

Laddertoets Entree Zoetermeer

19 november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Onze aanpak	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Uitgangspunten	6
2.1 Projectprofiel Entree	6
2.2 Entree is een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling	7
2.3 Entree ligt binnen stedelijk gebied	8
3. Behoefte aan wonen	10
3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is de gemeente Zoetermeer	10
3.2 Vraag naar bijna 9.600 woningen tot 2040 in gemeente Zoetermeer	11
3.3 Hard planaanbod bestaat uit 2.360 woningen	13
3.4 Behoefte aan zo'n 7.230 woningen in periode t/m 2040	14
4. Behoefte aan niet-wonen	16
4.1 Kantoren: kwalitatieve vervanging van bestaande voorraad is nodig	16
4.2 Bedrijven: met name vraag vanuit kleinschalige bedrijvigheid verwacht	17
4.3 Detailhandel: buurtgericht aanbod passend bij locatie	20
4.4 Enige horeca voorziet in behoefte	22
4.5 Consumentgerichte dienstverleners passen binnen Entreegebied	24
4.6 Maatschappelijke voorzieningen	24
4.7 Totaaloverzicht beoogd programma	24
Bijlagen	26

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Zoetermeer is bezig met de ontwikkelingen van Entree. Het Entreegebied bevindt zich tussen het stadscentrum en het station van Zoetermeer. Momenteel wordt het gebied gedomineerd door grootschalige (grotendeels leegstaande) kantoren. Het Entreegebied wordt getransformeerd naar een levendige stadswijk waar wonen en werken samenkomen.

In 2019 is het Masterplan voor het gebied opgesteld. Hierop volgde het Planuitwerkingskader (PUK) Entree in 2021. Op basis van het destijds beoogde programma zoals opgenomen in het PUK is een toets uitgevoerd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit was één van de noodzakelijke onderzoeken voor de wijziging van het bestemmingsplan. In 2022 heeft vervolgens het (ontwerp-)bestemmingsplan Entree Midden ter inzage gelegen. Medio 2023 is besloten het (ontwerp-)bestemmingsplan op een aantal wezenlijke onderdelen te wijzigen en aan te vullen. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 was de tijd te kort om deze wijzigingen nog onder het oude recht te verwerken. Hiermee is de ontwikkeling van Entree onder de Omgevingswet komen te vallen.

De Omgevingsvisie Zoetermeer en het Omgevingsplan zijn nog in ontwikkeling. De gemeente zet daarom in op een vrijwillig Omgevingsprogramma Entree waarin het beleidskader voor de ontwikkeling van de Entree is opgenomen. Hierin wordt de overkoepelende visie en ambitie uit het Masterplan Entree voor het gebied verder uitgewerkt in de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Ook wordt een overkoepelend toetsingskader geboden voor de uitwerking per plot. Deze uitwerking is een verdere verrijking van het eerder vastgestelde Structuurontwerp Openbare Ruimte (hierna: SOR) Entree en het Planuitwerkingskader (hierna: PUK) Entree (2021).

Vooruitlopend op de vaststelling van de Omgevingsvisie vindt inhoudelijke afstemming plaats op de (uitwerking van de) visie en ambitie van het Masterplan, zodat zowel op het niveau van het plangebied als Zoetermeer-breed dit in overeenstemming is met elkaar. Nadat het omgevingsprogramma Entree is vastgesteld, zal het te zijner tijd worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze Laddertoets is vooruitlopend daarop opgesteld en gaat uit van de vereisten voor het opnemen in het omgevingsplan. In deze Laddertoets wordt onderstaande bandbreedte van het programma aangehouden.

Tabel 1: Bandbreedte programma Entree Zoetermeer

Programma	Type	Omvang
Wonen	Wonen	7.250 woningen
Niet-wonen	Kantoren	40.000 tot 50.000 m ²
	Bedrijven (commercieel retail, kantoren klein)	20.000 tot 40.000 m ²
	Maatschappelijk	35.000 tot 45.000 m ²
	Totaal niet-wonen	95.000 tot 135.000 m ²

Bron: Gemeente Zoetermeer (juli 2024).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregels staat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit

leefomgeving zoals die sinds 1 januari 2024 van kracht is, zoals toegelicht in onderstaand tekstkader.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g Bkl

- 1 Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- 2 Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- 3 Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4 Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft dit beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Onze aanpak

U bent zich bewust van nut en noodzaak om deze ontwikkeling te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). In dit stadium is nog een ruime mate van flexibiliteit in bandbreedten voor de programmering van het gebied. Deze bandbreedten worden mogelijk al aangescherpt bij vaststelling van het Omgevingsprogramma. Ook zal later in tijd de programmering verder ingevuld worden per plot. Bij vergunningverlening zal moeten worden beoordeeld of de beoogde (deel)ontwikkeling aansluit op deze Ladder. In deze rapportage gaan we uit van het op dit moment verwachte eindbeeld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Dit is uitgewerkt in een projectprofiel. We gaan vervolgens in op de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 brengen we de behoefte aan de functie wonen in beeld. In hoofdstuk 4 zoomen we in op de behoefte aan de niet-wonen functies.

2. Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel Entree

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In de onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform het beoogd aangepast programma – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 2: Projectprofiel Entree Zoetermeer

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de gemeente Zoetermeer, tussen het stadscentrum en het station. - Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Meerzichtlaan en Van Leeuwenhoeklaan en aan de zuidzijde door het spoor en de A12. - Aan de westkant bevindt zich de woonwijk Meerzicht en aan de oostkant de woonwijk Driemanspolder. - Het plan wordt doorkruist en ontsloten door de Afrikaweg.
Huidige situatie	- Het plangebied is een monofunctioneel gebied bestaande uit kantoorpanden en braakliggende terreinen. - De huidige vigerende bestemmingsplannen in het plangebied zijn: Afrikaweg en Omgeving (vastgesteld op 16-08-2013), Ontwikkeling Boerhaavelaan (vastgesteld op 05-10-2015), Meerzicht – Westerpark (vastgesteld op 28-06-2013) en Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan (vastgesteld op 01-03-2013). - In het plangebied bevindt zich voornamelijk een kantoorbestemming in vigerend bestemmingsplan Afrikaweg en Omgeving en een gemengde bestemming in vigerend bestemmingplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.
Nieuwe situatie	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en commerciële en maatschappelijke functies. - Het plan bevat maximaal 7.250 woningen. - Het plan bevat verschillende commerciële en maatschappelijke functies: 95.000 tot 135.000 m² bvo in totaal.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied

Locatieprofiel



Bron: Stec Groep (2024).

2.2 Entree is een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het omgevingsplan rekening gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 5.129g lid 1 en 2 Bkl zijn dan relevant en luiden als volgt:

- 1 Dit artikel is van toepassing op een **stedelijke ontwikkeling** die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- 2 Voor zover een omgevingsplan voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De nadere afweging van de behoefte en mogelijkheden binnen stedelijk gebied zijn aan de orde voor zover wordt voorzien in een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Het Bkl geeft geen ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie die zich heeft gevormd onder de oude Ladder¹ volgt dat in beginsel sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Bij overige functies zoals bedrijventerreinen en detailhandelsvoorzieningen volgt dat de grens op circa 500

¹ Zie bijvoorbeeld de overzichtsuitspraak van de Raad van State: [link naar de uitspraak](#)

m² vloeroppervlak en ruimtebeslag ligt. Dit betekent dat de beoogde woningen (maximaal 7.250) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling.

Van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als de stedelijke ontwikkeling een nieuw of groter beslag op de ruimte legt dan het vigerend planologisch regime. Een stedelijke ontwikkeling is ook nieuw wanneer sprake is van een functiewijziging met wezenlijke ruimtelijke effecten. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Entree voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt voornamelijk een woonbestemming en/of commerciële en maatschappelijke bestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerend planologisch regime niet mogelijk is. Wij taxeren daarom dat een beschrijving van de behoefte nodig is. Ontwikkelingen in het plangebied moeten te zijner tijd via vergunningverlening (bopa's) of een aanpassing van het omgevingsplan juridisch planologisch worden ingepast (zie ook paragraaf 1.2).

2.3 Entree ligt binnen stedelijk gebied

Voor een stedelijke ontwikkeling die buiten het stedelijk gebied ligt moeten (on)mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien worden afgewogen. Daarom checken we hier of de voorgenomen ontwikkeling binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In bijlage A van het Bkl staat de volgende definitie:

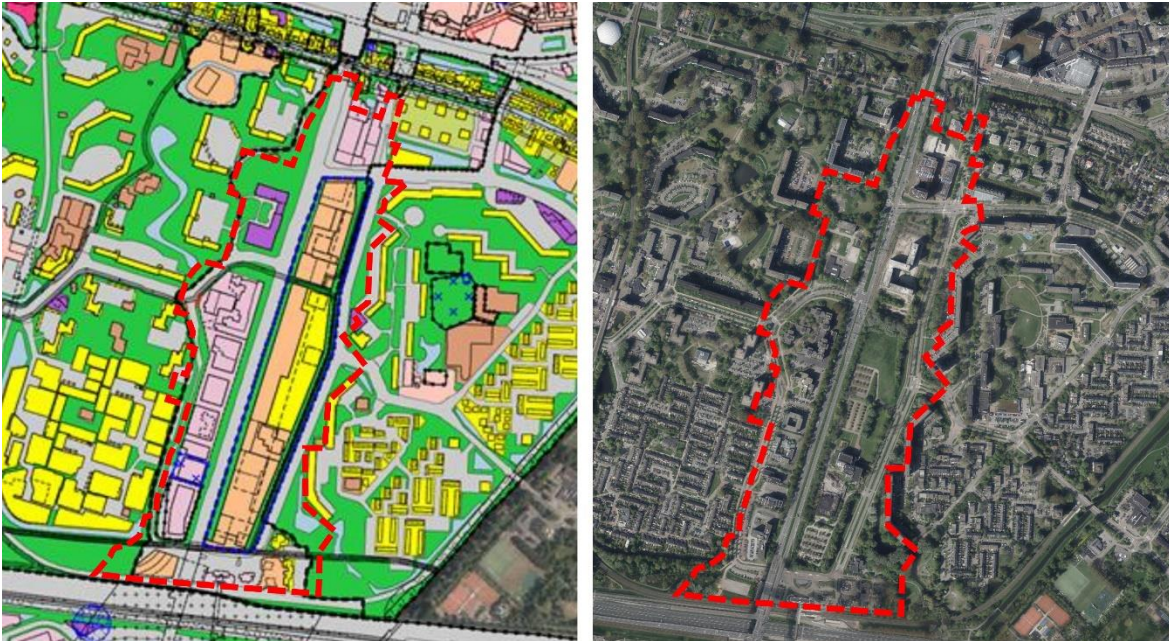
Stedelijk gebied: op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhanden en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing lang wegen, waterwegen of waterkeringen.

In afwijking van bovenstaande beschrijving van stedelijk gebied volgt uit artikel 5.129g dat het stedelijk groen aan de rand van bebouwing wel tot het stedelijk gebied hoort voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is aangesloten op jurisprudentie die is gevormd onder de oude Ladder rondom het begrip bestaand stedelijk gebied.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook het vigerende planologisch regime van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG. In het plangebied bevinden zich de bestemmingen: kantoor, gemengd en verkeer.

In onderstaand figuur is het plangebied voor Entree weergegeven. We constateren dat de locatie volledig is omsloten door bebouwing en binnen het bestaand stedelijk weefsel van Zoetermeer ligt. Bovendien maakt het vigerende planologisch regime al stedelijke functies mogelijk. We concluderen dat er sprake is van de ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

Figuur 1: Ligging planlocatie (vigerend planologisch regime en luchtfoto)



Bron: Gemeente Zoetermeer (2021), bewerking Stec Groep (2024).

3. Behoefte aan wonen

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is de gemeente Zoetermeer

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Entree in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Dit is ook voor Zoetermeer het geval (zie onderstaande tabel en figuur). Overige verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Daarnaast zit binnenlandse migratie – evenals buitenlandse migratie, geboorte en sterfte – in beginsel in de huishoudensprognoses (basis voor beschrijven van de behoefte) verwerkt.

Bijna 60% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Zoetermeer zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2022² circa 58% van alle vestigers in de gemeente Zoetermeer, uit de gemeente Zoetermeer zelf kwam. Daarnaast zien we vooral een sterke verhuisrelatie met de gemeente Den Haag, circa 15% van inkomende personen was afkomstig uit de gemeente Den Haag. Zo'n 3% van de inkomende verhuizingen was afkomstig uit Leidschendam-Voorburg en zo'n 2% is afkomstig uit Rotterdam. Ook met Pijnacker-Nootdorp, Delft, Alphen aan den Rijn, Rijswijk, Lansingerland, Leiden en Amsterdam heeft de gemeente Zoetermeer een verhuisrelatie. De overige 14% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit gemeenten in heel Nederland. Zie ook onderstaande tabel en figuur.

Tabel 3: Inkomende verhuizingen gemeente Zoetermeer in de periode 2011 t/m 2022

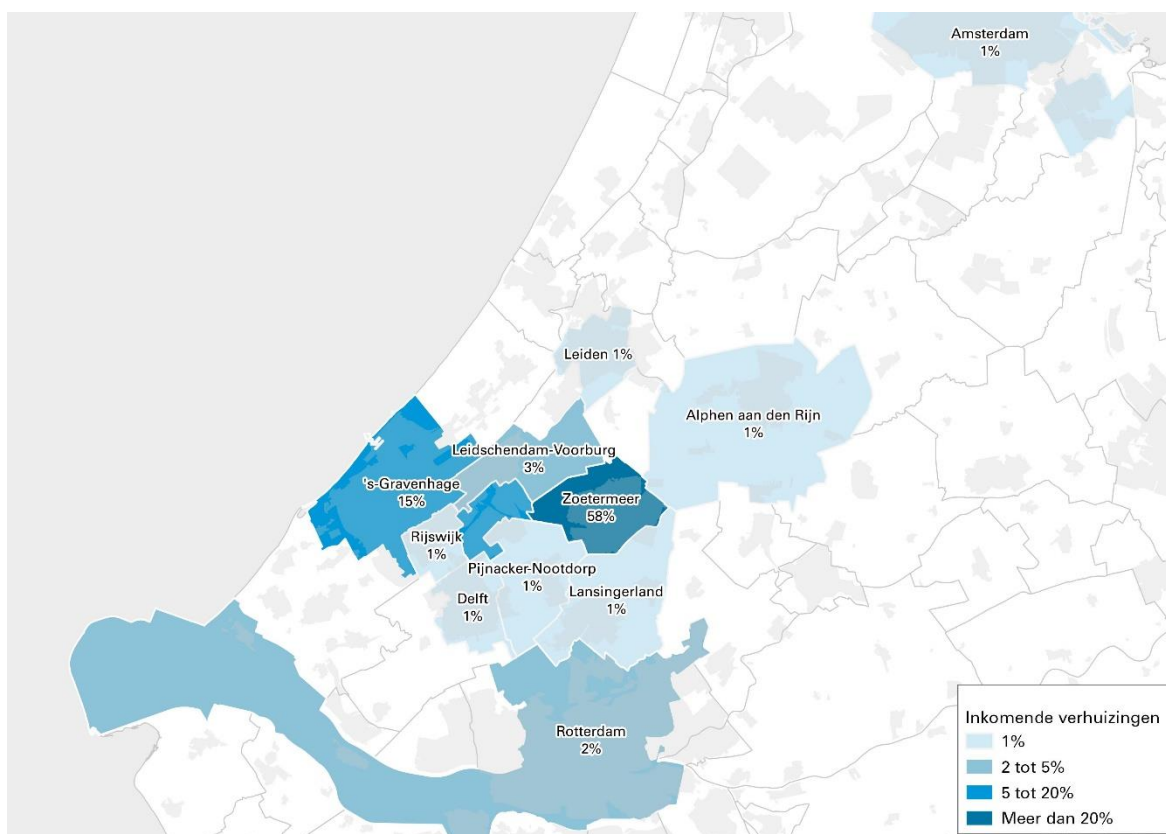
		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Zoetermeer		68.870	58%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Zoetermeer		50.450	42%
Gemeente	's-Gravenhage	17.430	15%
	Leidschendam-Voorburg	3.380	3%
	Rotterdam	2.900	2%
	Pijnacker-Nootdorp	1.690	1%
	Delft	1.780	1%
	Alphen aan den Rijn	1.180	1%
	Rijswijk	1.750	1%
	Lansingerland	1.420	1%
	Leiden	1.520	1%

² Dit betreffen de meest actuele beschikbaar data.

Amsterdam	1.010	1%
Overige gemeenten in Nederland	16.390	14%
Totaal	119.230	100%

Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Zoetermeer in de periode 2011 – 2022



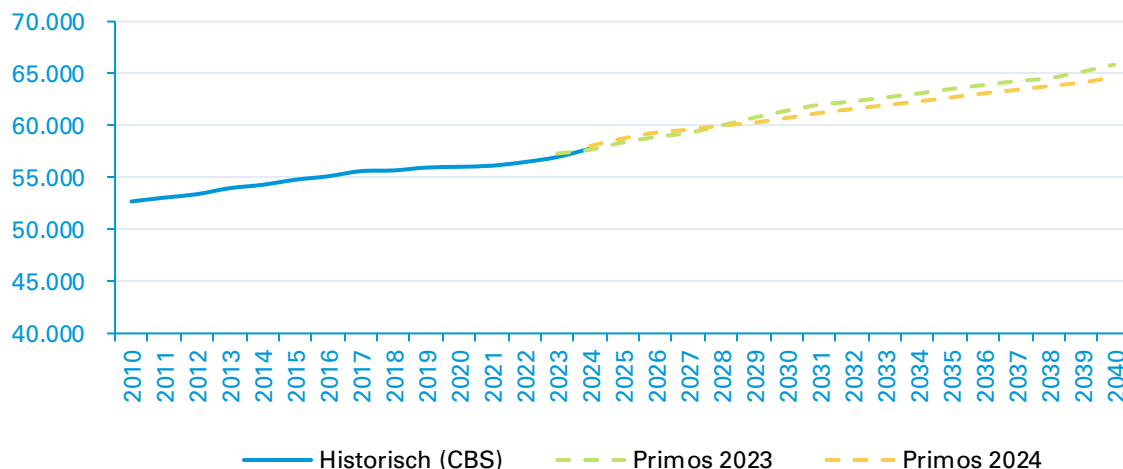
Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2024).

3.2 Vraag naar bijna 9.600 woningen tot 2040 in gemeente Zoetermeer

Voor de additionele woningvraag binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied baseren we ons op meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, leggen we verschillende prognoses van de afgelopen jaren naast elkaar. Er is gekeken naar de Primos prognoses van 2023 en 2024. Onderstaand figuur toont deze prognoses en geeft een bandbreedte van de verwachte huishoudensgroei. Te zien is dat de prognoses – zeker de eerste jaren – relatief in lijn lopen met elkaar. De Primos prognose van 2024 komt in 2040 vervolgens wat lager uit dan de prognoses uit 2023. Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 3: Historische en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Zoetermeer



Bron: CBS (2024), Primos 2023 en 2024, bewerking Stec Groep (2024).

We zoomen in onderstaande tabel in op de verwachte ontwikkeling van de huishoudens richting 2030 en 2040. Op basis van Primos 2024 wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Zoetermeer in de periode 2024 tot 2030 met zo'n 2.700 huishoudens toeneemt. Tussen 2030 en 2040 wordt een toename van ruim 3.900 huishoudens verwacht. De totale huishoudenstoename tussen 2024 en 2040 bedraagt dus ruim 6.600 huishoudens. Deze verwachte huishoudenstoename ligt iets lager dan de prognose uit 2023 (bijna 8.200 huishoudens).

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Zoetermeer 2024 – 2040

Huishoudens- prognose	Stand huishoudens 2024	Stand huishoudens 2030	Stand huishoudens 2040	Ontwikkeling 2024 – 2030	Ontwikkeling 2024 - 2040
Primos 2023	57.670	61.420	65.860	+ 3.750	+ 8.190
Primos 2024	58.020	60.720	64.660	+ 2.700	+ 6.640

Bron: Primos 2023 en 2024, bewerking Stec Groep (2024).

Woningtekort in regio Den Haag momenteel hoog: 7%

Startende huishoudens hebben het de afgelopen jaren moeilijk gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen (Woningbehoefteonderzoek gemeente Zoetermeer, 2024). De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar. Het ABF berekent per regio in Nederland het 'statisch woningtekort'. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. In de ABF-woningmarktregio Den Haag, waar Zoetermeer tot behoort, is het woningtekort momenteel 7%. Dit is een stuk meer dan het 'gewenste' tekort van maximaal 2%.

Inlopen woningtekort: tot 2030 +1.100 en tot 2040 +2.960 huishoudens, vooral door instroom jongeren

In lijn met het Woningbehoefteonderzoek gemeente Zoetermeer (2024) vullen we de autonome behoefte aan met cijfers over het inlopen van het woningtekort naar 2%. We gaan voor de autonome behoefte uit van de Primos 2024, de meest actuele huishoudensprognose. Voor de gemeente Zoetermeer betekent het inlopen van het woningtekort een groei van + 1.100 extra huishoudens tot 2030 en + 2.960 extra huishoudens tot 2040. Deze huishoudensontwikkeling landt niet evenredig bij alle doelgroepen. Immers ontstaat deze extra opgave door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. We houden er daarbij wel rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de extra huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen.

Onderstaande tabel laat de verwachte huishoudensontwikkeling zien inclusief het inlopen van het woningtekort. De autonome groei (o.b.v. Primos 2024) wordt voornamelijk gestuwd door vergrijzing en de toename van alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Dit is vaststaande ontwikkeling. Dit zijn namelijk veelal huishoudens die nu ook al in de gemeente wonen. Deze onderliggende ontwikkeling blijft dus aanwezig. Het inlopen van het woningtekort zorgt dan ook voornamelijk voor een plus op de groei van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit samen wordt in het Woningbehoefteonderzoek gemeente Zoetermeer gezien als het basisscenario.

Tabel 5: Verwachte huishoudensontwikkeling (inclusief inlopen woningtekort) per doelgroep in de gemeente Zoetermeer 2024 – 2030 en 2024 – 2040

Ontwikkeling huishoudens	2024	Ontwikkeling 2024-2030		Ontwikkeling 2024-2040	
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	6.510	+1.230	19%	+2.400	37%
Gezinnen	21.000	-250	-1%	+860	4%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.750	+1.380	21%	+3.540	53%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	15.680	-630	-4%	-1.820	-12%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	7.850	+2.040	26%	+4.520	58%
Overig	240	+30	13%	+90	37%
Totaal	58.020	+3.800	7%	+9.590	17%

Bron: Primos 2024, bewerking Stec Groep (2024). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

Door de omvang van de ontwikkeling van Entree – en de ontwikkeltermijn die hiermee gepaard gaat – kijken we richting 2040 voor het in beeld brengen van de woningbehoefte. Hiermee brengen we de behoefte op de middellange en langere termijn in beeld.

3.3 Hard planaanbod bestaat uit 2.360 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Zoetermeer bestaat uit circa 2.360 woningen, zo blijkt uit een inventarisatie van de

harde plancapaciteit van de gemeente Zoetermeer (peildatum mei 2024). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. Op basis van de verwachte vraag kan ook een groot deel van deze plannen (op termijn) voorzien in een behoefte.

Tabel 6: Plancapaciteit in de gemeente Zoetermeer

Plancapaciteit	Aantal woningen
Hard aanbod	2.360
Zacht aanbod	9.975
Totaal	12.335

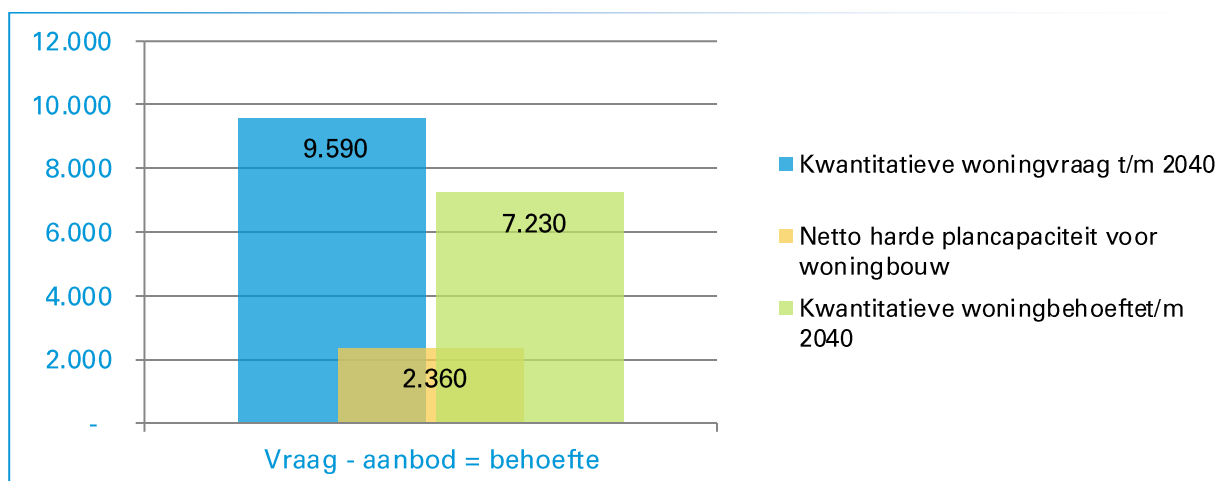
Bron: Gemeente Zoetermeer (peildatum mei 2024).

3.4 Behoefte aan zo'n 7.230 woningen in periode t/m 2040

Om te bepalen of de boogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de additionele woningvraag met de harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de periode tot en met 2040. Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren, is te zien dat er in de marktregio een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 7.230 woningen t/m 2040.

In het plan Entree zijn maximaal 7.250 woningen gepland en voorzien zo bezien in een woningbehoefte in het verzorgingsgebied.

Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in verzorgingsgebied in de periode 2024 t/m 2040



Bron: Primos 2024, Gemeente Zoetermeer (peildatum mei 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Geen relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht

Het woningbouwplan Entree voorziet in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Zoetermeer en omliggende regio. Woningbouw op de beoogde locatie – binnen bestaand stedelijk gebied – leidt daarmee niet tot relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente Zoetermeer en de regio.

In de Contourennotitie 'Woningbouw als aanjager' (september 2024) wordt het voorgenomen woonbeleid van de gemeente Zoetermeer toegelicht. De gemeente Zoetermeer zet zich – mede op basis van regionale afspraken/akkoorden – in voor de ontwikkeling van 10.735 nieuwe woningen tot 2040. Daarbij wordt gestuurd op een plancapaciteit van 130% om vertraging op te vangen. Er wordt dus fors gestuurd – zowel op gemeentelijk niveau als op regionaal niveau – op hogere aantallen. De hiervoor berekende woningbehoefte kan dus gezien worden als minimum.

4. Behoefte aan niet-wonen

Het aangepaste programma voor Entree bestaat naast wonen uit diverse niet-wonen functies. In dit hoofdstuk gaan we in op deze functies. We brengen per type functie in beeld wat de maximale verwachte behoefte is. Onderstaande tabel laat de beoogde niet-wonen functies in het plan Entree zien.

Tabel 7: Niet-wonen programma Entree Zoetermeer

Programma	Type	Omvang in m ² bruto vloeroppervlakte
Niet-wonen	Kantoren	40.000 tot 50.000 m ²
	Bedrijven (commercieel retail, kantoren klein)	20.000 tot 40.000 m ²
	Maatschappelijk	35.000 tot 45.000 m ²
	Totaal niet-wonen	95.000 tot 135.000 m²

Bron: Gemeente Zoetermeer (2024).

We gaan achtereenvolgend in op de functies kantoren, bedrijven en maatschappelijk.

4.1 Kantoren: kwalitatieve vervanging van bestaande voorraad is nodig

In het aangepaste programma van Entree is een omvang van 40.000 tot 50.000 m² bvo opgenomen voor de functie kantoren.

In de periode tot 2032 geen uitbreidingsvraag verwacht

Om de behoefte aan kantoren in beeld te brengen baseren we ons op het Marktonderzoek Kantoren Zoetermeer (Cushman & Wakefield, 2023). In dit onderzoek wordt de marktbehoefte naar kantoren in de gemeente Zoetermeer voor de periode 2022 tot 2032 en 2040 in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat in de periode 2022 tot 2032 geen uitbreidingsvraag wordt verwacht. De vervangingsvraag in deze periode bedraagt 41.415 m² vvo. Onder vervangingsvraag wordt renovatie, evenals slopen en elders realiseren van nieuwbouw kantoorruimte verstaan. Hierbij dient de kantorenvorraad niet toe te nemen, het is immers geen uitbreiding van de voorraad. Daarnaast wordt er een onttrekking van 1.820 m² vvo verwacht. Deze onttrekking dient plaats te vinden omdat er in de gemeente Zoetermeer momenteel sprake is van een overschot aan kantoorruimte (10% leegstand). Met het onttrekken van de voorraad wordt tot een model-leegstand van 7% gekomen. Hierdoor komt de behoefteraming in de periode tot 2032 uit op 39.595 m² vvo (41.415 m² vvo vervangingsvraag minus 1.820 m² vvo onttrekking). Omgerekend gaat het om zo'n 46.600 m² bvo.

Planologische borging nodig om vervangingsvraag als aanvullende ruimtevraag te kunnen benutten

De verwachte ruimtevraag bestaat uit de **vervangingsvraag** minus de onttrekking. Zoals genoemd wordt onder vervangingsvraag verstaan: renovatie, slopen en elders realiseren van nieuwbouw kantoorruimte. Hierbij dient de kantorenvoorraad niet toe te nemen, het is immers geen uitbreiding van de voorraad. Dit kan zowel binnen het plangebied als buiten het plangebied van Entree plaatsvinden. Zonder planologische borging dat kantoorruimte geschraapt worden, kan vervangingsvraag niet als ruimtevraag gezien worden.

Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied is planologisch (voorwaardelijk) borgen binnen het plangebied bovendien op korte termijn mogelijk ingewikkeld. Buiten het plangebied kan het planologisch borgen mogelijk ook ingewikkeld zijn, omdat dan planologisch moet worden wegbestemd. Voorzienbaarheid creëren bij leegstaand aanbod binnen de gemeente is dan noodzakelijk en kan bijdragen aan de eventuele onderbouwing van de Ladder.

Het marktonderzoek vergelijkt de geraamde ruimtevraag (bestaande uit de vervangingsvraag en de onttrekking) met de gebiedsontwikkelingen in de gemeente waar kantoorruimte zijn beoogd. Concreet gaat het onder andere om de toevoeging van 3.100 m² bvo (2.635 m² vvo) in de Binnenstad. De resterende ruimtevraag kan worden voorzien in het Entreegebied. Het gaat hierbij om zo'n 43.500 m² bvo (36.960 m² vvo). We benadrukken dat dit een kwalitatieve opgave betreft: de geraamde vervangingsvraag gaat er van uit dat bestaande kantoorruimte onttrokken worden.

In het marktonderzoek wordt ook een doorkijk gegeven naar 2040. Voor de 18-jarigeperiode wordt een aanvullende ruimtevraag van zo'n 6.030 m² bvo (5.130 m² vvo) verwacht. Deze aanvullende behoefte kan potentieel worden voorzien in het Entreegebied. Voor het Entreegebied gaat het dus indicatief om de vervangingsvraag in de periode 2022 t/m 2032 van 43.500 m² bvo en de aanvullende ruimtevraag in de periode 2032 t/m 2040 van zo'n 6.030 m² bvo. Opgeteld betreft dit zo'n 49.500 m² bvo.

4.2 Bedrijven: met name vraag vanuit kleinschalige bedrijvigheid verwacht

Om inzicht te geven in de behoefte naar de functie 'bedrijven' zoomen we in deze paragraaf in op de verwachte behoefte aan bedrijfsruimte vanuit zzp'ers en vanuit kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijven. In paragraaf 4.3 gaan we in op de verwachte behoefte aan detailhandel en in paragraaf 4.4 geven we inzicht in de verwachte behoefte aan horeca in het Entreegebied. Tot slot geven we in paragraaf 4.5 inzicht in de verwachte behoefte aan commerciële dienstverlening.

Indicatief een vraag van circa 8.000 m² bvo aan bedrijfsruimte vanuit zzp'ers verwacht binnen het Entreegebied

We brengen de behoefte aan bedrijfsruimte in beeld. We zoomen eerst specifiek in op de behoefte naar kleinschalige bedrijfsruimte vanuit zzp'ers. We gaan uit van de volgende uitgangspunten:

- Bij een realisatie van 7.250 woningen komen naar verwachting zo'n 12.000 personen in het Entreegebied te wonen.
- Uitgaande van het gemiddelde aandeel zzp'ers in de gemeente Zoetermeer (CBS, 2021) zullen er circa 1.140 zzp'ers in het Entreegebied komen te wonen.

- Ervan uitgaande dat ook in het Entreegebied zo'n 10 tot 20% van het aantal zzp'ers op zoek is naar fysieke werkruimte, betekent dit dat zo'n 110 tot 230 zzp'ers woonachtig in het Entreegebied op zoek zijn naar werkruimte.
- Gemiddeld hebben zzp'ers zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er vanuit de zzp'ers woonachtig in het Entreegebied vraag is naar maximaal zo'n 8.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte.

Verschillende soorten bedrijfsruimtes zzp'ers

Verschillende zzp'ers hebben verschillende huisvestingsbehoeften. De verschillen komen onder andere door de branches waarin de zzp'ers werkzaam zijn. Zzp'ers kunnen thuis werken, in een eigen bedrijfsruimte werken of in sommige gevallen bij de klant op locatie werken. Sommige zzp'ers die thuiswerken hebben behoefte aan een kleinschalige vaste werkplek. Redenen voor behoefte aan extra werkruimte zijn: behoefte aan meer m², behoefte aan contact met een potentieel netwerk, behoefte aan een representatieve omgeving om klanten te ontvangen en de behoefte aan een scheiding tussen wonen en werken. We onderscheiden verschillende soorten bedrijfsruimtes voor zzp'ers:

- Bedrijfsverzamelgebouw: een eigen vaste ruimte in een gebouw gedeeld met andere ondernemers en bedrijven. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ondernemers profiteren van elkaar netwerken. Om dit effect te bereiken is binnen een bedrijfsverzamelgebouw vaak sprake van een bepaald thema. Bedrijven zouden actief kunnen zijn in dezelfde branche. Ook zijn er bedrijfsverzamelgebouwen die zich bijvoorbeeld specifiek richten op start-ups.
- Coworking spaces: het huren van een flexibele werkplek in een gedeelde werkomgeving. Bij coworking spaces ligt de nadruk op het bouwen van een community.
- Flexibele kantoorruimte: voor kortlopende projecten kunnen zzp'ers kiezen een flexibel kantoor te huren (flexwerkplekken). Hierbij kunnen services als secretariële ondersteuning vaak ingehuurd worden.

Indicatieve marktpotentie van 3.000 m² bvo vanuit kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijven

Naast de behoefte aan bedrijfsruimte vanuit zzp'ers verwachten we ook een behoeftevraag vanuit kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijven. Het is echter sterk afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden en stedenbouwkundige inpassing van bedrijfsruimte of deze vraag daadwerkelijk in het Entreegebied gefaciliteerd kan worden. Een duidelijke omschrijving van deze functie in het omgevingsprogramma is daarbij bovendien van groot belang zodat – in een later stadium – gericht kan worden getoetst in hoeverre er behoefte is aan deze functie én in hoeverre dit op andere locaties in potentie (al) kan worden gerealiseerd.

Indicatief gaan we in op de toekomstige ruimtevraag van kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijvigheid. We baseren ons hierbij op de Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021). Deze behoefteraming geeft onder andere inzicht in de behoefte aan het werkmilieu 'gemengd stedelijk'. Dit werkmilieu wordt gekenmerkt door lichte, kleinschalige (stadsverzorgende) bedrijvigheid dat zich in een gemengd stedelijk gebied bevindt. De provinciale behoefteraming ging uit van een uitbreidingsvraag van 5 tot 15 hectare in het gemengd stedelijk segment in de periode 2021 t/m 2030 in de Haagse regio. In de periode 2024 t/m 2030 verwachten we een behoefte van 3,5 tot 10,5 hectare in het gemengd stedelijk segment. Gelet op de grote dynamiek en druk in de markt gaan we uit van de bovenkant van deze bandbreedte. We zetten deze uitbreidingsvraag af tegen het aanbod in het gemengd stedelijk segment. Op basis van de

Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 – 2030 (i.c.m. IBIS 2023) concluderen we dat het totale planaanbod in het gemengd stedelijk segment bestaat uit 0,8 hectare (niet-direct uitgeefbaar). In het hoge scenario resteert er een behoefte van 9,7 hectare om de gemengd stedelijke vraag op te vangen.

We rekenen indicatief de behoefte aan het gemengd stedelijk milieu door voor de gemeente Zoetermeer. We verwachten op basis van het huidig uitgegeven areaal dat 12% van de regionale vraag landt in de gemeente Zoetermeer. We verwachten dat circa de helft van de uitbreidingsvraag in het gemengd stedelijke werkmilieu potentieel kansrijk is voor een gemengd woon-werkmilieu³. Dit resulteert in een behoefte aan zo'n 6.000 m² bvo⁴. Het Entreegebied is een van de gebieden in de gemeente Zoetermeer om te voorzien in de vraag naar een gemengd woon-werkmilieu. We verwachten dat het Entreegebied in circa de helft van deze vraag kan voorzien, indien daar de ruimtelijke mogelijkheden en stedenbouwkundige inpassing voor geboden worden. Dit baseren we op het feit dat er een dynamische setting en interactiemilieu met voorzieningen in het Entreegebied wordt nagestreefd. We verwachten dus een marktpotentie van 3.000 m² bvo vanuit kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijven in een gemengd woon-werkmilieu.

Belangrijk aandachtspunt bij het in beeld brengen van de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte is de afhankelijkheid van het type vastgoed dat voor deze doelgroep potentieel gerealiseerd zal worden in het Entreegebied. Denk bijvoorbeeld aan kenmerken als de hoogte en diepte van de bedrijfsruimte en of er een overheaddeur aanwezig zal zijn. We verwachten dat bij ruimere mogelijkheden in het realiseren van de bedrijfsruimte, een grotere doelgroep aangesproken kan worden. Hierdoor neemt de vraag naar dit type bedrijfsruimte naar verwachting toe.

Om wat meer grip te geven waar de bedrijfsruimte voor kleinschalige (maak- en ambachtelijke) bedrijven aan zou moeten voldoen, geven we een beeld van de belangrijkste kenmerken en locatie-eisen in onderstaande tabel. Uiteraard veralgemeniseren we daarin enigszins. Het dient vooral ter inspiratie.

Tabel 8: Kenmerken kleinschalige maak- en ambachtelijke bedrijven met behoefte aan bedrijfsruimte

Kenmerk	Toelichting
Impressie	

³ We houden hierbij rekening met de lichte aard van bedrijvigheid (milieuhinder, geluid), kleinschaligheid (maximaal 10 werknemers en 500 m² bvo) en daarmee inpasbaarheid in een gemengd woon-werkmilieu. Voorbeelden van type bedrijven zijn: meubelmaker, computerreparatie, sociale werkplaats, glas- en porseleimbewerking, kleinschalige voedingsmiddelenproductie (zoals brood en zoetwaren), naaiatelier, kunstwerkatelier, 3D-print werkplaats, etc.

⁴ Uitgaande van een Floor Space Index (FSI) van 1.



Marktgebied en -dynamiek	• Primair (boven)lokaal of subregionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemer(s), inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar met plaats en gemeente. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, maar kan ook plaatsvinden in nieuwbouw. In deze sector is flexibiliteit en betaalbaarheid van groot belang.
Bereikbaarheid	• Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré. • Bereikbaarheid met OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Kenmerken bedrijfsruimte	• Behoeftte aan werkplaats/atelier, mogelijkheden om te combineren met verkoop en meestal ook ruimte voor magazijn. In het atelier is natuurlijk daglicht wenselijk. • Clusters op plekken in de stad met een duidelijke eigen identiteit. • Werkplaats en winkel/kantoor bij voorkeur eigen entree. • Omvang van circa 100 tot 500 m² bvo. • Vrije hoogte van 4 tot 5 meter.
Prijsindicatie	• €100-125/m²/jaar
Belang van interactie	• Nabijheid van anderen/netwerk is cruciaal, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling.

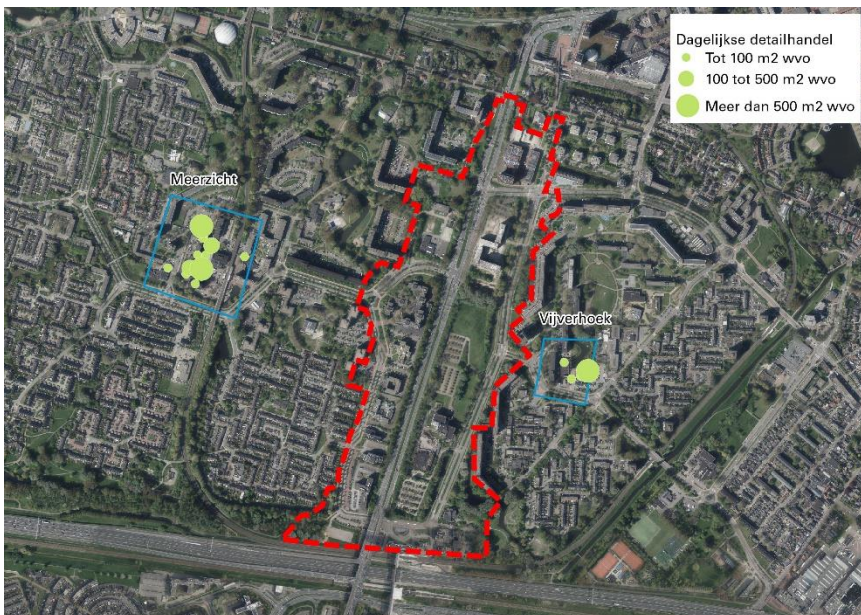
4.3 Detailhandel: buurtgericht aanbod passend bij locatie

Dagelijkse detailhandel: kleinschalig programma gericht op gemak en buurt

Gelet op de grote verdichting en beoogd inwonertal (zo'n 12.000 inwoners) ontstaat er in potentie voldoende economisch draagvlak voor realisatie van dagelijkse detailhandelsvoorzieningen. In bijlage A hebben we de berekening (distributie planologisch onderzoek [dpo]) van indicatieve marktpotentie voor de dagelijkse detailhandel in het Entreegebied opgenomen.

Let op: Het is in grote mate een beleidsmatige afweging waar dit winkelprogramma wordt gerealiseerd. Direct aangrenzend aan het Entreegebied liggen twee wijk/buurtcentra (Meerzicht en Vijverhoek) die op loopafstand potentieel kunnen voorzien in dit programma. De nieuwe inwoners van Entree bieden een grote kans beide centra te optimaliseren en daarmee te voorzien in een volwaardiger programma op deze locaties. Echter, gelet op de hoeveelheid (zo'n 12.000) nieuwe bewoners in Entree, de ambities voor levendigheid en voorzieningen voor de beoogde doelgroepen (waaronder senioren, jongeren en stedelijke gezinnen) verwachten we dat een eigen winkelprogramma (inclusief supermarkt) kan voorzien in deze toekomstige behoefte. Daarbij zijn ook combinaties van detailhandel met horeca zijn potentieel kansrijk (zoals een bakker die tevens vers belegde broodjes verkoopt of een ruimte heeft om koffie te drinken).

Figuur 5: Ligging Entree (rood omlijnd) ten opzichte van wijk/buurtcentra Meerzicht en Vijverhoek



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Vanuit het huidige Detailhandelsbeleid⁵ van de gemeente Zoetermeer is gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied een passend boodschappenaanbod op het niveau van een buurtstrip tot buurtwinkelcentrum wenselijk. Het Entreegebied functioneert als 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. Dagelijkse winkelvoorzieningen dragen daar aan bij. Een relatief beperkt detailhandelsprogramma dat ondersteunend is aan het grotere woonprogramma is wenselijk waarbij het realiseren van voldoende volume om ook als verbindingszone voldoende te kunnen functioneren een belangrijk uitgangspunt is. Bovendien zullen ook passanten van het station (met name trein- en tramreizigers) gebruik kunnen maken van het detailhandelsaanbod in de Entree.

Indicatieve marktpotentie: volwaardige supermarkt (circa 1.500 m² wvo) & aantal dagelijkse speciaalzaken (circa 500 m² wvo)

Voor een naar verwachting goede balans in de detailhandelsstructuur verwachten we een dagelijks programma van circa 2.000 m² wvo (circa 2.900 m² bvo) realistisch in het Entreegebied. Denk hierbij aan een volwaardige supermarkt (circa 1.500 m² wvo) & aantal dagelijkse speciaalzaken (circa 500 m² wvo in totaal). Hiermee kan worden voorzien in een marktgezonde maat waarmee exploitatie van deze dagelijkse detailhandel in het Entreegebied mogelijk is. Ook verwachten we dat er ruimte is voor optimalisatie van de omliggende wijk/buurtcentra (Meerzicht en Vijverhoek), wat bijdraagt aan de balans in de detailhandelsstructuur.

Niet-dagelijkse detailhandel: grote Ladderrisico's, enkel kleinschalig programma gewenst

Het primaat voor recreatieve detailhandel (onderdeel van 'niet-dagelijks') ligt in het Stadshart van Zoetermeer. Gelet op de leegstand en het functioneren van het Stadshart is het in de basis beleidsmatig ongewenst om substantieel recreatief winkelprogramma elders toe te voegen. De Ladderrisico's zijn hiervoor tevens groot, zo verwachten we. Wel is een kleinschalig wijkgericht niet-dagelijks winkelprogramma passend voor de wijk, mede gelet op de levendigheid en een actieve plintfunctie. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan een fietsen- of bloemenwinkel. We achten een niet-dagelijks winkelprogramma van maximaal 500 m² bvo als wenselijk. We adviseren om

⁵ De gemeente Zoetermeer start binnenkort met de actualisatie van het huidige detailhandelsbeleid.

specifieke niet-dagelijkse branches uit te sluiten in het toekomstige omgevingsplan van Entree. Denk hierbij aan de branches mode en vrije tijdsartikelen waarbij het primaat ligt in het Stadshart van Zoetermeer.

Tot slot is de ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen een belangrijk aandachtspunt voor het programma (dagelijkse en niet-dagelijkse) detailhandel in het toekomstige Entreegebied. De provincie Zuid-Holland ziet er op toe dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen geconcentreerd gerealiseerd worden.

4.4 Enige horeca voorziet in behoefte

In Entreegebied behoefte aan circa 2.000 m² bvo horeca

We actualiseren ook de (indicatieve) marktruimte en behoefte aan horeca in het plangebied. De toekomstige bewoners van Entree vormen de belangrijkste doelgroep voor de beoogde horecagelegenheid/-heden in het plangebied. Voor de berekening van de indicatieve marktruimte hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Besteding per persoon aan horeca bedraagt landelijk gemiddeld ongeveer € 988⁶. We gaan uit van dit landelijk gemiddelde.
- We gaan uit van de landelijk gemiddelde omzet per horecazaak van € 413.944⁷. We hanteren dit landelijk gemiddelde.
- De berekening houdt geen rekening met in- en uitgaande bestedingen. Er zijn immers geen actuele en gangbare gegevens over horeca-koopstromen.
- Er is gerekend met een gemiddelde omzet per horecazaak. Dit verschilt uiteraard per type en grootte van de horecazaak.
- We gaan uit van een horeca-koopkrachtbinding van maximaal 30 tot 40%.

Gelet op het voorgaande is de benadering nadrukkelijk indicatief. Onderscheidende horeca creëert immers een eigen vraag die nauwelijks in modellen te vangen is. De uitkomsten zijn daarmee geen harde wetenschap maar geven houvast en inzicht bij de raming van de marktpotentie. Onderstaande tabel laat de verwachte behoefte aan horeca zien.

Tabel 9: Indicatieve horecabehoeft Entree

Aantal m² bvo horeca	1.500 tot 2.000 m ² bvo
Aantal horecazaken (rekening houdend met de gemiddelde omvang van 165 m² per horecazaak)	9 tot 12 horecazaken

Deze berekening houdt enkel rekening met het bestedingspotentieel van de bewoners van het gebied. Het Entreegebied zal gaan functioneren als een 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. We verwachten hierdoor dat een deel van de bestedingen afkomstig zal zijn van bezoekers en passanten van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan bezoekers van de bedrijven en de bezoekers van de sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Er zijn geen gegevens over deze toekomstige bezoekers bekend en daarom zijn deze bestedingen niet in de berekening opgenomen. Als we deze bestedingen wel zouden kunnen doorrekenen zou de berekende behoefte groter zijn. Daarom gaan we uit van een indicatieve behoefte aan de bovenkant van de bandbreedte: circa 2.000 m² bvo horeca. Hierbij kan het definitieve programma voor horeca in het Entreegebied hier iets boven liggen.

⁶ O.b.v. omzetgegevens van Horeca DNA (2019) en CBS en inwonertallen Nederland.

⁷ O.b.v. omzetgegevens van Horeca DNA (2019) en CBS.

Dit betreft een relatief beperkt horecaprogramma dat ondersteunend is aan het grotere woonprogramma, passend bij de aard van het gebied als 'levendige verbindingszone'. We verwachten hierdoor dat deze horecaontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten elders.

Geen aanvullende hotelkamerbehoefte verwacht

Op basis van advies uit juli 2023 constateren we dat er geen aanvullende hotelkamerbehoefte wordt verwacht. Dit advies is onder andere gebaseerd op het huidige aantal hotelkamers in Zoetermeer, de bezettingsgraad in de regio Den Haag en de verwachte economische groei. Momenteel wordt het Van der Valk hotel Zilverstraat gerealiseerd waarmee in de hotelkamerbehoefte kan worden voorzien.

Indicatieve hotelkamerbehoefte	Ondergrens	Bovengrens	Bron / toelichting
Aantal kamers in verzorgingsgebied/marktregio ⁸	269	269	Vastgoeddata
Huidige bezettingsgraad	70%	75%	Horwath regio Den Haag (pré corona)
Gewenste bezettingsgraad	65%	65%	Ondergrens voor beleggers
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	
Gemiddeld economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,7%	1,7%	Op basis van verwachte economische groei in komende 10 jaar (CPB)
Huidige vraag in aantal overnachtingen	68.730	73.639	
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	81.349	87.160	
Uitbreidingsvraag komende 10 jaar in totale capaciteit aantal kamers	343	367	
Huidige capaciteit in kamers ⁹	269	269	
Huidige plancapaciteit	192	192	Van der Valk hotel Zilverstraat
Resterende behoefte komende 10 jaar in aantal kamers	Geen resterende behoefte		

⁸ Deze cijfers betreffen de capaciteit inclusief de hotelkamers van het NH Hotel Zoetermeer. In september 2024 is aangekondigd dat dit hotel gaat sluiten. Zoals te zien in de indicatieve behoefteberekening overstijgt de ontwikkeling van Van der Valk hotel Zilverstraat met 192 hotelkamers naar verwachting de geraamde uitbreidingsvraag. Met de onttrekking van de hotelkamers van het NH Hotel Zoetermeer zijn uitbreidingsvraag en de huidige plancapaciteit (de ontwikkeling van Van der Valk hotel Zilverstraat) min of meer met elkaar in balans. We verwachten dus dat de onttrekking van de capaciteit niet leidt tot een eventuele resterende behoefte.

⁹ Zie hierboven.

4.5 Consumentgerichte dienstverleners passen binnen Entreegebied

In Entreegebied indicatief behoefte aan maximaal 1.400 m² bvo aan consumentgerichte dienstverleners

In het huidige programma voor Entree zijn niet specifiek meters opgenomen voor consumentgerichte dienstverlening. Denk bij consumentgerichte dienstverlening bijvoorbeeld aan kappers, schoonheidssalons, stomerij, makelaardij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie. Dit type voorziening draagt bij aan een levendige plint. De behoefte aan deze voorzieningen wordt voornamelijk gedragen door de toekomstige inwoners van het Entreegebied. Op basis van een benchmarkanalyse bepalen we indicatief de behoefte aan dit type voorziening.

Voor de benchmarkanalyse hebben we ons gebaseerd op landelijke cijfers (Locatus, 2024). We verwachten dat bij 7.250 woningen behoefte is aan circa 16 tot 20 consumentgerichte dienstverleners. Uit de benchmarkanalyse blijkt dat met name in de persoonlijke verzorging potentie is voor voorzieningen in het Entreegebied. Binnen deze doelgroep zien we mogelijkheden voor enkele kappersvestigingen aangevuld met bijvoorbeeld een schoonheidssalon en massagesalon. Ook in de ondersteunende diensten als schoen- en kledingreparatie of een stomerij/wassalon is enige potentie aanwezig. Het gaat hierbij om één voorziening. Wat betreft de voorzieningen met een baliefunctie loopt landelijk gezien de behoefte aan dit type voorziening terug. Terughoudendheid is hierbij aanbevolen. Hier zien we potentie voor één tot twee vestigingen. Dit kan bijvoorbeeld een makelaar of uitzendbureau zijn.

Gemiddeld heeft een consumentgerichte dienstverlener een omvang van zo'n 50 m² wvo. Bij 7.250 woningen gaat het indicatief om zo'n 800 tot 1.000 m² wvo, omgerekend zo'n 1.100 m² bvo tot 1.400 m² bvo.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

In het aangepast programma voor Entree wordt zo'n 35.000 tot 45.000 m² bvo beoogd voor maatschappelijke voorzieningen. Een bepaald basis aanbod aan voorzieningen is gewenst gezien de omvang van het aantal woningen dat beoogd wordt in het gebied. Voor maatschappelijke voorzieningen is het van belang dat er logische verbindingen met de omliggende wijken (Meerzicht en Driemanspolder) programmatisch en fysiek gewaarborgd worden.

Maatschappelijke voorzieningen concurreren ruimtelijk gezien niet met andere locaties. Vanuit het perspectief van de Ladder verwachten we dus ook geen relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten.

4.7 Totaaloverzicht beoogd programma

In deze laatste paragraaf geven we een overzicht van de inschatting van de behoefte van de verschillende functies in het beoogde programma. Ook geven we een grove inschatting van het aantal banen die gepaard gaan met de verschillende functies, zie ook onderstaande tabel.

Tabel 10: Totaal overzicht inschatting behoefte aan beoogd programma

Functie	Inschatting behoefte in m ² bvo	Gemiddelde ruimtegebruik per baan		Indicatie aantal banen	
		Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Kantoor¹⁰	49.500 m ²	19 m ²	19 m ²	2.605	2.605
Bedrijven - zzp'ers	8.000 m ²	20 m ²	40 m ²	200	400
Bedrijven - kleinschalige maak/ambachtelijke bedrijven	3.000 m ²	40 m ²	60 m ²	50	75
Bedrijven - detailhandel	3.400 m ²	20 m ²	40 m ²	85	170
Bedrijven - horeca	2.000 m ²	20 m ²	40 m ²	50	100
Bedrijven - dienstverleners	1.400 m ²	20 m ²	40 m ²	35	70
Maatschappelijke voorzieningen	45.000 m ²	60 m ²	80 m ²	565	750
Totaal	106.200 m ²			3.590	4.170

¹⁰ Zoals toegelicht in paragraaf 4.1 bestaat de verwachte ruimtevraag voor kantoorruimte grotendeels uit de **vervangingsvraag** minus de onttrekking. Zoals genoemd wordt onder vervangingsvraag verstaan: renovatie, slopen en elders realiseren van nieuwbouw kantoorruimte. Hierbij dient de kantorenvoorraad niet toe te nemen, het is immers geen uitbreiding van de voorraad. Zonder planologische borging dat kantoorruimte geschrapt wordt, kan vervangingsvraag niet als ruimtevraag gezien worden.

Bijlagen

Bijlage A - Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) Entree

Voor detailhandel gaan we in op een indicatief programma passend bij de schaal en maat van de beoogde ontwikkeling. Hierbij houden we rekening met het beoogde woon- en werkprogramma. We focussen ons op de dagelijkse detailhandel. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** We gaan uit van de toekomstige inwoners van het Entreegebied. Er worden maximaal 7.250 woningen gerealiseerd. Naar verwachting gaat het om zo'n 12.000 inwoners.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarktsector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia ('Omzetkengetallen 2023', juli 2024). Volgens de meest recente cijfers is de netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector € 2.839 per jaar. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2023) ligt het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Zoetermeer met € 29.300 per jaar iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde (€29.100 per jaar). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, juli 2024). Hierdoor komt de gemiddelde netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector uit op € 2.847 per jaar.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied zelf gegenereerd wordt. We gaan voor het Entreegebied uit van een koopkrachtbinding van 50% voor de dagelijkse sector.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In deze berekening brengen we puur de behoefte aan dagelijks winkelaanbod in beeld vanuit de toekomstige inwoners. We rekenen daarom in deze indicatieve berekening niet met koopkrachttoevloeiingspercentage.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde netto omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde netto omzet per vierkante meter wvo ligt in Nederland volgens de meest recente cijfers op circa € 8.289 voor de dagelijkse sector ('Omzetkengetallen 2023', juli 2024).

Op basis van deze uitgangspunten is onderstaand programma voor dagelijkse detailhandel naar verwachting markttechnisch haalbaar.

Dagelijkse sector

Inwoners	12.000
Bestedingen (€)	€ 2.847
Fysieke bestedingen (€)	€ 34.161.658
Koopkrachtbinding	50%
Gebonden omzet (€)	€ 17.080.829
Gemiddelde omzet in NL per m ² (€)	€ 8.289
Potentieel haalbaar aanbod in m ² wvo	2.060 m ²

Potentieel haalbaar aanbod in m² bvo**2.890 m²**

Bron: CBS (2023), Panteia (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 19 november 2024

Projectnummer: 24.250

Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman en Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl