



JAARVERSLAG 2024

Voorblad: Foto van het project Happy Days in Oosterheem.

Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord		4
2.	Doelstelling en werkwijze		5-6
3.	Ontwikkelingen		7-9
4.	Activiteiten en bijeenkomsten		10
5.	5.1 Adviezen 2024 inleiding		11
	5.2 Adviezen		11-13
6.	Knelpunten uit de adviezen		14-15
7.	Samenstelling VAC-Zoetermeer 2024		16

1. Voorwoord Jaarverslag 2024

Voor u ligt weer het jaarverslag van VAC Zoetermeer, Vrijwillige Advies Commissie voor Woningbouw en Woonomgeving.

De VAC geeft vrijblijvende adviezen over komende bouwplannen in de gemeente Zoetermeer. Het betreft woningbouw en de woonomgeving.

In januari hebben we helaas afscheid genomen van vier VAC leden, te weten Ria Meeuws, Louise van den Bosch, Jenifer Dorival en aspirant lid John van der Goes. Ria heeft vele jaren de notulen verzorgd van onze maandelijkse vergaderingen, zij is 17 jaar VAC lid geweest. Louise is 8 jaar VAC lid geweest, zij heeft in 2022 het secretariaat op zich genomen en dat voortreffelijk gedaan. Jenifer heeft, nadat ze afscheid genomen had bij VAC Leidschendam/Voorburg, nog 5 jaar Zoetermeer met haar VAC-kennis bijgestaan.

Mede dankzij drie wervingstukjes in het Streekblad hebben we in januari één en in mei twee nieuwe aspirant VAC leden welkom mogen heten. Na de inwerkperiode van een half jaar zijn zij allen officieel VAC lid geworden.

De VAC heeft dit verslagjaar 8 adviezen kunnen geven en één bouwbezoek gedaan. Aandachtspunten uit deze adviezen, die de VAC dit verslagjaar op gevallen zijn: De woningen worden kleiner, ruimte voor de stalling van scootmobielen en de vraag naar praktische woningen voor ouderen en jongeren wordt steeds duidelijker.

VAC Zoetermeer is blij met de goede contacten met de Toegankelijkheidsraad. In april is de VAC aanwezig geweest bij de TR waar de gemeente uitleg gaf over de nieuwe omgevingswet van de gemeente. Het doel van deze wet is het aantal procedures te verminderen.

In april was er in Amersfoort een overleg met meerdere VAC's/ WAC's uit Nederland. Zoetermeer is met 3 leden aanwezig geweest.

Regelmatig zijn er VAC leden aanwezig geweest bij de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (SRK) Zoetermeer, om kennis te nemen van nieuwbouwprojecten in Zoetermeer, die daar aan de stadsbouwmeester gepresenteerd werden. Waar mogelijk zijn er VAC leden aanwezig geweest bij bijeenkomsten, georganiseerd door de gemeente Zoetermeer, om omwonenden over nieuwbouwplannen in hun directe woonomgeving te informeren.

Ook hebben we regelmatig de lezingen van Architectuur Punt Zoetermeer bezocht.

Een aantal VAC leden heeft landelijke beurzen bezocht, om kennis van vernieuwingen te nemen, zoals o.a. warmtepompen, zonnepanelen.

Half september hebben 3 VAC leden kennis gemaakt en een goed gesprek gehad met de woningbouw regisseur van de afdeling bouwen van de gemeente Zoetermeer. Veel vragen over aanstaande bouwprojecten hebben we haar kunnen voorleggen.

De VAC-website is ook dit jaar up to date bijgewerkt.

In afwachting van een aantal woonprojecten in Zoetermeer, bv De Entree, Vernède-park/Paltelaan-gebied en Edison-park, hoopt de VAC Zoetermeer door de bouwtekeningen ervan te ontvangen, via onze adviezen een goede bijdrage te kunnen leveren aan het wooncomfort in Zoetermeer.

Anita Mans
Voorzitter VAC Zoetermeer

2 Doelstelling en werkwijze

2.1 Doelstelling.

De doelstelling van de VAC is zich in te zetten voor het realiseren van kwalitatieve, toegankelijke, levensloopgeschikte en gebruiksvriendelijke bestaande- en nieuw te bouwen woningen voor de inwoners van de gemeente Zoetermeer.

VAC Zoetermeer tracht haar doelstelling te bereiken door:

- Het behartigen van woonconsumentenbelangen vanuit de visie van de gebruiker,
- Het bevorderen van woonkwaliteit en leefbaarheid,
- Het project voldoet aan de eisen voor toegankelijkheid,
- Gesprekspartner te zijn van de gemeente, corporaties, ontwerpers, opdrachtgevers en uitvoerders.
- Structureel overleg te voeren met de gemeente en woningcorporaties.
- Deel te nemen aan klankbordgroepen c.q. bewonersklankbordgroepen.
- Aan te schuiven bij de Commissie Ruimte en Kwaliteit en te overleggen. Sinds september 2021 heeft Zoetermeer een nieuwe stadsbouwmeester dhr. Ronald Knappers.

2.2 Werkwijze.

VAC Zoetermeer beoordeelt bouwtekeningen, in de voorontwerp en definitieve ontwerpfase, van nieuw te bouwen woningen en relevante renovatie/herstructureringsplannen. Structuurvisies, (voor)ontwerp bestemmingsplannen en andere plannen voor de woonomgeving werden ook door de VAC beoordeeld. De VAC adviseert betrokken partijen over de optimale gebruikskwaliteit van de woningen, zoals vastgelegd is in de WoonKwaliteitsWijzer, kort samen te vatten in de volgende zes criteria:

- **Bruikbaarheid en doelmatigheid:** zijn er meerdere activiteiten mogelijk, gelijktijdig of na elkaar.
- **Toegankelijkheid en bereikbaarheid:** zijn de ruimten goed toegankelijk voor bijvoorbeeld ouders met een kinderwagen, mensen met een rollator, rolstoelers, kinderen en slechtzienden, dus voor eenieder.
- **Veiligheid:** dit is een breed begrip en behelst zowel fysieke-, sociale- als verkeersveiligheid.
- **Comfort, hygiëne en gezondheid:** hoe is het gesteld met (dag)lichttoetreding, frisse lucht, verwarming, accumulatie, geluidskwaliteit in- en buiten de bebouwing en uitzicht.
- **Duurzaamheid:** duurzaam bouwen betekent het beperken van energie- en grondstoffengebruik, maar er moet ook rekening gehouden worden met toekomstige woonwensen en comfort.
- **Onderhoudsvriendelijkheid:** is de woning goed en makkelijk schoon te maken en te onderhouden.

De VAC toetst bij voorkeur bouw- en renovatieplannen in een zo vroeg mogelijk stadium, zodat aanpassingen c.q. wijzigingen in het project nog kunnen worden doorgevoerd, zonder hoge extra kosten. Dit geldt ook voor seniorenhuisvesting en plannen voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen en/of nieuwbouwwoningen.

Nadat een advies is verzonden maakt de VAC graag een afspraak om in een persoonlijk gesprek het advies toe te lichten. Daarbij wordt vaak duidelijk welke onderdelen van het advies worden overgenomen en waar nog eventuele knelpunten zitten. Vlak voor oplevering van een project wordt zo mogelijk een bouwbezoek gebracht, waarbij bekeken wordt in hoeverre de VAC-adviezen daadwerkelijk uitgevoerd zijn.

Zo mogelijk houdt de VAC één keer per twee jaar een WoonKwaliteitsOnderzoek. Daarmee kan een indruk worden verkregen van de woning, het woongebouw en de woonomgeving. De informatie die hieruit voortvloeit, zowel positief als negatief, kan voor de opdrachtgever van grote waarde zijn bij de ontwikkeling van nieuwe projecten.

3. Ontwikkelingen

In 2016 waren er 200.000 woningen te weinig.

Volgens de prognose van het ministerie van BZK van 2021 was er de ambitie om van 2022 tot 2030 900.000 woningen te bouwen. Na de productie van 92.200 in 2022 en de aangepaste bevolkingsgroei tot 2030 wordt de prognose t/m 2030 981.000 wat zeer onderhevig is aan hoe onder andere de economie en internationale conflicten zich ontwikkelen. De verwachting is dat met name de behoefte aan het aantal 65+ woningen toeneemt met 36 %

Ook de VAC heeft ervaren dat de bouw van woningen stagneert.

In de periode 2011 t/m 2016 heeft de VAC gemiddeld 6 woningbouwprojecten per jaar beoordeeld.

In 2017 is dat aantal gestegen naar 14. In 2018 waren dat er 18, in 2019 waren dat er 16, in 2020 waren dat er 21, in 2021 waren er 16, in 2022 waren er 7 en in 2023 waren er 10 woningbouwprojecten van een advies voorzien, in 2024 zijn er 8 adviezen gegeven. Gezien de doelstellingen van de gemeente Zoetermeer en het aantal bouwprojecten dat is aangekondigd, verwacht de VAC de komende jaren de nodige woningbouwprojecten te mogen voorzien van advies.

Ook in Zoetermeer is de druk op de woningmarkt groot en neemt snel toe. Er zijn zo'n 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen. Zoetermeer wil de komende 10 tot 15 jaar 10.000 woningen bouwen en er wordt gezocht naar mogelijkheden om dit aantal op termijn uit te breiden tot in totaal 16.000 woningen. Volgens de gegevens van de gemeente.

- Naast het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten, zoals hierna vermeld, worden er in de gemeente Zoetermeer bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Ook worden er kantoorgebouwen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. Over het algemeen worden er op de plaats van de te slopen kantoorgebouwen hoogbouwplannen ontwikkeld, die veel weerstand bij omwonenden oproepen. Met de daarbij behorende inspraak en vertraging.

Van het gebied aan weerskanten van de Afrikaweg en vanaf de Mandelabrug wil Zoetermeer een nieuwe stadswijk maken met een aantrekkelijke mix van ongeveer 7250 nieuwe woningen, bijbehorende voorzieningen en groen.

Recent is bekend geworden dat er maximaal 70 meter hoog gebouwd mag worden in de Entree.

Op rechter foto een overzicht van het project de Entree aan weerszijde van de Afrikaweg.





Overzicht Edisonpark

Met de ontwikkeling van het Edisonpark wordt de woningvoorraad binnen zeven jaar aangevuld met ongeveer 536 woningen. Het plan Edisonpark betreft de herontwikkeling van de voormalige volkstuinten ten zuiden van de Australiëweg en ten westen van de Oostweg. De gemeente wil dit gebied omvormen naar een groen-stedelijk, parkachtige woonomgeving met alleen toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers, parkeerplaatsen aan de buitenzijde van het gebied en binnen de bebouwing. De Edisonstraat, die het gebied nu nog doorkruist, wordt omgelegd, zodat deze om het nieuwe woongebied heen loopt. Eind 2021 en 2022 heeft de VAC een advies over de omgeving gegeven. De verwachting is dat hier gestart wordt in 2025/2026. Recent, begin 2025 heeft men de begroeiing verwijderd op een paar bomen na, die men wil behouden.

Het prijswinnende project Happy Days, wonen in een parkachtige omgeving, aan de Oostweg, vordert gestaag en in 2024 zijn de eerste eengezinswoningen opgeleverd. Het Park met fiets en voetpaden wordt op het ogenblik aangelegd.

Met de bouw van het appartementencomplex met 40 sociale huurwoningen wordt begin 2025 mee gestart en is daarmee het sluitstuk van dit prachtige complex.



De woningen schieten al aardig op, het wachten is op de aanleg van het park en de bestrating.

Het wordt steeds moeilijker om te bouwen in Nederland en daar maakt Zoetermeer geen uitzondering op. Enkele zaken waardoor het steeds moeilijker wordt of zelfs onmogelijk om te bouwen zijn onder andere:

- Stikstof,
- Energievoorzieningen (water, elektra),
- Bezwaarprocedures van omwonende,
- Bouwmaterialen die minder beschikbaar zijn,

- Bouwvakkers die minder aanwezig zijn, doordat o.a. jongeren al jaren niet voor de bouw kiezen,
- Vanaf 2027 moet er een nieuwe Europese richtlijn van toepassing worden voor waterkwaliteit, wat volgens professor P. Boelhouwer (professor op de TU Delft) weleens een nieuwe belemmering voor de woningbouw kunnen worden, deze mening wordt ook door andere specialisten gedeeld.

In 2022 heeft het kabinet het doel uitgesproken om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen. In 2024 kwamen er 82.000 woningen bij, door de sloop van woningen bleven er netto 69.000 extra woningen over.

Volgens een artikel in het AD van 7-2-2025 moeten er in de komende 20 jaar 2 miljoen woning bij komen. Je kunt je afvragen: hebben wij in Nederland wel ruimte voor zoveel woningen?

4. Activiteiten en bijeenkomsten:

- Website VAC Zoetermeer actief,
- Beoordeling en advies maken van 8 projecten,
- 11 VAC-vergaderingen,
- Lijst met projecten bijhouden voor elke vergadering
- Bijwonen vrijwilligers-bijeenkomst Jong Senioren,
- Bijwonen stadsbouwmeesteroverleg (CRK),
- Lezingen van architectuurpunt over diverse onderdelen in Zoetermeer,
- Overleg met gemeente,
- Zoetermeer voor elkaar besprekingen,
- Bezoek beurzen: onder andere, Energiebeurs en VSK,
- Overleg bewonersavond project Paltelaan/Vernèdepark, Westergo, Oostergo.
- Overleg met landelijke VAC's,
- Cursus Omgevingswet
- Kranten bekijken om nieuwbouwprojecten in een vroeg stadium te kunnen herkennen.
- Bouwbezoek project Happy Days



Bouwbezoek Happy Days door een deel van de VAC-leden. V.l.n.r. Henk, Schalk, Ria en Anita

5. Adviezen in 2024

5.1 Inleiding

In 2024 heeft VAC Zoetermeer 8 projecten beoordeeld, die tezamen ongeveer 593 woningen inhielden. Het waren interessante projecten om een advies uit te brengen.

5.2 Adviezen

Adviezen in 2024

Project	: Transformatie 't Seghe Waert
Opdrachtgever	: Vidomes
Architect	: Steenhuis Bukman
Betreft	: Voorlopige tekeningen d.d. 04-04-2023
VAC-nummer	: 24-01



Impressie 't Seghe Waert.

Project	: 44 Appartementen Nieuwbouw 't Seghe Waert
Opdrachtgever	: Vidomes
Architect	: Steenhuis Bukman
Betreft	: VO d.d. 10-11-2023
VAC-nummer	: 24-02



Impressie nieuwbouw 't Seghe Waert

Project : 28 Appartementen Oostergo Meerzicht
Opdrachtgever : De Goede Woning
Architect : BBHD-architecten
Betreft : DO d.d. 15-12-2023
VAC-nummer : 24-03

Project : 28 Appartementen Oostergo Meerzicht
Opdrachtgever : De Goede Woning
Architect : BBHD-architecten
Betreft : DO d.d. 15-12-2023 installatie d.d. 6-12-2023
VAC-nummer : 24-04 aanvulling op 24-03

Project : 4 woningen 3^e stationsstraat Rokkeveen
Opdrachtgever : V.d. Velde, Spaan, Struijk
Architect : Struijk Rijssen
Betreft : voorlopig ontwerp 11-9-2023
VAC-nummer : 24-05

Project : 354 Appartementen Eleanor sinds 2025 Annapark
Opdrachtgever : Wonam
Architect : Conix RDBM
Betreft : VO-definitief 16-6-2024
VAC-nummer : 24-06



Impressie Eleanor project.

Project : 123 appartementen Roggeakker
Opdrachtgever : Vidomes
Architect : hp architecten
Betreft : VO 09-10-2024/14-10-2024
VAC-nummer : 24-07



Impressie Plan Roggeakker

Project : 40 appartementen Happy Days
Opdrachtgever : DGW
Architect : ERA Contour
Betreft : Tekeningen: d.d. 16-9-2024
VAC-nummer : 24-08



Impressie 40 appartementen Happy Days.

6. Knelpunten uit de adviezen

Onderstaande knelpunten komen in veel van de bouwplannen voor.

De VAC ziet dat punten, als ABC, uit eerdere adviezen niet meer zo vaak als knelpunt voorkomen. De meeste van onderstaande knelpunten zijn echter ook in eerdere adviezen opgenomen, maar de VAC ziet hier helaas onvoldoende positieve ontwikkeling in.

Knelpunten:

- De toegankelijkheidseisen worden niet altijd aangehouden met name de entree van woningen, badkamers, breedte van galerijen en toetreding bergingen.
- Afzuigpunt in de badkamer is, zoals gewenst door de VAC, niet altijd in de douchehoek geplaatst.
- Indeling badkamer te krap: wastafel direct achter deur, draaicirkel van 150 cm vaak niet aanwezig.
- Deur naar toilet aan lange zijde en toiletdeur slot/pot-situatie is niet altijd aanwezig of zelfs niet haalbaar. Dit is wenselijk in verband met een betere bereikbaarheid van het toilet door de bewoner, die gebruik maakt van een rolstoel of rollator.
- Wasmachine (WM) en wasdroger (WD) worden vaak niet aangegeven op de tekeningen. Soms wordt dit wel gedaan, maar is de ruimte hiervoor dermate krap, door grote installaties, dat deze nauwelijks bereikbaar zijn. Ook de ruimte voor onderhoud aan de grote installaties laat te wensen over. De toenemende behoefte aan ruimte voor installaties zorgt er ook voor dat er nauwelijks bergruimte over blijft in de woning.
- Installatie ruimte met WM en WD vaak onlogische en te klein ingedeeld. WM/WD slecht bereikbaar zeker voor iemand in een rolstoel of iemand die gebruik maakt van een rollator.
- Gemeenschappelijke gangen zijn vaak te smal en hebben haakse hoeken. Dit is moeilijk voor rolstoelen en brancard en voldoet niet aan toegankelijkheid.
- Deuren draaien soms onlogisch en zorgen voor overlapping.
- Geen algemene invalide parkeerplaats aanwezig bij appartementsgebouwen.
- Vereiste ruimte naast sluitzijde voordeur van 50 of 35 cm is niet altijd aanwezig.
- Vereiste vrije ruimte aan beide zijde, van minimaal 30 cm, naast het kooktoestel is niet altijd aanwezig en hierdoor onveilig, pannen kunnen hierdoor van het kooktoestel afgeduwd worden of worden de handvatten te warm en kunnen mensen zich verbranden tevens is dit niet werkbaar.
- Een vrije ruimte achter voordeur van 150x150 cm of van 135x185 cm is niet altijd aanwezig.
- Onhandige plaatsing van installatiepunten.
- Het valt de VAC op dat woningen steeds kleiner en ook smaller worden. De breedte van de woning neemt af van voorheen minimaal 540 cm naar 480 tot zelfs 450 cm breedte. Dit heeft ook invloed op de toegankelijkheid van de woningen steeds slechter maakt en geen positieve ontwikkeling is naar de toekomst.
- Toegankelijkheid is een constant aandachtspunt.
- Technische ruimtes wordt door opdrachtgevers steeds meer gezien als berging, terwijl deze ruimte hiervoor niet gezien mag worden als berging, maar als installatie ruimte. De afmetingen van de installaties met aansluitingen en ruimte voor onderhoud worden niet goed beoordeeld en dus ook niet correct meegenomen.

- We zien aparte bergingen steeds minder toegepast worden buiten de woning. En aan de andere kant wil men bewoners “dwingen”, door niet voldoende parkeerplaatsen voor de auto te maken, om de fiets te nemen. Een privé parkeerplaats voor de fiets (in een eigen berging) komt hiermee in het gedrang.
- Door de ruimte die de hedendaagse installaties nodig hebben incl. aan- en afvoer van pijpen ten opzichte van ongeveer 25 jaar geleden waar een cv-ketel en een MV-unit de standaard was. Is er nu een WTW-unit met 4 grote buizen die ook nog eens ver uit elkaar het dak uitmoeten. En een warmtepomp met vloerverwarmingsverdelers.
- Enkele aandachtspunten die steeds meer een probleem worden zijn Parkeren, de normen worden per project naar beneden bijgesteld, parkeren is al een probleem in de huidige bestaande wijken. Parkeren op de stoep waar wandelaars en mensen met een rollator, kinderwagen of rolstoel veilig moeten kunnen voortbewegen, staan onder druk en zorgt voor onveilige situaties.
- En de afmetingen van scootmobiel ruimte inclusief parkeerplaats voor rolstoel of rollator om naar de woning te komen en de bereikbaarheid worden nog te veel onderschat, ITS-norm is een goede Norm hiervoor.

7. Samenstelling VAC Zoetermeer in 2024

Voorzitter: Anita H.H. Mans-Bok

Secretaris: Schalk L. Bontenbal

Penningmeester: Ria H. Glissenaar-de Weerd

Leden:

- Wim D. van der Meer
- Henk J. van Kommer
- Ria M.C.J Hoogervorst
- Ferdy (F.G.) Beer



V.l.n.r. A.H.H. Mans-Bok (voorzitter), H.J. van Kommer, D.W. van der Meer, S.L. Bontenbal, R.M.C.J. Hoogervorst, H. Glissenaar-de Weerd en F.G. Beer.

Samenstellers: Anita Mans, Wim van der Meer.