

Raadsvoorstel

Onderwerp	Versnellingsagenda woningbouw
Zaakid	0637319013
Versie	
Auteur	Dhr. L. Chi l.chi@zoetermeer.nl 079-3468692
Gemeentesecretaris	Tomassen. J.F.A.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Woningbouwagenda Zoetermeer Woningbouwprogramma Zoetermeer Woningbouwprogramma 'Solitaire locaties'
Samenvatting	<p>De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Met de Versnellingsagenda worden acties voorgesteld om de woningbouwproductie te versnellen.</p> <p>Onderdeel van de Versnellingsagenda is om 14 extra woningbouwlocaties aan te wijzen. Voor deze 14 woningbouwlocaties is een ontwikkelrichting geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, onder andere op het gebied van doelgroepen, parkeren en bouwhoogte. Daarnaast wordt in de Versnellingsagenda een verdere verfijning van het in 2017 vastgestelde Woningbouwprogramma voorgesteld. Ten aanzien van doelgroepen richt de Versnellingsagenda zich met name op jongeren, middeninkomens en empty-nesters.</p> <p>Daarnaast is het voorstel om de nieuwbouw te verdelen in 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen, waarvan een beperkt percentage dure huur.</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Overzicht woningbouwlocaties2. Kavelpaspoorten nieuwe woningbouwlocaties3. Motie 1801-05 "proactief vormgeven aan solitaire locaties"

Raadsbesluit 0637319013

Versnellingsagenda woningbouw

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2018

besluit

Ter uitwerking van het raadsbesluit over het Woningbouwprogramma d.d. 11 september 2017 en ter versnelling van de woningbouwproductie in Zoetermeer:

1. De nieuwbouw te verdelen over de volgende segmenten: 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen waarvan een beperkt percentage dure huur;
2. In te zetten op de volgende primaire doelgroepen: jongeren, middeninkomens en emptynesters;
3. De volgende woningbouwlocaties zo mogelijk versneld te realiseren en de daarbij behorende ontwikkelrichting vast te stellen:
 - a) Engelandlaan, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen, middeninkomens;
 - b) Kwadrant A, o.a. woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm volgens vigerend parkeerbeleid, doelgroepen: netwerkstedelingen, young urban professionals, tweeverdieners, middeninkomens, empty nesters en doorstromende gezinshuishoudens;
 - c) Denemarkenlaan, o.a. woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, middeninkomens, jonge/stedelijke gezinnen, empty nesters;
 - d) Kop Bredewater, woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 120 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm die nader wordt onderzocht in het Masterplan Entree, doelgroepen: starters, young urban professionals, tweeverdieners en dynamische netwerkstedeling;
 - e) van Aalstlaan, o.a. woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 60 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm volgens het vigerend beleid, doelgroepen: doorstromende gezinshuishoudens, jonge gezinnen en empty nesters;
 - f) Belgiëlaan, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, empty nesters, dynamische netwerkstedeling en tweeverdieners;
 - g) Nederlandlaan, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young

urban professionals, empty nesters, dynamische netwerkstedeling en tweeverdieners;

- h) Brusselstraat, o.a. woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: jonge/stedelijke gezinnen, starters, young urban professionals, empty nesters;
 - i) Frankrijklaan, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: young urban professionals, starters, tweeverdieners, empty nesters;
 - j) Luxemburglaan 1, o.a. een woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters;
 - k) Luxemburglaan 2, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters;
 - l) Engelandlaan 270, woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen, middeninkomens;
 - m) Zalkerbos 1, woontoren met maximale bouwhoogte 30 meter, parkeernorm volgens het vigerend beleid, doelgroepen: kleine/jonge gezinnen, empty nesters, ouderen;
 - n) Eleanor Rooseveltlaan 3-25, o.a. woontoren(s) met maximale bouwhoogte tot 90 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: gezinnen, starters, empty nesters, alleenstaanden, ouderen, dynamische netwerkstedeling;
4. Op de locaties Buizerdveld, Baggerdepot Zwaardslotseweg en Voorweg Randstadrail in lijn met het Coalitieakkoord voorlopig geen woningbouw na te streven;
5. Aan de hand van de woningbouwmonitor te sturen op het planaanbod, de daadwerkelijk gerealiseerde woningaantallen en de voorgestane verdeling over de bouwsegmenten;
6. Voor de 14 onderhavige locaties de volgende uitgangspunten te hanteren voor de samenspraak;
- Omwonenden van bovenstaande woningbouwlocaties te informeren over de in dit raadsbesluit opgenomen ontwikkelrichting;
 - Op basis van een concreet initiatief omwonenden en geïnteresseerde kopers en/of huurders te betrekken op het niveau van raadplegen over de invulling en uitwerking van de locatie;
 - Een zorgvuldig samenspraaktraject in te richten, met als doel om te komen tot een gedragen invulling van de locatie, rekening houdend met de belangen van verschillende stakeholders waaronder omwonenden, marktpartijen en gemeente;

- Indien noodzakelijk een evenwichtige afweging te maken tussen individueel en stedelijk belang.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De druk op de woningmarkt neemt in de Randstad, de Haagse regio en ook in Zoetermeer momenteel snel toe. Dit heeft alles te maken met het feit dat er in de afgelopen jaren door de crisis weinig gebouwd is. Nu de economische situatie voor veel mensen weer verbeterd, is er duidelijk sprake van een 'inhaalvraag'. Het beschikbare aanbod kan deze vraag vooralsnog niet aan. Voor Zoetermeer betekent dit dat zich in de komende jaren de kans voordoet om de Zoetermeerse woningmarkt te verrijken en daarmee de verwachte bevolkingskrimp te keren en om te zetten in bevolkingsgroei. Indien niet snel wordt bijgebouwd dan raakt de woningmarkt steeds meer op slot en wordt het voor veel doelgroepen nog moeilijker om aan passende woonruimte te komen.

Gezien de oververhitting op de (regionale) woningmarkt is het noodzakelijk om de woningbouwproductie aan te jagen. Op 13 februari 2017 is de [Zoetermeerse Bouwagenda](#) vastgesteld waarbij de belangrijkste ambitie is om in de komende 10-15 jaar circa 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit komt neer op een gemiddelde bouwproductie van 700 woningen per jaar. In het daaropvolgende [Woningbouwprogramma](#) is deze opgave verder geconcretiseerd. Tevens is de zoekopdracht gegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het nieuwbouwprogramma uit te breiden tot 16.000 nieuwe woningen.

In het Coalitieakkoord d.d. 31 mei 2018 is vervolgens het voornemen uitgesproken om de 10.000 toe te voegen woningen vooral in te zetten om de doorstroming op de Zoetermeerse woningmarkt te bevorderen. Door de woningen in verschillende segmenten bij te bouwen – en met name in de segmenten die nu nog (te) weinig voorhanden zijn, zoals woningen in de midden huur – is het mogelijk om ook bestaande woningen (onder meer in de goedkope huursector) vrij te spelen, doordat huishoudens kunnen doorstromen. Meer doorstroming bereik je daarnaast ook door voor specifieke doelgroepen te bouwen en (nieuwe) gewenste woonmilieus toe te voegen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Bouwsegmenten

Met het oog op het zoveel mogelijk stimuleren van de doorstroming en er voor te zorgen dat er voor alle Zoetermeerse woningzoekenden een woning te vinden is in Zoetermeer, hanteert de gemeente bij het nieuwbouwprogramma de volgende differentiatie over de bouwsegmenten als uitgangspunt. NB: deze percentages gelden voor het totale nieuwbouwprogramma en niet per individueel bouwproject.

Bouwsegmenten	Doelgroepen	Inkomensklasse
27% goedkope huurwoningen Huurprijs: < de huurprijsgrens (€ 710,- prijspeil 2018), het betreft hier zowel sociale huurwoningen door de woningcorporaties als goedkope huurwoningen door marktpartijen (beleggers en particulieren)	<ul style="list-style-type: none">- Studenten- Young urban professionals- Emptynesters	Huishoudens met een bruto jaarinkomen < € 41.000,- (hun inkomen is te laag om te huren/kopen in het marktsegment) . In het bijzonder zet de gemeente daarbij in op

		studenten, young urban professionals en emptynesters
25% midden huurwoningen Huurprijs: > € 710 ,- en < € 970 ,- (prijspeil 2018), zowel marktpartijen als de woningcorporaties kunnen woningen in dit segment realiseren	<ul style="list-style-type: none"> - Young urban professionals - Emptynesters - Doorstromers (huishoudens die door een gestegen inkomen kunnen doorstromen uit de goedkope huursector) 	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 41.000 ,- en circa € 61.000 ,-
48% koopwoningen en een beperkt percentage dure huur Verschillende kooprijscategorieën ¹ : <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop: < € 190.000 ,- - Middelduur: > € 190.000 ,- < € 274.000 ,- - Duur: > € 274.000 ,- Een klein aandeel dure huur (> €970,-, prijspeil 2018)	<ul style="list-style-type: none"> - Emptynesters - (Doorstromende) young urban professionals - Doorstromende gezinshuishoudens 	Vrije marktprincipe

Aan de hand van bovenstaande differentiatie voor een nieuwbouwprogramma van (vooralsnog) 10.000 woningen is het mogelijk om in totaal ruim 22.000 huishoudens aan een nieuwe door hen gewenste woning te helpen; anders geformuleerd: het nieuwbouwprogramma faciliteert ruim 22.000 verhuizingen. Van al deze verhuisbewegingen kunnen er circa 7.400 in het goedkope huursegment plaatsvinden, circa 4.300 in de midden huur en circa 10.497 in de koopsector (bron: gemeente Zoetermeer, afdeling Onderzoek & Statistiek).

Bovenstaande differentiatie betekent een verdere verfijning van de differentiatie uit het [Woningbouwprogramma Zoetermeer](#). Zo is het segment 'midden huur' expliciet gemaakt (woningen met een huurprijs tussen € 710,- en € 970 ,-), vanwege het tekort hieraan in Zoetermeer en de bijdrage die dit segment kan leveren aan het op gang brengen van de doorstroming uit de sociale huursector. Tevens is de categorie '48 procent koop' verbreed met 'dure huur' (woningen met een prijs > € 970 ,-).

Primaire doelgroepen

De gemeente zet met het woningbouwprogramma in het bijzonder in op de woonbehoeften van drie specifieke doelgroepen, te weten:

Primaire doelgroepen	Toelichting
Jongeren	Onder jongeren verstaat de gemeente studenten (MBO-ers, HBO-ers, en WO-studenten) van 18 tot 27 jaar en young urban professionals vanaf zo'n 23 jaar oud tot circa 30 jaar die graag in Zoetermeer (blijven) wonen nadat

¹ Uit Grondprijzennota gemeente Zoetermeer 2018

	<p>zij het huis uit zijn gegaan.</p> <p>De gemeente wil Zoetermeerse jongeren behouden en voorkomen dat zij wegtrekken wegens een gebrek aan passende woonruimte. Studenten zijn aan Zoetermeer te binden door in te zetten op de bouw van kleine goedkope huurwoningen (tot circa € 600,-) die er nu nog te weinig zijn. Door hun compactheid zorg je er tegelijkertijd voor dat jongeren op den duur doorstromen naar een grotere woning. Young urban professionals zijn aan Zoetermeer te binden door in te zetten op de bouw van (ruimere) goedkope huurwoningen < € 710,- en midden huurwoningen > € 710,- en < € 970,-.</p>
Middeninkomens	<p>Onder middeninkomens verstaat de gemeente huishoudens met een bruto jaarinkomen vanaf circa € 41.000,- (inkomensgrens sociale huursector) tot circa € 60.000,- die noch een sociale huurwoning mogen huren (vanwege een te hoog inkomen) noch een voor hen geschikte woning kunnen kopen (vanwege een te laag inkomen). Het betreft onder meer young urban professionals, eenverdieners met of zonder kinderen en zelfstandigen.</p> <p>Door met name hoogwaardige woningen in de midden huur te realiseren kunnen middeninkomens beter uit de voeten. Bovendien kan de realisatie van dit soort woningen de doorstroming van 'scheefwoners' uit de sociale huursector bevorderen. Bestaande sociale huurwoningen komen dan weer beschikbaar voor de sociale doelgroep.</p>
Emptynesters	<p>Onder emptynesters verstaat de gemeente huishoudens vanaf circa 55 jaar oud waarvan de kinderen het huis uit zijn.</p> <p>Met het bouwen van kwalitatief goede appartementen op aantrekkelijke locaties is een deel van de emptynesters mogelijk te verleiden om hun (te) ruime eengezinswoning hiervoor te verruilen. Op die manier kunnen bestaande eengezinswoningen, waarvan Zoetermeer er relatief veel heeft, weer beschikbaar komen voor nieuwe gezinnen.</p>

Het woningbouwprogramma focust zich weliswaar op de bovengenoemde primaire doelgroepen maar biedt daarnaast ook voldoende ruimte voor andere groepen. Het betreft in het bijzonder:

- Huishoudens met een zorgvraag: dit zijn huishoudens in alle leeftijdsklassen die niet of slechts gedeeltelijk zelfstandig kunnen wonen (o.a. dementeren en mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking). De kwantitatieve woningbehoefte van deze groep huishoudens bestrijkt enkele honderden woningen tot 2030;
- Doorstromende gezinshuishoudens: deze draagkrachtige groep wil een volgende stap in haar wooncarrière maken en laat, als deze stap lukt, een bestaande eengezinswoning

achter voor een startend gezin. Als Zoetermeer hen geen kwalitatief goede woningen biedt dan zullen zij geneigd zijn om elders in de regio een woning te gaan zoeken;

- Nieuwe huishoudens van buiten de stad: zij zijn voor de stad een must om sterk en gezond te blijven en de Zoetermeer verlatende huishoudens te compenseren. Met name zogenaamde 'dynamische netwerkstedelingen' zijn een kansrijke groep huishoudens vanwege de ligging van Zoetermeer nabij werk, grootstedelijke voorzieningen, de woonkwaliteit en goede basisvoorzieningen van de stad. Het gaat onder meer om jongeren (de beroepsbevolking van morgen), middeninkomens (onder meer onderwijzers, politieagenten en zorgverleners) en huishoudens met een hoog inkomen en/of hoog opleidingsniveau.

Woonmilieus

In het woningbouwprogramma is expliciet de ambitie opgenomen om vooral te streven naar meer woonkwaliteit in de bestaande stad en om daartoe 'binnenstedelijk' gewenste woonmilieus toe te voegen en woonmilieus die in Zoetermeer nu nog te weinig beschikbaar zijn. Op die manier ontstaan er meer woonsmaken, kan de stad goed inspelen op de verschillende doelgroepen en ontstaat er meer doorstroming op de woningmarkt. Door te werken met woonmilieus beantwoordt de gemeente ook aan het beroep dat de provincie Zuid-Holland op de gemeenten doet om meer onderscheidende woonmilieus toe te voegen aan de bestaande voorraad en primair binnenstedelijk bij te bouwen.

Woonmilieus	Toelichting
Binnenstad	Dit woonmilieu speelt in op verschillende typen huishoudens die graag in een binnenstadsetting wonen. Een setting met sfeer, bruis en een rijk aanbod van (culturele) voorzieningen om de hoek.
Stadswijk	Dit woonmilieu beantwoordt aan de groeiende vraag naar stedelijk wonen met goede voorzieningen en openbaarvervoer op loopafstand.
Park wonen	Dit woonmilieu speelt in op de behoefte aan wonen in/aan het groen binnen de stad.
Campus wonen	Dit woonmilieu speelt in op de woonbehoeften van jonge studerende huishoudens die Zoetermeer wil behouden en aantrekken.
Gemengde woon- en werkmilieus	Dit woonmilieu biedt kansen om verouderde bedrijfsterreinen te revitaliseren en tegelijkertijd een nieuwe woonsmaak aan de stad toe te voegen.

De nadruk zal bij al deze woonmilieus liggen op het toevoegen van gestapelde woonvormen en/of compacte laagbouw. Enerzijds om ruimte te besparen en creëren voor groen en andere functies in de stad. Anderzijds om in te spelen op de relatief grote toename van het aantal (kleine) één- en tweepersoonshuishoudens.

Plan capaciteit woningbouw

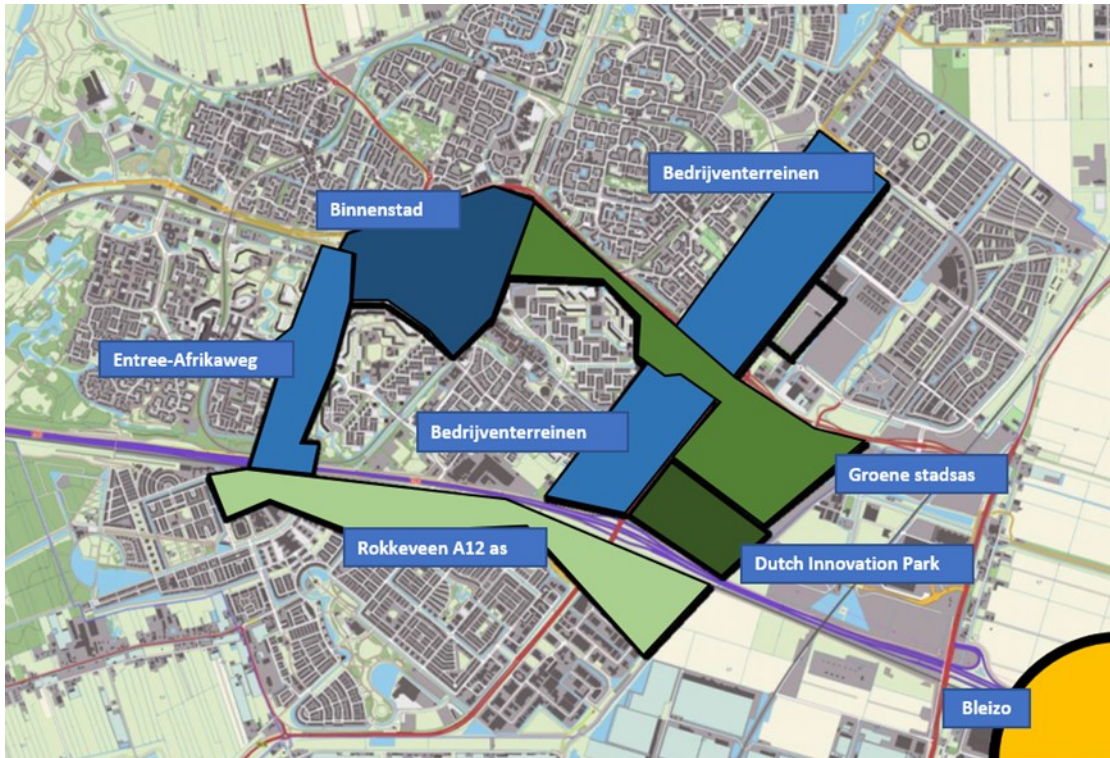
Eén van de noodzakelijke randvoorwaarde om de woningbouwproductie te kunnen realiseren is het creëren van voldoende planvoorraad aan woningbouwlocaties. De planvoorraad bestaat uit bestaande woningbouwprojecten, de zoekgebieden zoals beschreven in de gebiedsuitwerkingen en de solitaire locaties. In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van de woningbouwlocaties.

Op 29 januari jl. is ter uitvoering van het Woningbouwprogramma het raadsbesluit “Woningbouwprogramma – Solitaire locaties” aangenomen. Het vorengenoemde besluit gaat concreet in op de een twintigtal locaties die ter uitvoering van het Woningbouwprogramma zijn aangewezen om deze versneld tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast is met het besluit een viertal locaties opgenomen waar voorlopig geen woningbouw wordt nagestreefd. Met het sluiten van het coalitieakkoord wordt ingezet op het realiseren van grotere ontwikkellocaties. Met het oog daarop zijn nog eens een drietal kleinere ontwikkellocaties geschrappt vanwege de aanwezigheid van maatschappelijke en/of sociale functies. De betreffende locaties zijn: Baggerdepot Zwaardslotseweg, Buizerdveld en Voorweg RR omgeving/Zalkerbos 320.

In het raadsmemo “[stand van zaken motie 1707-12 woningbouwprogrammering goed monitoren](#)” is een eerste doorkijk opgenomen van de woningbouwproductie de komende jaren. Voor de eerstkomende drie jaar zullen de beoogde 700 woningen per jaar niet gerealiseerd worden. Het college stelt voor ter stimulering van de bouwproductie om een aantal extra locaties aan te wijzen die versneld kunnen worden opgepakt. In lijn met het voornemen van het coalitieakkoord betreffen dit voornamelijk grotere woningbouwlocaties die op dit moment geen sociale, maatschappelijke en/of groenfunctie hebben. Dit zijn zowel locaties in bezit van de gemeente als in particulier eigendom. Vrijwel alle locaties zijn gelegen in de ontwikkelzones zoals opgenomen in het [Woningbouwprogramma Zoetermeer](#).

Extra woningbouwlocaties binnen de ontwikkelzones

Het merendeel van de woningbouwopgave van 10.000 tot mogelijk 16.000 woningen zal in de in het Woningbouwprogramma Zoetermeer (d.d. 11 september 2017) vastgestelde ontwikkelzones tot stand gaan komen (zie het kaartje). Per zone zijn hieronder een aantal ontwikkelkaders ten aanzien van de beoogde woonmilieus, doelgroepen en woonproducten benoemd. Deze ontwikkelkaders wil het college als vertrekpunt hanteren bij concrete bouwinitiatieven in de zones. Het versterkt inzetten op deze ontwikkelzones is in lijn met de ambities vanuit het Coalitieakkoord om op grotere ontwikkellocaties de woningbouwopgave te realiseren.



Bron: Woningbouwprogramma Zoetermeer

Om de woningbouwproductie te stimuleren stelt het college voor om 14 nieuwe locaties aan te wijzen als woningbouwlocaties. Deze locaties zijn, op één na, gelegen binnen de ontwikkelzones. In bijlage 2 is per woningbouwlocatie een kavelpaspoort opgenomen waarin de belangrijkste vertrekpunten zijn opgenomen van de voorgenoemde ontwikkeling.

De vertrekpunten die zijn opgenomen is een eerste inschatting van het college wat de mogelijkheden zijn op de locatie. Vervolgens zal in de volgende fase van de locatieontwikkeling bekeken worden in hoeverre deze vertrekpunten haalbaar en uitvoerbaar zijn. De haalbaarheid zal in elk geval worden onderzocht op de volgende punten: financieel, juridisch, samenspraak, technische uitvoerbaarheid en impact op de omgeving.

Voor de onderhavige 14 locaties is op basis van de vertrekpunten van de kavelpaspoorten een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In het nieuwe bestemmingsplan zal worden onderbouwd op welke manier de voorgenoemde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de bestemmingsplanwijziging is de gemeenteraad aan zet.

De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden over de voortgang van deze 14 locaties via de Voortgangsrapportage Stedelijke Ontwikkeling.

De beoogde versnelling wordt o.a. behaald door in dit stadium op hoofdlijnen de vertrekpunten van de ontwikkeling vast te stellen. Door in een vroeg stadium de belangrijkste ontwikkelkaders vast te stellen (o.a. woonprogramma, maximale bouwhoogte, parkeernormen en samenspraak), krijgen marktpartijen meer inzicht en comfort bij de ambitie van de gemeente. Op basis van deze vertrekpunten worden marktpartijen meer in staat gesteld om met passende initiatieven te komen.

datum print: donderdag 4 oktober 2018

Naast de ambitie om deze extra woningbouwlocaties te realiseren blijft er onverminderd aandacht voor de lopende woningbouwprojecten. De bestaande en nieuwe plannen zijn nodig om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

Binnenstad

Woonmilieu: binnenstad, mix to the max. De Zoetermeerse binnenstad biedt ruimte om circa 2.000 woningen toe te voegen. Dit kan door middel van het optoppen van bestaande kantoor-, winkel- en andere gebouwen (toevoegen van penthouses), transformatie van kantoren, sloop/nieuwbouw en nieuwbouw op 'kleine korrels'.

Aantrekkelijke kenmerken van wonen in de binnenstad zijn een mix van functies in een hoge dichtheid, alsook een grote variatie in verschijningsvormen van de bebouwing. Het wonen is daarbij ietwat minder dominant dan in een stadswijk. De vier te onderscheiden deelgebieden kunnen ieder op een eigen manier bijdragen aan het creëren van variatie: de Dorpsstraat en het Dobbe-gebied met verschillende typen meer 'dorpse' en het Stads- en Woonhart met aansprekende hoog stedelijke bebouwing.

De Dorpsstraat en het Dobbe-gebied lenen zich qua doelgroepen bij uitstek voor woningtypen gericht op emptynesters (patioachtige woningen en kleinschalige appartementengebouwen met goede buitenruimten), woningen voor doorstromende gezinshuishoudens (aansprekende intense laagbouw en woonwerkwoonings). In deze twee deelgebieden zal het accent, ten behoeve van een hoge kwaliteit alsook het draagvlak voor de vooral specialistische winkels, meer op de middel(dure) koop- en huursegmenten moeten liggen. Ten slotte leent het kleinschalige en meer intieme karakter van deze gebieden zich mogelijk ook goed voor een compact zorgcomplex.

Het Stads- en Woonhart zijn daarnaast – vanwege het (beoogde) hoog stedelijke karakter, de goede bereikbaarheid met HOV en het aanbod van culturele voorzieningen – vooral interessant voor studenten, young urban professionals en emptynesters.

De potentie om een significant aantal woningen in het midden huur en dure markthuursegment toe te voegen is hier gelet op de beoogde doelgroepen én de mogelijke interesse van beleggers waarschijnlijk het grootst binnen Zoetermeer.

In de ontwikkelzone Binnenstad is veel ruimte om de plancapaciteit verder uit te breiden. Het college stelt voor de volgende locaties aan te wijzen als woningbouwlocaties: Engelandlaan, Nederlandlaan, Belgiëlaan, Brusselstraat, Denemarkenlaan, Frankrijklaan, Luxemburglaan 1, Luxemburglaan 2 en Engelandlaan 270.

De woningbouwlocaties zijn divers van aard. Het betreffen gemeentelijke locaties en locaties in particulier eigendom. De locaties in particulier eigendom bestaan uit kantorenlocaties die in beeld zijn om te transformeren (eventueel door middel van sloop-/nieuwbouw). De locaties in gemeentelijk eigendom lopen uiteen van locaties die braak liggen, een verkeersfunctie hebben en locaties waarvan de huidige functie niet meer noodzakelijk is.

Entree-Afrikaweg

Woonmilieu: stadswijk. Voor dit gebied wordt gekeken naar ruimte voor circa 4.500 woningen. Het betreft vooral nieuwbouw en kantoortransformaties dat past binnen de door de Raad al vastgestelde visie. Het in het woningbouwprogramma en de Visie Entree Zoetermeer (2017)

datum print: donderdag 4 oktober 2018

voor deze zone voorgestane woonmilieu is dat van kwalitatief hoogwaardige 'stadswijk'. Motivatie: het ontbreekt in Zoetermeer nog te zeer aan dit type woonmilieu. Hierop wordt ingezet waardoor een nieuwe 'woonsmaak' zal ontstaan waarmee we echt iets toevoegen aan de stad.

Het woonmilieu stadswijk staat voor een menging van wonen, werken en voorzieningen, waarbij de woonfunctie overigens wel dominant is. Gevarieerde stedelijke woningtypologieën in hogere dichtheden zijn voor wat betreft het wonen een belangrijk uitgangspunt. Waarden als vrijheid en flexibiliteit maar ook collectiviteit en betrokkenheid zijn allen vertegenwoordigd.

Gelet op de omschreven kenmerken van dit woonmilieu leent de 'Entree-Afrikaweg' zich als zone in principe voor alle (primaire) doelgroepen en woonproducten. Vanwege de hogere dichtheden waarin je hier wilt bouwen, zal het accent wel met name op gestapelde woonvormen moeten liggen, hetgeen niet uitsluit dat je ook kunt afwisselen met lagere stedelijke bebouwing (herenhuizen en patio-achtige woningen) in bijvoorbeeld de gebieden achter langs hoofdinfrastructuur gesitueerde hoogbouw (de hoogbouw kan dan goed als geluidswerende wand dienen).

Door de ligging nabij HOV-stations (Zoetermeer CS en Centrum West) en de voorzieningen van de binnenstad doen zich in de Entree-Afrikaweg waarschijnlijk goede kansen voor om woningen in het middeldure en dure markthuursegment toe te voegen; beter dan elders in Zoetermeer. Beleggers hebben doorgaans namelijk een voorkeur voor dit type locaties.

In de delen nabij de A12/het NS-station ligt het voor de hand om nadrukkelijk ook in te zetten op woningen voor studenten, young urban professionals, alsook dynamische netwerkstedelingen (die de gehele randstad als zoekgebied hebben). Al deze type huishoudens hechten aan een goede bereikbaarheid van zoveel mogelijk stedelijke voorzieningen in de randstad en staan relatief nog aan het begin van hun wooncarrière. NB: een appartement nabij de A12 kan weliswaar uniek en een hoge kwaliteit hebben, maar het zijn doorgaans niet de plekken waar huishoudens hun hele leven blijven wonen.

Als randvoorwaarde voor de Entree geldt tot slot dat 27 procent van het beoogde totale aantal woningen in de Entree-Afrikaweg zone in het goedkope/sociale huursegment tot stand komt, dit conform het raadsbesluit Visie Entreegebied. In Q4 van dit jaar wordt het Masterplan voor het Entreegebied aan de raad aangeboden. In dit plan wordt bovenstaande meegenomen en uitgewerkt.

Na de vaststelling van het Masterplan is het streven om zo snel mogelijk te komen tot woningbouwrealisatie in het Entree. Daarin is de gemeente voor een gedeeltelijk afhankelijk van Entreegebied heeft de gemeente weinig grondposities. De locatie Kop Bredewater is wel in gemeentelijk eigendom

Het college is voornemens om de locatie Kop Bredewater, na vaststelling van het Masterplan, versneld in ontwikkeling te brengen. In de tussenperiode kunnen de voorbereidingen worden getroffen om deze locatie in de markt te zetten, zoals het formuleren van de uitgangspunten. Het versneld in ontwikkeling brengen van deze locatie kan dienen als katalysator voor de overige woningbouwontwikkelingen in het Entree. Bij het Masterplan Entree zal hierop worden teruggekomen.

Bedrijventerreinen

Woonmilieu: gemengd woon- en werkmilieu. De bedrijventerreinen Rokkehage, Hoornhage en Zoeterhage lagen voorheen aan de rand van Zoetermeer. Inmiddels liggen zij veel meer binnen en centraler in de stad. De terreinen kunnen, als de gemeente dit door middel van bestemmingsplanaanpassingen toelaat, langzaam gaan verkleuren en uiteindelijk voorzien in circa 3.000 nieuwe woningen.

Het verkleuren kan bijvoorbeeld op gang komen door minder milieubelastende bedrijvigheid in combinatie met woonfuncties mogelijk te maken. Op die manier neemt de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden toe tot een waarde die meer recht doet aan de huidige positie in de stad.

De op handen zijnde woningbouwontwikkelingen langs de bedrijventerreinen (locaties Kwadrant B&F en Dwarstocht) zouden de start kunnen vormen van een geleidelijke transformatie. Afhankelijk van onder andere de grootte van de te transformeren locaties, de specifieke milieuomstandigheden en de specifiek haalbare ruimtelijke kwaliteit zijn verschillende doelgroepen en woonproducten denkbaar. Globaal is – afhankelijk van de specifieke kansen die zich voordoen – een invulling denkbaar bestaande uit: 48 procent koop/dure huur, 25 procent midden huur en 27 procent goedkope huur.

Het college ziet kansen om vooral aan de randen van de bedrijventerreinen de verkleuring te starten. Bij de behandeling van de Perspectiefnota d.d. 26 juni 2017 heeft het college toegezegd (toezegging nr. 629) het initiatief te nemen om voor Kwadrant deelgebied A versneld te verkennen met welk proces woningbouw op deze locatie mogelijk kan worden gemaakt. Het memo "[Toezegging nr. 629 woningbouw Kwadrant deelgebied A](#)" geeft een eerste beeld welke stappen dienen te worden ondernomen om te komen tot de gewenste woningbouwontwikkeling.

De locatie Kwadrant A is omvangrijk van aard en kan vanwege haar gunstige ligging aan de rand van het bedrijventerrein een versnelling geven aan het transformatieproces van Zoeterhage. Daarnaast is deze locatie gelegen nabij een knooppunt waardoor het mogelijk is om een hoogteaccent te creëren met een markante uitstraling.

Het verkleuren van delen van verouderde bedrijfsterreinen stemt het college regionaal af. Tevens zoekt zij actief naar mogelijkheden om op ontwikkellocaties ook werkfuncties toe te voegen.

Groene stadsas

Woonmilieu: park wonen. Deze groene corridor in de stad – van Scholendriehoek, via Kwadrant (voormalige Volkstuinen) naar RandstadRailstation Van Tuylpark – biedt ruimte voor parkachtig wonen in het groen. Uiteindelijk is hier naar verwachting ruimte om circa 2.000 woningen toe te voegen.

Parkwonen kan zowel in een grondgebonden (intense laagbouw) setting als met appartementen (woontorens in parken) of in een combinatie gestalte krijgen, waarbij nieuwe groene (collectieve) ruimtes de basis vormen voor de woonkwaliteit.

Het woonmilieu speelt met name in op de woonwensen van doorstromende gezinshuishoudens die op zoek zijn naar meer grondgebonden woonkwaliteit in het (middel)dure koopsegment en

datum print: donderdag 4 oktober 2018

emptynesters die houden van hoogwaardig groen in hun omgeving én het comfort van een (middel)duur huur- of koopappartement. Ook biedt park wonen mogelijkheden om collectieve woonvormen voor huishoudens met een zorgbehoefte te realiseren, in het goedkope, midden huur en dure huursegment.

De locatie van Aalstlaan is in 2015 aangekocht door de gemeente, waar het tot die tijd heeft gefunctioneerd als uitvaartcentrum. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie, die onderdeel uitmaakt van de ontwikkelzone 'Groene Stadsas' is het toevoegen van een onderscheidend groen-stedelijke woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt onderzocht of de naastgelegen groenstrook kan bijdragen aan de woonopgave in combinatie met een kwaliteitsimpuls aan het groen. De herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw draagt hiermee bij aan de transformatie van de gehele ontwikkelzone

Rokkeveen A12-as

Woonmilieu: park wonen. In deze zone langs de Zuidkant van de A12 in Rokkeveen liggen verspreid transformatie- en verdichtingslocaties die in de toekomst beschikbaar kunnen komen voor een woonfunctie. Uiteindelijk biedt de zone naar verwachting ruimte voor circa 1.500 woningen.

De te realiseren woonproducten en de mogelijke doelgroepen zijn ook hier – net als bij de bedrijventerreinen – in belangrijke mate afhankelijk van de kenmerken en kwaliteiten van de specifieke locaties die in de toekomst beschikbaar komen.

Langs de A12 zijn terrasvormige hoogteaccenten kansrijk. Deze kunnen trapsgewijs aflopen richting verschillende vormen van intense laagbouw. Op die manier realiseer je hoogbouw met buitenruimten op het Zuiden en sluit je met lagere bebouwing goed aan op de woonwijk Rokkeveen.

De hoogteaccenten lenen zich door hun ligging (gunstig qua bezonning maar uitdagend qua geluidsbelasting), waarschijnlijk eerder voor het (middel)dure marktsegment dan voor het goedkope huursegment. Met name young urban professionals en emptynesters zijn kansrijke doelgroepen, alsook dynamische netwerkstedelingen (die de gehele randstad als zoekgebied hebben).

Op plekken waar laagbouw aansluitend op de wijk Rokkeveen mogelijk is, valt te denken aan (middel)dure eengezinswoningen voor doorstromende gezinshuishoudens en dynamische netwerkstedelingen (zoals bijvoorbeeld aan het Machtildahof). Ook zijn woonvoorzieningen voor huishoudens met een zorgvraag (zoals bijvoorbeeld aan het Katwijkerlaantracé in Rokkeveen) een goede overweging.

De ontwikkeling van de locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-25 levert een flinke bijdrage aan de ambitie om in deze zone 1.500 woningen te realiseren. Deze kantorenlocatie is gelegen op een zichtlocatie langs de Zuidweg en A12, en om die reden geschikt als locatie voor hoogbouw. Daarnaast kan met de herontwikkeling van deze locatie ook een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het naastgelegen groengebied.

Solitaire locaties

Het grootste gedeelte van de woningbouwopgave zal gaan landen binnen de grotere ontwikkelzones. Daarnaast kunnen solitaire locaties buiten deze ontwikkelzones bijdragen aan woonambities van de stad. Dit betreffen zowel gemeentelijke als particuliere locaties. De gemeente pakt initiatieven van particulieren en marktpartijen actief op en benadert de markt om mee te denken over de verhoging van de bouwproductie en de toevoeging van kwaliteit. Onder deze particuliere locaties valt het ontwikkelen van grondposities in particulier bezit, maar ook bijvoorbeeld de herontwikkeling van kantoren naar woningbouw.

Deze locaties zijn variabel, er kunnen nieuwe locaties bij komen en na verdere analyse ook weer (tijdelijk) afvallen. Dit is voor een deel afhankelijk van initiatieven van de particuliere grondeigenaren. Op de solitaire locaties kan een breed scala aan woonmilieus worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de beoogde doelgroepen en de woningsegmenten.

De locatie Zalkerbos 1 is een voorbeeld van een solitair woningbouwinitiatief op particulier eigendom dat bijdraagt aan de woonambities van de stad.

Parkeernormen bij woningbouwprojecten

Op dit moment wordt gewerkt aan de herijking van het parkeerbeleid. Er zijn verschillende redenen om het parkeerbeleid tegen het licht te houden, bijvoorbeeld: veranderingen in autobezit tussen verschillende doelgroepen, nieuwe technologische ontwikkelingen, maatschappelijke ontwikkelingen etc.

Een belangrijke succesfactor voor de woningbouwopgave is de parkeernormering die wordt gehanteerd bij nieuwbouwprojecten. De parkeernormen hebben effect op de haalbaarheid, betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van woningbouwplannen. Daarnaast heeft het effect op de dichtheid van het plan.

De woningbouwopgave is ook een concrete aanleiding om het parkeerbeleid tegen het licht te houden. In de actualisatie van het parkeerbeleid wordt ingegaan op meer maatwerk ten aanzien van de beoogde doelgroepen en locaties bij nieuwbouw. In het vigerend beleid wordt daar nog te beperkt onderscheid in gemaakt. Daarnaast wordt in het vigerend beleid ook beperkt onderscheid gemaakt in de parkeernormen in verschillende gebieden van de stad. Er is behoefte om meer differentiatie daarin aan te brengen.

Separaat aan dit voorstel ontvangt de raad een procesvoorstel voor de aanpak van de actualisatie van het parkeerbeleid. In dat traject zal de verdere verfijning van het parkeerbeleid plaatsvinden, waarin in elk geval de mogelijkheden worden onderzocht tot het meer differentiëren van de parkeernormen bij woningbouwprojecten.

Vooruitlopend op de actualisatie van het parkeerbeleid wordt voor 10 van de 14 onderhavige locaties voorgesteld om een lagere parkeernorm te hanteren. De lagere parkeernorm voor deze locaties is ingegeven vanuit verschillende aspecten.

Uit onderzoek blijkt dat het autobezit onder jongeren substantieel lager is dan die van een gemiddeld huishouden. Voor deze doelgroep is het bij nieuwbouw mogelijk om een lagere parkeernorm te hanteren dan in het vigerend beleid.

In het Stadshart wordt bij nieuwbouw vrijwel altijd de minimale norm gehanteerd binnen het vigerend parkeerbeleid. Daarnaast hoeft in het Stadshart niet het bezoekersdeel te worden gerealiseerd omdat een beroep kan worden gedaan op de beschikbare publieke parkeervoorzieningen (§ 3.2.2 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels). In de praktijk betekent dit dat op de parkeernorm t.b.v. woningen in het Stadshart 0,3 in mindering kan worden gebracht.

Voor een woningbouwontwikkeling nabij hoogwaardig openbaar vervoer wordt voorgesteld om aan te sluiten bij dezelfde systematiek; uitgaan van de minimale norm en dat het bezoekersdeel niet hoeft te worden gerealiseerd,

Bovenstaande leidt voor woningbouwprojecten in de Binnenstad of nabij hoogwaardig openbaar vervoer tot de navolgende parkeernorm.

	Voorstel nieuwe parkeernorm	Huidige parkeernorm
Jongerenwoningen (<70 m ²)	0,422 p.p. / woning	0,722 p.p. / woning
Gestapelde woning < 70 m ²	0,7 p.p. / woning	1,0 – 1,3 p.p. / woning
Gestapelde woning (70 – 90 m ²)	1,0 p.p. / woning	1,3 – 1,5 p.p. / woning
Gestapelde woningen (90 – 120 m ²)	1,2 p.p. / woning	1,5 – 1,7 p.p. / woning

Wat de exacte parkeernormering wordt per locatie is voornamelijk afhankelijk van de differentiatie in doelgroepen en grootte van de woning. Het voorstel voor de nieuwe parkeernormen kent een bandbreedte van 0,4 tot 1,2.

In de praktijk betekent dit dat in vrijwel elk geval de gemiddelde parkeernorm per project tussen 0,5 en 1,0 is gelegen. Wanneer binnen een plangebied meer jongerenwoningen worden gerealiseerd, dan zal de daadwerkelijke parkeernorm meer richting de 0,5 gaan. Op het moment dat het plan uitgaat van meer grotere woningen, dan zal de norm meer richting de 1,0 gaan.

Per ontwikkellocatie zal in de vervolgfase een parkeernotitie worden opgesteld als onderdeel van de ruimtelijke/planologische procedure. In dit document wordt verder onderbouwd wat een aanvaardbare parkeernormering is, o.a. rekening houdend met bovengenoemde aspecten.

Motie 1801-05 “proactief vormgeven aan solitaire locaties”

Op 29 januari jl. is bij de bespreking van het raadsvoorstel “solitaire locaties” de hierboven genoemde motie aangenomen. In de motie wordt verzocht om voor woningbouwlocaties die in gemeentelijk eigendom zijn “proactief” aan te geven wat de kaders zijn met betrekking tot het woonprogramma. Met betrekking tot de 14 nieuwe locaties in het voorstel is in de bijgevoegde kavelpaspoorten opgenomen wat de woonambities zijn.

Daarnaast wordt in de motie gevraagd om per locatie het concrete resultaat te laten zien van de participatie van omwonenden in hun woonomgeving. Het college stelt voor om met betrekking tot de samenspraak voor de nieuwe locaties de reguliere inspraakmomenten te gebruiken. Deze inspraakmomenten zullen volgen nadat deze locaties als woningbouwlocaties door de raad zijn vastgesteld en zodra deze door de gemeente actief worden opgepakt.

De afdoening van moties vindt drie keer per jaar plaats. In dat kader stelt het college de raad voor motie 1801-05 als afgedaan te beschouwen.

datum print: donderdag 4 oktober 2018

Financiën

In de Perspectiefnota 2019 zijn middelen aangevraagd om met ingang van 1 juli 2018 een extra projectteam op te richten voor de realisatie van woningbouwprojecten. Dit team richt zich op de ontwikkeling van de meest kansrijke woningbouwlocaties. Op deze manier wordt gepoogd om de woningbouwproductie op de korte termijn te vergroten. Dit extra projectteam gaat ook met een aantal voorgestelde locaties uit de Versnellingsagenda aan de slag.

Op dit moment is nog niet expliciet of bovengenoemde inzet afdoende om alle locaties tot ontwikkeling te brengen, omdat dit mede afhankelijk is van de uiteindelijke complexiteit en doorlooptijd. Bovendien zal uit de praktijk moeten blijken of deze 14 nieuwe locaties tegelijk kunnen worden opgepakt. Dit is onder andere afhankelijk van de bereidwilligheid en prioritering van private eigenaren en andere externe partijen.

Op basis van de voortgang en doorlooptijd van projecten zal blijken of extra capaciteit noodzakelijk is om de locaties tot ontwikkeling te brengen. Het college zal in dat geval bekijken welke (financiële) mogelijkheden er zijn en al dan niet een voorstel aan de gemeenteraad voorleggen.

Samenspraak en Communicatie

Voor de 14 nieuwe locaties zijn kavelpaspoorten gemaakt waarin de ontwikkelrichting van de woningbouwontwikkeling is opgenomen. Na vaststelling van het voorliggende voorstel door de raad, zullen de omwonenden worden geïnformeerd over de ontwikkelrichting van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Vervolgens zal op basis van een concreet plan samenspraak plaatsvinden met omwonenden en andere geïnteresseerden (zoals potentiële kopers/huurders) op het niveau van raadplegen. De speelruimte van de samenspraak is met name gelegen in de concrete invulling van de locatie, bijvoorbeeld als het gaat om het openbaar gebied, architectuur en verkeer.

Het college streeft naar een zorgvuldig samenspraaktraject, met als doel om te komen tot een gedragen invulling van de woningbouwlocatie, rekening houdend met belangen van verschillende stakeholders waaronder omwonenden, marktpartijen en gemeente.

Op basis van het verloop van het samenspraaktraject zal, indien noodzakelijk, een belangenafweging plaatsvinden waarin ook duidelijk plaats is voor het stedelijke belang.

Duurzaamheid

Met het raadsbesluit "[Aardgasvrije nieuwbouw](#)" d.d. 5 maart jl. is de ambitie geformuleerd om als uitgangspunt vast te stellen dat nieuwbouw aardgasvrij wordt gerealiseerd. Dit geldt ook voor transformatieprojecten en nieuwe woningen die "opgetopt" worden op bestaande woongebouwen. Deze ambitie is geformuleerd vooruitlopend op het nadere aardgasverbod bij nieuwbouw. Deze nieuwe regeling is per 1 juli jl. ingegaan.

Daarnaast wordt in de nieuwbouwproductie gestuurd op de realisatie van duurzame woningen in overeenstemming met het [Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020](#).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij de verdere uitwerking van de woningbouwlocaties benoemd in de Versnellingsagenda zal aandacht zijn voor een goede toegankelijkheid van de woongebouwen en eventueel het aangrenzend openbaar gebied. Hierbij wordt het Handboek Toegankelijkheid als uitgangspunt gebruikt. De Toegankelijkheidsraad zal bij de verdere uitwerking betrokken worden.

Rapportage en evaluatie

Conform het stand van zaken [memo](#) zal eind 2018 een eerste woningbouwmonitor aan de raad worden aangeboden. In de woningbouwmonitor wordt inzicht gegeven in de woningvoorraad en de ontwikkeling daarvan. Met de woningbouwmonitor kan continue gepeild worden of de bouwproductie op schema ligt en of we daadwerkelijk de juiste woningen bouwen in de beoogde segmenten. Dit inzicht is noodzakelijk om eventueel te kunnen bijsturen.

Daarnaast zal met de woningbouwmonitor inzicht worden gegeven in de toekomstige plancapaciteit aan woningbouwlocaties. De plancapaciteit aan woningbouw kent een dynamisch karakter en is continue in beweging. In de rapportage rondom de monitor zal de ontwikkeling hiervan, nieuwe woningbouwlocaties die zich aandienen en locaties die niet meer worden opgepakt, nadrukkelijk worden meegenomen. Op de manier wordt de raad periodiek op de hoogte gehouden over waar woningbouw gaat plaatsvinden en of de plancapaciteit afdoende is om uitvoering te geven aan de ambities van het Woningbouwprogramma.

Ten aanzien van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties dient de rapportage rondom de woningbouwmonitor puur als informatiemoment. Het ontwikkeltraject van een nieuwe locatie kent vervolgens haar eigen gebruikelijke fasen en besluitvormingsmomenten.

Begrotingswijziging

N.V.T.