



**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

**Zaakid**

0637658882

**Van**

Het college/ Wethouder Paalvast

**Datum**

6 januari 2021

**Onderwerp**

Stand van zaken project Markt 10 en omgeving

**Bijlagen**

Middels het [amendement 2007-A](#): “Grande Tour Grand Garage Grand Project”, dat is vastgesteld bij het raadsbesluit van [13 juli 2020](#), is bepaald dat het project Markt 10 een groot project is. Dit betekent onder andere dat de raad vaker geïnformeerd wordt over de stand van zaken van het project. Het eerste moment waarop dit zou plaatsvinden is de mijlpaal ‘contractstukken gereed’. Dit is momenteel het geval. Middels dit memo wordt de raad geïnformeerd over de huidige stand van zaken van het project Markt 10 en omgeving. Hierbij wordt stil gestaan bij de volgende aspecten: werkzaamheden afgelopen periode, kwaliteit, communicatie, organisatie, risico's, financiën, moties en planning.

Wij gaan ervanuit dat de raad met de informatie in dit memo voldoende is geïnformeerd over de huidige stand van zaken van het project Markt 10 en omgeving. De contractstukken van Markt 10 en omgeving worden op 26 januari 2021 naar de geselecteerde marktpartijen gestuurd, wat de start van de gunningsfase is.

**1. Werkzaamheden van de afgelopen periode september 2020 - december 2020**

Op [13 juli 2020](#) is het raadsbesluit “businesscase Markt 10” vastgesteld. Dit raadsbesluit borduurde voort op het genomen raadsbesluit van [15 juli 2019](#) “Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving (inclusief parkeergarage) en schetsontwerp Centraal Park, gemeente Zoetermeer”.

Door de genomen besluiten is budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving.

Vanaf begin september 2020 is gestart met het opstellen van de contract- en aanbestedingsdocumenten van Markt 10. De aanbesteding dient te resulteren in de gunning van de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park.

Op dit moment zijn de contractstukken gereed. Het contract bestaat uit een Koop- en Realisatieoverkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte. De selectiefase is gestart en er zijn zes inschrijvingen ontvangen. In de selectiefase tonen partijen middels het aanleveren van referentieprojecten aan dat zij ervaring hebben met gelijkwaardige bouwopgaves zoals Markt 10. Momenteel vindt de beoordeling plaats van de inschrijvingen en zal er geselecteerd worden op maximaal vijf inschrijvingen. Tijdens deze procedure heeft de commissie van aanbestedingsexperts, namens de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus), een bezwaar ingediend in verband met een in hun ogen disproportionele combinatie van kerncompetenties. De gemeente heeft naar de commissie onderbouwd waarom de kerncompetentie zo is uitgevraagd. De commissie zal op basis van deze onderbouwing later een uitspraak doen. Naar eigen zeggen kan deze uitspraak maanden op zich laten wachten. Uitspraken van deze commissie hebben geen juridische status of bevoegdheid. Dit zal dan ook geen effect hebben op de planning van project.

Eind januari 2021 zal gestart worden met de gunningsfase. De geselecteerde partijen krijgen de contractdocumenten toegestuurd en moeten op basis hiervan een ontwerp, plan van aanpak en prijsopgave

maken. Deze documenten worden door de gunningscommissie beoordeeld en de opdracht wordt gegund aan de partij met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.

## **2. Kwaliteit**

Door de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving en de herinrichting van het Centraal Park ontstaat een hoogwaardig binnenstedelijk woon- en verblijfsgebied dat bijdraagt aan de (binnen)stedelijke woningbouwopgave en kwaliteitssprong van de stad.

Omdat de gebiedsontwikkeling Markt 10 en omgeving specialistische kennis vereist, is een extern ingenieursbureau ingehuurd om de contractstukken voor Markt 10 en omgeving op te stellen. Dit ingenieursbureau heeft veel kennis en ervaring met de realisatie van ondergrondse parkeergarages, openbare ruimte en realisatie van woontorens op een parkeergarage van derden. De contractdocumenten zijn juridisch getoetst en integraal afgestemd met de gemeente en de desbetreffende vakdisciplines.

Om de kwaliteit van het hoogwaardige binnenstedelijke woon- en verblijfsgebied Markt 10 en omgeving te borgen wordt in de gunningsfase naast prijs ook op kwaliteit beoordeeld.

Kwaliteit wordt daarbij voor 70% meegenomen in de beoordeling en prijs voor 30%.

Onderdeel van de kwaliteitsbeoordeling zijn:

- Ontwerp:
  - Stedenbouw en architectonische kwaliteit;
  - Programma;
  - Sociale veiligheid en comfort parkeergarage.
- Duurzaamheid
- Proces en risico:
  - Planning en fasering;
  - Omgevingsmanagement;
  - Risicomanagement

Daarnaast zal er, conform de uitgangspunten van de Visie Binnenstad 2040, in het Voorlopig en Definitief Ontwerp van de woontorens en van de openbare ruimte toetsing plaatsvinden door een Q-team. Het Q-team toetst de beoogde kwaliteit en samenhang in stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur.

Voor de parkeergarage en openbare ruimte zijn in het contract toetsmomenten opgenomen voor het voorlopig - en definitief ontwerp. Op deze momenten zal door de projectorganisatie getoetst worden of voldaan wordt aan de gestelde eisen en of de gewenste kwaliteit behaald wordt.

## **3. Communicatie**

Vanwege de omvang van het project en de impact op de omgeving tijdens de bouw, is goede communicatie een van de kritische succesfactoren voor het welslagen van het project. Daarom wordt regelmatig intensief met belanghebbenden en bewoners gesproken.

De buurt is middels een brief d.d. 3 november 2020 geïnformeerd over de start van de aanbesteding en het participatieproces na gunning. Daarnaast zijn zij op de hoogte gesteld dat momenteel ondernemers en bewonersverenigingen/ VvE's middels een gesprek geïnformeerd zullen worden over het project.

De afgelopen tijd hebben deze overleggen met ondernemers en bewonersverenigingen/ VvE's rondom Markt 10 plaatsgevonden. Er is een toelichting gegeven op de plannen en aanvullende wensen zijn geïnventariseerd. Hierbij is ook besproken dat de bebouwing en functies in het projectgebied en aangrenzend hieraan bereikbaar zullen blijven tijdens de bouw. Momenteel wordt onderzocht wat de impact van de nieuwe landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid is, die per 1 juli 2020 wordt aangestuurd in het Bouwbesluit. Deze landelijke richtlijn ziet toe op de bouw- en sloopveiligheid in relatie tot de omgeving van het project. Dit betreft dus de veiligheid buiten het bouwhek voor personen en belendingen, en leidt mogelijk tot aangepaste bereikbaarheidseisen.

Er is onder andere gesproken met het Museum, BO & RO, Vastgoed, Ondernemershuis, De Franse wijk(t) niet en de VvE's van de omliggende bebouwing. Op basis van deze gespreken zal een Q&A lijst worden opgesteld met de veel gestelde vragen tijdens deze gesprekken. De Q&A lijst zal geplaatst worden op de gemeentelijke website [www.zoetermeer.nl/markt10](http://www.zoetermeer.nl/markt10).

Binnenkort zal er een bouwbord op de Markt worden geplaatst als aankondiging van de komende werkzaamheden. Begin januari wordt er een nieuwsbrief naar de omgeving verstuurd om hen te informeren over de stand van zaken van Markt 10 e.o. en Centraal Park. De nieuwsbrief zal viermaal per jaar verschijnen. Vanzelfsprekend staat er ook informatie over het project Markt 10 en omgeving in de nieuwsbrief binnenstad.

#### **4. Organisatie**

De organisatie van het project Markt 10 en omgeving bestaat momenteel uit een kernteam bestaande uit: een overall projectmanager (tevens deelprojectmanager woontorens), deelprojectmanager openbare ruimte, deelprojectmanager parkeergarage, omgevingsmanager, planner, projectbeheerser en projectondersteuner. Daarnaast wordt het kernteam ondersteund vanuit verschillende vakdisciplines, waaronder stedenbouw, beheer, vastgoed, verkeer, gronddaken, duurzaamheid, financiën en planologie. Momenteel wordt onderzocht of wijziging of aanvulling van de organisatiestructuur na gunning gewenst is. Aandachtspunt is het behoud van een adequaat projectteam.

#### **5. Risico's**

Bij het opstellen van de contractdocumenten is een integraal risico dossier opgesteld voor de ondergrondse parkeergarage, inrichting maaiveld en de woontorens. De risicoanalyse wordt periodiek geactualiseerd.

#### **6. Financiën**

Op [13 juli 2020](#) heeft de raad de grondexploitatie Markt 10 vastgesteld en de benodigde budgetten voor de parkeergarage en openbare ruimte beschikbaar gesteld. De ramingen zijn geactualiseerd en de uitgaven, voornamelijk plankosten voor de voorbereiding, passen binnen de gestelde budgetten.

##### *Fietsenstalling*

Uitgangspunt voor het budget is een parkeergarage passend bij het nieuwe programma van de woontorens waarbij rekening is gehouden met compensatie van de vervallen parkeerplaatsen van de Markt en de Frankrijklaan. Hierbij is rekening gehouden met het oplossen van het fiets parkeren (ter compensatie van de huidige openbare fietsenstalling op de Markt) op het maaiveld. Indien de openbare fietsenstalling wordt ingepast in de ondergrondse parkeergarage, zorgt dit voor een stijging van zowel de investeringskosten als de onrendabele top. In het raadsbesluit van [13 juli 2020](#) is het volgende toegezegd:

*“Daarom wordt in de aanbesteding naast een garage zonder fietsenstalling (basis) een meerwerkvariant uitgevraagd voor een garage met fietsenstalling. Deze meerwerkvariant zal afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd. Indien wordt besloten niet in te gaan op de meerwerkvariant, zal het werk dus worden gegund met een fietsenstalling op het maaiveld.”*

In de inschrijvingsleidraad worden partijen gevraagd om een prijsopgave te doen voor de ondergrondse openbare fietsenstalling. Omdat er op dit moment geen budget voor een ondergrondse openbare fietsenstalling aanwezig is, kan de ondergrondse fietsenstalling niet mee genomen worden in de kwalitatieve beoordeling van de aanbiedingen. Van de aanbidding van de winnende partij zal de prijsopgave van de fietsenstalling bekeken worden en worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Mogelijk wordt er een hoger grondbod gedaan dan dat nu geprognosticeerd is in de grondexploitatie. Ook is het denkbaar dat de kosten voor de realisatie van de parkeergarage

lager uitvallen dan begroot. In dat geval is het de keuze van de gemeenteraad om het mogelijke surplus op de budgetten (deels) om te labelen voor een ondergrondse fietsenstalling. De kans dat er geen prijsopgave door een marktpartij wordt gedaan op dit onderdeel is mogelijk, maar wordt als beperkt geacht.

#### *Waterkering*

In het memo van het college van [9 juli 2020](#): 'Beantwoording Technische vragen businesscase Markt 10 e.o.' is aangegeven dat in de vervolgfase in overleg met het Hoogheemraadschap besproken zal worden of een optimalisatie mogelijk is door de waterkering-wand met de parkeergarage-wand te combineren.

Er hebben de afgelopen periode diverse overleggen plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Rijnland over de vereisten ten aanzien van het ontwerp en realiseren van een nieuwe waterkering voorafgaand de start van de bouwwerkzaamheden Markt 10. Uit de gesprekken is naar voren gekomen dat het niet mogelijk is de waterkering-wand met de parkeergarage-wand te combineren. Er zal een zelfstandig waterkerende constructie gerealiseerd moeten worden. De zelfstandige waterkering-wand kan tijdens de bouwfase benut worden als bouwputwand. Tussen deze wand en de parkeergarage moet 1,5 meter vrije ruimte zijn zodat de wand bereikbaar is voor onderhoud (vereiste Rijnland).

In de eerder fase was circa 5% van de risicoreservering gereserveerd voor de aanleg van een nieuwe waterkering. Dit bedrag is in de huidige kostenraming gehandhaafd, omdat geen verder optimalisatie mogelijk is.

### **7. Toezeggingen, amendementen en motie**

Tijdens het raadsbesluit van [13 juli 2020](#) zijn de onderstaande toezeggingen, amendementen en motie aangenomen. Hieronder een opsomming en de stand van zaken:

#### ▪ *Toezegging 327*

*“Wethouder Paalvast zegt toe dat in de aanbesteding de optie uitgevraagd zal worden om de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij te laten uitvoeren.”*

De optie voor het uitvoeren van de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij is in de inschrijvingsleidraad van Markt 10 opgenomen. Partijen worden gevraagd een exploitatiebod doen. Het exploitatiebod weegt niet mee in de gunningscriteria en alleen het exploitatiebod van de winnende partij zal bekeken worden. Partijen zijn niet verplicht om een exploitatiebod te doen.

Het voornemen is om deze toezegging eind januari 2020 af te doen, als de inschrijfleidraad inclusief optie op exploitatie en de contractdocumenten zijn verstuurd naar de geselecteerde partijen.

#### ▪ *Toezegging 308 (afgedaan)*

*“Wethouder Paalvast zegt toe vanuit het college een reactie te sturen op het ingekomen stuk 19-421 De geplande hoogbouw Markt 10 e.o. van de actiegroep ‘De Franse wijk(t) niet’. De raad zal hier een afschrift van ontvangen.”*

De toegezegde reactie is per brief verzonden. “De Franse wijk(t) niet” is ook toegezegd dat het manifest ter informatie zal worden toegevoegd aan de contractstukkende Markt 10 e.o. zodat voor de marktpartijen bekend is wat er in de buurt speelt.

#### ▪ *Toezegging 326 (afgedaan)*

*“Wethouder Paalvast zegt toe in september 2020 een raadsvoorstel naar de raad te sturen met daarin het voorstel om 6,05 miljoen beschikbaar te houden voor de realisatie van het Centraal Park, naast het beschikbaar stellen van plankosten.”*

Op [21 september 2020](#) is het raadsbesluit “Uitwerking Centraal Park” door de raad vastgesteld en daarmee is het krediet beschikbaar gesteld.

▪ *Amendement 2007 -A: Grande Tour Grand Garage Grand Project*

*“Het project 'Markt 10' te benoemen als groot project, zoals bedoeld in het extra hoofdstuk van de 'Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken', en daartoe -conform het 'Rapport procesevaluatie HOM'- momenten van reflectie in te bouwen op de momenten van informatievoorziening die vastgelegd zijn in het memo van het college van 9 juli 2020: 'Beantwoording vragen businesscase Markt 10 e.o.'.”*

A. *Informatievoorziening*

In de memo van [9 juli 2020](#): 'Beantwoording vragen businesscase Markt 10 e.o.' zijn de volgende informatiemomenten aan de raad benoemd:

1. *Contractstukken gereed*  
Dit is momenteel het geval en deze memo geeft invulling aan dit informatiemoment.
2. *Voorlopige gunning opdracht*  
Medio mei 2021 is bekend aan welke marktpartij de opdracht gegund kan worden. De volgende punten zullen voorgelegd worden aan de raad, naar verwachting zal dit in de raadsvergadering van september 2021 plaatsvinden:
  - De raad wordt geïnformeerd over het schetsontwerp en plan van aanpak van de woontorens en parkeergarage en openbare ruimte.
  - Uitkomsten meerwerkvariant voor de ondergrondse openbare fietsenstalling in de parkeergarage.
  - Uitkomsten van de optie om de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij te laten uitvoeren.
3. *(Voorontwerp) Bestemmingsplan*  
Q1 2022 wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten mee te geven voor het bestemmingsplan. Daarnaast is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.
4. *Voorlopig ontwerp Markt 10*  
De gemeenteraad zal geïnformeerd worden over het voorlopig ontwerp van de woontorens, de parkeergarage en openbare ruimte.
5. *Definitief ontwerp Markt 10*  
De gemeenteraad zal geïnformeerd worden over het definitief ontwerp van de woontorens, de parkeergarage en openbare ruimte.
6. *Start bouw*
7. *Ingebruikname parkeergarage*
8. *Oplevering verschillende programmaonderdelen (parkeergarage, openbare ruimte en woontorens)*

Naast bovenstaande informatie momenten ontvangt de raad tweemaal per jaar uitgebreide voortgangsrapportages voor dit project.

B. *Reflectie*

Een ander vereiste vanuit een groot project is het houden van reflectiemomenten. Op deze momenten kunnen de raad en het college samen met de ambtelijk opdrachtgever en projectmanager op een informele manier reflecteren op het project. Een dergelijke reflectie maakt het mogelijk om los te komen van het volgende inhoudelijke besluit en de focus te leggen op vragen als:

- Passen de stappen die wij zetten nog bij de beoogde rol en positie van de gemeente?



- Passen de stappen die wij zetten nog bij het oogmerk en de uitgangspunten (het zogenoemde wat & waarom)?
- Verloopt de wijze waarop raad en college het (duale) samenspel invullen voor beide partijen naar behoren?

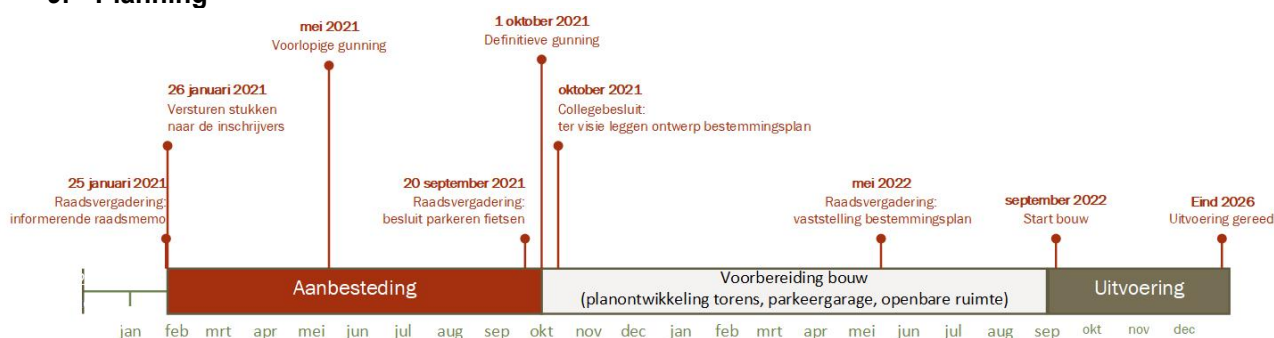
Deze reflectie draagt bij aan het continu monitoren van nut en noodzaak van het project (of delen daarvan). En ook in het bepalen of nut en noodzaak nog in balans zijn met de voorziene kosten. Het voorstel is om in september 2021 een reflectiemoment te organiseren met de raad, het college, ambtelijk opdrachtgever en projectmanager omdat dan ook de uitkomsten van de aanbesteding bekend zijn zoals het bouwplan, de opties en de kosten. Het reflectiemoment is gepland voor de definitieve gunning aan de geselecteerde marktpartij, hetgeen de volgende fase in het project betreft. Hiervoor is gekozen omdat op dat moment duidelijk is hoe invulling is gegeven aan de ontwikkelopgave door de marktpartij en de afweging gemaakt kan worden of nut en noodzaak nog in balans zijn met de voorziene kosten. Daarnaast is het een goed moment om 1 jaar na het genomen raadsbesluit businesscase Markt 10 en vlak voor het raadsbesluit over eventuele toepassing ondergrondse fietsenstalling en uitbesteding exploitatie parkeergarage het proces en de samenwerking tussen u als raad, het college en het ambtelijk apparaat te evalueren.

- Motie 2007-04 Blijven betrekken omwonenden

*“Ook nadat initiële processen in de samspraak hebben plaatsgevonden, in periodiek gesprek met omwonenden te blijven zodat inbreng, alternatieven, én andere opmerkingen kunnen worden meegenomen; Van deze gesprekken altijd een verslag te maken en beschikbaar te stellen aan de raad zodat de raad voldoende inzicht heeft in lopende trajecten met omwonenden.”*

Momenteel heeft nog geen nieuwe participatie plaatsgevonden, dit zal na gunning plaatsvinden. Van deze gesprekken zullen te zijner tijd verslagen gemaakt worden.

## 9. Planning



In bovenstaande figuur is de planning van Markt 10 en omgeving in hoofdlijnen weergegeven. Het voornemen is om 26 januari 2021 de contractstukken aan de geselecteerde partijen te versturen. Zij zullen op basis van deze documenten een prijsaanbieding, plan van aanpak en schetsontwerp opstellen. De verwachting is dat in mei 2021 bekend is welke partij de beste aanbieder heeft gedaan en een voorlopige gunning kan worden gedaan. Definitieve gunning zal plaatsvinden na de raadsvergadering in september 2021. In de raadsvergadering van september 2021 zal de raad geïnformeerd worden over de Economisch Meest Voordelige Inschrijving en gevraagd worden om een besluit te nemen omtrent de opties voor de openbare fietsenstalling en exploitatie, waarna 1 oktober 2021 overgegaan kan worden tot

definitieve gunning. Vooraf aan deze raadsvergadering zal, zoals eerder beschreven, een reflectiemoment worden gehouden.

Het gunnen van de opdracht is het startsein voor het opstellen en laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in mei 2022 vastgesteld, mits er geen hoger beroep wordt ingesteld.

2<sup>e</sup> helft 2021 en in 2022 zullen de ontwerpwerkzaamheden plaats vinden, met toets en informatie momenten ten tijde van het voorlopig en definitief ontwerp. De uitvoering zal naar verwachting 3<sup>e</sup> kwartaal 2022 starten. In de uitvoeringsplanning is onder andere rekening gehouden met de slechtvalk (huist op De Kroon) en het broedseizoen. De oplevering van het gehele project wordt eind 2026 verwacht.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : dhr. B. de Boer

Telefoonnummer : 06 – 50.47.21.36

E-mailadres : [B.de.Boer@Zoetermeer.nl](mailto:B.de.Boer@Zoetermeer.nl)