

JAARVERSLAG 2025



Voorblad: Foto van Project Carroussel, Engelandlaan 140, Zoetermeer

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	.....	5
2.	Adviezen en werkbezoeken 2025		
	2.1 inleiding	.....	6
	2.2 Adviezen	.....	6
	2.3 Werkbezoeken	.....	7
3.	Knelpunten uit de adviezen	.....	8
4.	Ontwikkelingen	.....	10
5.	Doelstelling en werkwijze VAC	.....	12
6.	Activiteiten en bijeenkomsten	.....	13
7.	Samenstelling VAC-Zoetermeer 2025	.....	14

1. Voorwoord Jaarverslag 2025

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 de woningbouw en de woonomgeving.

VAC Zoetermeer bestaat in 2025 uit 7 leden, die dit jaar vier adviezen gegeven hebben en vier bouwbezoeken hebben afgelegd. Eén lid heeft zijn lidmaatschap eind december beëindigd.

Er staan veel bouwplannen op stapel in Zoetermeer. Te denken valt aan de projecten: De Entree, Edison park, Anna Park, Vernèdepark/Paltelaan. De voorbereiding van deze projecten kent een lange doorlooptijd. Ook leiden bezwaren van omwonenden en beleidswijzigingen regelmatig tot vertraging. Bouwplannen komen daardoor in golven beschikbaar, waardoor het ene jaar meer en het andere jaar minder plannen door ons beoordeeld kunnen worden. Wat opvalt in de plannen die we zien, is dat Zoetermeer plannen heeft om meer appartementengebouwen te gaan ontwikkelen tot maximaal 70 meter hoog. Dit zal het beeld van Zoetermeer stevig veranderen.

Helaas; er zijn nog niet van alle plannen tekeningen beschikbaar. VAC hoopt over deze projecten ook adviezen te mogen geven

Regelmatig zijn er VAC leden aanwezig geweest bij de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) Zoetermeer, om kennis te nemen van nieuwbouwprojecten in Zoetermeer, die daar aan de stadsbouwmeester en de commissieleden met hun diverse specialiteiten 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 dit verslagjaar is een aantal VAC leden aanwezig geweest bij de lezingen van Architectuur Punt Zoetermeer.

We zullen ons blijven inspannen om de tekeningen van aanstaande bouwprojecten te kunnen ontvangen en er een VAC-advies aan af te geven, om zo het woonplezier voor de toekomstige bewoners te vergroten. De samenwerking met de afdeling Planontwikkeling van de gemeente Zoetermeer is van groot belang voor ons.

Anita Mans
Voorzitter VAC Zoetermeer

2. Adviezen en werkbezoeken in 2025

2.1 Inleiding

In 2025 heeft VAC Zoetermeer 4 projecten beoordeeld, die tezamen 75 woningen betroffen.

2.2 Adviezen

Adviezen in 2025

Project : Happy Days
Opdrachtgever : DGW
Architect : ERA Contour
Betreft : 40 Appartementen
VAC-nummer : 24-08



Project : Goud
Opdrachtgever : Badloe
Architect : Venster
Betreft : 35 Appartementen
VAC-nummer : 25-01



Project : Happy Days
Opdrachtgever : DGW
Architect : ERA Contour
Betreft : Installaties Appartementen
VAC-nummer : 25-02



Project : Cadenza 2
Opdrachtgever : Gemeente Zoetermeer
Architect : Gemeente Zoetermeer
Betreft : Inrichting omgeving
VAC-nummer : 25-03



Project : CLN Pijnacker
Opdrachtgever : DGW
Architect :
Betreft : Verharding binnengebied woningcomplex
VAC-nummer : 25-04

2.3 Werkbezoeken

In 2025 legde de VAC vier werkbezoeken af. Deze werkbezoeken zijn van belang om in de praktijk de effecten van de adviezen of van het niet opvolgen daarvan te ervaren. Dit helpt om de adviezen verder aan te scherpen.

De onderstaande projecten werden bezocht:



Carrusel, Engelandlaan 140



Vlek D Palenstein



Hugo de Grootlaan



Griseo. Parelgrijs

3. Knelpunten uit de adviezen

Op hoofdlijnen zien we de volgende punten:

- Woningen worden kleiner; dit gaat vaak ten koste van de woonkamer. Dit geeft beperkingen voor manoeuvreren met een rollator of rolstoel.
- Het volume van installaties in de woning neemt toe. Dit gaat vaak ten koste van inpandige bergruimte. Omdat de resterende technische ruimte vaak gebruikt wordt voor opslag is het lastig om de installaties te bereiken en dit kan regelmatig tot veiligheidsproblemen leiden.
- Het aantal parkeerplaatsen bij woningen neemt af. Of dit daadwerkelijk leidt tot minder auto's of parkeerproblemen hebben we nog niet goed kunnen waarnemen.

Onderstaande knelpunten op detailniveau komen in veel van de bouwplannen voor. De VAC ziet hier helaas onvoldoende positieve ontwikkeling in.

Knelpunten:

- De toegankelijkheidseisen worden niet altijd aangehouden met name bij de entree van woningen, badkamers, breedte van galerijen en toetreding bergingen.
- De bovenste postbussen zijn regelmatig niet goed bereikbaar voor personen in een rolstoel.
- Gemeenschappelijke gangen zijn vaak te smal en hebben haakse hoeken. Dit is moeilijk voor rolstoelen en/of brancard en voldoet niet aan toegankelijkheid.
- Vereiste ruimte naast sluitzijde voordeur van 35 cm is niet altijd aanwezig.
- Woningen en appartementen worden steeds kleiner en ook smaller. 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 en de bruikbaarheid van de woningen, zeker als een rollator of rolstoel nodig is.
- Een vrije ruimte achter de voordeur van 150x150 cm of van 135x185 cm is niet altijd aanwezig.
- De draairichting van deuren en daarmee de toegankelijkheid tot ruimtes en de resterende bruikbare ruimte leiden regelmatig tot onlogische en onpraktische situaties.
- Deur naar toilet aan lange zijde en toiletdeur slot/pot-situatie is niet altijd aanwezig of zelfs niet haalbaar. Dit is wel wenselijk in verband met een betere bereikbaarheid van het toilet door een bewoner, die gebruik maakt van een rolstoel of rollator.
- Het afzuigpunt in de badkamer is, zoals gewenst door de VAC, niet altijd in de douchehoek geplaatst.
- De indeling van de badkamer is vaak te krap: wastafel direct achter deur, draaicirkel van 150 cm vaak niet aanwezig.
- Een vereiste vrije ruimte van minimaal 30 cm aan beide zijden van het kooktoestel is niet altijd aanwezig. Deze ruimte is nodig om alle kookzones goed te kunnen benutten en in te kunnen grijpen als iets overkookt of te heet wordt.
- Onhandige plaatsing van installatiepunten bv. midden op wand, waardoor deze niet meer benut kan worden voor bv. kastruimte.
- Wasmachine (WM) en wasdroger (WD) worden vaker aangegeven op de tekeningen, maar de ruimte hiervoor is dermate krap, door grote installaties, dat deze vaak slecht bereikbaar zijn; zeker voor iemand in een rolstoel of iemand die gebruik maakt van een rollator.
- Technische ruimtes wordt door opdrachtgevers/ontwerpers steeds meer gezien als berging, terwijl deze ruimte hiervoor niet gezien mag worden; het is een installatieruimte. De afmetingen van de installaties met aansluitingen en ruimte voor onderhoud worden niet goed beoordeeld en dus ook niet correct meegenomen. Er is meer ruimte nodig voor een WTW, dan vroeger voor een CV en de ruimtebehoefte als gevolg van installatie-eisen is ook duidelijk anders.

- De toenemende behoefte aan ruimte voor installaties zorgt er ook voor dat er nauwelijks bergingruimte over blijft in de woning.
- We zien aparte bergingen buiten de woning steeds minder toegepast worden. Aan de andere kant wil men bewoners “dwingen” om de fiets te nemen, door het aantal parkeerplaatsen voor de auto te beperken. Een privé parkeerplaats voor de fiets (in een eigen berging) komt hiermee in het gedrang.
- Bij appartementen ontbreekt regelmatig een parkeerplaats voor de scootmobiel inclusief plek voor rolstoel of rollator om naar de woning te komen en de bereikbaarheid van deze plek, of dit wordt te krap vormgegeven. De ITS-norm is een goede Norm hiervoor.
- Parkeren, blijft een punt van aandacht. De normen worden per project naar beneden bijgesteld, terwijl parkeren al een probleem is in sommige bestaande wijken. Uitwijken naar parkeren op de stoep, leidt tot onveilige situaties, omdat wandelaars en mensen met een rollator, kinderwagen of rolstoel zich daar veilig moeten kunnen voortbewegen.



4. Ontwikkelingen

De VAC heeft ook in het verslagjaar ervaren dat de bouw van woningen stagneert. In 2025 zijn er 4 adviezen gegeven in relatie tot 75 woningen tegenover 8 adviezen in 2024 in relatie tot 536 woningen. Dit betekent overigens niet dat er maar 75 woningen gerealiseerd zijn, maar dat voor die overige woningen VAC niet om advies is gevraagd. Welke reden daaraan ten grondslag ligt is onbekend.

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. Door de afschaffing van het verplichte advies is het niet meer vanzelfsprekend dat de VAC ook tijdig tekeningen ontvangt en vergt het mogen uitbrengen van adviezen een grote alertheid met betrekking tot aankondigingen en publicaties over nieuwe bouwprojecten.

Landelijke ontwikkelingen

In 2025 viel het kabinet Schoof waardoor beleid o.a. ten aanzien van Stikstof niet verder werd geconcretiseerd. Ook nieuw beleid ten aanzien van wonen en energietransitie stagneerde.

De verkiezingen leidde tot de winnende partij D66. Deze heeft grote ambities om meer woningen te realiseren, wat zij verwoordden in de wens om 10 nieuwe steden in Nederland te realiseren.

Het beëindigen van de salderingsregeling leidt ertoe dat het niet meer rendabel lijkt te zijn om bv zonnepanelen toe te passen op nieuwbouwprojecten terwijl voor de berekening van de Energie Prestatie Coëfficiënt zonnepanelen (ofwel fotovoltaïsche cellen) vaak nog wel nodig zijn.

Gemeentelijke ontwikkelingen

Omgevingsvisie Zoetermeer

Op 28 oktober 2025 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040. Hierin wordt in beeld gebracht hoe en waar de gemeente uitvoering gaat geven aan de Omgevingsvisie. De gemeente wil de best bereikbare plekken in de stad versterken en gebieden vernieuwen die nu slechts geworden zijn. In centrale gebieden als Entree en de binnenstad zal de meeste bebouwing worden toegevoegd. In woonwijken wil de gemeente vooral nieuwbouw realiseren nabij winkelcentra waardoor deze kunnen worden opgeknapt. Ook is een Omgevingseffectrapportage opgesteld waarin niet alleen de milieueffecten zijn onderzocht maar ook de sociaal-economische effecten in beeld zijn gebracht. Op basis hiervan is de Ruimtelijke Strategie op onderdelen aangescherpt of aangepast dan wel zijn aanvullende maatregelen voorgesteld om effecten op de leefomgeving te verbeteren. Hoewel de woningen doelstelling kwantitatief is gemaakt (10.000 tot 16.000 woningen tot 2040), zijn doelstelling voor groen en mobiliteit slechts globaal opgenomen. Dit geeft risico's voor de leefbaarheid van de stad. Klimaat-adaptief bouwen is als uitgangspunten nadrukkelijk vastgelegd, maar natuur-inclusief bouwen is dat niet. Ook de energievoorziening zal nog een belangrijk onderwerp van studie moeten zijn.

Volkshuisvestingsprogramma

Op 15 december 2025 heeft B&W het Volkshuisvestingsprogramma voor Zoetermeer vastgesteld. Dit beschrijft hoe Zoetermeer de komende jaren omgaat met woningbouwopgaven, de kwaliteit en verduurzaming van woningen en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor alle inwoners.

Zoetermeer wil toewerken naar een passende verdeling van woningen: 23-43% sociale huur, 23-43% middelduur en 23-43% duur. Het aanbod kan per wijk verschillen, want elke wijk heeft een uniek karakter, maar te grote verschillen kunnen de sociale samenhang

en leefbaarheid aantasten. Van de beoogde 10.400 nieuwbouwwoningen tot 2040 is het de bedoeling om ongeveer 4000 woningen voor senioren te realiseren. Hierdoor wordt de doorstroom in de keten bevorderd.

Uit analyse blijkt dat het aantal huishoudens stijgt, maar de gemiddelde omvang van het huishouden daalt. Dit heeft invloed op de te realiseren woningen.

Van de planvoorraad van ongeveer 13.000 woningen is op dit moment slechts 2360 hard te noemen en zal dus op 'korte' termijn gerealiseerd kunnen worden. Dit dekt niet de totale behoefte aan woningen tot 2030.

De VAC verwacht dat met realisatie van Edisonpark, Soeterdael, Stadshart en Entree het aantal benodigde woningen de komende vijf jaar een injectie zal krijgen.

Mobiliteit

Uit de gemeentelijke plannen blijkt dat er minder ruimte komt voor de auto in het centrum en omringende woonwijken. De VAC vindt het zorgelijk dat de gemeente nog onvoldoende invulling geeft aan de wijze waarop zij denkt dat de mobiliteit van inwoners ingevuld gaat worden als zij geen auto kunnen gebruiken. Fietsen en bereikbaar OV worden dan belangrijker, maar in de plannen lijken hieraan nauwelijks eisen gesteld te worden en zien we dat onvoldoende terug.

Nieuwe maquette Entree

Als gevolg van de wijziging in bouwhoogte en uitbreiding van het plangebied is een nieuwe maquette gemaakt voor de bebouwing in het gebied Entree.



Bouwrijp maken Edisonpark

In het derde kwartaal van 2025 is het terrein van het beoogde Edisonpark ontdaan van begroeiing, ter voorbereiding op de realisatie van deze nieuwe woonwijk. Hiermee is een belangrijke stap gezet om dit gebied te gaan bebouwen. De VAC verwacht in 2026 een bijdrage te mogen leveren aan het beoordelen van de plannen voor fase 1; het gebied dat grenst aan de Australiëweg en de Zegwaartseweg.

Oplevering en bouw hoogbouw in het centrum van Zoetermeer.

In het centrum van Zoetermeer zijn een aantal hoogbouwflats opgeleverd (Carrousel, 70 Lux, en zijn nog enkele in aanbouw (Sea Tower, Cadenza 2) Dit past in het beeld van verder gaande verdichting in combinatie met hogere bouwvolumes in het stadshart.

5 Doelstelling en werkwijze VAC

5.1 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 aannemers.
- 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, of bij de stadsbouwmeester en te overleggen. Sinds september 2021 is de stadsbouwmeester van Zoetermeer dhr. Ronald Knappers.

5.2 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 (WKO). 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.

6. Activiteiten en bijeenkomsten

De VAC heeft in 2025 aan de volgende activiteiten en bijeenkomsten deelgenomen:

- Beoordeling en advies maken van 4 projecten, met in totaal 75 woningen.
- Bouwbezoek projecten Griseo (Parelgrijs), Carrousel (Engelandlaan 140), Hugo de Grootlaan en Palenstein
- Website VAC Zoetermeer geactualiseerd,
- Voorbereidingen gestart voor Woon Kwaliteits Onderzoek bij Griseo in 2026 ism DGW,
- 11 VAC-vergaderingen,
- Lijst met projecten bijhouden voor elke vergadering
- Bijwonen stadsbouwmeesteroverleg (CRK),
- Overleg met gemeente,
- Bijwonen vrijwilligers-bijeenkomst Jong Senioren,
- Lezingen van architectuurpunt over diverse onderdelen in Zoetermeer,
- Zoetermeer voor Elkaar besprekingen,
- Bezoek beurzen: onder andere, Energiebeurs en VSK,
- Overleg bewonersavond project Paltelaan/Vernèdepark, Westergo, Oostergo.
- Overleg met landelijke VAC's,
- Kranten bekijken om nieuwbouwprojecten in een vroeg stadium te kunnen herkennen.

7. Samenstelling VAC Zoetermeer in 2025

Voorzitter: Anita H.H. Mans-Bok
Secretaris: Schalk L. Bontenbal
Peningmeester: 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, M.C.J. Hoogervorst, H. Glissenaar-de Weerd en F.G. Beer.

Samenstellers: Ria Hoogervorst, Wim van der Meer