. Kosten voorbereiden aanleg K&L nieuwbouw*

Dit zijn de kosten die gemaakt moeten worden om het K&L net voor te bereiden op alle nieuwbouw in Entree.

### *23. Ierlandlaan*

Door aanpassingen op de kruising met de Van Leeuwenhoeklaan zijn er enkele kleine aanpassingen nodig aan de inrichting.

### *24. Abdissenbos*

In verband met de aanpassingen op de kruising met Meerzichtlaan zijn er enkele kleine aanpassingen nodig aan de inrichting. Daarnaast wordt een waterverbinding oost-west gemaakt onder de Meerzichtlaan door die het watersysteem in park Meerzicht verbindt met Entree.

### *25. Locatie naast het gemeentekavel*

Het terrein wordt bouwrijpgemaakt en zal een lange tijd dienst doen als bouwterrein, opslag en depot. Het terrein zal na de realisatie van Entree worden in gericht als park of parkeervoorziening of een combinatie hiervan.

## **5. BEREKENINGSMETHODE**

### *Entree vs. overig Zoetermeer.*

Per bouwsteen wordt aangegeven in welke mate Entree profijt heeft van de ingreep vergeleken met overig Zoetermeer. Daarmee onderbouwen wij welk deel van de kosten toerekenbaar is aan Entree. Per bouwsteen kunnen voor de bepaling van de toerekenbaarheid van de kosten andere relevante indicatoren (verdeelsleutels) bepalend zijn, bijvoorbeeld woningaantallen, autogebruik, afstand, etc.

### *Verdeling binnen Entree: Ontwikkellocaties vs. “witte vlekken”.*

De kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied worden berekend over de totale omvang van Entree. Uitgangspunt daarbij is dat alle gebouwen/locaties in Entree op een gelijke manier profiteren.

Binnen de exploitatiegrens van de Entree staan gebouwen die worden gehandhaafd (er vindt geen herontwikkeling plaats in de vorm van transformatie of nieuwbouw) of die worden getransformeerd binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Deze gebouwen (“witte vlekken”) hebben wel profijt van de herinrichting van het openbaar gebied, maar de kosten voor herinrichting zijn niet verhaalbaar.

Het grootste deel van Entree wordt gevormd door ontwikkellocaties waar transformatie of nieuwbouw zal plaatsvinden. Op deze ontwikkellocaties kan de gemeente kosten verhalen. De kosten worden naar rato van het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. ten opzichte van het totaal, toegerekend aan de ontwikkellocaties. Voor de berekening wordt voor ontwikkellocaties uitgegaan van m<sup>2</sup> plancapaciteit.

Binnen Entree worden er **4.500** woningen gerealiseerd op ontwikkellocaties. Daarvan worden er 420 (Terra Nova – Oost 7) woningen gerealiseerd conform een kruimelregeling voor een nieuwe bestemming en worden dus conserverend meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In totaal wordt er voor 4.080 woningen een geheel nieuw bestemmingsplan gemaakt. In het plangebied blijven 122 bestaande woningen gehandhaafd. In totaal profiteren 4.622 woningen van de maatregelen die wij in dit document beschrijven. Zie onderstaande tabel, die gemaakt is voor het nieuwe bestemmingsplan.

<b>ENTREE. Ontwikkellocaties en witte vlekken</b>				
<b>Omschrijving</b>	<b>Nieuwe naam</b>	<b>Oppervlakte kavel</b>	<b>Totaal m2 bvo ex. Parkeren</b>	<b>aantal won. (max.)</b>
De Leeuwenhoek			2.782	-
Klaverblad			21.646	-
De Raad poortgebouw			12.000	-
Hotel Zoetermeer			6.600	24
Kinderen van Versteeghplein			1.400	23
de Baron			6.254	75
Abdissenbos 3			1.646	-
Breevast Terra Nova - transformatie	Oost 7	9.936	39.000	420
<b>Totaal witte vlekken (bestaand)</b>			<b>91.328</b>	<b>542</b>
Breevast Terra Nova - noord	Oost 8	6.117	24.500	234
Breevast Terra Nova - zuid	Oost 6	5.458	20.700	220
Breevast midden-N	Oost 5A	7.876	30.300	250
Breevast midden-N	Oost 5B	7.876	30.300	250
Breevast midden-Z	Oost 4A	7.778	29.900	292
Breevast midden-Z	Oost 4B	7.778	29.900	292
Breevast BH building	Oost 3	8.028	15.700	
Breevast Datacenter	Oost 2	8.620	33.500	300
Breevast station	Oost 1	8.491	47.900	
<b>TOTAAL BREEVAST (nieuw)</b>			<b>262.700</b>	<b>1.838</b>
Abdissenbos 5 Brandweer	West 8	3.600	3.000	-
Veldboom anker	West 7A	8.377	41.900	444
Veldboom anker	West 7B	8.377	41.900	444
Veldboom zuid	West 6	6.726	26.900	276
Hillborgh	West 4	5.976	25.700	285
Veldboom/Just-locatie	West 3	2.619	10.600	108
Van Omme/de Groot	West 2	3.889	17.000	177
Merin	West 1	8.903	42.000	220
<b>TOTAAL Westzijde (nieuw)</b>			<b>209.000</b>	<b>1.954</b>
Bredewater gemeentekavel	Station 1	4.997	24.000	
De Raad parkeergebouw	Station 2A	2.524		
Gemeente stationsgebouw	Station 2B	2.671	2.750	
De Raad plintgebouw	Station 2C	5.151	63.000	
De Raad parkgebouw	Station 3	2.881	30.500	288
<b>TOTAAL Station (nieuw)</b>			<b>120.250</b>	<b>288</b>
<b>Totaal</b>			<b>591.950</b>	<b>4.080</b>
<b>Totaal Entree incl. witte vlekken</b>			<b>683.278</b>	<b>4.622</b>



## 6. TOEDELING KOSTEN

De maatregelen categoriseren wij in zeven groepen, A t/m G. De groepen zijn gekoppeld aan de geografische ligging van de maatregelen. Als een maatregel door de aard van de ingreep en haar geografische ligging niet alleen voordeel oplevert voor Entree, maar ook voor andere gebieden of stadsdelen, dan valt een deel van de kosten van die maatregel toe te rekenen aan gebieden buiten Entree. De maatregel wordt dan bestempeld als 'bovenplanwijken'.

### A. Afrikaweg. Technische en verkeerskundige aanpassingen (excl. reconstructie kruisingen).

#### Bouwsteen 17, 19, 9A en 11A, 15 (deels) en 16 (deels).

Ingrep 'Onderdeel A' omvat de herinrichting van de Afrikaweg. Er worden aanpassingen aan het wegprofiel en het wegverloop aangebracht. Er wordt nieuw (stiller) asfalt aangebracht en de wegbermen worden zodanig aangepast dat geluidhinder wordt verminderd. (bouwstenen, 17, 19, 15 deels en 16 deels).

De bestaande fietstunnels zijn niet lang genoeg voor het nieuwe bredere profiel van de Afrikaweg met ventwegen en voet- en fietspaden. Bovendien verschuift door aanpassing van het wegverloop de middenberm van de Afrikaweg (waar de tunnels open zijn). Dit alles vereist een nieuwe constructie van de bestaande fietstunnels. (bouwstenen 9A en 11A).

Het effect van de ingreep is dat naast de hoofdrijbaan ventwegen kunnen worden aangebracht waarvan bestemmingsverkeer voor Entree gebruik zal maken. Daardoor is een goede bereikbaarheid van het gebied verzekerd. Door de aanleg van ventwegen wordt bestemmingsverkeer gescheiden van het doorgaand verkeer dat daardoor zonder hinder kan doorrijden. Stiller asfalt en geluidwerende bermen verminderen de geluidbelasting op nieuwe bebouwing van Entree.

Ondanks dat doorgaand verkeer nu ook gebruik maakt van de Afrikaweg en de tunnels, moeten de ingrepen gedaan worden vanwege de komst van de gebiedsontwikkeling Entree. Het daadwerkelijke profijt van de ingrepen komt daarmee volledig ten goede aan de ontwikkeling van Entree (de doorstroming voor bestaand doorgaand verkeer wordt er niet door verbeterd). De kosten voor deze ingrepen worden voor **100%** toegerekend aan Entree. Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 88.3% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	A	100	88,3	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	A	100	88,3	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	A	100	88,3	<b>88,3%</b>

### B. Afrikaweg/van Leeuwenhoeklaan. Reconstructie kruisingen.

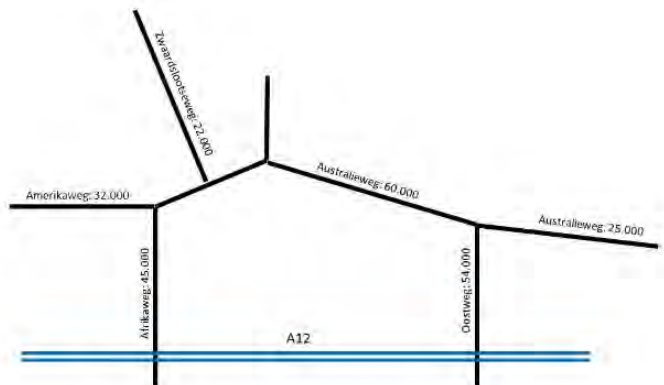
#### Bouwstenen 15, 16, 23.

Ingrep 'Onderdeel B': In het plan is een reconstructie opgenomen van een aantal kruispunten: kruispunt Afrikaweg - Meerzichtlaan, kruispunt Afrikaweg – van Leeuwenhoeklaan en kruispunt van Leeuwenhoeklaan – Boerhaavelaan - Ierlandlaan. Ingrep 'Onderdeel B' omvat het verlengen van opstelstroken, het aanbrengen van extra afslag- en opstelstroken en de daarmee direct samenhangende aanpassingen aan het wegprofiel. De aanpassingen aan de drie kruispunten vormen een samenhangend pakket aan maatregelen.

Als gevolg van het extra woningbouwprogramma zal het verkeersaanbod op de hoofdwegen toenemen. Er is een verkeerskundig onderzoek gedaan naar verkeersintensiteit en verkeersdoorstroming. Daaruit blijkt dat door de voorgestelde aanpassingen aan de kruispunten, in samenhang met het introduceren van intelligente verkeersregeling ("slimme" VRI-installaties, groene golf) de doorstroming en verkeersafwikkeling op het zelfde niveau zal blijven. Dit maakt het mogelijk het woningbouwprogramma van de schaa sprong te realiseren zonder negatieve gevolgen voor de stad op het gebied van bereikbaarheid en verkeersdoorstroming.

Het profijt van de ingrepen is volledig voor de nieuwe woningen die in het kader van het bouwprogramma van de schaa sprong worden gebouwd. Twee sleutelprojecten zijn daarbij bepalend: Entree met 4.500 nieuwe woningen (+ 122 bestaande woningen binnen het plangebied) en de binnenstad waar een ambitie is om 2.000 nieuwe woningen te bouwen. Daarbij is van belang dat woningen in Entree voor hun bereikbaarheid nagenoeg volledig zijn aangewezen op de Afrikaweg, ongeacht vanuit welke richting ze komen. Een zeer klein deel zal niet via de hoofdwegen rijden maar door de naastgelegen wijken via de Meerzichtlaan of de Van Stolberglaan. Een ruime aanname is 10% van de woningen in Entree, dat betekent dat minimaal **90%** van de woningen in Entree gebruik maakt van de Afrikaweg.

Nieuwe woningen in de **binnenstad** gebruiken voor bereikbaarheid uit oostelijke richting de Australiëweg en voor bereikbaarheid uit noordelijke richting de Zwaardslotseweg. Voor bereikbaarheid vanuit het westen zijn deze woningen aangewezen op de Afrikaweg en de Amerikaweg. Bijgaand diagram geeft de huidige intensiteit op de genoemde hoofdwegen weer, waaruit blijkt dat de verdeling west vs. noord en oost ongeveer gelijk is. Afrikaweg en Amerikaweg tellen dan samen voor 50% mee. De Afrikaweg wordt intensiever gebruikt dan de Amerikaweg, voor het gebruik van de Afrikaweg door nieuwe woningen in de binnenstad gaan we uit van **40%**, dit is een hoge aanname. De toerekening is dan als volgt:



Entree. 90% van (4.622) = 4.160 woningen

Binnenstad. 40% van 2.000 = 800 woningen

De reconstructie van de kruisingen kan dus voor  $4.160 / (4.160 + 800) = 83,9\%$  worden toegerekend aan Entree. Daarvan wordt  $4.080 / 4.622$  deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 74,1% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 15. Meerzichtlaan	Kruispunt B	83,9	88,3	<b>74,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 16. Leeuwenhoeklaan	Kruispunt B	83,9	88,3	<b>74,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	B	83,9	88,3	<b>74,1%</b>

### C. Afrikaweg. Aanleg ventwegen en openbare ruimte met groen, voet- en fietspaden.

#### Bouwstenen 18, 20, 21 en 3

Ingrep 'Onderdeel C': Langs de Afrikaweg worden ventwegen aangelegd. Vanaf deze 30 km/h wegen wordt het gebied ontsloten. Langs de ventwegen wordt het openbaar gebied ingericht met groen, voetpaden en fietspaden.

Door de aanleg van de ventwegen wordt de Entree ontsloten. Doordat bestemmingsverkeer wordt gescheiden van het doorgaande verkeer op de Afrikaweg wordt de doorstroming op de Afrikaweg niet gehinderd.

De groene inrichting van het openbaar gebied zorgt voor een prettige omgeving voor de woningen die direct langs de Afrikaweg worden gesitueerd.

De voetpaden en fietspaden ontsluiten het gebied voor bewoners en bezoekers en zorgen voor een rechtstreekse verbinding voor langzaam verkeer vanaf de binnenstad naar het station en Rokkeveen.

Het profijt van de ventwegen is volledig voor bewoners en bezoekers van Entree, zij zijn de enige gebruikers van de ventwegen. Het profijt van voetpaden en fietspaden is voor bewoners en bezoekers van de Entree en voor passanten.

Het profijt van de groenvoorziening in de openbare ruimte is voor bewoners en bezoekers van Entree en voor passanten (voetgangers en fietsers).

De aanleg van de **ventwegen** wordt voor **100%** toegerekend aan Entree.

Het is aannemelijk dat voetgangers bewoners of bezoekers van Entree zijn, gezien de grote afstand is het aantal wandelaars van de binnenstad naar het station verwaarloosbaar. De **voetpaden** worden daarom voor **100%** toegerekend aan Entree. Aan de westzijde (bouwsteen 18) zijn de kosten voor ventwegen en voetpaden dus voor **100%** toerekenbaar aan Entree. Daarvan wordt  $4.080 / 4.622$  deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 88,3% toerekenbaar.

Aan de oostzijde (bouwsteen 20 en 21) zijn de kosten voor ventwegen en voetpaden voor 100% toerekenbaar aan Entree. Het **fietspad** aan de oostzijde langs de Afrikaweg verbindt de binnenstad met het station en Rokkeveen en heeft daarom een belang op stedelijk niveau. Het wordt toegerekend aan Entree naar rato van het aantal woningen, met dien verstande dat het gebruik door bewoners van Entree drie maal intensiever wordt gerekend dan van andere Zoetermeeders (totaal 56.455 woningen). Dat betekent dat het **fietspad** wordt toegerekend aan Entree voor  $3 \times (4.622) / (3 \times (4.622) + 56.455) = 19,7\%$ . De fietspaden zijn in het profiel verantwoordelijk voor 21% van het ruimtebeslag.

De toerekenbare kosten aan Entree voor ventwegen, voetpaden fietspaden zijn dan  $((0,21 \times 19,7) + (0,79 \times 100)) = 83,1\%$ . Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 73,4% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	C. wegen/paden	100	88,3	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	C wegen/paden	83,1	88,3	<b>73,4%</b>

Voor de brug voor voetgangers en fietsers die vanaf de zuidwestzijde van de Afrikaweg op niveau aansluit op de Mandelabrug (bouwsteen 3) gelden dezelfde percentages als eerder genoemd, dus **19,7%** voor fietsvoorzieningen en **100%** voor voetgangers. De totale kosten voor de brug kunnen dan voor  $(19,7 + 100)/2 = 59,9\%$  worden toegerekend aan Entree. Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 52,9% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	C	59,9	88,3%	<b>52,9%</b>

#### D. Groene Kraag.

##### Bouwstenen 1, 4, 5, 6, 7, 8 en 2 (deels)

Ingreep 'Onderdeel D': De Groene Kraag is het gebied rondom Entree langs Boerhaavelaan en Bredewater. Dit gebied wordt groen ingericht met een parkachtige uitstraling als een aantrekkelijk verblijfsgebied voor omwonenden. De functie van de weg blijft gehandhaafd, wel wordt de weg geherprofileerd en wordt de maximumsnelheid 30 km/h. Dit is noodzakelijk om het ruimtebeslag van de weg te verminderen en de parkachtige inrichting mogelijk te maken.

Er wordt een hoogwaardig parkachtig gebied gerealiseerd dat bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving en tevens zorgt voor een goede aansluiting van Entree op de omringende wijken. De groene kraag biedt omwonenden ruimte voor ontspanning en verblijf, de groene omgeving draagt bij aan het welzijn van omwonenden. Verder zijn er positieve effecten op het gebied van natuur en klimaat.

Het profijt van deze ingreep is voor de bewoners van Entree en voor bewoners uit Meerzicht en Driemanspolder.

Het aantal woningen dat direct is georiënteerd op deze groengebieden: ca. 4.622 nieuw en bestaand uit Entree, ca. 1.500 in Driemanspolder en ca. 750 in Meerzicht (Deze getallen zijn gebaseerd op het aantal woningen binnen dezelfde afstand tot de rand van de groene kraag). Vergeleken met Meerzicht en Driemanspolder heeft Entree qua stedenbouwkundige opzet een veel sterkere oriëntatie op de groene kraag. Bovendien beschikken Meerzicht en Driemanspolder over groengebieden binnen de wijk. Er wordt van uitgegaan dat bewoners van Entree minimaal 3x intensiever gebruik maken van de groenvoorzieningen in de groene kraag. Dit is een zeer voorzichtige aanname. Op basis hiervan wordt de investering in de Groene Kraag toegerekend aan Entree voor  $3 \times (4.622)/((3 \times 4.622) + 1.500 + 750) = 86\%$ . Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 75,9% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	D	86	88,3%	<b>75,9%</b>

De totale omvang van bouwsteen 2 is 18.221 m2, de groene kraag is daarvan 12.034 m2, dat is 66% van het totaal. De kosten voor de groene kraag bedragen dus 66% van de kosten van bouwsteen 2. Van die kosten kan 86% worden toegerekend aan Entree, dat is dus  $0,86 \times 0,66 = 57\%$ . Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 50,3% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	D. groene kraag	57	88,3%	50,3%

#### E. Dwarsverbindingen en oversteekplaatsen Afrikaweg. Bouwstenen 12, 13, 9 en 11.

Ingreep 'Onderdeel E': In Entree worden een aantal dwarsverbindingen gemaakt die vanaf de Groene kraag lopen tot aan de Afrikaweg. Deze verbindingen zijn deels voor langzaam verkeer, deels ook voor auto's. Over de Afrikaweg worden twee voetgangersoversteekplaatsen aangelegd met verkeerslichten. De dwarsverbindingen (bouwstenen 12 en 13) worden gebruikt door autoverkeer van bewoners/bezoekers om de parkeergarages te bereiken.

De dwarsverbindingen worden tevens gebruikt door voetgangers en fietsers als route binnen het gebied en voor de directe ontsluiting van woningen in Entree. Daarnaast worden de verbindingen ook gebruikt vanuit de omringende wijken Meerzicht en Driemanspolder om Entree te bereiken (m.n. voorzieningen langs de Afrikaweg) of als wijk-wijk verbinding.

De voetgangersoversteekplaatsen garanderen dat de gebieden aan weerszijden van de Afrikaweg goed met elkaar zijn verbonden.

Het profijt van deze verbindingen is grotendeels voor Entree en deels voor de wijken Meerzicht en Driemanspolder.

De dwarsverbindingen zullen door voetgangers en fietsers veel intensiever worden gebruikt door bewoners van de entree dan door passanten vanuit de omringende wijken omdat deze verbindingen de woningen en voorzieningen in het gebied ontsluiten en tevens noodzakelijk zijn om vanuit het gebied de Groene Kraag te bereiken.

Een voorzichtige aanname is dat bewoners de dwarsverbindingen minimaal 4x intensiever gebruiken. Voor gebruik door voetgangers worden de dwarsstraten dus voor 80% toegerekend aan Entree. Dit percentage wordt ook toegerekend aan de voetgangersoversteekplaatsen. De dwarsstraten dienen ook voor de autobereikbaarheid van de parkeergarages in Entree. Het autogebruik wordt dus voor 100% toegerekend aan Entree.

Gemiddeld zullen dwarsverbindingen dus voor  $(80 + 100)/2 = 90\%$  worden toegerekend aan Entree. Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 79,4% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	E	90	88,3%	79,4%

De routes naar de noordelijke en zuidelijk fietstunnel (bouwsteen 9 en 11) worden vooral gebruikt door bewoners van de Entree en van de omliggende wijken Meerzicht, Driemanspolder en (deels) Stadscentrum. We gaan er van uit dat inwoners van de Entree 2x zoveel gebruik maken van de routes dan inwoners van de andere wijken.

Voor de route naar de noordelijke fietstunnel (Abdissenpad, bouwsteen 11) wordt de berekening dan als volgt:

<b>Noord</b>	Stadscentrum	A	1300
	Driemanspolder	B	3420
	Meerzicht	C	7200
	Entree	D	4622
		A+B+C	11920
		2xD	9244
		$(2xD)/(A+B+C+2xD)$	<b>43,7</b>

N.B. Stadscentrum slechts voor een deel meegerekend omdat de bewoners daarvan vooral de noordelijke verbinding bij de Voorweg zullen gebruiken.

Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 38,6% toerekenbaar.

Voor de route naar de zuidelijke fietstunnel (Boerhaavepad, bouwsteen 9) wordt de berekening als volgt:

Zuid	Driemanspolder	A	3420
	Meerzicht	B	7200
	Entree	C	4622
		A+B	10620
		2xC	9244
		(2xC)/(A+B+2xC)	<b>46,6</b>

Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 41,1% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	E	46,6	88,3%	<b>41,1%</b>
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	E	43,7	88,3%	<b>38,6%</b>

#### F. Stationsomgeving.

##### Bouwsteen 2 (deels)

Ingrep 'Onderdeel F': De stationsomgeving met een voorplein, gesitueerd aan de nieuwe Stationssingel, is een voorziening voor heel Zoetermeer (totaal 56.455 woningen). Gezien de nabijheid en de goede verbinding (routes voor voetgangers en fietsers) naar het station is een redelijke (voorzichtige) aanname dat inwoners van Entree 3x vaker gebruik maken van deze openbare ruimte dan de gemiddelde Zoetermeerder (deels t.b.v. van OV-gebruik, deels recreatief). Dat betekent dat de stationsomgeving wordt toegerekend aan Entree voor  $3 \times (4.622) / (3 \times (4.622) + 56.455) = 19,7\%$ .

De totale omvang van bouwsteen 2 is 18.221 m<sup>2</sup>, de stationsomgeving is daarvan 6.187m<sup>2</sup> (het deel zuidelijk van de stationssingel), dat is 34% van de omvang van bouwsteen 2. De kosten voor de stationsomgeving bedragen 34% van de kosten van bouwsteen 2. Aan Entree kan dus worden toegerekend 19,7% van 34% = **6,7%** van de kosten van bouwsteen 2. Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 5,9% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	F. stationsomgeving	6,7	88,3%	<b>5,9%</b>

#### G. Diversen.

##### Bouwstenen 10, 22, 24, 25.

Ingrep 'Onderdeel G': Bouwstenen 10 en 22 betreffen het verleggen van kabels en leidingen t.b.v. de nieuwe inrichting van het openbaar gebied. Dit komt **100%** ten goede aan Entree.

Bouwsteen 24 omvat een aantal aanpassingen ten behoeve van de aansluiting van de ontwikkelkavel Abdissenbos alsmede een aansluiting van het watersysteem van Entree naar Meerzicht. Daarvan wordt 4.080/4.622<sup>e</sup> deel (88,3%) toegerekend aan het exploitatieplangebied. Komt uit op 88,3% toerekenbaar.

Bouwsteen	Onderdeel	% toerekenbaar Entree	ontw. locaties als % Entree totaal	% toerekenbaar aan ontw.locaties
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavelaan	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 22. Rente voorfinanciering K&L	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	G	100	88,3%	<b>88,3%</b>
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	G	0	88,3%	<b>0,0%</b>

## H. Fietsenstalling

Ingrep 'Onderdeel H': De Fietsenstalling in de stationsomgeving is een voorziening voor heel Zoetermeer. Deze zal hoofdzakelijk gebruikt gaan worden door huishoudens die ten noorden van de A12 wonen omdat ook aan de zuidzijde fietsstallingsvoorzieningen zijn die voor de ten zuiden gelegen huishoudens beter benaderbaar zijn.

De fietsenstalling voorziet in een behoefte van mensen die het station te fiets benaderen. vanaf de fietsenstalling is het randstadrail station bereikbaar binnen 50 meter lopen en het NS-station binnen 150 meter lopen. Er wordt van uit gegaan dat mensen de fiets nemen wanneer de afstand tot de fietsenstalling ca. 750 meter (dus ca. 900 meter tot NS-station) of meer is en bij kortere afstanden wordt gelopen naar het station, dit is een zeer ruime aanname.

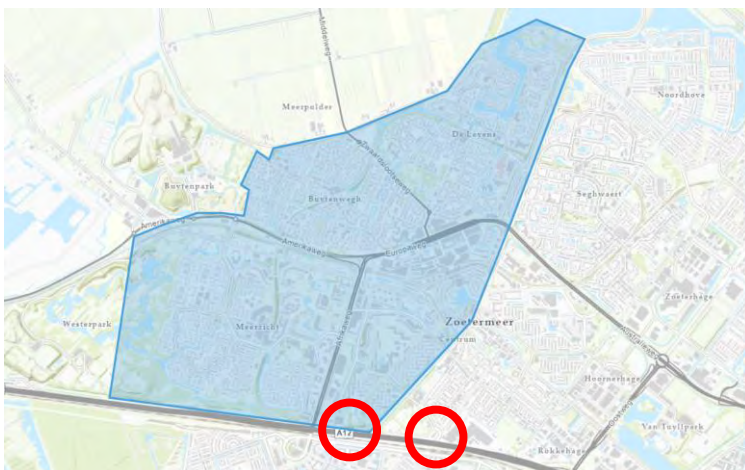
Het CROW geeft aan dat harde grenzen voor acceptabele loopafstanden niet te geven zijn, maar dat de normen die worden gehanteerd variëren van 100 tot 1000 (voor een intercitystation). Ook wordt 600 meter genoemd als algemeen geldende maximale loopafstand.

Door de ingrepen in de openbare ruimte wordt een aantrekkelijk gebied gecreëerd voor voetgangers, vandaar dat voor een ruimere afstand gekozen is. De ca. 750 meter loopafstand wordt begrensd door enkele stedenbouwkundige structuren in de stad. Het gaat hier grofweg om het gebied ten zuiden van de Meerzichtlaan, het Boerhaavepad en de Van Stolberglaan en ten noorden van de RandstadRail.



Gebruikers van het openbaar vervoer in Zoetermeer hebben ruime keus met 3 NS stations, vele Randstadrailhaltes en bushaltes. Er wordt van uitgegaan dat Bushaltes en Randstadrailhaltes dermate dichtbij de huizen zijn gelegen dat deze niet met de fiets bereikt worden. Met betrekking tot de 3 NS-station kan gezien de stedenbouwkundige structuur goed worden ingeschat welke wijken ten noorden van de A12 gebruik zullen maken van Station Zoetermeer. Namelijk de wijken ten westen van de Delftsewallen en Leidsewallen: Meerzicht, Driemanspolder, Stadscentrum en Buytenwegh de Leyens.

Op onderstaande afbeelding zijn het omschreven gebied, Station Zoetermeer en Station Zoetermeer Oost aangegeven.



In deze wijken zijn 22.692 huishoudens, waarvan ca. 19.500 verder dan ca. 750 meter (en de genoemde stedenbouwkundige structuren) van het station.

- Driemanspolder 3.416
- Stadscentrum 2.879
- Meerzicht 7.285
- Buytewegh de Leyens 9.112
- Totaal 22.692

In Entree komen 4.622 huishoudens, waarvan 874 gelegen verder dan ca. 750 meter van het station (inclusief 420 Terra Nova).

De toerekenbaarheid aan ontwikkellocaties als percentage van Entree totaal beslaat  $454/874= 51,95\%$

Op basis van nabijheid ten opzichte van het station, het aantrekkelijke openbaar gebied, de goede fietsstructuren en het mobiliteitsprofiel voor Entree wordt een hoger OV-gebruik dan in andere wijken. In de overige wijken is bovendien een centrale Randstadrailhalte aanwezig die verbonden is met het station, waardoor dit een aantrekkelijk alternatief is ten opzichte van de fiets naar het station. Daarom is er een voorzichtige aanname dat huishoudens van Entree drie keer zo vaak het station gebruiken als huishoudens buiten Entree.

Daarmee is de fietsenstalling toerekenbaar voor  $(3 \times 874) / (3 \times 874 + 19.500) = 11,85\%$

<b>Bouwsteen</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>% toerekenbaar Entree</b>	<b>ontw. locaties als % Entree totaal</b>	<b>% toerekenbaar aan ontw.locaties</b>
	H. Fietsenstalling	11,85%	51,95%	<b>6,16%</b>

## **Bijlage 11 Invulling plankostenscan**



Invulling plankostenscan bijlage 11

Regeling plankosten exploitatieplan 2021  
Vragenlijst

Datum	7-1-2022
Gemeente	Zoetermeer
Projectnaam	Entree Zoetermeer
Projectnummer	1
Datum prijsofferte	1-1-2021
Looptijd project in jaren	15
Aantal werkweken per jaar	42

[print](#)

**A Algemeen**

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?  jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?  m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?  historisch gebied  binnenstedelijke locatie  inbreidingslocatie  
 uitbreidingslocatie  uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ?  ja  nee

**B Inbreng en verwerving**

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a aantal onbebouwde percelen	<input type="text" value="81"/>	totaal
b aantal bebouwde percelen	<input type="text" value="29"/>	stuks
	<input type="text" value="32"/>	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?

a waarvan onbebouwde percelen	<input type="text" value="39"/>	totaal
b waarvan percelen met woningen	<input type="text" value="17"/>	stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswooning)	<input type="text" value="18"/>	stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten	<input type="text" value="4"/>	stuks

7 Van hoeveel huurpacht/ontbindingen is sprake ?  stuks

8 Indien er met een onttegeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ?  stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?  stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?  ja  nee

**C Beoogde programma**

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	<input type="text" value="4.080"/>	aantal
bedrijvigheid	<input type="text" value="147.300"/>	m2 bvo
commercieel/retail	<input type="text" value="35.050"/>	m2 bvo
maatschappelijk		m2
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgebaar en openbaar gebied ?

	<input type="text" value="132.622"/>	m2 uitgebaar	32%
	<input type="text" value="280.291"/>	m2 openbaar	68%

**D Stedenbouwkundige planvorming**

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?  Ja  Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- Programma van eisen [info](#)
- Masterplan [info](#)
- Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- Stedenbouwkundig plan [info](#)
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

**E Onderzoeken**

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- Milieu Effect Rapportage (MER)
- Nader onderzoek luchtkwaliteit
- Aanvullend archeologisch onderzoek

**F Ruimtelijke ordening procedures**

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectvoeringsbesluit ?  ja  nee

16 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?  aantal

17 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?  ja  nee

18 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?  ja  nee

19 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?  ja  nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?  % van het totale ruimtelijk besluit

**G Civiele en cultuurtechniek**

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?  slecht  normaal  goed

**Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?  ja  nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?  m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

(agrarisch)  %

overige onroerende zaken  %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?  %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="text" value="100"/> %	<input type="checkbox"/> Design&construct	<input type="text" value="0"/> %
<input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands	<input type="text" value="0"/> %	<input type="checkbox"/> Turn key	<input type="text" value="0"/> %
<input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands	<input type="text" value="0"/> %	<input type="checkbox"/> Europees	<input type="text" value="0"/> %

**Ophogen/voorbetalen**

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? [ga door naar vraag 24](#)  ja  nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?  integraal  partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbetalen?  deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?  jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?  m [info](#)

**Bouw-en woonrijpmaken**

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?  ja  nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="text" value="100"/> %	<input type="checkbox"/> Design&construct	<input type="text" value="0"/> %
<input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands	<input type="text" value="0"/> %	<input type="checkbox"/> Turn key	<input type="text" value="0"/> %
<input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands	<input type="text" value="0"/> %	<input type="checkbox"/> Europees	<input type="text" value="0"/> %

26 Is er sprake van bodemsanering ?  Ja  Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?  %

**Regeling plankosten exploitatieplan 2021**

**Producten/activiteitenlijst**

Datum: 7-4-2023  
 Gemeente: Zoelmeer  
 Projectnaam: Entree Zoelmeer  
 Documentnummer: 1-1-2019  
 Loopijd in jaren: 15

print

**Tarieven 2021 excl btw**

Stedenbouwkundig € 128  
 Ontwerpvoorstellen € 128  
 Oriëntatie en Cultuurschouw € 128  
 Landinrichting/Vestigingsformule € 101  
 Communicatie € 112  
 Projectmanagement/assistentie € 101  
 Plancosttoeslag € 128

**€/uur**

Ontwerpvoorstellen € 89  
 Directievoeren € 142  
 Toezichtbieden € 88

**Tarieven 2021 excl btw**

Civiel technisch projectbieden € 128  
 Civiel technische ontwerpen € 128  
 Technische begeleiding/indicaties € 89  
 Tekenen € 112  
 Directievoeren € 142  
 Toezichtbieden € 88

**€/uur**

Ontwerpvoorstellen € 89  
 Directievoeren € 142  
 Toezichtbieden € 88

**Complexiteitsfactor (A t/m F)**

151%  
 168%  
 194%

**Invoercategorieën (F):**

A. Omvang exploitatiegebied  
 B. Ligging  
 C. Omvang van de activiteit  
 D. Verrekeningssituatie  
 E. Programma  
 F. Oriëntatie  
 G. Overnamegebied

38%  
 25%  
 10%  
 0%  
 45%  
 20%  
 25%

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Verrekening</b>								€ 385.216	3.010
P.1.1	1.1	1	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 3.712	29
		29	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 3.712	29
		16	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 2.048	16
		292,30	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 37.440	233
P.1.2	1.7	24	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 3.072	408
		48	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 6.144	816
		100	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 12.800	1.600
		80	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 10.240	816
		4	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 512	408
P.1.3	0	110	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 14.080	1.100
		0	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 0	0
		0	€ 30.000	nee	100%	nee	100%	€ 0	0
P.1.4	0	60	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 7.680	60

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Stedenbouw</b>								€ 5.603.367	43.776
P.2.1	1	40	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 5.120	40
		40	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 5.120	40
P.2.2	1	200	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 25.600	200
P.2.3	4.890	1,50	€ 128	nee	100%	ja	151%	€ 1.84.648	9.257
		1823,5	€ 128	nee	100%	ja	151%	€ 233.208	899
		0,25	€ 128	nee	100%	ja	151%	€ 32.000	9.947
P.2.4	6.699	0,50	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 858.288	4.536
		1823,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 233.208	463
		0,25	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 32.000	463
P.2.5	4.080	5,50	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 521.760	22.029
		1823,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 233.208	1.801
		40	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 5.120	40
P.2.6	4.080	1,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 521.760	22.029
		1823,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 233.208	1.801
		0,5	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 64.000	7.032

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Ruimtelijke ordening</b>								€ 116.540	2.019
P.3.1	0.01	550	€ 128	nee	100%	ja	168%	€ 70.400	9
		90	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 11.520	90
		700	€ 128	nee	100%	ja	168%	€ 89.600	90
P.3.2	0	90	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 11.520	90
P.3.3	1	250	€ 128	nee	100%	ja	168%	€ 32.000	419
		37,5	€ 128	nee	100%	ja	168%	€ 4.800	691

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Overige en cultuur techniek</b>								€ 4.378.054	41.214
P.4.1	630	2	€ 128	nee	100%	nee	100%	€ 80.640	2.362
P.4.2	1	€ 112.263	1,00	nee	100%	ja	154%	€ 112.263	36.831
		€ 1.000	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 1.000	1.787
		€ 2.312.835	1,00	nee	100%	ja	154%	€ 2.312.835	37.045

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Landinrichting/Vestigingsformule</b>								€ 132.428	1.311
P.5.1	630	1	€ 101	omvang	139%	ja	151%	€ 63.630	1.311

Product / Activiteit	Antal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF ?	CF ?	CF	Totaal in euros	Totaal in uren
<b>Communicatie</b>								€ 447.078	953
P.6.1	630	1	€ 112	nee	100%	ja	151%	€ 70.560	953
		€ 5.000	1,1	nee	100%	ja	151%	€ 5.500	953
		€ 10.000	1	nee	100%	ja	151%	€ 11.000	953
<b>Management</b>								€ 2.326.005	10.489
P.7.1	7.1	Projectmanagement	uur per week	omvang	139%	ja	151%	€ 1.311.440	10.489
P.7.2	7.2	Projectmanagement/assistentie	uur per week	omvang	139%	ja	151%	€ 794.950	7.867
<b>Planconomie</b>								€ 671.316	5.245
P.8.1	630	4	€ 128	omvang	139%	ja	151%	€ 80.640	5.245

## Regeling plankosten exploitatieplan 2021

### Resultaat

Datum	7-1-2022	<b>Complexiteit</b>		<b>151%</b>
Gemeente	Zoetermeer			
Projectnaam	Entree Zoetermeer			
Projectnummer	1	<a href="#">print</a>		
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	15			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
<b>Verwerving</b>	<b>3.010</b>	<b>€ 385.216</b>	<b>3%</b>	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	402	€ 51.392	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.608	€ 333.824	2%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	-	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	-	0%	
<b>Stedenbouw</b>	<b>43.776</b>	<b>€ 5.603.367</b>	<b>39%</b>	
2.1 Programma van Eisen	237	€ 30.336	0%	
2.2 Prijsvraag	-	-	0%	
2.3 Masterplan	9.947	€ 1.273.212	9%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	4.536	€ 580.592	4%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	22.025	€ 2.819.162	20%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	7.032	€ 900.064	6%	
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>2.019</b>	<b>€ 258.386</b>	<b>2%</b>	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	909	€ 116.346	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	-	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.110	€ 142.040	1%	
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>41.214</b>	<b>€ 4.378.554</b>	<b>31%</b>	
4.1 Planontwikkeling	2.382	€ 304.949	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	38.831	€ 4.073.604	29%	
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>1.311</b>	<b>€ 132.428</b>	<b>1%</b>	
5.1 Kaartmateriaal	1.311	€ 132.428	1%	
<b>Communicatie</b>	<b>953</b>	<b>€ 447.078</b>	<b>3%</b>	
6.1 Omgevingsmanagement	953	€ 447.078	3%	
<b>Management</b>	<b>18.356</b>	<b>€ 2.326.005</b>	<b>16%</b>	
7.1 Projectmanagement	10.489	€ 1.531.440	11%	
7.2 Projectmanagementassistentie	7.867	€ 794.565	6%	
<b>Planeconomie</b>	<b>5.245</b>	<b>€ 671.316</b>	<b>5%</b>	
8.1 Planeconomie	5.245	€ 671.316	5%	
<b>totaal</b>	<b>115.883</b>	<b>€ 14.202.349</b>	<b>100%</b>	

## **Bijlage 12 Risicoanalyse planschade**



# SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Entree" in de gemeente Zoetermeer

opdracht	20210771
status	definitief
datum	2 november 2021
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
	1.1 Opdracht.....	3
	1.2 Gesprek.....	3
	1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....	3
	1.4 Van concept naar definitief .....	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....	5
	2.1 Wet ruimtelijke ordening .....	5
	2.2 Actualiteiten rechtspraak .....	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE .....	12
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	15
	6.1 Selectie van relevante aspecten .....	15
	6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	18
	6.3 Invloedssfeer .....	19
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....	21
8	ANDERSZINS VERZEKERD .....	24
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	25
10	BEOORDELING PLANSCHADERISICO CLUSTERS .....	26
11	TAXATIE .....	38
	11.1 Definitie waardebegrip.....	38
	11.2 Peildatum .....	38
	11.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	38
	11.4 Geldigheid en geldigheidsduur .....	38
	11.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....	39
	11.6 Taxatie planschaderisico Kinderen van Versteegplein .....	39
12	CONCLUSIES .....	41

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

De gemeente Zoetermeer, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Entree”. Het project bestaat uit een nieuw bestemmingsplan dat de transformatie mogelijk zal maken naar een woon/werkgebied op gronden, die momenteel voornamelijk een kantoorbestemming hebben.

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is op 2 oktober 2020 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw C. Osseweijer, mevrouw S. van Lexmond, de heer D. Buijs en de heer R. Dalmeijer. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Daarbij kwam aan de orde, dat de ontwikkeling mogelijk zal worden gemaakt door een globaal eindplan, waarvoor het beeldkwaliteitsplan (versie 30 september 2020) als basis zal dienen, zowel wat betreft de geografische reikwijdte van het plan als de gedachte invulling van het plangebied. De thans bestaande “buffers” tussen het plangebied en de omliggende woongebieden aan weerszijden van de Afrikaweg blijven bestaan.

### **1.3 Wijze van adviseren**

Conform de reikwijdte van de opdracht heeft dit advies ten aanzien van de objecten in de omgeving grotendeels een signalerende functie. Dit betekent dat het planschaderisico wel wordt benoemd en geduid, maar niet gekwantificeerd, zulks met uitzondering van één wooncomplex.

### **1.4 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- “Startdocument De Entree”, eindconcept d.d. 22 juni 2020;
- “Masterplan De Entree”;
- Beeldkwaliteitsplan De Entree (Lola Landscape Architects, Bura Urbanism en gemeente Zoetermeer), concept d.d. 30 september 2020;
- Vigerende bestemmingsplannen “Afrikaweg en omgeving” en “Ontwikkeling Boerhaavelaan”;



Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Google Earth;
- Website Ruimteliijkeplannen.nl.

### **1.5 Van concept naar definitief**

Het eerste conceptrapport is op 2 november 20210 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever ontvangen reacties zijn op 13 november 2020 telefonisch met opdrachtgever besproken. Aan de hand van de reacties en het gesprek is op 20 november 2020 een eindconcept vastgesteld.

Opdrachtgever heeft op 28 oktober 2021 verzocht het advies definitief te maken en daarbij het advies te herijken aan de hand van de ontwikkelingen in wetgeving en rechtspraak sinds november 2020. Voorts heeft opdrachtgever verzocht om een ontwikkeling aan de oostzijde van het plangebied in de beoordeling betrekken en om voor een deel van het plangebied (Kinderen van Versteegplein) de eventuele planschade te kwantificeren.

## **2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

### **2.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

## 2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Flexibiliteitsbepalingen zoals afwijkingbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden dienen nadrukkelijk buiten de planologische vergelijking te worden gelaten omdat, kort samengevat, afwijkingsvergunningen en wijzigingsplannen zelfstandige planschade-oorzaken zijn;
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



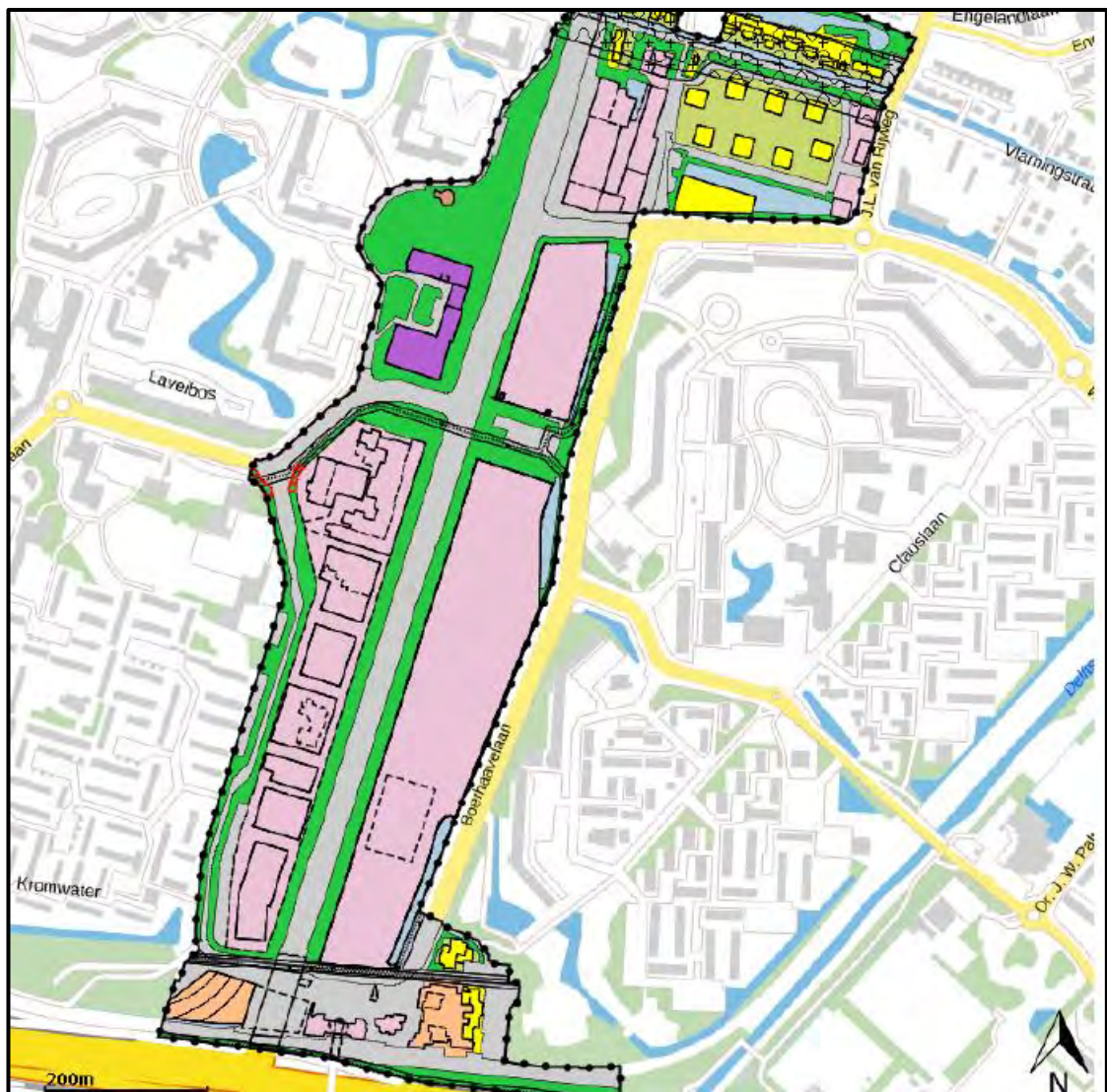
*Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.; plangebied globaal omcirkeld*

Het plangebied wordt begrensd door de autosnelweg A12 in het zuiden en de Europaweg in het noorden, en wordt doorsneden door de Afrikaweg. Aan weerszijden van de Afrikaweg bevinden zich bedrijfsopstallen, met een sterk accent op kantoorgebouwen.

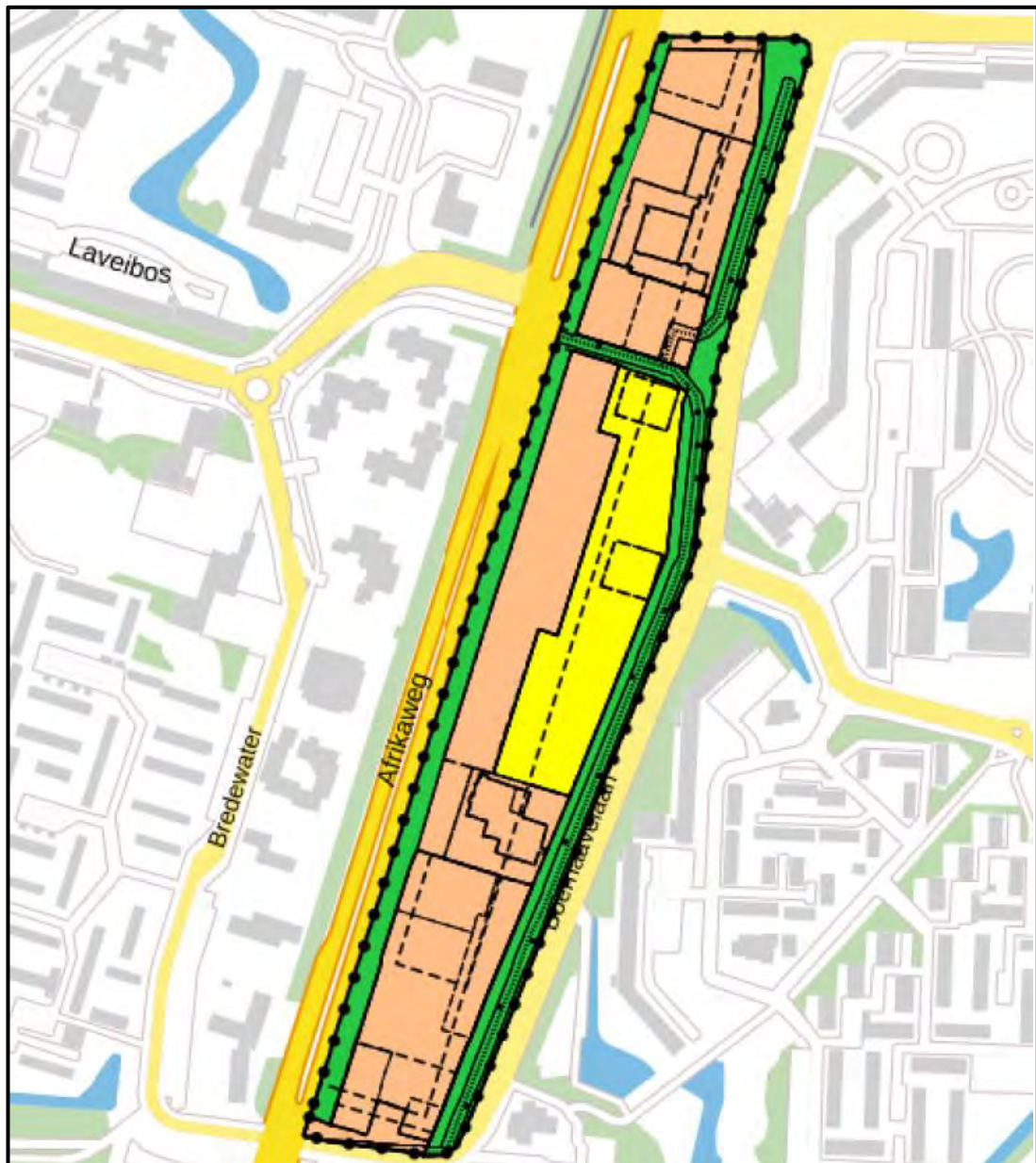
Het plangebied wordt omgeven door woongebieden aan zowel de oost- als westzijde.

#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

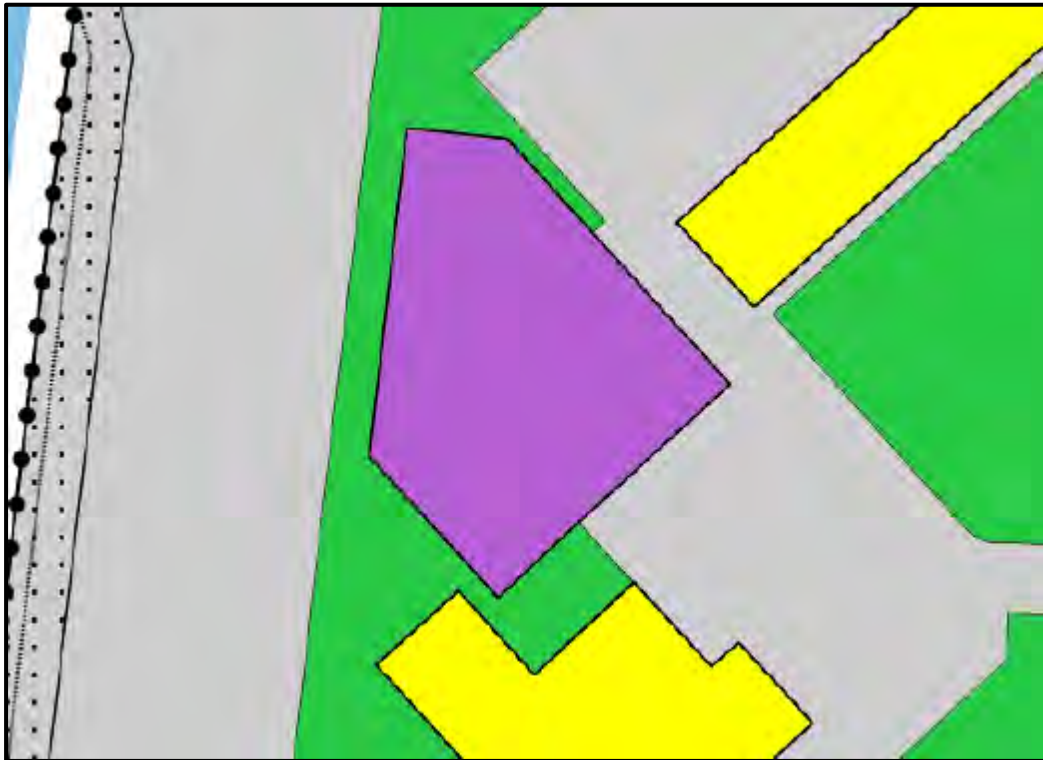
Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen “Afrikaweg en omgeving”, “Ontwikkeling Boerhaavelaan” en “Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan”.



Figuur 2: verbeelding bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving"



*Figuur 3: verbeelding bestemmingsplan "Ontwikkeling Boerhaavelaan"*



Figuur 4: fragment verbeelding bestemmingsplan "Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan"

Het bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" geeft aan het ten westen van de Afrikaweg gelegen deel van het plangebied de bestemming "kantoor", omgeven door de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Bedrijf".

Binnen de bestemming "Kantoor" zijn toegelaten: kantoren en dienstverlening, waarbij dienstverlening wordt gedefinieerd als "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé".

De maximale bouwhoogte van gebouwen is veelal bepaald op 25 meter, met uitzondering van een gebied in het verlengde van de Meerzichtlaan, alwaar een bouwhoogte van 70 meter is toegelaten. Ook aan de zuidzijde van het Bredewater, langs de randstadrail, mag tot 80 meter hoog gebouwd worden. Westelijk van de Afrikaweg en noordelijk van de Meerzichtlaan geldt de bestemming "Bedrijf", bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten Afrikaweg en omgeving". De toegelaten gebouwen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter.

Het bestemmingsplan "Ontwikkeling Boerhaavelaan" geeft aan het ten oosten van de Afrikaweg gelegen gebied de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen - Gestapeld".

De bestemming "Gemengd" omvat kantoren en dienstverlening zonder baliefunctie tot en met categorie B van de in bijlage 2 bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging met een gezamenlijk brutovloeroppervlakte van maximaal 136.800 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gerealiseerde brutovloeroppervlakte ten behoeve van andere toegelaten functies hierop in mindering komt. Deze andere toegelaten functies zijn: detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, horeca tot en met categorie 2 (geen hotel), maatschappelijke voorzieningen (geen kwetsbare objecten of geluidgevoelige functies) en recreatieve voorzieningen, welke functies een gezamenlijk brutovloeroppervlakte van maximaal 20.000 m<sup>2</sup> mogen hebben. De maximaal toegelaten bouwhoogte van gebouwen varieert van 24 tot 65 meter.

De bestemming "Wonen – Gestapeld" maakt de oprichting mogelijk van stapelwoningen in gebouwen met een bouwhoogte, die varieert van 26 tot 52 meter.

Het bestemmingsplan "Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan" geeft aan een feitelijk als parkeerterrein en groen ingericht perceel (kadastraal bekend Zoetermeer, sectie E6217) de bestemming "Bedrijf". Dit perceel mag tot 70% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak "bedrijf" (zijnde 70% van circa 1.500 m<sup>2</sup> = 1.050 m<sup>2</sup>) worden bebouwd met bedrijfsopstallen tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 7,5 meter. De toegelaten vormen van bedrijvigheid zijn "bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk" en "bedrijfsgebonden detailhandel".

### **Maximale invulling huidige planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit een kantorengedebied ten westen van de Afrikaweg en een gemengd gebied met plaatselijk een woonfunctie ten oosten van de Afrikaweg, waarbij in beide gevallen op verschillende locaties hoogbouw is toegelaten. Op het perceel Zoetermeer E6217 is de oprichting en gebruik van bedrijfsbebouwing toegelaten.

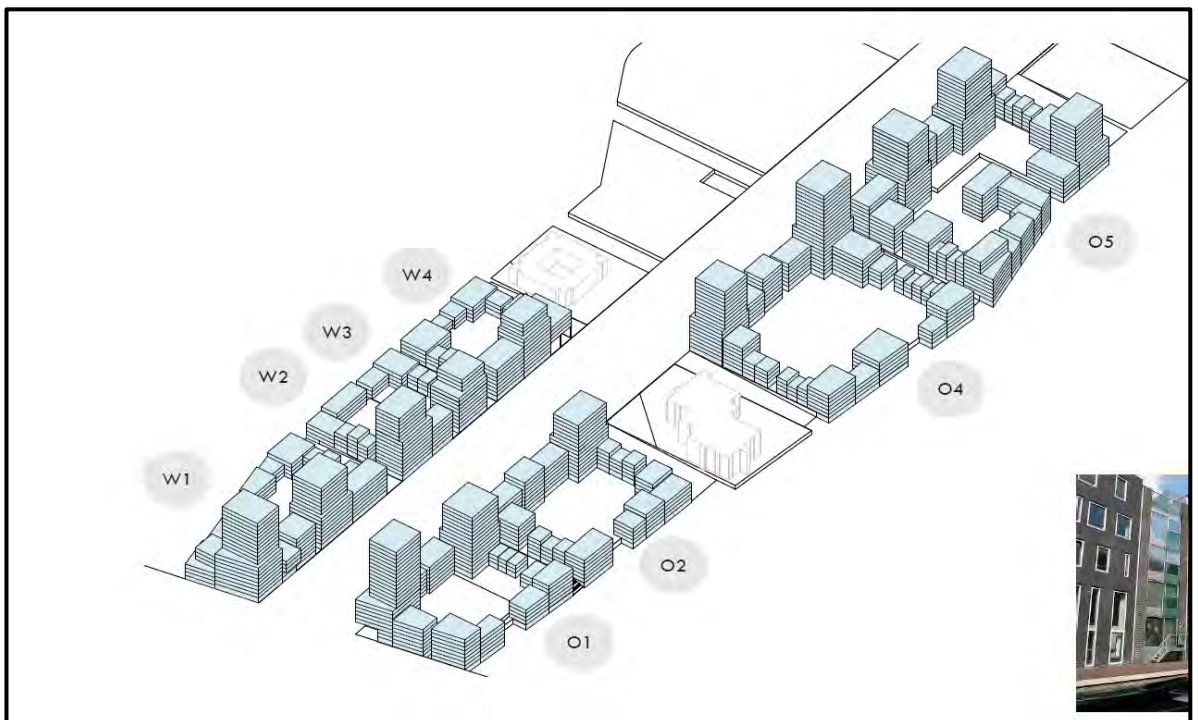




Het plangebied is verdeeld in blokken: “W1” t/m “W8” (westzijde Afrikaweg), “O1” t/m “O9” (oostzijde Afrikaweg) en “S1” t/m “S4” (Stationsomgeving). Bij de blokken W1 t/m W8 en O1 t/m O9 is sprake van “gelede” bouwhoogten waarbij de toe te laten basisbouwhoogte vanaf de Afrikaweg afloopt van 32 meter naar 17 meter aan de westzijde en van 32 naar 23 meter aan de oostzijde. Binnen de genoemde gebieden geldt voor hoge gebouwen een maximale hoogte van respectievelijk 62 meter en 32 meter. Gebouwdelen boven de basishoogte dienen aan de straatzijde te worden teruggelegd.

Aan beide zijden van de Afrikaweg en in het stationsgebied zijn stedenbouwkundige accenten weergegeven: twee accenten aan de westzijde van 90 meter, één accent van 50 meter en drie van 90 meter aan de oostzijde en één accent van 90 meter en één accent van 120 meter in het stationsgebied.

Blijkens de spelregels dienen de “hoge gebouwen” en de “stedenbouwkundige accenten” op voldoende afstand van elkaar te staan, hetgeen impliceert dat geen sprake zal zijn van aaneengesloten hoge gevelwanden. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen afbeelding inzake de “korrel” illustreert dit.



Figuur 6: korrel

Specifiek ten aanzien van een deel het perceel Zoetermeer E6217, groot circa 575 m<sup>2</sup>, voorzien de plannen in een gebruik dat overeenstemt met het huidige gebruik, zijnde parkeer- en groenvoorzieningen.



*Figuur 7: perceel Zoetermeer E6217; perceelsdeel rood omlijnd*

### **Maximale invulling nieuwe planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- een gemengd woon-werkgebied met daarbij behorende commerciële functies, waartoe gebouwen mogen worden opgericht met basishoogten van maximaal 32 meter, verspreid hogere gebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 62 meter en incidentele stedenbouwkundige accenten tot bouwhoogten van maximaal 120 meter. De bouwhoogten lopen af al naar gelang deze dichterbij de bestaande woonbebouwing aan weerszijden van de Afrikaweg wordt gerealiseerd;
- Parkeren en groen ter plaatse van een deel van het perceel Zoetermeer E6217 conform het bestaande gebruik.

## **6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER**

### **6.1 Selectie van relevante aspecten**

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij primair de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Van één object (perceel Zoetermeer E6217) beoordelen wij op hoofdlijnen het eventuele planschaderisico, dat bestaat uit een mogelijk nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering, en daarmee mogelijk “indirecte planschade”.

#### **Uitzicht**

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Zowel op grond van het huidige als het gedachte planologische regime is binnen het plangebied hoogbouw mogelijk. De bouwhoogte neemt echter in de nieuwe situatie toe, waardoor in beginsel sprake kan zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht vanuit omliggende woningen.

#### **Schaduw**

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door de toename van de bouwhoogte kan sprake zijn van een grotere schaduwwerking op omliggende objecten.

### **Karakter van de bestemming**

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied transformeert van een commercieel gebied naar een gemengd woon-commercieel gebied. Dit levert naar onze mening qua karakter van de bestemming geen wezenlijk nadeel op.

### **Privacy**

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Door de toename van de bouwmassa en het nieuw toegelaten (intensievere) woongebruik neemt de kans op een inbreuk op de privacy voor omwonenden toe. Of daarvan in individuele gevallen sprake is, is sterk afhankelijk van factoren zoals afstand en wederzijdse oriëntatie.

### **Hinder**

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Door het nieuw toe te laten woongebruik nemen de daaraan inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid, toe. Ook hier hangt de vraag naar het ontstaan en de aard en ernst van de inbreuk in individuele gevallen af van factoren zoals afstand en wederzijdse oriëntatie.

### **Verkeer, ontsluiting en parkeren**

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Gelet op de toename van de bouwmassa en het toevoegen van de woonfunctie zal het aantal verkeersbewegingen kunnen toenemen, hetgeen voor omliggende objecten nadelige gevolgen kan hebben. Afhankelijk van het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan ook de parkeerdruk toenemen.

### **Milieu**

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voor zover wij kunnen overzien geen bedrijfspercelen die door de gedachte mutatie zouden kunnen worden gehinderd in de exploitatie, dan wel de uitbreidingsmogelijkheden.

### **Eigen aanwendingsmogelijkheden (perceel Zoetermeer E6217)**

De huidige bestemming van het betrokken perceelsdeel laat de oprichting en het gebruik van gebouwen ten behoeve van "lichte bedrijvigheid" toe. In de nieuwe situatie zal voor een deel van het perceel, groot circa 575 m<sup>2</sup>, alleen het gebruik als parkeerterrein en groen zijn toegelaten. In beginsel nemen daardoor de aanwendingsmogelijkheden af en kan daardoor "directe planschade" ontstaan.

## **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een nadelige beïnvloeding van het uitzicht;
- een toename van schaduwwerking;
- een grotere inbreuk op de privacy;
- een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder;
- een toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk;
- een afname van eigen aanwendingsmogelijkheden (perceel Zoetermeer E6217).

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting voor de omgeving echter geen relevante positieve ruimtelijke effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

### **6.3 Invloedssfeer**

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied.

Bij het bepalen van de mogelijke consequenties van de ontwikkeling maken wij onderscheid in categorieën van omliggende (woon)objecten. Wij onderscheiden de volgende categorieën:

1. Huurappartementen;
2. Koopappartementen die met de galerijen op het plangebied gericht zijn;
3. Koopappartementen die zijdelings (tot haaks) op het plangebied georiënteerd zijn;
4. Koopappartementen die met verblijfsruimten en balkons op het plangebied gericht zijn;
5. Grondgebonden koopwoningen die zijdelings op het plangebied georiënteerd zijn;
6. Grondgebonden koopwoningen die met de achterzijde op het plangebied georiënteerd zijn;
7. Perceel Zoetermeer E6217.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich aldus gecategoriseerd de volgende onroerende zaken.



Nr	Cluster	Adres
1	Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V ("De Baron")
2	Koopappartementen "galerijen"	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246
3	Koopappartementen "zijdelings"	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189
4	Koopappartementen "verblijfsruimten / balkons"	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533
5	Grondgebonden koopwoningen "zijdelings"	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, , Korfwater 26-34
6	Grondgebonden koopwoningen "achtergeveloriëntatie"	Kooienswater 71-93
7	Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.

De niet genoemde objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging en/of oriëntatie geen, of een onvoldoende relevante relatie met het plangebied. Anders dan het complex "De Baron" zijn ons binnen het plangebied geen naar wonen getransformeerde gebouwen bekend.

## **7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO**

### **Algemeen**

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

### **Relevante criteria**

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

### **Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses**

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

### **Globale beoordeling van de criteria**

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de realisering van een woon/werkgebied binnen de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van kantoorgebouwen en – ten oosten van de Afrikaweg - woongebouwen, kan de nieuwe

ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid deels als passend worden aangemerkt. Met name de gedachte stedenbouwkundige accenten wijken bouwtechnisch gezien af van de bestaande omgevingsstructuur.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Alhoewel de ontwikkeling pas betrekkelijk recentelijk (in 2019) openbaar bekend is geworden dateren blijkens de stukken de eerste beleidsmatige voorbereidingen van 2017, waarmee sprake is van “langjarig door de gemeente vastgesteld beleid”. Het Masterplan is namelijk niet formeel openbaar bekend gemaakt; de Visie Entreegebied wel (namelijk in het Gemeentebled van 21 maart 2019).

**Conclusie**

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

## **8 ANDERSZINS VERZEKERD**

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Voor zover ons bekend zijn met geen van de eigenaren van de omliggende, door ons in paragraaf 6.3 geïnventariseerde objecten afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

## **9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING**

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Wij hebben van opdrachtgever diverse stukken ontvangen met betrekking tot publicaties aangaande het project. De “oudste” daarvan die ons bekend is betreft de publicatie van de “Visie Entreegebied” in het gemeenteblad van 21 maart 2019.

De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men in ieder geval op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

**21 MAART 2019.**

Bij de clusters komen wij hier indien nodig op terug.

## 10 BEOORDELING PLANSCHADERISICO CLUSTERS

Cluster	Adres
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V ("De Baron")

De huurappartementen liggen aan weerszijden van de Afrikaweg. Het complex "De Baron" ligt binnen de grenzen van het plangebied, de andere complexen liggen daarbuiten. Het onderscheid "binnen of buiten het plangebied" is normaliter van belang voor het bepalen van de mate van de "impact" van de ontwikkeling, ware het niet dat dit hier niet relevant is vanwege het feit dat het huurappartementen betreft. Om deze reden hebben wij het complex "De Baron" niet in een apart cluster opgenomen. Eveneens om deze reden maken wij bij de huurappartementen geen onderscheid naar oriëntatie (voorgevel, achtergevel, zijgevel). Ter toelichting moge het volgende dienen.



### **Beoordeling planschaderisico**

Voor de beoordeling van het planschaderisico is van betekenis, dat het huurappartementen betreft. Wij maken hierbij onderscheid in de positie van de huurders en de positie van de eigenaar/verhuurder.

#### Huurders:

Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen zij echter niet voor een tegemoetkoming uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de waardedaling van het object. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittem, 201104987/1/H2.

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft op tegemoetkoming in planschade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning.

#### Eigenaar/verhuurder:

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.



Uit onze algemene indruk die wij hebben verkregen uit de uitwendige opname van de objecten, plaatsen wij de woningen in dit cluster in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk niet snel effect hebben op de huurwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de omstandigheid dat een huurder soms niet uit zijn woonomgeving wenst te verhuizen, het aanbod niet altijd passend is en een verhuizing gepaard zal gaan met verhuis- en inrichtingskosten. In deze situaties zal een huurder vaak bereid zijn om dezelfde huur te blijven betalen.

Op grond van voorgaande overwegingen verwachten wij, dat de verzwaring van bouw- en gebruiksmogelijkheden die een aantal van de in dit cluster gelegen objecten zal treffen door een verlies aan uitzicht, een aantasting van de privacy en een toename van verkeershinder niet zal leiden tot een verminderde verhuurbaarheid en daarmee evenmin tot schade, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster vooralsnog op “zeer laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij niet met verblijfsruimten maar met de galerijen/entrees op het plangebied georiënteerd zijn.



### **Beoordeling planschaderisico**

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij met de galerijen op het plangebied gericht zijn. De woonkamerramen en de balkons bevinden zich aan de andere zijden van de betrokken complexen. Een eventueel optredend nadeel, als daar al sprake van is, zal voor de objecten in dit cluster naar verwachting niet uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster voornamelijk op “zeer laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “zijdelings”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij zijdelings met verblijfsruimten en/of balkons op het plangebied georiënteerd zijn.



### Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij zijdelings op het plangebied gericht zijn. Niettemin kan binnen de verblijfsruimten en op de balkons sprake zijn van enige inkijk en een vermindering van het uitzicht. Afhankelijk van de ligging, oriëntatie en afstand kan voor de objecten in dit cluster daardoor sprake zijn van planschade. Alhoewel de inbreuk naar onze inschatting nergens als “ernstig” te kwalificeren zal zijn, is niet uit te sluiten dat deze in enkele gevallen (net) zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster vooralsnog op “betrekkelijk laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij met verblijfsruimten en/of balkons rechtstreeks op het plangebied georiënteerd zijn.



### Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouwmogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) consequenties, omdat zij rechtstreeks op het plangebied gericht zijn. De afstand tot het plangebied is echter in de meeste gevallen behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting in de meeste gevallen niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, zij het dat niet uit is te sluiten dat deze in enkele gevallen (net) zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de meeste objecten in dit cluster vooralsnog op “betrekkelijk laag”.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door enkele objecten aan het Kinderen van Versteegplein. Op korte afstand van deze appartementen zijn stedenbouwkundige accenten van 90 en 120 meter hoog geprojecteerd. Voor de op het plangebied gerichte appartementen in dit cluster kan het planschaderisico als “hoog” gekwalificeerd worden.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Gelet op onze conclusie ten aanzien van het planschaderisico is relevant te vermelden, dat een behoorlijk aantal appartementen in dit cluster is gekocht nà 21 maart 2019. Het betreft, volgens gegevens die wij hebben verkregen via het kadaster, de volgende objecten:

- Alferbos 14, 17, 50, 59, 82, 106;
- Stadhoudersring 28, 32, 48, 50, 64, 74, 88, 116, 134, 146, 210, 220, 224, 236, 254, 276, 288, 304, 326, 330, 346, 366, 390, 404, 406, 418, 448, 474, 484, 492, 496, 500, 502, 512, 530, 540, 552, 558, 590, 598, 612, 662, 676, 710, 742, 744, 756, 758, 768, 776.

Aan de eigenaren van deze objecten zal, zo er sprake is van planschade, actieve risicoaanvaarding kunnen tegengeworpen waardoor in die gevallen het planschaderisico op “NIHIL” te stellen is.

Cluster	Adres
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34

De objecten in dit cluster zijn met de zijgevel op het plangebied georiënteerd.



### Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft de verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij zijdelings op het plangebied gericht zijn. Een eventuele inbreuk op het uitzicht en de privacy zal zich daardoor met name in de achtertuinen manifesteren. De afstand tot het plangebied is voorts behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting in de meeste gevallen niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, en daarmee niet zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster vooralsnog op “betrekkelijk laag”.

Cluster	Adres
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooiënswater 71-93

De objecten in dit cluster zijn met de achtergevel op het plangebied georiënteerd.



### **Beoordeling planschaderisico**

Voor de objecten in dit cluster heeft de verruiming van bouwmogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) consequenties, omdat zij met de achterzijde op het plangebied gericht zijn. Een eventuele inbreuk op het uitzicht en de privacy zal zich niet alleen in de achtertuinten manifesteren maar mogelijk ook in de woningen. De afstand tot het plangebied is echter behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, zij het dat niet uit is te sluiten dat deze (net) zal kunnen uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster vooralsnog op “gemiddeld”.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Gelet op onze conclusie ten aanzien van het planschaderisico is relevant te vermelden, dat één woning in dit cluster is gekocht nà 21 maart 2019. Het betreft, volgens gegevens die wij hebben verkregen via het kadaster, het volgende object:

- Kooiënswater 83.

Aan de eigenaren van dit object zal, zo er sprake is van planschade, actieve risicoaanvaarding kunnen tegengeworpen waardoor in dit geval het planschaderisico op “NIHIL” te stellen is.



Cluster	Adres
Perceel Zoetermeer E6217	



Het perceel kadastraal bekend Zoetermeer E6217 is deels in gebruik als parkeerterrein en deels als groenvoorziening. Het in de planvorming betrokken deel betreft alleen de groenvoorziening.

Op zichzelf beschouwd kan een bestemmingswijziging van “bedrijf” naar “groen” leiden tot een lagere waarde van de betrokken gronden, hetgeen planschaderisico met zich mee kan brengen. Normaliter kwalificeren wij in dergelijke gevallen het planschaderisico als “hoog”, maar in het onderhavige geval is sprake van feiten en omstandigheden die dit planschaderisico mitigeren. Het betreft het volgende:

- De bestemmingswijziging betreft slechts een klein deel van het perceel; voor een groter deel blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. Wij achten het op zijn minst twijfelachtig of een dergelijk klein perceelsdeel “lonend” voor bedrijfsdoeleinden zou kunnen worden aangewend;
- De eigenaar van het perceel is tevens eigenaar van enkele appartementen in het direct aangrenzende wooncomplex. Deze appartementen zouden van de realisering van bedrijfsbebouwing “last” kunnen hebben;

- Bij de beoordeling van een eventuele planschade-aanvraag zal het aspect “passieve risicoaanvaarding” een rol spelen. Zoals wij in hoofdstuk 9 hebben overwogen, is de ontwikkeling al enige tijd voorzienbaar en heeft de eigenaar geen pogingen tot benutting van de bestemming gedaan.

Al met al kwalificeren wij het planschaderisico ten aanzien van dit object als “betrekkelijk laag”.

Het voorgaande leidt tot de volgende schematische weergave van het planschaderisico:

Cluster	Adressen	Planschade risico
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V (“De Baron”)	Zeer laag
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246	Zeer laag
Koopappartementen “zijdelings”	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189	Betrekkelijk laag
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533	Betrekkelijk laag tot hoog
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34	Betrekkelijk laag
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooiënswater 71-93	Gemiddeld
Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.	Betrekkelijk laag

Op verzoek van opdrachtgever zullen wij het als “betrekkelijk hoog” gekwalificeerde planschaderisico voor de appartementen aan het Kinderen van Versteegplein kwantificeren.

## **11 TAXATIE**

### **11.1 Definitie waardebegrip**

Wij hanteren de volgende definitie:

#### **Marktwaarde**

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

### **11.2 Peildatum**

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de datum van dit advies als peildatum voor de waardering.

### **11.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld**

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

### **11.4 Geldigheid en geldigheidsduur**

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

### **11.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau**

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

<b>Adres</b>	<b>Leveringsdatum</b>	<b>Verkoopprijs in €</b>
Kinderen van Versteegplein 19	26-01-2021	€ 190.000
Kinderen van Versteegplein 23	25-02-2021	€ 220.000
Kinderen van Versteegplein 39	30-12-2019	€ 145.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn geen objecten opgevallen.

### **11.6 Taxatie planschaderisico Kinderen van Versteegplein**

Op basis van de uitkomsten van de planologische vergelijking en na bestudering van de beschikbare kadastrale informatie komen wij, rekening houdend met enerzijds de impact van de hoogbouw en anderzijds de afstand en oriëntatie van de appartementen tot het plangebied, tot de inschatting dat naar verwachting 15 appartementen in meerdere of mindere mate zouden kunnen worden getroffen.

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 3.500.000,--. Gelet op de uitkomst van de

planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

<b>Cluster Kinderen van Versteegplein</b>			
<b>Aantal te treffen woningen</b>	<b>Waarde vermindering €</b>	<b>Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €</b>	<b>Planschade risico €</b>
15	€ 180.000	€ 100.000	€ 80.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 80.000</b>

#### Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 21 maart 2019. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

<b>Adres</b>	<b>Leveringsdatum</b>	<b>Planschaderisico in €</b>
Kinderen van Versteegplein 19	26-01-2021	€ 5.000
Kinderen van Versteegplein 23	25-02-2021	€ 5.000
Kinderen van Versteegplein 39	30-12-2019	€ 5.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 15.000</b>

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

<b>Effect actieve risicoaanvaarding</b>	
Bruto planschaderisico in €	€ 80.000
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 15.000
<b>Netto planschaderisico in €</b>	<b>€ 65.000</b>

## 12 CONCLUSIES

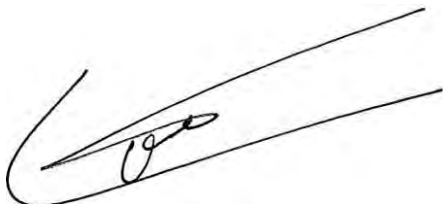
Het planschaderisico van de ontwikkeling “Entree Zoetermeer” is door ons als volgt gekwalificeerd:

Cluster	Adressen	Planschade risico
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V (“De Baron”)	Zeer laag
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246	Zeer laag
Koopappartementen “zijdelings”	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189	Betrekkelijk laag
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533	Betrekkelijk laag tot hoog
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34	Betrekkelijk laag
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooiënswater 71-93	Gemiddeld
Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.	Betrekkelijk laag

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade voor de objecten aan het Kinderen van Versteegplein taxeren wij op:

**€ 65.000,--**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT  
Commercieel directeur

## **Bijlage 13 Begrotingsblad**





Projectnaam  
 Projectnummer  
 Projectomschrijving  
 Printdatum



Begroting kosten

	Hooftheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijslijst	Prijslijst jaar	Bedrag op prijslijst 1-1-2022
<b>Vererving</b>						
1	10	m2	€ 835,00	€ 8.350,00	2022	€ 8.350,00
2	70734	m2	€ 835,00	€ 59.062.890,00	2022	€ 59.062.890,00
3	24055	m2	€ 835,00	€ 21.755.925,00	2022	€ 21.755.925,00
4	3102	m2	€ 835,00	€ 2.590.170,00	2022	€ 2.590.170,00
5	1621	m2	€ 835,00	€ 1.353.535,00	2022	€ 1.353.535,00
6	1114	m2	€ 835,00	€ 930.190,00	2022	€ 930.190,00
7	272511	m2	€ 52,75	€ 14.376.195,00	2022	€ 14.376.195,00
8	551	m2	€ 835,00	€ 460.085,00	2022	€ 460.085,00
9	307	m2	€ 835,00	€ 256.345,00	2022	€ 256.345,00
10	126	m2	€ 835,00	€ 105.210,00	2022	€ 105.210,00
11	629	m2	€ 835,00	€ 525.215,00	2022	€ 525.215,00
12	2013	m2	€ 835,00	€ 1.680.855,00	2022	€ 1.680.855,00
13	43	m2	€ 835,00	€ 35.905,00	2022	€ 35.905,00
14	14	m2	€ 835,00	€ 11.690,00	2022	€ 11.690,00
15	9535	m2	€ 835,00	€ 7.961.725,00	2022	€ 7.961.725,00
16	7245	m2	€ 835,00	€ 6.049.575,00	2022	€ 6.049.575,00
17	4500	m2	€ 835,00	€ 3.757.500,00	2022	€ 3.757.500,00
18	505	m2	€ 835,00	€ 421.675,00	2022	€ 421.675,00
19	93	m2	€ 835,00	€ 77.655,00	2022	€ 77.655,00
20	160	m2	€ 835,00	€ 133.600,00	2022	€ 133.600,00
21	8887	m2	€ 835,00	€ 7.420.645,00	2022	€ 7.420.645,00
22	370	m2	€ 835,00	€ 308.950,00	2022	€ 308.950,00
23	3000	m2	€ 835,00	€ 2.505.000,00	2022	€ 2.505.000,00
Subtotaal Vererving				<b>€ 131.788.885,00</b>		<b>€ 131.788.885,00</b>
<b>Onderzoek en milieukosten</b>						
Gerealiseerd 2019	1	post	€ 134.192,00	€ 134.192,00	2022	€ 134.192,00
Gerealiseerd 2020	1	post	€ 213.060,00	€ 213.060,00	2022	€ 213.060,00
Gerealiseerd 2021	1	post	€ 87.300,00	€ 87.300,00	2022	€ 87.300,00
Nog te realiseren	1	post	€ 51.000,00	€ 51.000,00	2022	€ 51.000,00
Subtotaal Onderzoek en milieukosten				<b>€ 485.552,00</b>		<b>€ 485.552,00</b>
<b>Sloopkosten</b>						
1	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
2	1	post	€ 355.379,04	€ 355.379,04	2022	€ 355.379,04
3	1	post	€ 1.094.796,72	€ 1.094.796,72	2022	€ 1.094.796,72
4	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
5	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
6	1	post	€ 511.850,40	€ 511.850,40	2022	€ 511.850,40
7	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
8	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
9	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
10	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
11	1	post	€ 77.984,28	€ 77.984,28	2022	€ 77.984,28
12	1	post	€ 196.092,00	€ 196.092,00	2022	€ 196.092,00
13	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
14	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
15	1	post	€ 476.503,56	€ 476.503,56	2022	€ 476.503,56
16	1	post	€ 251.349,72	€ 251.349,72	2022	€ 251.349,72
17	1	post	€ 258.439,20	€ 258.439,20	2022	€ 258.439,20
18	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
19	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
20	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
21	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
22	1	post	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 0,00
23	3000	post	€ 48,55	€ 145.661,16	2022	€ 145.661,16
Subtotaal Sloopkosten				<b>€ 3.368.056,08</b>		<b>€ 3.368.056,08</b>
<b>Bouw- en woonrijpmaken</b>						
Historische boekwaarde	1	post		€ 0,00	2020	€ 0,00
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	1	post	€ 3.009.543,87	€ 2.656.628,95	2020	€ 2.875.056,98
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenspad	1	post	€ 2.986.874,25	€ 2.636.617,68	2020	€ 2.853.400,39
Bouwkosten Deelraming 17:19 - deel 15 en 16. Afrikaeweg	1	post	€ 5.028.936,73	€ 4.439.217,20	2020	€ 4.804.209,63
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichlaan	1	post	€ 422.966,32	€ 313.240,16	2020	€ 338.594,76
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	1	post	€ 986.665,65	€ 730.738,84	2020	€ 790.820,19
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	1	post	€ 39.362,06	€ 29.152,11	2020	€ 31.549,00
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	1	post	€ 3.723.290,83	€ 3.286.678,19	2020	€ 3.556.908,87
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	1	post	€ 6.797.894,67	€ 4.986.613,14	2020	€ 5.396.612,47
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	1	post	€ 3.527.605,19	€ 2.677.988,12	2020	€ 2.898.172,31
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaaveaan Zuid	1	post	€ 3.441.149,43	€ 2.613.555,07	2020	€ 2.827.712,90
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaaveaan Noord	1	post	€ 1.591.265,54	€ 1.208.012,23	2020	€ 1.307.334,99
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	1	post	€ 1.723.420,37	€ 1.308.337,82	2020	€ 1.415.909,36
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	1	post	€ 702.145,19	€ 533.034,84	2020	€ 576.860,96
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	1	post	€ 2.852.797,46	€ 2.165.706,56	2020	€ 2.343.770,96
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsleken oost en west	1	post	€ 2.226.047,75	€ 1.768.508,73	2020	€ 1.913.915,52
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	1	post	€ 976.242,87	€ 401.581,79	2020	€ 434.599,85
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenspad	1	post	€ 130.596,63	€ 50.378,31	2020	€ 54.520,42
Bouwkosten Deelraming 2. Stationsingel	1	post	€ 3.566.655,06	€ 2.005.537,39	2020	€ 2.170.432,68
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	1	post	€ 583.141,59	€ 514.759,35	2020	€ 557.082,86
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	1	post	€ 600.000,00	€ 529.640,85	2020	€ 573.187,92
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissensbos	1	post	€ 364.463,50	€ 321.724,59	2020	€ 348.176,79
Bouwkosten Deelraming 25. Bm/wrm (opslag e.d.)	1	post	€ 47.639,02	€ 36.457,19	2020	€ 39.454,70
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaeweg	1	post	€ 2.060.955,69	€ 1.089.768,19	2020	€ 1.179.368,93
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) entree	470	m2	€ 1.250,00	€ 36.215,67	2022	€ 36.215,67
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt) stalling	1000	stuks	€ 993,00	€ 61.168,80	2022	€ 61.168,80
Subtotaal Bouw- en woonrijpmaken				<b>€ 47.391.922,67</b>	<b>€ 36.400.061,76</b>	<b>€ 39.384.867,89</b>
<b>Plankosten</b>						
Historische boekwaarde	1	post		€ 0,00	2021	€ 0,00
1 Vererving	1	post	€ 385.216,00	€ 385.216,00	2021	€ 390.994,24
2 Studiebouw	1	post	€ 5.603.366,65	€ 5.603.366,65	2021	€ 5.687.417,15
3 Ruimtelijke ordening	1	post	€ 258.385,99	€ 258.385,99	2021	€ 262.261,78
4.1 Civiel- en cultuurtechniek: planontwikkeling	1	post	€ 304.949,42	€ 304.949,42	2021	€ 309.523,67
5 Landmeten en vastgoedinformatie	1	post	€ 132.427,57	€ 132.427,57	2021	€ 134.413,99
6 Communicatie	1	post	€ 447.077,64	€ 447.077,64	2021	€ 453.783,80
7 Management	1	post	€ 2.326.005,08	€ 2.326.005,08	2021	€ 2.360.895,16
8 Planconomie	1	post	€ 671.316,01	€ 671.316,01	2021	€ 681.385,75
Subtotaal Plankosten				<b>€ 10.128.744,37</b>		<b>€ 10.280.675,53</b>
<b>Voorbereiding en toezicht</b>						
Historische boekwaarde	1	post		€ 0,00	2021	€ 0,00
4.2 Civiel- en cultuurtechniek: voorbereiding, toezicht en directievoering	1	post	€ 4.073.604,14	€ 4.073.604,14	2021	€ 4.134.708,21
Subtotaal Voorbereiding en toezicht				<b>€ 4.073.604,14</b>		<b>€ 4.134.708,21</b>
<b>Planschade</b>						
Historische boekwaarde	1	post		€ 0,00	2022	€ 0,00
Planschade SAOZ 20210771 risicoanalyse planschade Entree Zoetermeer.pdf	1	post	€ 65.000,00	€ 65.000,00	2022	€ 65.000,00
Subtotaal Planschade				<b>€ 65.000,00</b>		<b>€ 65.000,00</b>
<b>Rente boekwaarde</b>						
Historische boekwaarde	1	post	€ 2.659,71	€ 2.659,71	2022	€ 2.659,71
Subtotaal Rente boekwaarde				<b>€ 2.659,71</b>		<b>€ 2.659,71</b>
<b>Totaal</b>				<b>€ 186.312.563,06</b>		<b>€ 189.510.404,41</b>

## **Bijlage 14a Onderbouwing grondwaarde**

### **Onderbouwing grondwaarde exploitatieplan Entree.**

Door FAKTON is eind 2020 een marktanalyse Entree uitgevoerd ter onderbouwing van de residuele grondwaarde uitgevoerd (zie bijlage). In kader van de bepaling van de residuele grondwaarde voor het exploitatieplan Entree is gebruik gemaakt van deze gegevens en is gekeken naar de huidige ontwikkelingen in de markt zoals de gestegen VON-prijzen van woningen en de stijging van de bouwkosten. Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen wordt in de Nota Grondprijzen 2021 uitgegaan van een vaste grondprijs.

### **VON-prijzen appartementen**

Op basis van de analyse van FAKTON, waarin specifieke referenties van in ontwikkeling zijnde appartementen zijn opgenomen en andere uitgevoerde taxaties in kader van meergezinswoningen bepalen we de VON-prijs van de koopwoningen, afhankelijk van de omvang, tussen de € 4.750, = en € 4.900, = per m<sup>2</sup>gbo. (zie bijlage 15 exploitatieplan)

Voor de middeldure huur hebben we de beleggingswaarde van de woning bepaald op basis van een huurprijs van € 927, = per maand en een aanvangsrendement van 4,5%, wat voor dit segment aanvaardbaar is.

### **Beleggingswaarde overige vastgoed.**

In het rapport van FAKTON variëren de huurprijzen voor kantoren tussen de € 125, = en € 195, = per m<sup>2</sup>bvo per jaar exclusief omzetbelasting. Het aanvangsrendement op basis van gegevens van NVM is 5,75% voor overige locaties in de Randstad.

De huurprijs is op basis van NVM-data bepaald op € 157, = per m<sup>2</sup>bvo. Gezien de ontwikkeling in de markt als gevolg van Covid is het aanvangsrendement bepaald op 6,75%.

Voor Retail variëren de transactiepreizen in 2020 tussen de € 150 tot € 220, = per m<sup>2</sup>bvo per jaar. Volgens Cushman & Wakefield (2020) ligt het aanvangsrendement rond de 7%. Voor de huur is uitgegaan van een gemiddelde huur van € 185, = per m<sup>2</sup>bvo per jaar. Deze is geïndexeerd met 3,5% (ontwikkeling CPI) waardoor de huur is bepaald op € 191, = per m<sup>2</sup>bvo per jaar per m<sup>2</sup>vvo per jaar.

Voor parkeren wordt uitgegaan van een huurprijs voor een parkeerplaats van € 125, = per maand. De beleggingswaarde is bepaald op basis van een rendement van 7%.

### **Bouwkosten**

Op basis van kengetallen vanuit Bouwkostenkompas zijn de bouwkosten herijkt. Voor de koopappartementen is deze bepaald op gemiddeld € 1.750, = per m<sup>2</sup>bvo en voor de middeldure huur op € 1.650, = per m<sup>2</sup>bvo.

Voor kantoren, Retail en parkeren is deze bepaald op respectievelijk € 1.475, =, € 1.400, = en € 850, = per m<sup>2</sup>bvo

### Percentages bijkomende kosten

Op basis van bouwkostenkompas, andere getaxeerde projecten zijn onderstaande bijkomende kosten bepaald:

1. Bijkomende bouwkosten 14% van de bouwkosten;
2. Algemene kosten 5% van de bouw en bijkomende kosten;
3. Winst & Risico 5% van de Von-prijs of beleggingswaarde van het vastgoed.

Voor parkeren wordt uitgegaan van 15% van de bouwkosten en als gevolg van de onrendabele top wordt er geen rekening gehouden met Winst & Risico.

### Grondwaarde

Op basis van de Nota Grondprijzen 2021 wordt er voor het sociale segment gerekend met een vaste grondprijs welke gecorrigeerd wordt met een stapelingsfactor. De grondprijs bedraagt afgerond € 20.900, = per MGW.

Voor middeldure huur geldt een minimale grondprijs van afgerond € 20.900, =, zijnde de sociale huurprijs. De residueel bepaalde grondprijs bedraagt afgerond € 29.500, =

Voor de koopwoningen is de grondwaarde residueel onderbouwd.

Voor maatschappelijk vastgoed wordt een vaste grondprijs bepaald. Deze bedraagt € 195, = per m<sup>2</sup>bvo.

Voor Horeca, detailhandel en commerciële voorzieningen wordt een bandbreedte gehanteerd van € 200, = tot € 600, = per m<sup>2</sup>bvo. De bepaalde residuele grondprijs bedraagt € 443, = per m<sup>2</sup>bvo en is afhankelijk van de invulling van de nadere uitwerking van het commercieel programma.

Voor kantoren is als gevolg van het ontbreken van een actuele vraag geen richtinggevende prijs vastgesteld.

## **Bijlage 14b Marktanalyse**



17-12-2020

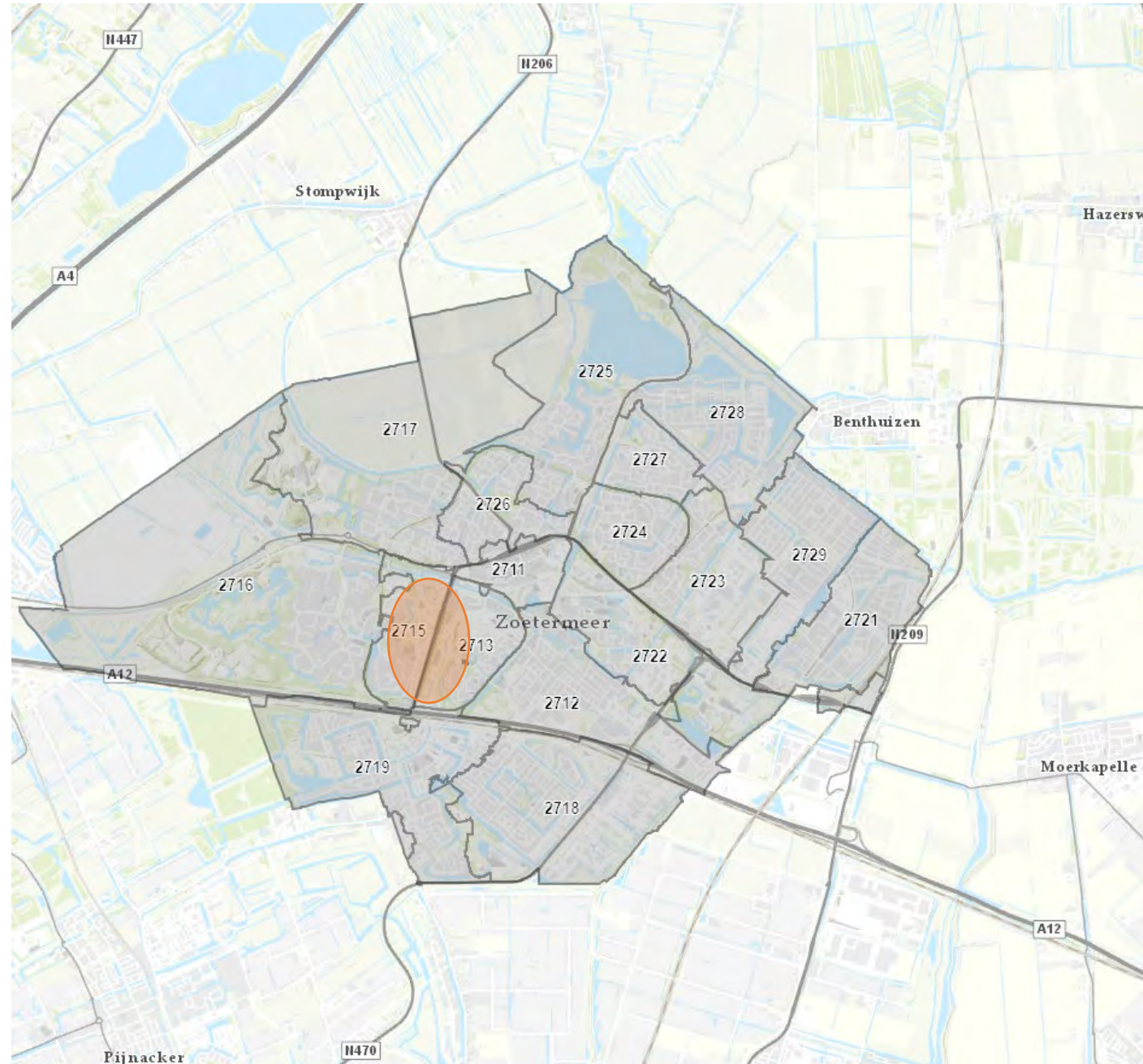
# Marktanalyse Entreegebied Zoetermeer

# Woningen

# Scope marktanalyse PC4-selectie

- Om een beeld te vormen van het **gemiddelde prijsniveau** van woningen in Zoetermeer, zijn bij NVM makelaars geregistreerde transacties geanalyseerd\*.
- De postcodes **2711-2729** zijn meegenomen in de analyse. De kaart rechts toont de PC4- selectie. In oranje is de projectlocatie van het Entreegebied weergegeven.
- Voor de analyse is gekeken naar **transacties in het afgelopen jaar** (december 2019 t/m december 2020)
- Uitgangspunt voor de analyse is bouwjaar **2010+**.
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn circa 250 transacties geanalyseerd. Met deze analyse benaderen we een gemiddeld prijsniveau in Zoetermeer. Vervolgens is gekeken naar specifieke (nieuwbouw) referentieprojecten, om zodoende een meer gedetailleerd prijsniveau te kunnen inschatten.

\* De gegevens van de NVM makelaars dekken ongeveer 80% van het totale aantal transacties. De NVM-transactiegegevens geven een goed beeld van de gemiddelde prijzen en vraagdruk per segment, maar dekken niet de totale woningmarkt.





# Transactie-analyse

## Koopwoningen (nieuwbouw en bestaande voorraad)

Koopwoningen nieuwbouw	Prijs		Aantal	Oppervlak m <sup>2</sup> gbo	Looptijd dagen
	VON	Prijs VON per m <sup>2</sup>			
Grondgebonden (EGW)	€ 544.819	€ 3.444	82	156	113
Appartementen (MGW)	€ 697.600	€ 4.643	9	151	229
Gemiddeld	€ 559.929	€ 3.563	91	155	124

### Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€ 399.775	€ 2.895	21	138	99
Hoekwoning	€ 474.455	€ 3.189	11	148	59
2^1 kap	€ 545.295	€ 3.572	32	152	122
Vrijstaand	€ 756.192	€ 4.015	18	188	146

### Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
40 - 60 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
60 - 80 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
80 - 100 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
100 - 120 m2 gbo	€ 420.000	€ 3.717	1	113	187
120 - 140 m2 gbo	€ 643.233	€ 4.830	6	134	230
140 - 160 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€ 999.500	€ 4.543	2	220	249
220 - 240 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-

Koop bestaande voorraad	Prijs		Aantal	Oppervlak m <sup>2</sup> gbo	Looptijd dagen
	k.k.	Prijs k.k. per m <sup>2</sup>			
Grondgebonden (EGW)	€ 451.353	€ 3.359	50	133	41
Appartementen (MGW)	€ 291.867	€ 3.886	15	75	33
Gemiddeld	€ 414.548	€ 3.480	65	120	39

### Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€ 398.214	€ 3.219	33	124	30
Hoekwoning	€ 409.250	€ 3.120	8	130	38
2^1 kap	€ 560.025	€ 3.557	4	158	21
Vrijstaand	€ 782.500	€ 4.505	5	175	127

### Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€ 176.000	€ 4.692	2	38	41
40 - 60 m2 gbo	€ 215.000	€ 3.772	1	57	48
60 - 80 m2 gbo	€ 270.143	€ 3.650	7	74	32
80 - 100 m2 gbo	€ 330.000	€ 3.686	4	89	28
100 - 120 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
120 - 140 m2 gbo	€ 600.000	€ 4.839	1	124	37
140 - 160 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
220 - 240 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-

# Transactie-analyse

## Huurwoningen

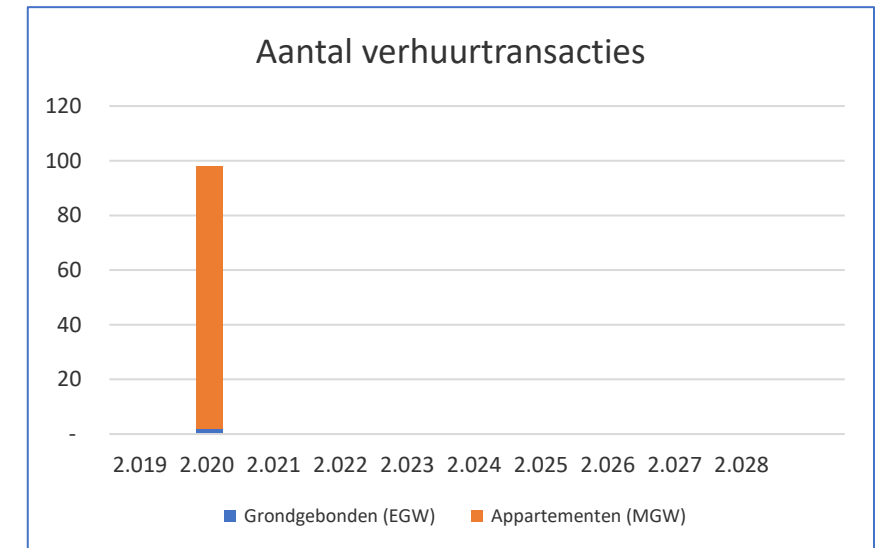
Huurwoningen	Huurprijs		Aantal	Oppervlak m <sup>2</sup> gbo	Looptijd dagen
	per mnd	per m <sup>2</sup> /mnd			
Grondgebonden (EGW)	€ 1.548	€ 9,68	2	160	17
Appartementen (MGW)	€ 923	€ 14,76	96	65	42
Gemiddeld	€ 935	€ 14,66	98	67	42

### Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€ 1.548	€ 9,68	2	160	17
Hoekwoning	€ -	€ -	-	-	0
2^1 kap	€ -	€ -	-	-	0
Vrijstaand	€ -	€ -	-	-	0

### Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€ 695	€ 19,53	2	36	36
40 - 60 m2 gbo	€ 785	€ 15,71	46	50	44
60 - 80 m2 gbo	€ 1.013	€ 15,02	27	67	44
80 - 100 m2 gbo	€ 1.130	€ 12,17	17	94	37
100 - 120 m2 gbo	€ 1.134	€ 10,79	4	106	36
120 - 140 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
140 - 160 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
220 - 240 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€ -	€ -	-	-	-



# Huurtransacties

## Meergezinswoningen (circa 60 m<sup>2</sup> GBO)

### Schoutenhoek 33, 2722 EJ Zoetermeer



In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 1.000,- p.m.  
 Servicekosten: € 48,38  
 Transactieprijs: € 1.000,-

**Oppervlakten en inhoud**  
 Woonoppervlakte: 75 m<sup>2</sup>  
 Gebouwegebonden buitenruimte: 15 m<sup>2</sup>  
 Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>  
 Inhoud: 250 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
 Type: Appartement  
 Soort: Portiekflat  
 Bouwvorm: bestaande bouw  
 Bouwjaar: 2012



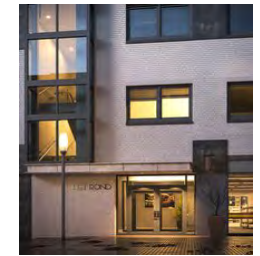
### Westwaarts 30 A, 2711 AC Zoetermeer



In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 910,- p.m.  
 Servicekosten: € 60,-  
 Transactieprijs: € 910,-

**Oppervlakten en inhoud**  
 Woonoppervlakte: 65 m<sup>2</sup>  
 Overige inpandige ruimte: 1 m<sup>2</sup>  
 Inhoud: 169 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
 Type: Appartement  
 Soort: Portiekflat  
 Bouwvorm: bestaande bouw  
 Bouwjaar: 2020



# Specifieke referenties – *Huidig aanbod*

## Huurwoningen nieuwbouw



### Referentieprojecten



#### Hazerswoudestraat

- 8 huurappartementen
- 55 tot 71 m<sup>2</sup> GBO
- € 810,- tot € 999,- / mnd
- € 14 tot € 15 per m<sup>2</sup> GBO / mnd



#### Nieuw Soestermeer

- 1 te huur (complex 22 appartementen)
- € 950,- tot € 1.250,- / mnd
- Woning te huur: € 995,- / mnd
- 60 m<sup>2</sup> GBO
- € 16,50 per m<sup>2</sup> GBO / mnd

# Kooptransacties

## Meergezinswoningen (circa 70 m<sup>2</sup> GBO)

### Westerschelde 10, 2721 NK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 255.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 259.500,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.604,17

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 72 m<sup>2</sup>  
Gebouwegebonden buitenruimte: 7 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 5 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 220 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
Type: Appartement  
Soort: Portiekflat  
Bouwworm: bestaande bouw  
Bouwjaar: 2013



### Slot Heemsingel, 2721 AA Zoetermeer



In verkoop genomen

Koopsom: € 283.000,- v.o.n.  
Transactieprijs: € 283.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.628,21

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 78 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 200 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
Type: Appartement  
Soort: Portiekflat  
Bouwworm: nieuwbouw  
Bouwjaar: 2020



### Tasmanie 202, 2721 GV Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 275.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 290.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.815,79

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 76 m<sup>2</sup>  
Gebouwegebonden buitenruimte: 9 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 2 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 217 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
Type: Appartement  
Soort: Benedenwoning  
Bouwworm: bestaande bouw  
Bouwjaar: 2013



# Kooptransacties

## Meergezinswoningen (circa 90 m<sup>2</sup> GBO)

### Jacobus Bellamyhove 32 G, 2717 WR Zoetermeer



In verkoop genomen  
 Vraagprijs: € 269.000,- k.k.  
 Transactieprijs: € 281.000,-  
 Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.512,50

**Oppervlakten en inhoud**  
 Woonoppervlakte: 80 m<sup>2</sup>  
 Externe bergruimte: 3 m<sup>2</sup>  
 Inhoud: 260 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
 Type: Appartement  
 Soort: Benedenwoning  
 Bouwvorm: bestaande bouw  
 Bouwjaar: 2011



### Het Slot Heemsingel, 2721 AA Zoetermeer



In verkoop genomen  
 Koopsom: € 357.000,- v.o.n.  
 Transactieprijs: € 357.000,-  
 Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.570,-

**Oppervlakten en inhoud**  
 Woonoppervlakte: 100 m<sup>2</sup>  
 Inhoud: 300 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
 Type: Appartement  
 Soort: Portiekflat  
 Bouwvorm: nieuwbouw  
 Bouwjaar: 2020



### Aruba 63, 2721 LG Zoetermeer



In verkoop genomen  
 Vraagprijs: € 375.000,- k.k.  
 Transactieprijs: € 370.000,-  
 Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.775,51

**Oppervlakten en inhoud**  
 Woonoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>  
 Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m<sup>2</sup>  
 Externe bergruimte: 2 m<sup>2</sup>  
 Inhoud: 319 m<sup>3</sup>

**Bouw**  
 Type: Appartement  
 Soort: Portiekflat  
 Bouwvorm: bestaande bouw  
 Bouwjaar: 2012



# Kooptransacties

## Eengezinswoningen (circa 120 m<sup>2</sup> GBO)

### Slotermeer 3, 2729 PV Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 411.600,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.430,-

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 120 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 129 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 430 m<sup>3</sup>

#### Verkocht

Aangemeld: 29-05-2020  
Afgemeld: 01-07-2020  
Ondertekening akte: 23-06-2020  
Dagen op de markt: 26

#### Bouw

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning  
Bouwvorm: bestaande bouw  
Bouwjaar: 2016



### Lauwersmeer 55, 2729 PK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 417.500,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.599,14

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 118 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 409 m<sup>3</sup>

#### Verkocht

Aangemeld: 31-07-2020  
Afgemeld: 18-09-2020  
Ondertekening akte: 31-08-2020  
Dagen op de markt: 32

#### Bouw

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning  
Subtype: Repeterend permanent  
Bouwvorm: bestaande bouw  
Bouwjaar: 2013



### Lauwersmeer 51, 2729 PK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 410.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.445,38

**Oppervlakten en inhoud**  
Woonoppervlakte: 119 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 425 m<sup>3</sup>

#### Bouw

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning  
Subtype: Repeterend permanent  
Bouwvorm: bestaande bouw  
Bouwjaar: 2013



# Specifieke referenties – *Huidig aanbod*

## Koopwoningen nieuwbouw



### Referentieprojecten



#### **Residence Du Govert** (in ontwikkeling)

- 9 appartementen (50 in project)
- 87 tot 113 m<sup>2</sup> GBO
- € 325.000,- tot € 756.000,- VON
- € 3.630 tot € 3.930 per m<sup>2</sup> GBO



#### **Rockade \*** (in ontwikkeling)

- 3 appartementen (15 in project)
- 84 tot 139 m<sup>2</sup> GBO
- € 395.000,- tot € 655.000,- VON
- Circa € 4.700 per m<sup>2</sup> GBO



#### **Nieuw Dorp** (in ontwikkeling)

- 30 eengezinswoningen (189 in project)
- 109 tot 128 m<sup>2</sup> GBO
- € 357.000,- tot € 497.500,- VON
- € 3.280,- tot € 3.890,- per m<sup>2</sup> GBO

*\* Project Rockade betreft een luxe project met relatief grote appartementen van hoogwaardige kwaliteit. Dergelijke prijsniveaus lijken ons niet haalbaar en niet wenselijk in het Entreegebied, waar voornamelijk vraag is naar goedkope- en middeldure (huur) appartementen en waar beperkt vraag is naar dure koopappartementen, volgens het woningmarktonderzoek van SpringCo.*



# Commercieel Kantoor en retail

# Aanbod en transacties in 2020

## Kantoren

Het prijsniveau van de kantorenmarkt in Zoetermeer toont een minder consistent beeld dan wat betreft woningen. Het aantal (recente) transacties en referenties van huidig aanbod is relatief beperkt. Bovendien betreft het voornamelijk grootschalige en gedateerde kantoorpanden, met bouwjaren tot 2010. Recente transacties en huidig aanbod van kantoorpanden toont m<sup>2</sup> prijzen die variëren van € 125,- tot € 195,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar. Hierbij geldt dat de hoogste m<sup>2</sup>-prijzen (€ 195,-) een recent opgeleverd kantoorpand betreft (zie volgende sheet).

### Rontgenlaan 3, 2719 DX Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 3.300,- p.m.  
 Huurprijs: € 39.600,- p.j.  
 Huurprijs: € 127,74 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Servicekosten: € 35,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Aanvaarding: In overleg

### Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 310 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 155 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 15 mei 2020  
 Laatste wijziging: 15 mei 2020  
 Dagen op de markt: 214

### Willem Dreeslaan 392, 2729 NK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 8.340,- p.j.  
 Huurprijs: € 695,- p.m.  
 Huurprijs: € 139,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 8.340,-  
 Datum akte: 20 mei 2020  
 Datum overeenkomst: 1 augustus 2020  
 Duur overeenkomst: 12 maanden  
 Servicekosten: € 45,- p.m.

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 60 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 60 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 29 april 2020  
 Laatste wijziging: 31 juli 2020  
 Afgemeld: 31 juli 2020  
 Dagen op de markt: 22

### Rontgenlaan 17, 2719 DX Zoetermeer



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen  
 : € 1.500.000,- k.k.  
 Huurprijs: € 125,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Huurprijs: € 6.416,67 p.m.  
 Huurprijs: € 77.000,- p.j.  
 Servicekosten: € 30,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Aanvaarding: In overleg

### Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 616 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 616 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 20 augustus 2020  
 Laatste wijziging: 17 november 2020  
 Dagen op de markt: 117

### Willem Dreeslaan 408, 2729 NK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 575,- p.m.  
 Huurprijs: € 6.900,- p.j.  
 Huurprijs: € 138,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 6.900,-  
 Datum akte: 5 maart 2020  
 Datum overeenkomst: 6 maart 2020  
 Duur overeenkomst: 24 maanden  
 Servicekosten: € 40,- p.m.

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 50 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 50 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 30 januari 2020  
 Laatste wijziging: 12 maart 2020  
 Afgemeld: 12 maart 2020  
 Dagen op de markt: 36

### Hazelnootgaarde 22, 2723 BD Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 1.250,- p.m.  
 Huurprijs: € 15.000,- p.j.  
 Huurprijs: € 166,67 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Aanvaarding: In overleg

### Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 90 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 90 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 7 april 2020  
 Laatste wijziging: 8 april 2020  
 Dagen op de markt: 252

### Willem Dreeslaan 214 -216, 2729 NJ Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 2.350,- p.m.  
 Huurprijs: € 28.200,- p.j.  
 Huurprijs: € 197,20 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Aanvaarding: In overleg

### Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte  
 Oppervlakte: 143 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 143 m<sup>2</sup>  
 Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 3 november 2020  
 Laatste wijziging: 4 november 2020  
 Dagen op de markt: 42

# Specifieke referenties – Huidig aanbod

## Kantoren nieuwbouw



### Referentieprojecten



#### Willem Dreeslaan

- Kantoorruimten diverse doelgroepen
- € 2.350 / mnd
- 143 m<sup>2</sup> vvo
- € 197 per m<sup>2</sup> p.j.
- Bouwjaar 2020

Het aanbod van nieuwbouw kantoren (bouwjaar 2019 +) in Zoetermeer is zeer beperkt. Momenteel staat er slechts één nieuwbouw kantoorobject te huur, welke recent is opgeleverd. Het betreft een pand met 12 bedrijfsunits geschikt voor verschillende type werkplekken en met huurprijzen van circa € 200,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar.

#### 1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

	2011 %	2013	2015	2017	2019
<b>Randstad</b>					
Beste locaties	7,05	7,40	6,50	4,75	4,00
Overige locaties	8,75	9,85	9,35	6,75	5,75
<b>Buiten Randstad</b>					
Beste locaties	8,25	9,15	8,90	7,50	6,75
Overige locaties	9,75	10,50	10,50	9,50	8,00

Bron: Cushman & Wakefield

Het bruto-aanvangsrendement (BAR) voor kantoren verschilt per locatie en is afhankelijk van locatiekenmerken. Het gemiddeld BAR van kantoren in de Randstad is de afgelopen jaren gedaald. Op niet-prime locaties lag het BAR in 2019 rond de 6% (bron Cushman & Wakefield en NVM, 2020).

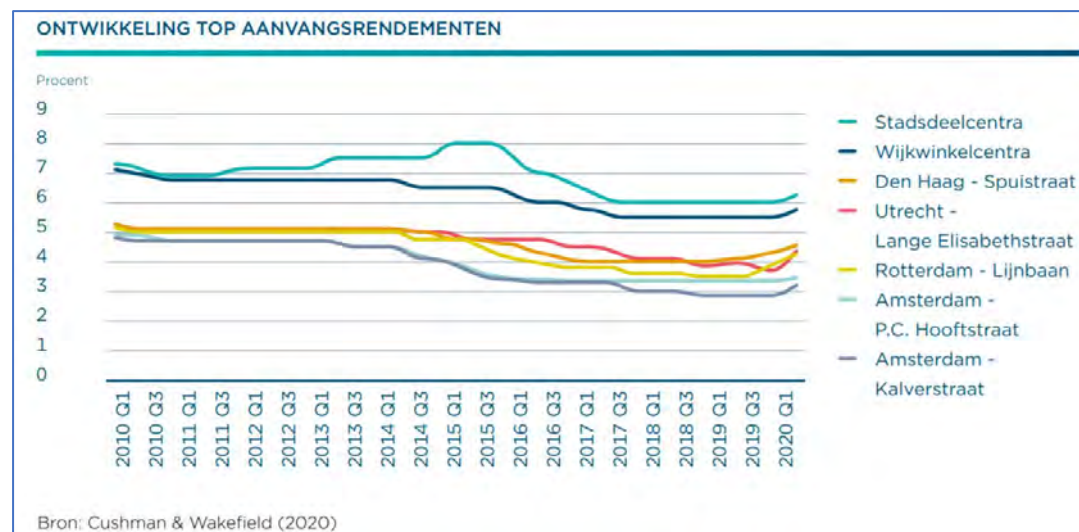
<https://www.nvm.nl/media/vdbbuddx/kantoren-in-cijfers-2020.pdf>

# Transacties in 2020

## Retail

Ook voor retailvastgoed geldt dat het aantal recente transacties beperkt is. Het gaat om diverse kleinschalige winkels, met locaties die variëren van een winkelstraat tot een buurtcentrum. Ook hier geldt dat het relatief verouderde panden betreft, met bouwjaar voornamelijk tussen 2000 en 2010. Transactiepreisen voor het winkelvastgoed variëren van € 150,- tot € 220,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar.

Een trend voor wat betreft aanvangsrendementen van retailvastgoed is dat deze in het tweede kwartaal van 2020 in vrijwel alle topwinkelstraten zijn gestegen. Dat gebeurde in eerdere jaren al bij minder aantrekkelijke winkellocaties doordat de winkelmarkt te maken heeft met structurele veranderingen. De belangrijkste zijn de veranderende consumentenbehoefte en de toename van het online winkelen. Hierdoor sluiten veel winkels niet meer aan bij de huidige wensen en ontstaat er overcapaciteit. De onzekerheid rondom Covid-19 versnelt deze trends (*bron: Synstrus Achmea*).



[https://www.syntrus.nl/\\_cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/thxvk99419/Outlook\\_2021\\_2023\\_Retail.pdf](https://www.syntrus.nl/_cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/thxvk99419/Outlook_2021_2023_Retail.pdf)

### Dorpsstraat 158 A, 2712 AP Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 1.100,- p.m.  
 Huurprijs: € 13.200,- p.j.  
 Huurprijs: € 220,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 1.100,-  
 Datum akte: 15 april 2020  
 Datum overeenkomst: 15 april 2020  
 Duur overeenkomst: 48 maanden

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
 Oppervlakte: 60 m<sup>2</sup>  
 Verkoop vloeroppervlakte: 50 m<sup>2</sup>  
 Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 24 februari 2020  
 Laatste wijziging: 6 mei 2020  
 Afgemeld: 6 mei 2020  
 Dagen op de markt: 52

### Dorpsstraat 117 M, 2712 AE Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 10.500,- p.j.  
 Huurprijs: € 875,- p.m.  
 Huurprijs: € 154,41 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 10.500,-  
 Datum akte: 1 november 2020  
 Datum overeenkomst: 1 november 2020  
 Duur overeenkomst: 36 maanden

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
 Oppervlakte: 68 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 68 m<sup>2</sup>  
 Verkoop vloeroppervlakte: 68 m<sup>2</sup>  
 Frontbreedte: 350 cm

Aangemeld: 8 september 2020  
 Laatste wijziging: 2 november 2020  
 Afgemeld: 2 november 2020  
 Dagen op de markt: 55

### Dijkmanschans 80, 2728 GK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 14.340,- p.j.  
 Huurprijs: € 1.195,- p.m.  
 Huurprijs: € 199,17 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 13.200,-  
 Datum akte: 1 juli 2020  
 Datum overeenkomst: 1 augustus 2020  
 Duur overeenkomst: 24 maanden  
 Servicekosten: € 75,- p.m.

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
 Oppervlakte: 72 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 72 m<sup>2</sup>  
 Verkoop vloeroppervlakte: 72 m<sup>2</sup>  
 Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 12 maart 2020  
 Laatste wijziging: 8 juli 2020  
 Afgemeld: 8 juli 2020  
 Dagen op de markt: 112

### Broekwegzijde 159, 2725 PD Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen  
 Huurprijs: € 19.140,- p.j.  
 Huurprijs: € 1.595,- p.m.  
 Huurprijs: € 177,22 p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 18.000,-  
 Datum akte: 30 juni 2020  
 Datum overeenkomst: 1 augustus 2020  
 Duur overeenkomst: 12 maanden

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
 Oppervlakte: 108 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 108 m<sup>2</sup>  
 Verkoop vloeroppervlakte: 108 m<sup>2</sup>  
 Frontbreedte: 600 cm

Aangemeld: 12 maart 2020  
 Laatste wijziging: 13 juli 2020  
 Afgemeld: 13 juli 2020  
 Dagen op de markt: 111

### Broekwegzijde 149, 2725 PD Zoetermeer



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen  
 : € 145.000,- k.k.  
 Huurprijs: € 11.940,- p.j.  
 Huurprijs: € 995,- p.m.  
 Huurprijs: € 199,- p.m<sup>2</sup> p.j.  
 Transactieprijs: € 12.390,-  
 Datum akte: 16 maart 2020  
 Datum overeenkomst: 1 juni 2020  
 Duur overeenkomst: 12 maanden  
 Servicekosten: € 450,- p.j.

### Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
 Oppervlakte: 60 m<sup>2</sup>  
 In units vanaf: 60 m<sup>2</sup>  
 Verkoop vloeroppervlakte: 60 m<sup>2</sup>  
 Frontbreedte: 800 cm

Aangemeld: 8 januari 2020  
 Laatste wijziging: 29 mei 2020  
 Afgemeld: 29 mei 2020  
 Dagen op de markt: 69

# Parkeren

# Specifieke referenties

## Parkeergarages (abonnementen)



### Referentieprojecten



#### P9 Stadshart

- 582 plaatsen
- Jaarabonnement:
  - Winkel / kantoor: € 1.140,- per jaar
  - 24/7: € 1.460,- per jaar
  - (inclusief BTW)



#### P1 Stadshart

- 326 plaatsen
- Jaarabonnement:
  - Winkel / kantoor: € 1.960,-
  - 27/7: € 2.520,-
  - (inclusief BTW)



#### Dijkwoning

- Kosten (extra) parkeerplek:
- € 25.000,- V.O.N.

*Kosten voor een jaarabonnement voor een parkeerplek in een bebouwde parkeervoorziening in de binnenstad (winkelgebied) van Zoetermeer variëren van € 1.100,- tot € 2.500,- per parkeerplek per jaar (inclusief BTW).*

# Bouwkosten

# Bouwkosten

## Wonen

### Portiekwoning (vanaf 4 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Compact woonblok, maximaal 4 lagen met 2 woningen per stippunt per laag. Eén lift per portiek. Buitenruimtes met balkons. Decentrale installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 75-85 m<sup>2</sup> GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.337,89	€ 1.180,91	€ 1.573,46
Bouwkosten / BIH	€ 447,75	€ 411,69	€ 506,34
Herbouwkosten / BVO	€ 1.429,47	€ 1.222,17	€ 1.803,99

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,53	0,51	0,55
Gevel open	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Inhoud / BVO	2,99	2,87	3,11
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

#### PRIJSINVLOEDEN

Kleine units 50 m <sup>2</sup> GO / won.	+ 52,- / BVO
Stadverwarming	- 62,- / BVO
Inclusief BENG	+ 101,- / BVO

PROVINCE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

### Woontoren (tot 8 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Compact woonblok, max. 8 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchtrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte gemiddeld ca. 75-85 m<sup>2</sup> GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.280,45	€ 1.091,03	€ 1.576,26
Bouwkosten / BIH	€ 420,81	€ 373,49	€ 493,35
Herbouwkosten / BVO	€ 1.374,29	€ 1.134,53	€ 1.809,06

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,56	0,54	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,04	2,92	3,20
GO / BVO	0,75	0,75	0,75

#### PRIJSINVLOEDEN

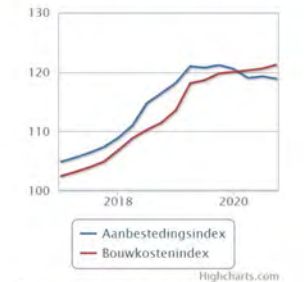
Kleine units 50 m <sup>2</sup> GO / won.	+ 79,- / BVO
Stadverwarming	- 68,- / BVO
Inclusief BENG	+ 111,- / BVO

PROVINCE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)



# Bouwkosten

## Wonen

### Appartementenblok (tot 3 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m<sup>2</sup> GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.419,71	€ 1.234,95	€ 1.702,24
Bouwkosten / BIH	€ 468,04	€ 419,72	€ 539,59
Herbouwkosten / BVO	€ 1.542,65	€ 1.286,25	€ 2.042,30

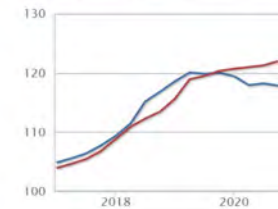
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,03	2,94	3,15

PRIJSINVLOEDEN	
Kleine units 50 m <sup>2</sup> GO / won.	+ 156,- / BVO
Stadverwarming	- 60,- / BVO
Inclusief BENG	+ 136,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

### Appartementenblok (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m<sup>2</sup> GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.383,33	€ 1.201,43	€ 1.649,15
Bouwkosten / BIH	€ 462,39	€ 414,01	€ 530,05
Herbouwkosten / BVO	€ 1.473,74	€ 1.241,51	€ 1.878,51

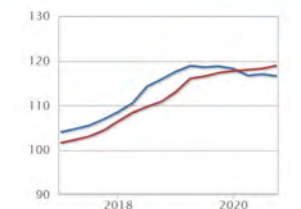
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	2,99	2,90	3,11
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

PRIJSINVLOEDEN	
Kleine units 50 m <sup>2</sup> GO / won.	+ 158,- / BVO
Stadverwarming	- 57,- / BVO
Inclusief BENG	+ 95,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten Wonen

## Herenhuis (modern)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne uitstraling. Zeer grote verdiepingshoogte, plat dak. Meer dan één uitgebreide badkamer. Veel open geveldelen en vides. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.738,03	€ 1.481,93	€ 2.062,96
Bouwkosten / BIH	€ 452,36	€ 397,63	€ 516,27
Herbouwkosten / BVO	€ 1.814,32	€ 1.508,36	€ 2.277,64

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,80	0,78	0,83
Gevel open	0,7 %	0,6 %	0,7 %
Inhoud / BVO	3,84	3,73	4,00
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

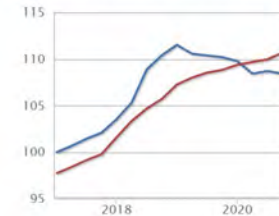
PRIJSINVLOEDEN	
Stadverwarming	- 21,- / BVO
Inclusief BENG	+ 126,- / BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 149,- / BVO

PROVINCIE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

## Herenhuis (standaard)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne of klassieke uitstraling. Grote verdiepingshoogte, wisselde schuine en platte daken. Meer dan één uitgebreide badkamer. Grote hoeveelheid gevelopeningen met luxe kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.362,42	€ 1.145,45	€ 1.536,79
Bouwkosten / BIH	€ 407,78	€ 353,45	€ 446,58
Herbouwkosten / BVO	€ 1.441,42	€ 1.174,58	€ 1.754,19

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,70	0,68	0,72
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,6 %
Inhoud / BVO	3,34	3,24	3,44
GO / BVO	0,83	0,83	0,83

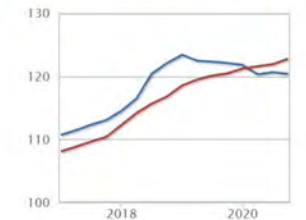
PRIJSINVLOEDEN	
Stadverwarming	- 19,- / BVO
Inclusief BENG	+ 103,- / BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 133,- / BVO

PROVINCIE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten

## Kantoor

### Kantoorblok (tot 8 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.479,81	€ 1.316,71	€ 1.712,80
Bouwkosten / BIH	€ 443,69	€ 402,84	€ 503,47
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,86	€ 1.508,13	€ 2.008,76

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,60	0,59	0,61
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,81	0,81	0,81

#### PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 144,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 197,- / BVO
Inbouw (Kantoorruimte)	+ 128,- / BVO

PROVINCE
Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

### Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.328,36	€ 1.185,39	€ 1.520,17
Bouwkosten / BIH	€ 398,16	€ 362,55	€ 446,72
Herbouwkosten / BVO	€ 1.565,70	€ 1.373,52	€ 1.812,04

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,55
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

#### PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 120,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 194,- / BVO
Inbouw (kantoorruimte)	+ 124,- / BVO

PROVINCE
Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten

## Kantoor

### Kantoorblok (tot 8 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.479,81	€ 1.316,71	€ 1.712,80
Bouwkosten / BIH	€ 443,69	€ 402,84	€ 503,47
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,86	€ 1.508,13	€ 2.008,76

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,60	0,59	0,61
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,81	0,81	0,81

#### PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 144,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 197,- / BVO
Inbouw (Kantoorruimte)	+ 128,- / BVO

PROVINCE
Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

### Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.328,36	€ 1.185,39	€ 1.520,17
Bouwkosten / BIH	€ 398,16	€ 362,55	€ 446,72
Herbouwkosten / BVO	€ 1.565,70	€ 1.373,52	€ 1.812,04

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,55
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

#### PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 120,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 194,- / BVO
Inbouw (kantoorruimte)	+ 124,- / BVO

PROVINCE
Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten

## Retail

### Winkelstraat met bovenwoningen

Geschakeld, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.306,71	€ 1.140,00	€ 1.540,68
Bouwkosten / BIH	€ 415,93	€ 374,09	€ 471,54
Herbouwkosten / BVO	€ 1.448,25	€ 1.267,14	€ 1.711,60

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,58	0,57	0,61
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
VVO / BVO	0,88	0,88	0,88

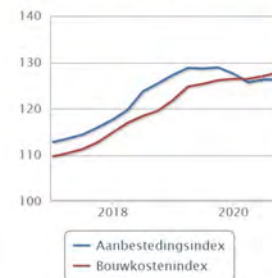
#### PRIJSINVLOEDEN

#### PROVINCE

Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 – 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten

## Parkeren (gecombineerd met bebouwing)

### Onder bebouwing (tot 750 m<sup>2</sup>)

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages

Kleinschalige bovengrondse enkellaagse garage onder bebouwing. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 726,12	€ 583,69	€ 902,27
Bouwkosten / BIH	€ 234,23	€ 192,13	€ 285,35
Herbouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 677,19	€ 535,03	€ 852,72

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m <sup>2</sup>	0,13	0,13	0,13
Gevel open	0,3 %	0,2 %	0,4 %
Inhoud / m <sup>2</sup>	3,10	3,04	3,16
GO / m <sup>2</sup>	0,93	0,93	0,93

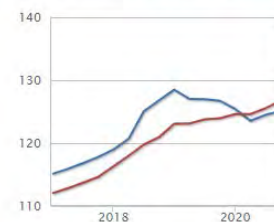
#### PRIJSINVLOEDEN

#### PROVINCIE

Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

Highcharts.com

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

### Half verdiept (tot 750 m<sup>2</sup>)

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages

Kleinschalige half verdiepte garage onder bebouwing. Betonnen keerwanden, betonconstructie met prefab liggers. Vloerafwerking met coating. Gevel met roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 761,57	€ 714,20	€ 934,17
Bouwkosten / BIH	€ 252,14	€ 241,28	€ 303,21
Herbouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 654,26	€ 607,68	€ 825,32

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m <sup>2</sup>	0,29	0,28	0,29
Gevel open	0,8 %	0,7 %	0,9 %
Inhoud / m <sup>2</sup>	3,02	2,96	3,08
GO / m <sup>2</sup>	0,94	0,94	0,94

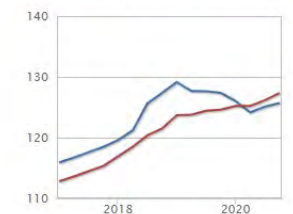
#### PRIJSINVLOEDEN

#### PROVINCIE

Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

Highcharts.com

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

# Bouwkosten

## Parkeren (bovengronds)

### Bovengronds, dicht (tot 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met een 'esthetisch dichte' gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, geen liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 691,70	€ 645,01	€ 763,19
Bouwkosten / BIH	€ 252,88	€ 241,92	€ 272,14
Herbouwkosten / m <sup>2</sup>	€ 623,14	€ 576,10	€ 695,19

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m <sup>2</sup>	0,19	0,19	0,19
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Inhoud / m <sup>2</sup>	2,74	2,67	2,80
GO / m <sup>2</sup>	0,97	0,97	0,97

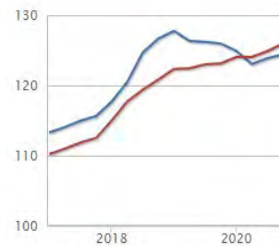
#### PRIJSINVLOEDEN

#### PROVINCIE

Zuid-Holland

#### BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)


















— Aanbestedingsindex  
— Bouwkostenindex

## **Bijlage 15 Referenties woningbouw**



## Referenties woningbouw Entree

	Adres	Plaats	Bouwjaar	Opp.	Pp incl.	Prijs	Prijs	Datum	Prijs heden
	Jan Steenlaan, Nieuwe DORP 3-kamer Appartement Mondriaan	2712 PJ Zoetermeer	2022	70	Ja	295.000	4.214	sep-20	4.745
	Jan Steenlaan, NIEUWE DORP CORNEILLE TYPE B2	2712 PJ Zoetermeer	2022	62	Ja	262.500	4.234	nov-20	4.659
	Jan Steenlaan, NIEUWE DORP CORNEILLE TYPE B2	2712 PJ Zoetermeer	2022	62	Ja	280.000	4.516	nov-20	4.969
	Jan Steenlaan, NIEUW DORP CORNEILLE TYPE D1	2712 PJ Zoetermeer	2022	70	Ja	287.500	4.107	nov-20	4.519
	Markt 25, De Kroon, bnr. 15	2711 CZ Zoetermeer	2020	86	Ja	404.900	4.708	mei-19	6.187
	Markt 25, De Kroon, bnr 18	2711 CZ Zoetermeer	2020	86	Ja	412.500	4.797	mei-19	6.304
	Markt 25, De Kroon, bnr 12	2711 CZ Zoetermeer	2020	86	Ja	397.400	4.621	mei-19	6.073
	Milenagang, ARC Rokkeveen Type 2, bnr 6	2719 CR Zoetermeer	2023	61	Nee	330.000	5.410	sep-21	5.454
	Milenagang, ARC Rokkeveen Type 2, bnr 13	2719 CR Zoetermeer	2023	61	Nee	340.000	5.574	sep-21	5.619
	Milenagang, ARC Rokkeveen Type 2, bnr 2	2719 CR Zoetermeer	2023	61	Nee	331.250	5.430	sep-21	5.474
	Cypresgroen, Bladgroen	2718 ER Zoetermeer	2022	64	Nee	320.000	5.000	mrt-21	5.299
	Cypresgroen, Bladgroen	2718 ER Zoetermeer	2022	64	Nee	310.000	4.844	mrt-21	5.133
	Promenade 307	2711 BT Zoetermeer	2019	50	Nee	251.000	5.020	jul-21	5.127
	Promenade 307	2711 BT Zoetermeer	2019	57	Nee	249.000	4.368	dec-20	4.792

	Adres	Plaats	Bouwjaar	Opp.	Pp Incl.	Prijs	Prijs	Datum	Prijs heden
	De Meelaan, A (Bouwnummer 42)	2722 ZM Zoetermeer	2021	113	Ja	515.000	4.558	jan-21	4.932
	De Meelaan, A (Bouwnummer 38)	2722 ZM Zoetermeer	2020	113	Ja	505.000	4.469	jun-20	5.170
	De Meelaan, A (Bouwnummer 34)	2722 ZM Zoetermeer	2020	113	Ja	495.000	4.381	jun-20	5.067
	Nathaliegang 73 (Type 3)	2719 CP Zoetermeer	2021	105	Ja	509.000	4.848	nov-20	5.347
	Nathaliegang 73 (Type 4)	2719 CP Zoetermeer	2021	137	Ja	615.000	4.489	nov-20	4.952
	Nathaliegang 73 (Type 5)	2719 CP Zoetermeer	2021	139	Ja	675.000	4.856	jan-21	5.256

#### Aanbod koop

Gegevens referentieobjecten										
Plaats	adres	Soort	Bouwjaar	Opp. (m²)	Vraagprijs(€)	Vraag (€) / m²	Bijzonderheden			
470	Zoetermeer	type 3	appartement	2021	105 €	489.000 €	4.657	openbaar parkeren	Realworks	
242	Zoetermeer	ARC Rokkeveen - type 1	appartement	2021	105 €	510.000 €	4.857	openbaar parkeren	Realworks	
67	Zoetermeer	Nathaliegang 283 B	appartement	2019	127 €	595.000 €	4.685	eigen parkeerplaats op afgesloten terrein	Realworks	
gemiddeld				112	€	531.333 €	4.733			

#### Transactie koop

Gegevens referentieobjecten									
Transactie datum	Plaats	Adres	Soort / koper	Bouwjaar	Opp. (m²)	Transactieprijs(€)	Prijs (€) / m²	Bijzonderheden	
27-7-2020	Zoetermeer	Type 2	appartement	2021	84	€ 385.000	€ 4.583	Realworks	
8-3-2021	Zoetermeer	Nathaliegang 277 a	appartement	2019	128	€ 580.000	€ 4.531	Realworks	
13-11-2020	Zoetermeer	Type 5	appartement	2021	139	€ 675.000	€ 4.856	Realworks	
gemiddeld				117	€	546.667 €	€ 4.657		

#ref: 2021010101

## **Bijlage 16 Overzicht raming uitgifteprijsen**

## Entree

onderdeel: residuele grondwaarde  
opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer

	Sociaal MGW	Middelgure huur MGW	Koop < € 300.000 MGW	Koop > € 300.000 MGW	Koop > € 400.000 MGW	Kantoor	Retail	Maatschappelijk	Parkeren
<b>Gegevens</b>									
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	78 m² bvo	82 m² bvo	82 m² bvo	110 m² bvo	120 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	1 m² bvo	28 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	73,0%	73,0%	73,0%	73,0%	75,0%	85,0%	92,0%	85,0%	98,0%
- Netto vloeroppervlak (m² VVO)	57 m² gbo	60 m² gbo	60 m² gbo	80 m² gbo	90 m² gbo	0,85 m² gbo	0,92 m² gbo	0,85 m² gbo	26,95 m² gbo
- kavel oppervlak									
<b>Opbrengsten</b>									
- Huuropbrengst per maand	€ 927								
- Huuropbrengst (prijs per jaar excl BTW)	€ 11.124					€ 157	€ 191		€ 1.500
- BAR	4,50%					6,75%	7,00%		7%
- VON-prijs per m2 GBO	€ 4.120	€ 4.900	€ 4.800	€ 4.750	€ 2.736	€ 2.966			€ 795
- V.O.N. prijs woning / beleggingswaarde	€ 247.200	€ 294.000	€ 384.000	€ 427.500	€ 2.326	€ 2.729			€ 21.429
- BTW	€ 42.902	€ 51.025	€ 66.645	€ 74.194	€ -	€ -			€ 3.719
<b>Totale opbrengsten (excl. BTW)</b>		€ 204.298	€ 242.975	€ 317.355	€ 353.306	€ 2.326	€ 2.255		€ 17.710
<b>Kosten</b>									
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO) en BENG	€ 1.650,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00			€ 850,00
- Bijkomende kosten		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		15,0%
- Rentelasten tijdens de bouw									
- Bouwtijd/verkooptijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		3 mnd
- Totale bouwtijd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd	12 mnd		12 mnd
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		0,00%
- Algemene kosten	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- Winst & Risico (% VON excl BTW)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		0,00%
- Aanneemsom	€ 135.616	€ 143.836	€ 191.781	€ 210.000	€ 1.500	€ 1.400			€ 23.375
- Bijkomende kosten	€ 18.986	€ 20.137	€ 26.849	€ 29.400	€ 210	€ 196			€ 3.506
- Rentelasten tijdens bouw	€ 2.319	€ 2.460	€ 3.279	€ 3.591	€ 26	€ 24			€ -
- Algemene kosten (% aanneemsom + bijkomende kosten)	€ 7.730	€ 8.199	€ 10.932	€ 11.970	€ 86	€ 80			€ -
- Winst & Risico ontwikkelaar (% VON excl BTW)	€ 10.215	€ 12.149	€ 15.868	€ 17.665	€ 116	€ 113			€ -
<b>Totaal kosten (excl. BTW)</b>		€ 174.867	€ 186.780	€ 248.709	€ 272.626	€ 1.937	€ 1.812		€ 26.881
<b>Resultaat</b>									
- Grondwaarde per woning residueel	€ -	€ 29.431	€ 56.196	€ 68.647	€ 80.679	€ 388	€ 443	€ -	-€ 9.172
- Vaste grondprijs gemeente of richtprijs	€ 20.890							€ 195	
afronding	€ 20.900	€ 29.500	€ 56.200	€ 68.700	€ 80.700				

## **Bijlage 17 Fasering kosten en opbrengsten**

## Fasering kosten en opbrengsten bijlage 17

### Fasering kavels (procentueel)

Ontwikkelkavel	Jaar													Totaal
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Oost 1												100%		100%
Oost 2												100%		100%
Oost 3									100%					100%
Oost 4A								100%						100%
Oost 4B			50%	50%										100%
Oost 5A							100%							100%
Oost 5B			50%	50%										100%
Oost 6					100%									100%
Oost 8									100%					100%
Station 1										100%				100%
Station 2B				100%							100%			100%
Station 2C				100%										100%
Station 3			100%											100%
West 1						100%								100%
West 2				100%										100%
West 3				100%										100%
West 4				100%										100%
West 6				100%										100%
West 7A					100%									100%
West 7B						100%								100%
West 8			100%											100%

### Fasering per eigenaar (opbrengsten)

Eigendomnr	Jaar												Totaal	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	0%	14%	14%	0%	0%	14%	14%	13%	0%	0%	31%	0%	0%	100%
3	0%	0%	31%	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.2	0%	95%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
4.3	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
5	0%	25%	22%	24%	0%	1%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	0%	100%
7.1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.2	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
7.3	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
8	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
11	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
12	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
13.1	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15.2	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

### Fasering opbrengsten (€ NCW)

Kavel	Kavels AO en gemeente	Station 2B	Station 2C	Station 3	West 6	West 7	West 8	TOTAAL
2022	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2023	€ 13.405.921	€ -	€ -	€ 10.743.176	€ -	€ -	€ -22.462	€ 24.126.635
2024	€ 35.844.711	€ 401.156	€ 18.979.646	€ -	€ 11.037.373	€ -	€ -	€ 66.262.886
2025	€ 8.401.529	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.027.503	€ -	€ 26.429.033
2026	€ 15.097.488	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.173.163	€ -	€ 33.270.652
2027	€ 15.821.161	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.821.161
2028	€ 13.642.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.642.500
2029	€ 13.777.144	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.777.144
2030	€ 1.072.057	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.072.057
2031	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2032	€ 27.674.736	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.674.736
2033	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Opbrengsten NCW</b>	<b>€ 144.737.247</b>	<b>€ 401.156</b>	<b>€ 18.979.646</b>	<b>€ 10.743.176</b>	<b>€ 11.037.373</b>	<b>€ 36.200.667</b>	<b>€ -22.462</b>	<b>€ 222.076.803</b>

## Toedeling bouwstenen aan projecten

Bron: SSK Entree v10, prijspeil 1-1-2020

Toerekening SSK raming aan EP		Procentuele kostenverdeling SSK over projecten						
Deelraming	IP Bredewater	IP Boerhaavelaan	IP Afrikaweg	IP Station	BRM Afrikaweg	BRM Station	Fietsbrug (plintgebouw)	
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad			50%			50%		
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad			100%					
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg			90%			10%		
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan			100%					
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan		100%						
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost			80%			20%		
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	100%							
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid		100%						
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord		100%						
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid		100%						
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord		100%						
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan		100%						
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	50%	50%						
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad			100%					
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad			100%					
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel				80%		20%		
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad		100%						
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	10%	40%				30%	20%	
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	100%							
Bouwkosten Deelraming 25. Inrichting P-terrein (W-station)	100%							
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg							100%	

## Fasering projecten (procentueel)

Project	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Controle
IP Bredewater			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Boerhaavelaan			10%	10%	20%	20%	20%	10%	10%		100%
IP Afrikaweg		10%	10%	10%	15%	20%	20%			15%	100%
IP Station			10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
BRM Afrikaweg		50%	40%	10%							100%
BRM Station		45%	45%	10%							100%
Fietsbrug (plintgebouw)		30%	60%	10%							100%

## Fasering bouwstenen (€ startwaarde)

Deelraming	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal pp 1-1-2020	Totaal pp 1-1-2022
Bouwkosten Deelraming 9A. Tunnel Boerhaavepad	€ -	€ 796.989	€ 664.157	€ 265.663	€ 199.247	€ 265.663	€ 265.663	€ -	€ -	€ 199.247	€ 2.656.629	€ 2.875.057
Bouwkosten Deelraming 11A. Tunnel Abdissenpad	€ -	€ 263.662	€ 263.662	€ 263.662	€ 395.493	€ 527.324	€ 527.324	€ -	€ -	€ 395.493	€ 2.636.618	€ 2.853.400
Bouwkosten Deelraming 17+19+deel 15 en 16. Afrikaweg	€ -	€ 621.490	€ 577.098	€ 443.922	€ 599.294	€ 799.059	€ 799.059	€ -	€ -	€ 599.294	€ 4.439.217	€ 4.804.210
Bouwkosten Deelraming 15. Kruispunt Meerzichtlaan	€ -	€ 31.324	€ 31.324	€ 31.324	€ 46.986	€ 62.648	€ 62.648	€ -	€ -	€ 46.986	€ 313.240	€ 338.995
Bouwkosten Deelraming 16. Kruispunt Leeuwenhoeklaan	€ -	€ 73.074	€ 73.074	€ 73.074	€ 109.611	€ 146.148	€ 146.148	€ -	€ -	€ 109.611	€ 730.739	€ 790.820
Bouwkosten Deelraming 23. Ierlandlaan	€ -	€ -	€ 2.915	€ 2.915	€ 5.830	€ 5.830	€ 5.830	€ 2.915	€ 2.915	€ -	€ 29.152	€ 31.549
Bouwkosten Deelraming 18. Groene loper west	€ -	€ 591.602	€ 525.869	€ 328.668	€ 394.401	€ 525.869	€ 525.869	€ -	€ -	€ 394.401	€ 3.286.678	€ 3.556.909
Bouwkosten Deelraming 21+20. Groene loper oost	€ -	€ 897.590	€ 797.858	€ 498.661	€ 598.394	€ 797.858	€ 797.858	€ -	€ -	€ 598.394	€ 4.986.613	€ 5.396.612
Bouwkosten Deelraming 1+14. Bredewater	€ -	€ -	€ 267.799	€ 267.799	€ 535.598	€ 535.598	€ 535.598	€ 267.799	€ 267.799	€ -	€ 2.677.988	€ 2.898.172
Bouwkosten Deelraming 4. Boerhaavelaan Zuid	€ -	€ -	€ 261.236	€ 261.236	€ 522.471	€ 522.471	€ 522.471	€ 261.236	€ 261.236	€ -	€ 2.612.355	€ 2.827.143
Bouwkosten Deelraming 5. Boerhaavelaan Noord	€ -	€ -	€ 120.801	€ 120.801	€ 241.602	€ 241.602	€ 241.602	€ 120.801	€ 120.801	€ -	€ 1.208.012	€ 1.307.335
Bouwkosten Deelraming 6. Groene Kraag Zuid	€ -	€ -	€ 130.834	€ 130.834	€ 261.668	€ 261.668	€ 261.668	€ 130.834	€ 130.834	€ -	€ 1.308.338	€ 1.415.909
Bouwkosten Deelraming 7. Groene Kraag Noord	€ -	€ -	€ 53.303	€ 53.303	€ 106.607	€ 106.607	€ 106.607	€ 53.303	€ 53.303	€ -	€ 533.035	€ 576.861
Bouwkosten Deelraming 8. Kruispunt Stolberglaan	€ -	€ -	€ 216.571	€ 216.571	€ 433.141	€ 433.141	€ 433.141	€ 216.571	€ 216.571	€ -	€ 2.165.707	€ 2.343.771
Bouwkosten Deelraming 12+13. Doorsteken oost en west	€ -	€ -	€ 176.851	€ 176.851	€ 353.702	€ 353.702	€ 353.702	€ 176.851	€ 176.851	€ -	€ 1.768.509	€ 1.913.916
Bouwkosten Deelraming 9. Boerhaavepad	€ -	€ 40.158	€ 40.158	€ 40.158	€ 60.237	€ 80.316	€ 80.316	€ -	€ -	€ 60.237	€ 401.582	€ 434.600
Bouwkosten Deelraming 11. Abdissenpad	€ -	€ 5.038	€ 5.038	€ 5.038	€ 7.557	€ 10.076	€ 10.076	€ -	€ -	€ 7.557	€ 50.378	€ 54.520
Bouwkosten Deelraming 2. Stationssingel	€ -	€ 180.498	€ 340.941	€ 360.997	€ 320.886	€ 320.886	€ 320.886	€ 160.443	€ -	€ -	€ 2.005.537	€ 2.170.433
Bouwkosten Deelraming 10. Omleggen K&L Boerhaavepad	€ -	€ -	€ 51.476	€ 51.476	€ 102.952	€ 102.952	€ 102.952	€ 51.476	€ 51.476	€ -	€ 514.759	€ 557.083
Bouwkosten Deelraming 22. K&L Entree	€ -	€ 127.114	€ 137.707	€ 52.964	€ 52.964	€ 52.964	€ 52.964	€ 26.482	€ 26.482	€ -	€ 529.641	€ 573.188
Bouwkosten Deelraming 24. Abdissenbos	€ -	€ -	€ 32.172	€ 32.172	€ 64.345	€ 64.345	€ 64.345	€ 32.172	€ 32.172	€ -	€ 321.725	€ 348.177
Bouwkosten Deelraming 25. Brm/wrm (opslag e.d.)	€ -	€ -	€ 3.646	€ 3.646	€ 7.291	€ 7.291	€ 7.291	€ 3.646	€ 3.646	€ -	€ 36.457	€ 39.455
Bouwkosten Deelraming 3. Fietsverbinding Afrikaweg	€ -	€ 326.930	€ 653.861	€ 108.977	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.089.768	€ 1.179.369
	€ -	€ 3.955.470	€ 5.428.350	€ 3.790.711	€ 5.420.277	€ 6.224.017	€ 6.224.017	€ 1.504.529	€ 1.344.086	€ 2.411.220	€ 36.302.677	€ 39.287.483
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt)	€ -	€ 10.865	€ 21.729	€ 3.622	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.216	€ 36.216
Bouwkosten openbare fietsenstalling (niet uit tarieven gedekt)	€ -	€ 18.351	€ 36.701	€ 6.117	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.169	€ 61.169
	€ -	€ 3.984.685	€ 5.486.781	€ 3.800.449	€ 5.420.277	€ 6.224.017	€ 6.224.017	€ 1.504.529	€ 1.344.086	€ 2.411.220	€ 36.400.062	€ 39.384.868

## **Bijlage 18 Overzicht gewogen eenheden**



Overzicht gewogen eenheden bijlage 18

Projectnaam Entree Midden  
 Projectnummer 252942210630  
 Projectomschrijving Transformatie Entree Midden  
 Printdatum 11-1-2022

**Berekening te verhalen per eenheid**

Uitgiftecategorie	Basis eenheid	Eigenaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Aantal	Programma	Gewogen eenheden
<b>Wonen</b>							
<b>Woningbouw</b>							
Goedkope huur	Kavelprijs	1			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	2	<b>C 23.456,39</b>	0,26	200	200	51,51
Goedkope huur	Kavelprijs	3	<b>C 22.165,91</b>	0,24	309	309	75,21
Goedkope huur	Kavelprijs	4.1			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	4.2	<b>C 21.411,18</b>	0,24	42	42	9,88
Goedkope huur	Kavelprijs	4.3	<b>C 21.411,18</b>	0,24	26	26	6,16
Goedkope huur	Kavelprijs	5	<b>C 21.983,73</b>	0,24	64	64	15,48
Goedkope huur	Kavelprijs	7.1			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	7.2			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	7.3			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	8			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	10	<b>C 22.471,36</b>	0,25	60	60	14,80
Goedkope huur	Kavelprijs	11	<b>C 21.758,90</b>	0,24	75	75	17,91
Goedkope huur	Kavelprijs	12	<b>C 21.758,90</b>	0,24	50	50	11,95
Goedkope huur	Kavelprijs	13.1			0	0	
Goedkope huur	Kavelprijs	15.1	<b>C 23.584,04</b>	0,26	50	50	12,95
Goedkope huur	Kavelprijs	15.2	<b>C 22.112,26</b>	0,24	18	18	4,30
Goedkope huur	Kavelprijs	16	<b>C 21.758,90</b>	0,24	30	30	7,17
Middendure huur	Kavelprijs	1			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	2	<b>C 32.403,63</b>	0,36	189	189	67,23
Middendure huur	Kavelprijs	3	<b>C 31.284,20</b>	0,34	292	292	100,31
Middendure huur	Kavelprijs	4.1			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	4.2	<b>C 30.221,53</b>	0,33	39	39	13,08
Middendure huur	Kavelprijs	4.3	<b>C 30.221,53</b>	0,33	25	25	8,16
Middendure huur	Kavelprijs	5	<b>C 31.002,25</b>	0,34	52	52	17,77
Middendure huur	Kavelprijs	7.1			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	7.2			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	7.3			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	8			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	10	<b>C 31.717,95</b>	0,35	55	55	19,15
Middendure huur	Kavelprijs	11	<b>C 30.712,32</b>	0,34	75	75	25,29
Middendure huur	Kavelprijs	12	<b>C 30.712,32</b>	0,34	47	47	15,85
Middendure huur	Kavelprijs	13.1			0	0	
Middendure huur	Kavelprijs	15.1	<b>C 33.288,47</b>	0,37	40	40	14,62
Middendure huur	Kavelprijs	15.2	<b>C 31.211,09</b>	0,34	14	14	4,77
Middendure huur	Kavelprijs	16	<b>C 30.712,32</b>	0,34	26	26	8,77
Koop < 300.000	Kavelprijs	1			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	2	<b>C 60.979,98</b>	0,67	564	564	377,96
Koop < 300.000	Kavelprijs	3	<b>C 59.601,80</b>	0,65	328	328	214,68
Koop < 300.000	Kavelprijs	4.1			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	4.2	<b>C 57.574,57</b>	0,63	41	41	25,91
Koop < 300.000	Kavelprijs	4.3	<b>C 57.574,57</b>	0,63	26	26	16,16
Koop < 300.000	Kavelprijs	5	<b>C 59.091,96</b>	0,65	56	56	36,44
Koop < 300.000	Kavelprijs	7.1			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	7.2			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	7.3			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	8			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	10	<b>C 60.425,39</b>	0,66	60	60	39,81
Koop < 300.000	Kavelprijs	11	<b>C 58.509,57</b>	0,64	79	79	50,74
Koop < 300.000	Kavelprijs	12	<b>C 58.509,57</b>	0,64	47	47	30,20
Koop < 300.000	Kavelprijs	13.1			0	0	
Koop < 300.000	Kavelprijs	15.1	<b>C 63.417,36</b>	0,70	84	84	58,50
Koop < 300.000	Kavelprijs	15.2	<b>C 59.459,76</b>	0,65	14	14	9,09
Koop < 300.000	Kavelprijs	16	<b>C 58.509,57</b>	0,64	30	30	19,28
Koop > 300.000	Kavelprijs	1			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	2	<b>C 74.706,55</b>	0,82	251	251	206,30
Koop > 300.000	Kavelprijs	3	<b>C 72.865,02</b>	0,80	141	141	112,82
Koop > 300.000	Kavelprijs	4.1			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	4.2	<b>C 70.380,30</b>	0,77	18	18	14,21
Koop > 300.000	Kavelprijs	4.3	<b>C 70.380,30</b>	0,77	11	11	8,86
Koop > 300.000	Kavelprijs	5	<b>C 72.209,16</b>	0,79	24	24	18,93
Koop > 300.000	Kavelprijs	7.1			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	7.2			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	7.3			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	8			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	10	<b>C 73.865,20</b>	0,81	25	25	20,28
Koop > 300.000	Kavelprijs	11	<b>C 71.523,27</b>	0,79	34	34	26,70
Koop > 300.000	Kavelprijs	12	<b>C 71.523,27</b>	0,79	20	20	15,71
Koop > 300.000	Kavelprijs	13.1			0	0	
Koop > 300.000	Kavelprijs	15.1	<b>C 77.522,65</b>	0,85	36	36	30,65
Koop > 300.000	Kavelprijs	15.2	<b>C 72.684,80</b>	0,80	6	6	4,65
Koop > 300.000	Kavelprijs	16	<b>C 71.523,27</b>	0,79	13	13	10,21
Koop > 400.000	Kavelprijs	1			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	2	<b>C 87.702,95</b>	0,96	173	173	166,56
Koop > 400.000	Kavelprijs	3	<b>C 85.592,53</b>	0,94	94	94	88,35
Koop > 400.000	Kavelprijs	4.1			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	4.2	<b>C 82.673,80</b>	0,91	11	11	9,54
Koop > 400.000	Kavelprijs	4.3	<b>C 82.673,80</b>	0,91	7	7	5,95
Koop > 400.000	Kavelprijs	5	<b>C 84.929,14</b>	0,93	17	17	15,58
Koop > 400.000	Kavelprijs	7.1			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	7.2			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	7.3			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	8			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	10	<b>C 86.767,41</b>	0,95	20	20	19,05
Koop > 400.000	Kavelprijs	11	<b>C 84.016,42</b>	0,92	22	22	20,29
Koop > 400.000	Kavelprijs	12	<b>C 84.016,42</b>	0,92	13	13	11,99
Koop > 400.000	Kavelprijs	13.1			0	0	
Koop > 400.000	Kavelprijs	15.1	<b>C 91.063,72</b>	1,00	24	24	24,00
Koop > 400.000	Kavelprijs	15.2	<b>C 85.380,84</b>	0,94	4	4	4,04
Koop > 400.000	Kavelprijs	16	<b>C 84.016,42</b>	0,92	9	9	8,30

Projectnaam Entree Midden  
 Projectnummer 252942210630  
 Projectomschrijving Transformatie Entree Midden  
 Printdatum 11-1-2022

**Berekening te verhalen per eenheid**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Eigenaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Aantal	Programma	Gewogen eenheden
<b>Niet-wonen</b>							
<b>Kantoren</b>							
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	1	<b>C 32,86</b>	0,00	1	388	0,14
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	2	<b>C 48.276,92</b>	0,53	1	388	205,70
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	3	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.1	<b>C 33.951,84</b>	0,37	1	388	144,66
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.2	<b>C 898,08</b>	0,01	1	388	3,83
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.3	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	5	<b>C 20.213,98</b>	0,22	1	388	86,13
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.1	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.2	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.3	<b>C 6.921,79</b>	0,08	1	388	29,49
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	8	<b>C 339,52</b>	0,00	1	388	1,45
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	10	<b>C 19.668,15</b>	0,22	1	388	83,80
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	11	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	12	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	13.1	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.1	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.2	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
Commercieel kantoor	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	16	<b>C 0,00</b>	0,00	1	388	0,00
<b>Commercieel/retail</b>							
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	1	<b>C 4,75</b>	0,00	1	443	0,02
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	2	<b>C 4.403,42</b>	0,05	1	443	21,42
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	3	<b>C 2.469,36</b>	0,03	1	443	12,01
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.1	<b>C 1.414,66</b>	0,02	1	443	6,88
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.2	<b>C 37,42</b>	0,00	1	443	0,18
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.3	<b>C 0,00</b>	0,00	1	443	0,00
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	5	<b>C 3.023,09</b>	0,03	1	443	14,71
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.1	<b>C 147,87</b>	0,00	1	443	0,72
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.2	<b>C 60,40</b>	0,00	1	443	0,29
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.3	<b>C 288,41</b>	0,00	1	443	1,40
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	8	<b>C 14,15</b>	0,00	1	443	0,07
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	10	<b>C 590,04</b>	0,01	1	443	2,87
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	11	<b>C 396,19</b>	0,00	1	443	1,93
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	12	<b>C 247,70</b>	0,00	1	443	1,21
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	13.1	<b>C 0,00</b>	0,00	1	443	0,00
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.1	<b>C 486,34</b>	0,01	1	443	2,37
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.2	<b>C 99,98</b>	0,00	1	443	0,49
Commercieel retail	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	16	<b>C 247,70</b>	0,00	1	443	1,21
<b>Niet-commercieel</b>							
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	1	<b>C 4,33</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	2	<b>C 9.943,19</b>	0,11	1	42	4,59
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	3	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.1	<b>C 282,93</b>	0,00	1	42	0,13
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.2	<b>C 7,48</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.3	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	5	<b>C 22.551,98</b>	0,25	1	42	10,40
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.1	<b>C 177,44</b>	0,00	1	42	0,08
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.2	<b>C 72,48</b>	0,00	1	42	0,03
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.3	<b>C 57,68</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	8	<b>C 2,83</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	10	<b>C 786,73</b>	0,01	1	42	0,36
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	11	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	12	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	13.1	<b>C 220,78</b>	0,00	1	42	0,10
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.1	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.2	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
Maatschappelijk	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	16	<b>C 0,00</b>	0,00	1	42	0,00
<b>Onrendabele top privaat gebouwd parkeren</b>							
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	1	<b>C 27,25</b>	0,00	0	-127	-0,04
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	2	<b>C 26,81</b>	0,00	1582	-527.696	-155,36
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	3	<b>C 27,13</b>	0,00	852	-284.121	-84,66
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.1	<b>C 27,25</b>	0,00	327	-109.089	-32,64
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.2	<b>C 27,34</b>	0,00	115	-38.305	-11,50
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	4.3	<b>C 27,35</b>	0,00	66	-22.093	-6,63
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	5	<b>C 27,06</b>	0,00	495	-165.220	-49,10
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.1	<b>C 27,25</b>	0,00	3	-920	-0,28
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.2	<b>C 27,25</b>	0,00	1	-376	-0,11
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	7.3	<b>C 27,25</b>	0,00	67	-22.240	-6,65
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	8	<b>C 27,25</b>	0,00	3	-1.091	-0,33
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	10	<b>C 27,05</b>	0,00	347	-115.688	-34,36
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	11	<b>C 27,25</b>	0,00	206	-68.593	-20,52
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	12	<b>C 27,25</b>	0,00	127	-42.384	-12,68
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	13.1	<b>C 27,35</b>	0,00	1	-400	-0,12
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.1	<b>C 26,75</b>	0,00	175	-58.484	-17,18
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	15.2	<b>C 27,15</b>	0,00	40	-13.351	-3,98
3p privaat gebouwd parkeren	Prijs p/m <sup>2</sup> bvo	16	<b>C 27,25</b>	0,00	79	-26.404	-7,90

Totaal gewogen eenheden 2.438,70

Te verhalen per eenheid		NCW
Maximaal te verhalen	<b>C 181.460.700,92</b>	
Totaal gewogen eenheden	2439	
Te verhalen per eenheid	<b>C 74.408,89</b>	