



gemeente

Zoetermeer

MARKTCONSULTATIE

**Deelgebied 1 Binnenstad
Denemarkenlaan e.o.**

Datum: 16 februari 2026

Zaaknummer: 2026-010899

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Project beschrijving	4
3.	Consultatie.....	6
4.	Vragen aan de markt.....	7
5.	Vervolg en procedure	11

Bijlage 1: Plangebied

Bijlage 2: Concept deelgebiedsvisie deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Binnenstad

Bijlage 4: Visie Binnenstad

Voor een goede beantwoording van de vragen verzoeken wij marktpartijen om kennis te nemen van de bij deze marktconsultatie gevoegde stukken, in het bijzonder Bijlage 2 Concept Deelgebiedsvisie Denemarkenlaan – Deelgebied 1. De vragen hebben betrekking op deze bijlagen en zijn bedoeld om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid, kansen en aandachtspunten van de daarin opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden.

Hieronder de belangrijke vastgestelde documenten met betrekking tot het gehele programma Binnenstad, waar deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o. onderdeel van uit maakt:

[Raadsvoorstel](#) Visie Binnenstad 2040

[Raadsvoorstel](#) Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023

[Raadsvoorstel](#) Budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststellen nota bovenwijkse kosten Binnenstad

[Raadsvoorstel](#) Mobiliteitsstrategie Binnenstad 2040

[Raadsvoorstel](#) Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel)

1. Inleiding

De gemeente Zoetermeer telt circa 130.000 inwoners en werkt continu aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad. Een belangrijk onderdeel hiervan is de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties die kunnen bijdragen aan woningbouw, stedelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid.

De gemeente bereidt in het kader van het Programma Binnenstad een mogelijke herontwikkeling voor van Deelgebied 1 aan de Denemarkenlaan. Voor deze locatie is een stedenbouwkundige studie opgesteld die richting geeft aan een op te stellen deelgebiedsvisie. Het gebied kent een complexe opgave waarin woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage samenkomen binnen een compact bouwveld in de binnenstad. Daarom is het belangrijk om de haalbaarheid van het project zorgvuldig te onderzoeken. Een zorgvuldige beoordeling van kansen, risico's en randvoorwaarden helpt de gemeente om realistische keuzes te maken, passende uitgangspunten te formuleren en waar nodig flexibiliteit in te bouwen in de verdere planvorming.

Voordat de gemeente de haalbaarheidsfase afrondt en vervolgstappen neemt, wil zij van marktpartijen inzicht verkrijgen in:

- de marktinteresse in de ontwikkeling van Deelgebied 1;
- de programmatische, financiële en technische haalbaarheid van het voorgestelde programma;
- de belangrijkste complexiteiten, risico's en randvoorwaarden;
- de mate van flexibiliteit die wenselijk of noodzakelijk is binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden;
- de kansen voor optimalisatie van programma, ontwerp, fasering en uitvoerbaarheid;
- voorkeuren ten aanzien van selectieprincipes en geschikte aanbestedingsvormen.

De uitkomsten van de marktconsultatie worden gebruikt voor:

- verdere besluitvorming over de deelgebiedsvisie;
- het voorbereiden van een eventuele aanbesteding;
- het aanscherpen van de planuitwerking, randvoorwaarden en procesinrichting.

2. Project beschrijving

De ontwikkeling van **Deelgebied 1 aan de Denemarkenlaan** vormt een belangrijke stap in het realiseren van een levendige, toekomstbestendige Zoetermeerse binnenstad.

Het plangebied is in zijn geheel eigendom van de gemeente Zoetermeer en bestaat onder meer uit een braakliggend terrein, dat momenteel deels in gebruik is als tijdelijk parkeerterrein, en de aangrenzende openbare ruimte rondom de Denemarkenlaan, Italiëlaan en Griekenlandlaan.

Deze locatie biedt een unieke kans om een stedelijk woon-werkmilieu te realiseren met een onderscheidende mix van wonen, maatschappelijke voorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte. Binnen de kaders van de Visie Binnenstad 2040, het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad en de concept-deelgebiedsvisie is een integraal programma opgesteld waarin kwaliteit, leefbaarheid en stedelijke dynamiek centraal staan.

De ontwikkeling van Deelgebied 1 streeft de volgende doelen na:

- het afmaken van de oostzijde van de binnenstad door transformatie naar een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu, van bijzondere architectonische kwaliteit;
- het toevoegen van woningen en bijpassende stedelijke voorzieningen;
- het verbeteren van de openbare ruimte, bereikbaarheid en verblijfskwaliteit;
- het versterken van de verbindingen richting omliggende deelgebieden en groenstructuren.

Gezien deze stapeling van functies, technische eisen en ruimtelijke beperkingen, vraagt de gemeente de markt om feedback over de haalbaarheid, de financiële en bouwkundige risico's, de benodigde flexibiliteit en mogelijke kansen voor optimalisatie van de opgave.

De gemeente heeft voor de herontwikkeling momenteel een samenhangend programma beoogd bestaande uit circa 275 koopwoningen, een openbare parkeergarage Integraal Kindcentrum (IKC) en voorzieningen (waaronder een detailhandel, horeca of maatschappelijke voorzieningen in de plint).

Het programma van de *koopwoningen* bestaat uit:

- Circa 275 koopwoningen, waarvan minimaal 70% een koopprijs heeft onder de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (€420.000 VON, prijspeil 2026).). De woningen richten zich op bewoners met een oranje leefstijl: stedelijk georiënteerd, sociaal, flexibel en positief over vernieuwende woonconcepten.

Het programma van het *Integraal Kindcentrum (IKC)* bestaat uit:

- Kinderopvang: circa 450 m² BVO, bestaande uit:
 - 2 groepen SpeelTaalhuis
 - 2 groepen kinderdagopvang
 - Buitenschoolse opvang (BSO) wordt opgelost binnen de m² van school en opvang

Het programma van de *basisschool en bijbehorende gymzaal* bestaat uit:

- Basisschool voor 425–450 leerlingen, verdeeld over 17 groepen. Het onderwijsdeel van de school heeft maximaal 3 verdiepingen.
De totale omvang volgens de Verordening Onderwijshuisvesting bedraagt:
 $425 \times 5,03 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2 = 2.338 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- Gymzaal van circa 600 m², conform de eisen van de KVLO
 - Dit is de ruimte exclusief extra m² voor inclusief onderwijs en de opslagen ten gevolge van aanvullende eisen stedenbouw zoals: inpandige installatieruimte, inpandige bergingen en inpandige containerruimte

- Dit is exclusief de wensen van de gemeente om extra wijkfuncties onder te brengen in het gebouw, denk aan een Meerpuntsruimte of ruimte voor CJG en dergelijke.
- Voor buitenspelen is minimaal 600 m2 noodzakelijk voor de school. Dit schoolplein kan aan de Denemarkenlaan worden opgelost, zie het ontwerp voor de buitenruimte (bijlage 1). In het binnengebied kan een plein voor het KDV gerealiseerd worden.
- Aanvullend op de 600 m2 buitenruimte wordt voorzien in ruimte voor fietsenstalling voor 85% van 425 leerlingen en 20 stallingplekken voor personeel

De ontwikkeling omvat een *ondergrondse parkeergarage* die zowel voorziet in de behoefte van bewoners als in de openbare parkeervraag in het gebied. De parkeergarage is als volgt gespecificeerd:

- Opzet: 2 lagen ondergronds (bovenzijde max 1 m boven maaiveld)
- Capaciteit: circa 400 parkeerplaatsen
- Verdeling:
 - 200 parkeerplaatsen openbaar (beschikbaar voor bezoekers en gebruikers van het gebied)
 - circa 200 parkeerplaatsen privaat (bestemd voor bewoners en specifieke gebruikers van het plangebied)

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het programma ruimtelijk goed inpasbaar is. Tegelijkertijd vraagt de verdere uitwerking aandacht voor efficiënte integratie van functies, bouwlogistiek, fasering en afstemming van technische eisen. Deze aspecten bieden echter ook kansen:

- innovatie in bouwmethodiek;
- slimme stapeling van functies;
- een hoogwaardige groene dakruimte;
- een toekomstbestendig en flexibel IKC;
- een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving voor een diverse doelgroep.

Marktpartijen worden uitdrukkelijk uitgenodigd om kansen, optimalisaties en vernieuwende oplossingen aan te dragen binnen de kaders van de deelgebiedsvisie

3. Consultatie

Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente Zoetermeer nadrukkelijk niet alleen te toetsen of de voorgestelde ontwikkeling haalbaar is, maar ook hoe deze opgave het beste kan worden vormgegeven. In Deelgebied 1 komen meerdere functies samen - woningen, een Integraal Kindcentrum en een ondergrondse parkeergarage - binnen een compact binnenstedelijk bouwveld.

De kernvraag die wij aan de markt willen voorleggen is daarom:
is het beoogde programma in deze omvang en samenstelling haalbaar en uitvoerbaar, en zo niet, welke keuzes of alternatieven dragen bij aan een realistischer plan?

Wij nodigen de marktpartijen uit om kritisch en creatief mee te denken over mogelijke optimalisaties, bijstellingen of prioriteringen. Dit kan zowel betrekking hebben op de programmatische samenstelling, de ruimtelijke inpassing, de fasering, als op de positionering van functies binnen of buiten het plangebied. Indien marktpartijen van oordeel zijn dat (onderdelen van) het programma op deze locatie onvoldoende haalbaar zijn, wordt gevraagd dit te onderbouwen en waar mogelijk alternatieve oplossingsrichtingen te schetsen.

De uitkomsten van deze marktconsultatie worden gebruikt om realistische keuzes te maken over ambities, programma en randvoorwaarden. Op basis daarvan kunnen wij een afgewogen voorstel voorbereiden voor verdere planvorming en bestuurlijke besluitvorming, waarin helder is wat binnen deze binnenstedelijke context wenselijk én haalbaar is.

Bepalingen en voorwaarden

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een consultatieronde. De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten.
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden of inschrijvers in het kader van mogelijke vervolgtrajecten. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgprojecten. Evenmin worden marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten.
- Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie en de informatie die is verstrekt geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Zoetermeer ontleen.
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de gemeente Zoetermeer.
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat ze geen enkele aanspraak maken op het gebied van auteursrecht op de door hen aangeleverde informatie. De gemeente Zoetermeer beschikt vrijelijk over de informatie en kan het zowel intern als extern gebruiken.
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- De gemeente Zoetermeer behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
- De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen planning tussentijds te wijzigen en zal bij wijziging de deelnemers op de hoogte stellen.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

4. Vragen aan de markt

Graag leggen wij u enkele vragen voor over het project Denemarkenlaan, Deelgebied 1 in de Binnenstad van Zoetermeer. Wij nodigen u vriendelijk uit om de onderstaande vragen, waar mogelijk, gemotiveerd te beantwoorden

A. Interesse & wijze van betrokkenheid

- 1) Welke typen projecten maken deel uit van de strategische portefeuille van uw organisatie, en in welke mate sluit deze ontwikkeling daarbij aan?
- 2) Welke factoren en randvoorwaarden zijn voor u bepalend om interesse te hebben in een ontwikkeling binnen dit compacte deelgebied met deze programmatische mix?

Toelichting

Onder randvoorwaarden kunt u onder meer denken aan aspecten die voor u essentieel zijn om interesse te hebben in deze ontwikkeling, zoals:

- stedenbouwkundige kaders (bijvoorbeeld bouwvolumes, bouwhoogtes, positionering van het IKC);
- programmatische uitgangspunten en mate van flexibiliteit;
- financiële randvoorwaarden, waaronder grondprijzen en risicodeling;
- technische en functionele eisen, onder andere ten aanzien van de school, parkeergarage en openbare ruimte;
- fasering, bouwlogistiek en uitvoerbaarheid;
- organisatorische en procesmatige aspecten.

U kunt zowel inhoudelijke, technische, financiële als organisatorische randvoorwaarden benoemen.

- 3) Beschikt uw organisatie over voldoende capaciteit en expertise om een project van deze omvang en complexiteit op korte termijn (eind 2026 - begin 2027) op te pakken, en ziet u hierbij aanleiding om aanvullende partners (zoals bouwers, beleggers of gespecialiseerde partijen voor school- of parkeergaragebouw) te betrekken?
- 4) Zijn er onderdelen van de concept-deelgebiedsvisie (randvoorwaarden, uitgangspunten of ambities) die voor uw organisatie een beperking of belemmering vormen om in te schrijven op een toekomstige aanbesteding?
Zo ja, kunt u toelichten welke dit zijn en waarom?

B. Programma & complexiteit

- 5) Welke onderdelen van het voorgestelde programma leveren volgens u de meeste spanning of risico's op (bijv. ruimtelijke inpassing, financiële haalbaarheid, juridische aspecten, integratie van het IKC, ondergrondse parkeergarage, bouwlogistiek, fasering)? Kunt u toelichten waarom?
- 6) Biedt de concept deelgebiedsvisie voldoende ruimte om een haalbaar en tegelijk ambitieus programma te maken? Indien u deze ruimte onvoldoende acht, welke concrete aanpassingen zijn volgens u nodig om tot een haalbaar plan te komen?
- 7) Bevatten de documenten voldoende ruimte om creatieve en slimme combinaties te zoeken voor het programma (IKC, woningen, maatschappelijke voorzieningen, garage)? Zijn er suggesties om zaken aan te scherpen of juist te verruimen? En waarom?

- 8) Leidt de hoeveelheid programma tot kwaliteitsvermindering? Hoe zou de gemeente deze risico's volgens u kunnen beperken?
- 9) Zijn de regels voor het groene binnenterrein op de parkeergarage (substraatdikte en -hoeveelheid, boomkroondekking en onverhard terrein en aantal zichtbare bomen uit elke woning) voldoende om een groen binnenterrein te creëren? Of ziet u kansen om deze eisen slimmer te formuleren om tot een vergelijkbaar resultaat te halen?
- 10) Bevatten de documenten voldoende aanleiding om in te zetten op stedenbouwkundige kwaliteit en architectonische kwaliteit? Zo niet, hoe kan de gemeente dat verbeteren?
- 11) Heeft u aandachtspunten of geleerde lessen op basis van ervaringen met vergelijkbare projecten waarin woningbouw is gecombineerd met een school en/of met een (ondergrondse) parkeergarage?
- 12) Hoe beoordeelt u de vraag naar de typen woningen die in het programma zijn opgenomen (aantallen, prijsklassen, woninggroottes, doelgroep)? Sluit dit woningaanbod volgens u aan op de huidige marktvraag in Zoetermeer en de regio?
- 13) Ziet u binnen de samenstelling van dit programma kans om een bijzonder woonconcept gericht op de oranje doelgroep te realiseren?

C. Financiële haalbaarheid

- 14) Hoe beoordeelt u de financiële haalbaarheid van het voorgestelde programma, uitgaande van actuele marktconforme kosten, opbrengsten en risico's binnen de Zoetermeerse context (o.a. gemeentelijk grondprijsbeleid) Kunt u daarbij toelichten welke aannames u hiervoor hanteert?
- 15) Welke elementen van de uitvraag zijn voor u het meest bepalend in deze financiële beoordeling?
- 16) Welke randvoorwaarden beschouwt u als essentieel om tot een sluitende en robuuste businesscase te komen?
- 17) Welke risico's ziet u als het meest bepalend voor de haalbaarheid, financierbaarheid en uitvoerbaarheid van dit project en hoe zouden deze risico's kunnen worden beïnvloed of gemitigeerd?
- 18) De gemeente is voornemens zowel de ondergrondse parkeergarage als de school en gymzaal tegen een maximum koopprijs terug te kopen. Hoe beoordeelt u deze terugkoopconstructies vanuit financieel, technisch en risicoperspectief? Geef aan in hoeverre deze terugkoopconstructies bepalend zijn voor de keuze om al dan niet deel te nemen aan een vervolgtraject.
- 19) Welke impact hebben deze terugkooprijzen op de financiële haalbaarheid van uw totale businesscase (woningen, voorzieningen, school, gymzaal, parkeergarage)? Welke prijsbandbreedtes of aanvullende voorwaarden acht u hierbij noodzakelijk of realistisch om tot een haalbare businesscase te komen?
- 20) Welke technische, functionele en kwaliteitsvoorwaarden zijn voor u essentieel voor de parkeergarage en voor de school en gymzaal, gegeven dat de gemeente uiteindelijk eigenaar wordt? Zijn er eisen die vooraf scherper geformuleerd moeten worden om risico's te beperken?

- 21) Hoe beoordeelt u de gestelde verplichtingen vanuit de SPUK WoKT subsidie, zoals de verplichting om de startbouw voor 31 december 2030 te laten plaatsvinden?
- 22) Ziet u alternatieve financiële of contractuele modellen voor de realisatie van de parkeergarage en/of de school en gymzaal (bijv. gesplitste aanbesteding, DBM-varianten, UAV-GC) die volgens u kunnen bijdragen aan een betere kosten- of risicoverdeling?

D. Randvoorwaarden & vrijheden n.a.v. spelregelkaart

- 23) Bieden de huidige uitgangspunten (spelregelkaart en andere uitgangspunten) voldoende ontwerpruimte en ontwikkelvrijheid?
- 24) Welke onderdelen van de huidige randvoorwaarden leveren volgens u de meeste meerwaarde op?
- 25) Op welke punten zou extra flexibiliteit of juist strakkere kaders u helpen om tot een nog kwalitatief beter plan te komen?

E. Proces

- 26) Welke aanvullende informatie heeft u nodig om tot een goede inschatting van haalbaarheid en interesse te komen? Denk daarbij zowel aan technische, planologische, juridische als financiële informatie, maar ook aan informatie over planning, randvoorwaarden, risico's en besluitvormingsprocedures.
- 27) Op welke termijn denk u dat realiseren van de gewenste ontwikkeling op deze locaties haalbaar is?
- 28) Welke plannings- of faseringsstrategieën ziet u die bijdragen aan een efficiëntere uitvoering, minder hinder en betere financiële voorspelbaarheid?

F. Selectieprincipe en aanbestedingsvorm

- 29) De ondergrondse parkeergarage wordt onder het volledige bouwgebied gerealiseerd, waardoor deze constructief is verweven met zowel het IKC als de woningen. Acht u één integrale aanbesteding voor de totale ontwikkeling de meest passende strategie, of ziet u mogelijkheden voor een alternatieve aanpak? Hierbij kunt u desgewenst ook denken aan andere marktbenaderingen, zoals een gesplitste aanbesteding voor de verschillende opbouwen, een separate opdracht voor de ondergrondse parkeergarage, een gefaseerde of sequentiële aanpak, een bouwteamconstructie of het werken met percelen. Wij ontvangen graag uw visie, inclusief de belangrijkste voor- en nadelen en eventuele randvoorwaarden vanuit uw perspectief.
- 30) Gezien het uitgangspunt dat de gemeente (bepaalde onderdelen van het plan) Europees moet aanbesteden: welke aanbestedingsvorm acht u het meest geschikt voor dit project en waarom?
- 31) In een aanbesteding zal de gemeente normaal gesproken beoordelen op prijs én kwaliteit (EMVI). Welke kwaliteitscriteria vindt u belangrijk voor dit project en welke weging zou u passend vinden ten opzichte van prijs? Kunt u toelichten waarom?

- 32) Wat zijn voor uw organisatie showstoppers die deelname aan een aanbesteding onmogelijk maken?
- 33) Heeft u suggesties om de aanbesteding aantrekkelijker, efficiënter of innovatiever te maken?

G. Algemene vraag

- 34) Welke bredere aandachtspunten, tips of risico's ziet u die de realisatie of aantrekkelijkheid van deze gebiedsontwikkeling kunnen beïnvloeden, en die in de eerdere vragen nog niet aan bod kwamen? Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen in de markt, financierbaarheid, vergunningen, planning, uitvoerbaarheid of aanbestedingsstrategie.

5. Vervolg en procedure

De gemeente Zoetermeer heeft deze marktconsultatie op **16 februari 2026** gepubliceerd op TenderNed.

Indien wenselijk kunnen er verduidelijkende vragen worden gesteld tot **3 maart 2026 12.00 uur**. Dit kan via de vragenmodule van TenderNed. De gemeente Zoetermeer zal deze vragen uiterlijk op **17 maart 2026** beantwoorden. Hiervoor wordt een nota van inlichtingen opgesteld die ook gepubliceerd zal worden op TenderNed. Het is belangrijk om te vermelden dat de gemeente Zoetermeer mogelijk niet alle vragen kan beantwoorden.

Door de fase waarin deze ontwikkeling zich bevindt zijn nog niet alle details uitgewerkt en wil de gemeente de markt ook de mogelijkheid geven om met innovatieve ideeën te komen. Hierdoor kan de gemeente een gedegen plan ter bestuurlijke besluitvorming voorleggen waarvan de haalbaarheid voldoende is aangetoond.

De reactie op de marktconsultatie kan via TenderNed tot uiterlijk **30 maart 2026, 12.00 uur** worden ingediend.

Na ontvangst van de reacties zal de gemeente de bijdragen analyseren en meenemen in:

- het aanscherpen van de conceptdeelgebiedsvisie Denemarkenlaan (Deelgebied 1);
- het opstellen van een aangepaste of definitieve set van randvoorwaarden, uitgangspunten en aandachtspunten;
- het bepalen van de meest geschikte marktbenadering en mogelijke aanbestedingsstrategie;
- het voorbereiden van een bestuurlijk besluit over het vervolgproces.