

Ladderonderbouwing Dorpsstraat Zoetermeer

Dienstverlening en wonen

<Status>



titel rapport
**Ladderonderbouwing
Dorpsstraat Zoeter-
meer**

datum
4 juni 2020

projectnummer
P01048

opdrachtgever
Gemeente Zoetermeer

BRO
Projectleider
GW
Projectteam
DB, MO

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planinitiatief	3
1.3 Opzet onderzoek	3
2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
2.1 Behoeftes consumentgerichte dienstverlening	5
2.2 Behoeftes wonen	5
2.2.1 Provincie Zuid-Holland	6
2.2.2 Regio Haaglanden	6
2.2.3 Gemeente Zoetermeer	6
2.3 Geen onaanvaardbare effecten	8
2.4 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	8
Bijlage: Behoeftes-onderbouwing dienstverlening	10
Verzorgingsgebied	10
Beleidskaders	10
Trends en ontwikkelingen	12
Behoeftes	12
Conclusie behoeftes	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zoetermeer wenst in de Dorpsstraat de mogelijkheden voor dienstverlening en wonen op begane grond en dienstverlening te verruimen. Binnen het huidige bestemmingsplan '1e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat' zijn de beoogde functies dienstverlening (op begane grond in het kernwinkelgebied) en wonen (op begane grond) niet toegestaan. Om de functies mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Met de verruiming van de planologische mogelijkheden is sprake van volledig hergebruik van bestaande bebouwing, waarbij geen sprake is van een uitbreiding van fysieke ruimte. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een volledige onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet noodzakelijk is. Wel dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de behoefte aan het initiatief wordt onderbouwd. Deze onderbouwing staat in voorliggend onderzoek centraal. Hiervoor is met name gekeken naar de kwalitatieve behoefte en het bestaande beleid. In het behoefteonderzoek is wel de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gevolgd.

1.2 Planinitiatief

De Dorpsstraat is een gemengd centrumgebied in Zoetermeer. Door terugloop van de detailhandelsfunctie en toenevende leegstand bestaat de wens de vestigingsmogelijkheden te verruimen, specifiek voor dienstverlening en wonen.

- **Dienstverlening:** Een deel van de panden binnen het centrumgebied Dorpsstraat heeft momenteel al de functie-aanduiding 'dienstverlening'. Met de bestemmingswijziging wordt het in het kernwinkelgebied (roze gebied in figuur 1) aanvullend mogelijk om dienstverlening te vestigen. Het gaat om maximaal 11.000 m² bvo dienstverlening tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functie-menging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond, en met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m² bvo per vestiging. Onder dienstverlening wordt verstaan: *'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'*. Hierbij moet aangetekend worden dat een groot deel van dit metrage momenteel al ingevuld is met bestaande functies. De voorziene bestemmingswijziging is

gericht op het herinvullen van de bestaande leegstand. Deze bedraagt in het kernwinkelgebied ca. 1.250 m² vvo / 1.800 m² bvo.

- **Wonen:** In de Dorpsstraat is wonen op verdieping momenteel al mogelijk en zijn er enkele bestaande woningen op begane grond toegestaan. Met de bestemmingswijziging wordt het in de aanloopstraten (geel in figuur 1) aanvullend mogelijk om wonen op begane grond te realiseren. Het gaat om maximaal 60 woningen.

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de verruiming van de bestemmingsmogelijkheden voor dienstverlening en wonen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

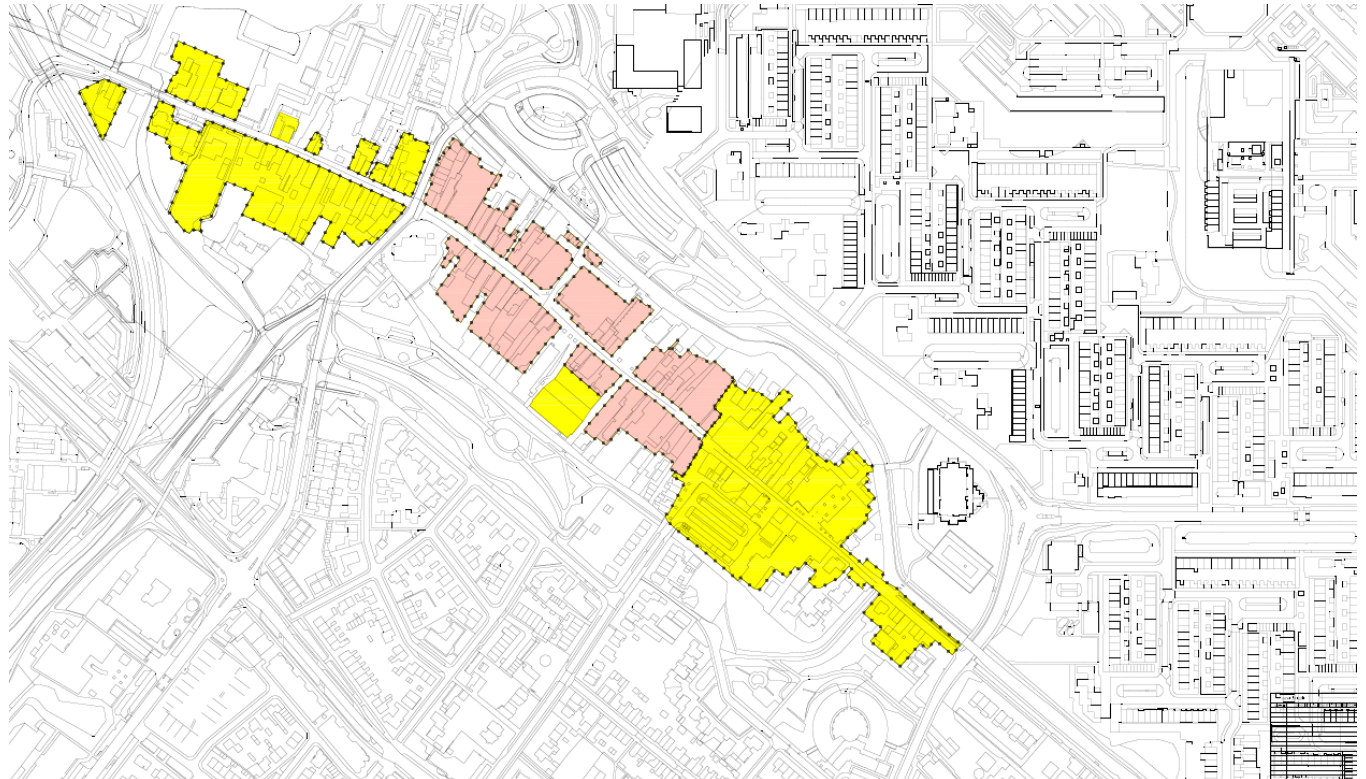
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Woningbehoefteraming en Trendraming 2019 (WBR2019 en TR2019)

- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)
- Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad (2019)
- Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021
- Woonvisie Zoetermeer - Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt (2015)

In het volgende hoofdstuk wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Voor het onderdeel dienstverlening is een aanvullende onderbouwing opgenomen in de bijlage.



Figuur 1: Begrenzing plangebied met de aanloopstraten in geel en het kernwinkelgebied in roze

2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met de verruiming van de planologische mogelijkheden is sprake van volledig hergebruik van bestaande bebouwing, waarbij geen sprake is van een uitbreiding van fysieke ruimte. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is wel de behoefte aan het initiatief onderbouwd via de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2.1 Behoeftes consumentgerichte dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'. In de basis gaat het dus om consumentgerichte dienstverlening. Primair bestaat het verzorgingsgebied voor consumentgerichte dienstverlening in de Dorpsstraat uit de buurten Dorp en delen van Driemanspolder en Palenstein (samen ca. 10.000 inwoners). Secundair gaat het om de rest van de bewoners van de wijk Centrum.

Het realiseren van aanvullende dienstverlening in de Dorpsstraat is passend in de bestaande beleidskaders, waarbinnen wordt ingezet op het versterken van de bestaande voorzieningsstructuur en in het 'kernwinkelgebied' van de Dorpsstraat wordt ingezet op een stedelijke plint met commerciële en maatschappelijke voorzieningen, met sporadisch ook ruimte voor wonen, woon-werk units, kantoren.

Vanuit de voorziene bevolkingsontwikkeling en trends en ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat er een behoefte

is aan consumentgerichte dienstverlening in Zoetermeer. De Dorpsstraat is hiervoor een zeer passende locatie. Dit aansluitend op het bestaande profiel van het gebied (historisch gemengd centrumgebied met een mix aan voorzieningen) en de beleidsmatig gewenste doorontwikkeling daarvan, waarbinnen nadrukkelijk ruimte voor innovatieve mengconcepten en invulling als woon- en werkgebied. In totaal gaat het om een maximale indicatieve behoefte van ca. 1.450 – 2.800 m² bvo. Dit is meer dan er momenteel via leegstand aan panden beschikbaar is (ca. 1.800 m² in 'kernwinkelgebied'). Specifiek is er een behoefte aan ambachten, persoonlijk en particuliere dienstverlening, financiële dienstverlening en werkplekconcepten, medische dienstverlening en gezondheidsdiensten en sociaal-maatschappelijke dienstverlening (waaronder ook kinderopvang).

De volledige onderbouwing van de behoefte aan consumentgerichte dienstverlening is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

2.2 Behoeftes wonen

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de be-

hoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Zoetermeer en het secundaire verzorgingsgebied regio Haaglanden. De keuze voor dit verzorgingsgebied komt voort uit de verhuisbewegingen (CBS 2018). Circa 57% van de verhuizingen in de gemeente Zoetermeer vindt plaats binnen de eigen gemeente en nog eens 23% van de verhuizingen vindt plaats binnen de regio Haaglanden (gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland). Dit betekent dat 80% van alle verhuizingen in Zoetermeer binnen de eigen gemeente en regio Haaglanden plaatsvindt.

Het initiatief, waarbij beoogd wordt om aanvullend op de bestaande centrumbestemming, maximaal 60 grondgebonden appartementen mogelijk te maken aan de Dorpsstraat, wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierna volgt een toelichting op deze conclusie, die tot stand is gekomen op basis van een scan van het vigerend beleid.

				2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Zuid-Holland	Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140	8.390
		Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860	47.490
		Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170	260
		Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200	470
		Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940	2.130
		Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290	190
		Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670	-1.000
		Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180	4.600
		Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250	3.330
		Totaal regio		8.440	31.400	26.020	65.860

Figuur 2: Woningbehoefteraming WBR 2019 regio Den Haag

2.2.1 Provincie Zuid-Holland

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. In de **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)** spreekt de provincie Zuid-Holland de voorkeur uit voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Als uitgangspunt hanteert de provincie dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Volgens de **Woningbehoefteraming 2019** van de provincie Zuid-Holland is er in de regio Den Haag (ook wel Haaglanden) tot 2025 behoefte aan 39.840 woningen (periode 2019 en 2020-2025 gecombineerd) en tot 2030 behoefte aan 65.860 nieuwe woningen (figuur 1).

Relatie tot het planinitiatief

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 een aanzienlijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen binnen de provincie en de regio Haaglanden. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling, aangezien het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een kwantitatieve behoefte. Het plan om appartementen aan de Dorpsstraat mogelijk te maken is daarmee in lijn met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

2.2.2 Regio Haaglanden

In 2016 hebben de gemeenten in de regio een gezamenlijke **Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2020** opgesteld met als belangrijkste punten:

- Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te voeren, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio (ca. 25.000 woningen in de periode 2016-2020).
- Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen. De gemeenten constateren echter dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen. De opgave van de Verstedelijkingsalliantie versterkt dit beeld. Via de Verstedelijkingsalliantie werken acht Zuid-Hollandse gemeenten (inclusief Zoetermeer), de provincie Zuid-Holland en de metropoolregio Rotterdam Den Haag aan de bouw van 170.000 (duurzame en gasloze) woningen tot 2040 langs de spoorlijn van Leiden naar Dordrecht en HOV-systeem in Zoetermeer.
- Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen (circa 12.000 tot 2025) op te pakken, en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad en het aandeel middeldure huurwoningen binnen het nieuwbouwprogramma te willen verhogen.

Het **Woningbouwprogramma 2018** stelt dat er in de regio Haaglanden ca. 70.000 woningen gepland zijn t/m 2025, waarvan circa 35.000 woningen een harde status hebben. Dit betekent dat er weliswaar voldoende plannen zijn om in de regionale woningbehoefte (figuur 1) te voorzien, maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde status. Van de woningbouwplannen tot en met 2025 neemt Den Haag bijna de helft voor haar rekening (34.000 woningen). Zoetermeer volgt als tweede (11.500 woningen).

Uit de **Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland** blijkt voor de regio Haaglanden dat:

- in 2025 bestaat circa 60% van de woningbehoefte uit meergezinswoningen, zowel in de koop- (23%) als huursector (36%).

- in de koopsector is de behoefte aan goedkopere woningen (< €250.000) en duurdere woningen (> €250.000) nagenoeg gelijk verdeeld.
- in de huursector is 75% van de woningbehoefte gericht op woningen < €710.

Relatie tot het planinitiatief

Voor de regio Haaglanden bestaat een aanzienlijke woningbehoefte, maar er is nog onvoldoende harde plancapaciteit om in deze behoefte te voorzien. Dit betekent dat met het mogelijk maken van 60 appartementen in de Dorpsstraat voorzien wordt in een kwantitatieve behoefte binnen de regio Haaglanden. Bovendien voegt het kwaliteit toe aan de bestaande voorraad en sluit het realiseren van appartementen aan bij de kwalitatieve behoefte op regionaal niveau, die zich grotendeels richt op meergezinswoningen (koop en huur).

2.2.3 Gemeente Zoetermeer

Het **Woningbouwprogramma (vastgesteld op 11 september 2017)** heeft tot doel in de periode tot 2030 in Zoetermeer 10.000 nieuwe woningen te realiseren (jaarlijks zo'n 700 woningen) en te verkennen of een extra groei van de woningvoorraad tot 16.000 woningen mogelijk is (de zogenaamde 'Schaalsprong'). Uit de **Woningbouwmonitor (juli 2019)** blijkt dat er locaties zijn opgenomen die in totaal circa 4.700 woningen opleveren. Deze harde plancapaciteit is nog niet voldoende om aan de doelstelling te voldoen.

In oktober 2018 heeft de gemeenteraad de **Versnellingsagenda Woningbouw** vastgesteld.

- Hierin zijn veertien locaties aangewezen waar snel gestart kan worden met woningbouw. De versnelling betreft met name de grotere ontwikkellocaties in de Binnenstad en het Entreegebied

- In de agenda is afgesproken om nieuwbouw te verdelen in 27% goedkope koop, 25% midden huur en 48% koopwoningen en een beperkt percentage dure huur.
- De primaire doelgroepen zijn jongeren, middeninkomens en empty-nesters. Ook in de **Woningbouwagenda Zoetermeer** wordt benoemd dat extra aandacht voor deze doelgroepen noodzakelijk is om de woningvoorraad voldoende aan te laten sluiten bij hun wensen.

In de **Woonvisie Zoetermeer 2015** hanteert de gemeente zes ambities voor woningbouw:

- Duurzaam bouwen en renoveren.
- Betaalbare woningen voor iedereen aanbieden. De omvang van de sociale woningvoorraad dient kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk afgestemd te zijn op de omvang en samenstelling van de groepen die op de sociale voorraad zijn aangewezen.
- Extra jongerenwoningen en woonruimte voor studenten toevoegen.
- Zoetermeer levensloopbestendig maken. Dit vraagt enerzijds om aangepaste en levensloopgeschikte woningen en anderzijds om een woonomgeving die aansluit op wat ouderen en huishoudens met een beperking nodig hebben (goed bereikbare voorzieningen, welzijn en zorg).
- Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren.
- Consumentgericht bouwen. De vraag richt zich veel meer op 'rustig stedelijke woonmilieus' en 'dorps woonmilieus'. Rustig stedelijke woonmilieus kenmerken zich door een grote mix aan woningtypen, de aanwezigheid van voorzieningen, veel groen en de nabijheid van openbaar vervoer. Dorps woonmilieus hebben een 'eigen' karakter: ze zijn kleinschalig, dorps qua sfeer, bestaan vooral uit laagbouw en de woningen hebben qua architectuur vaak een eigen uitstraling.

Uit het **Marktonderzoek Effectieve vraag Zoetermeer (Fakton, 2016)** blijkt dat er in Zoetermeer behoefte is om in te zetten op een strategische programmering met onderscheidende woonmilieus, die nu onvoldoende aanwezig zijn. De gemeente moet sturen op meer stedelijke woonmilieus (levendige stadswijk, binnenstad) of meer ontspannen woonmilieus (dorps, luxe woonwijk). Deze woonmilieus zijn toevoegingen aan de bestaande voorraad. Qua segment wordt bijna de helft van de vraag uitgeoefend in de meergezinswoningen. De eengezinswoning heeft volgens de toekomstige behoefte een aandeel van ongeveer 55%. Dit is veel lager dan nu in de bestaande voorraad aanwezig.

Visie Binnenstad 2040 (concept d.d. 27-05-2020)

Met de conceptvisie Binnenstad 2040 zet de gemeente in op een hoogwaardig stedelijk woonmilieu met een breed aanbod aan woningen, (culturele) voorzieningen en groene verblijfsgebieden. De komende tien tot vijftien jaar wil de gemeente Zoetermeer minstens 10.000 woningen bijbouwen. Ruim 2.000 woningen daarvan komen in de binnenstad.

De huidige woningtypen in de binnenstad laten zien dat er wel verschillende smaken zijn maar dat het aanbod te beperkt is en van standaardkwaliteit: sobere eengezinswoningen en sobere appartementen in een laag/middelduur prijssegment. De opgave is om het woningaanbod in de binnenstad substantieel uit te breiden met vooral ook woningen in een kwalitatief hoger segment en voor (nieuwe) groepen die er nu nog niet terecht kunnen, maar voor wie de binnenstad in potentie wel een gewilde plek is om te wonen: jongeren, studenten, urban professionals, empty-nesters en stedelijke gezinnen. Met een palet aan 'onderscheidende' woningtypen: topappartementen (penthouses), studio's, ruime hoogwaardige appartementen in de middenhuur en het koopsegment, 'friends'-concepten, stadswoningen voor gezinnen, houtbouw (dakopbouwen), woonboten en authentiek dorps woningen.

De Dorpsstraat heeft een unieke positie in de binnenstad, het is het oudste en meest authentieke deel. Het zorgt met zijn sterke identiteit voor een unieke toevoeging aan de overwegend naoorlogse geplande binnenstad. In de Dorpsstraat wordt gewoond in een gemengde en gegroeide omgeving, boven winkels of in historische panden. In de afgelopen 5 tot 10 jaar zijn hier ook woningen toegevoegd vooral gericht op doorstromende gezinnen.

Bouwstenen als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen in deelgebied de Dorpsstraat:

- Nieuwe ontwikkelingen passen altijd in het dorpsweefsel.
- De representatieve gevels aan de omliggende openbare ruimte.
- Stedelijke plint aan de Dorpsstraat. De stedelijke plint (begane grond) wordt gevuld met commerciële en maatschappelijke voorzieningen, met sporadisch ook ruimte voor wonen, woon-werk units, kantoren, etc. Het meest oostelijke deel van de Dorpsstraat is een gebied met wonen in de plint. Naast de bestaande ruggengraten met aanloopstraten zal in de overige plinten een mix ontstaan met hier en daar een zwaartepunt. Dit is sterk afhankelijk van de verschillende ontwikkelingen en initiatieven.
- Categorie 1 (hoogte tot 12 meter).
- Dorpsstraat als belangrijkste drager ingericht als aantrekkelijk verblijfsgebied met een aantal pleinen en plekken.
- Vergroening van de stenige Dorpsstraat door leilindes, pleinen en plekken zo groen mogelijk met bestaande en nieuwe bomen en groen.
- Mogelijkheden benutten voor (kleinschalige) daktuinen en zonnepanelen.
- Klimaatadaptatie integreren in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) bevorderen en faciliteren.

Relatie tot het planinitiatief

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. De woningbehoefte voor de komende jaren is fors. De gemeente wil in de komende 15 jaar 10.000 woningen toevoegen aan de woningvoorraad en daarnaast onderzoeken of een extra groei tot 16.000 woningen mogelijk is. Er zijn in de gemeente nog onvoldoende harde plannen opgenomen om in deze ambitie te voorzien. Het initiatief om 60 appartementen te realiseren aan de Dorpsstraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Zoetermeer.

Het beoogde initiatief om aan de Dorpsstraat 60 appartementen mogelijk te maken moet worden beschouwd als een goede versterking van het Zoetermeerse woonaanbod, omdat daarmee invulling wordt gegeven aan de behoefte aan meergezinswoningen. Bovendien zijn de appartementen die op begane grond gerealiseerd kunnen worden naar verwachting geschikt voor de primaire doelgroepen jongeren, middeninkomens en empty-nesters, waar in de Versnellingsagenda Woningbouw en Visie Binnenstad 2040 op wordt ingezet. De appartementen aan de Dorpsstraat zijn in potentie een geschikte woonvorm voor deze doelgroepen (kleinere omvang, grondgebonden, nabijheid voorzieningen). Daarmee wordt kwaliteit toegevoegd aan de bestaande voorraad en voorzien in een kwalitatieve behoefte. Ook is er op lokaal niveau een toenemende behoefte aan woningen in een stedelijk woonmilieu, zoals dat in Dorpsstraat aanwezig is.

2.3 Geen onaanvaardbare effecten

Wonen

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de Dorpsstraat onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het mogelijk maken van woningen in de Dorpsstraat behoefte blijft bestaan voor het realiseren van

nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen via transformatie bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Zoetermeer. In de Visie Binnenstad 2040 wordt gestreefd naar een stedelijke plint in het kernwinkelvegebied en de aanloopstraten van de Dorpsstraat, waar wonen niet de hoofdfunctie inneemt, maar commerciële en maatschappelijke voorzieningen de boventoon voeren. In de overige plinten (de uiteinden van de Dorpsstraat) wordt meer een mix van functies beoogd, waaronder ook nadrukkelijk wonen. De beoogde bestemmingsverruiming aan de uiteinden van de Dorpsstraat is dus in lijn daarmee.

Dienstverlening

Met de bestemmingsverruiming wordt beoogd dat de Dorpsstraat zijn aantrekkelijkheid als voorzieningencentrum kan behouden en dat de trend van toenemende leegstand gekeerd kan worden en een verslechtering van het woon-, leef- en werkklimaat voorkomen kan worden. De verruiming is gericht op de herinvulling van bestaande leegstand en het bieden van meer ruimte voor herinvulling/transformatie aan vastgoedeigenaren. De effecten van de verruiming zijn daarmee naar verwachting positief.

Voor zover er bij het vestigen van dienstverleners binnen het de Dorpsstraat sprake is van verplaatsters, gaat het om een verscheidenheid aan gebruikers die verplaatsen vanaf een verscheidenheid aan locaties. Eventuele leegstand die daarvoor kan ontstaan, zal zich daarom niet concentreren op één locatie. Daarmee zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare (leegstands)effecten elders (geen verschuiving van het probleem). Belangrijk is daarbij ook te realiseren dat slechts een beperkt deel van de verruimde plancapaciteit daadwerkelijk met dienstverlening ingevuld kan worden. Een groot deel van het metrage is momenteel namelijk al ingevuld met bestaande functies. De voorziene bestemmingswijziging is

immers gericht op het terugdringen van leegstand via transformatie/herinvulling, geheel in lijn met het gedachtegoed van duurzaam ruimtegebruik en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De effecten op de verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat van de ontwikkeling zijn daarmee, vanuit de doelstellingen en het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar.

2.4 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

In een Laddertoets is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie betreft een centrumgebied en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Centrum-3. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Daarmee is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1

Behoeftteonderbouwing dienstverlening

Bijlage: Behoeftte-onderbouwing dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'. In de basis gaat het dus om **consumentgerichte dienstverlening**.

Verzorgingsgebied

De behoefte aan een voorziening moet worden gezien binnen de het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten.

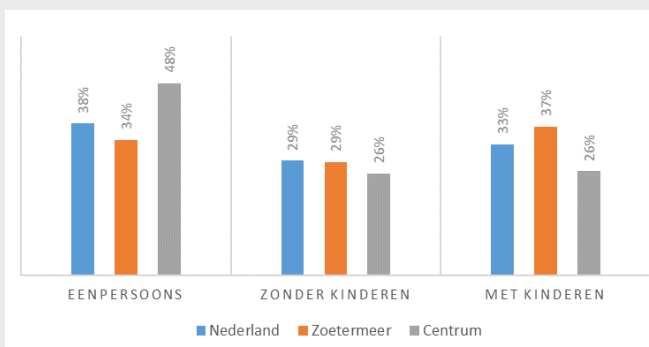
Voor dienstverlening binnen de Dorpsstraat is het uitgangspunt dat deze aansluit bij de wijkverzorgende functie van de Dorpsstraat, zoals opgenomen in het Positioneringsonderzoek Dorpsstraat Zoetermeer (Seinpost, 2016). Primair bestaat het verzorgingsgebied uit de buurten Dorp en delen van Driemanspolder en Palenstein (samen ca. 10.000 inwoners). Secundair gaat het om de rest van de bewoners van de wijk Centrum, waaronder ook bewoners van de buurt Stadscentrum. Hoewel zij het hoofdwinkelcentrum Stadshart dichtbij hebben wonen zij ook op korte afstand van de Dorpsstraat,

waardoor de verwachting is dat zij met enige regelmaat de Dorpsstraat zullen bezoeken.

Voor het verzorgingsgebied is op zichzelf geen bevolkingsprognose bekend. Voor Zoetermeer als geheel wordt een flinke groei verwacht van ca. 7,2% tussen 2020 en 2030 (groei van 125.283 inwoners in 2020 naar 134.300 inwoners in 2030¹. Qua bevolkingssamenstelling² (figuur 3 en 4) telt de wijk Centrum relatief veel eenpersoonshuishoudens (bijna de helft) en 65+ers. Ook zijn er naar verhouding wat meer inwoners tussen 25 - 45 jaar.

Beleidskaders

Ten aanzien van dienstverlening zijn er geen specifieke beleidskaders. Wel is er op gemeentelijk niveau beleid ten aanzien van de Dorpsstraat.

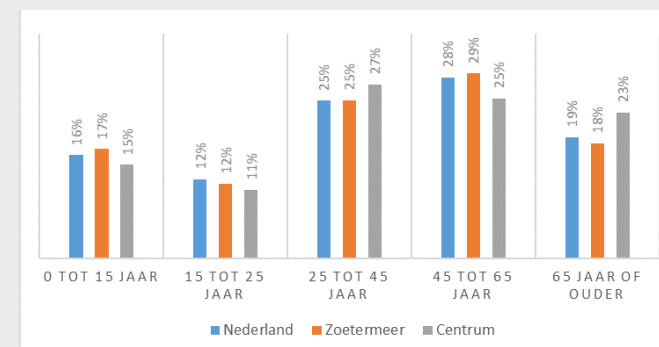


Figuur 3: Huishoudenssamenstelling

Detailhandelsnota 2019 – 2023

In de Detailhandelsnota 2019-2023 zijn er enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die ook gelden voor de Dorpsstraat en in relatie tot dienstverlening:

- **Versterken kwaliteit bestaande structuur:** inzet op concentratie van voorzieningen binnen de hoofdstructuur, met een zo compleet en gevarieerd mogelijk aanbod.
- **Multifunctionele binnenstad en optimalisatie deelgebieden:** Het deelgebied Dorpsstraat is onderdeel van de binnenstad en heeft daarbinnen een eigen profiel dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht wordt verstrekt. De Dorpsstraat wordt getypeerd als een historisch milieu en 'verrassingsmilieu', dat bestaat uit veelal kleinschalig specialistisch aanbod, een mix van winkels, horeca, diensten en veel zelfstandigen. De Dorpsstraat is qua aanbod en setting complementair aan het Stadshart.



Figuur 4: Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsopbouw

¹ CBS, 2020 (voorlopige cijfers) en prognose 2019.

² CBS Kerncijfers wijken en buurten (2018).

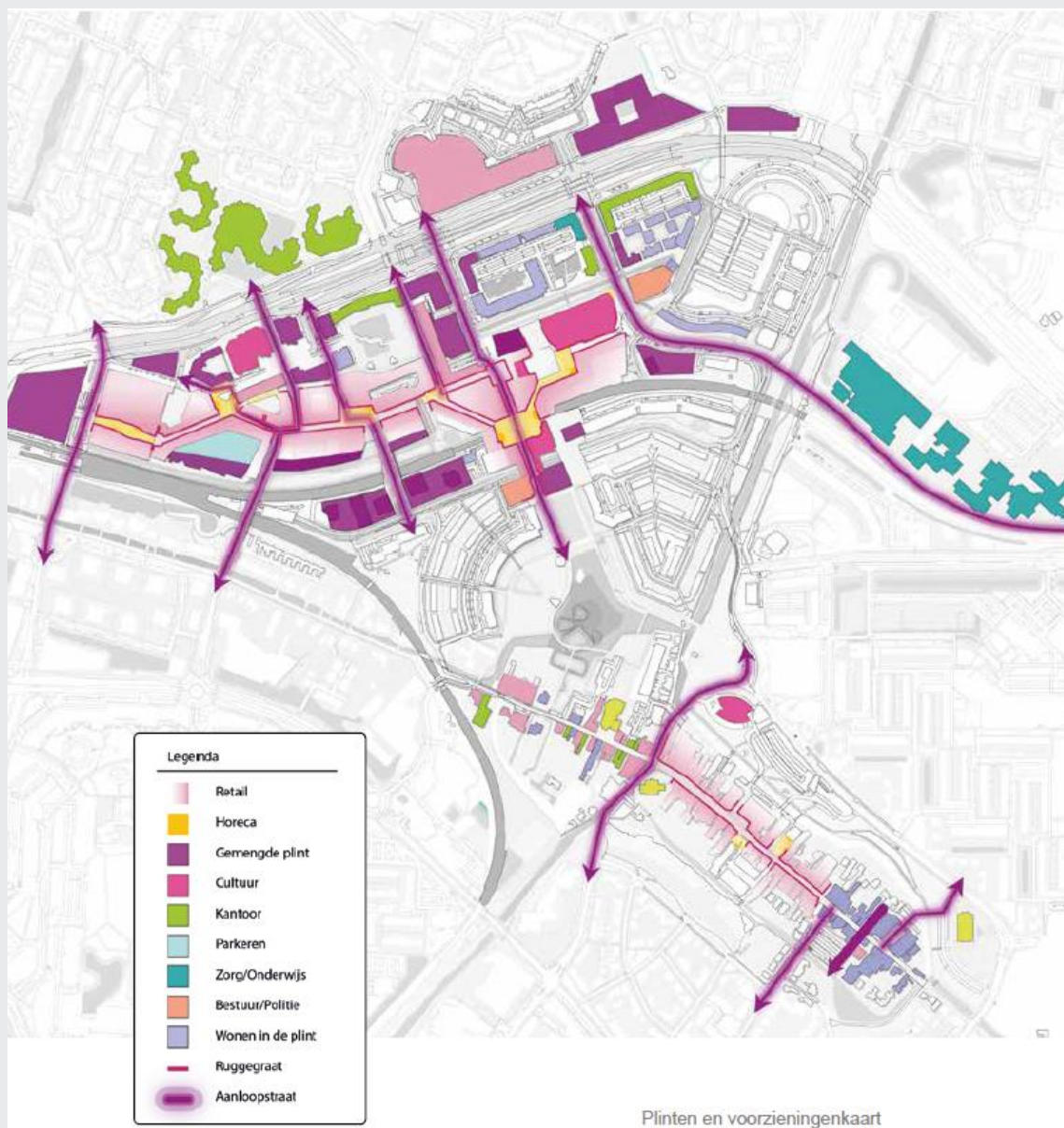
- **Ruimte geven aan innovatie & vernieuwing binnen structuur:** Door toenemende branchevervaging en blurring (menging) van functies, zien allerlei nieuwe detailhandelsconcepten het licht. Dergelijke concepten spelen in op de beleving en dragen bij aan de stedelijke identiteit. Primair wordt ingezet dergelijke concepten binnen de bestaande structuur te faciliteren.

Ten aanzien van de Dorpsstraat zijn een aantal beleidslijnen geformuleerd. Eén daarvan is het inzetten op een op een ruimtelijk compact winkelgebied en verkleuring van de uiteinden, met een mix van wonen, werken, cultuur en diensten.

Dit sluit aan op de in 2016 vastgestelde **Toekomstvisie Dorpsstraat 2030**, waarin een van de ambities voor de Dorpsstraat het realiseren van een bijzonder woon- en werkmilieu is, waar (zakelijke) dienstverlening, ZZP-ers en zorgverleners een plek hebben.

Visie Binnenstad 2040 (concept d.d. 27-05-2020)

In de Visie Binnenstad wordt voortgeborduurd op de gewenste versterking van de positionering van Dorpsstraat, zoals aangegeven in de Detailhandelsvisie. In de binnenstadsvisie is voor de Dorpsstraat bepaald dat het centrale deel (tussen Delftse Wallen en Eerste Stationsstraat) één van de 'ruggengraten' van de binnenstad vormt (zie figuur 5). De ruggengraat kan gezien worden als het 'kernwinkelgebied' van de Dorpsstraat: een stedelijke plint met commerciële en maatschappelijke voorzieningen, met sporadisch ook ruimte voor wonen, woon-werk units, kantoren, etc.



Figuur 5: Voorzieningenkaart (bron: Concept Visie Binnenstad 2040 d.d. 27-05-2020)

Trends en ontwikkelingen

Gemengde centrumstraten

In gemengde centrumstraten, zoals de Dorpsstraat, is de verwachting dat er in de komende jaren een verdere afname optreedt van het aandeel detailhandel en een verdere toename van het aandeel aan horeca, dienstverlening, zorg, werken, wonen, cultuur en andere voorzieningen.

Vanuit de trend van blurring is daarbij een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. Denk aan bijv. aan de combinatie van wassalon of fietswinkel/fietsreparatie met een koffie/lunchzaak. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplekconcepten en vergaderruimten. In lijn hiermee ontstaat er ook een steeds dunnere scheidslijn met 'zakelijke' dienstverlening. Het businessmodel van ondernemers in dit type centrumgebied is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via 'de balie' (fysiek) als online.

Consumentgerichte dienstverlening

Consumentgerichte dienstverlening vestigt zich vaak in (de plinten van) kantoor- of winkelachtige panden. Enerzijds op goed zichtbare en beloopbare locaties in centrumgebieden en anderzijds juist op goed (met de auto- en/of OV) bereikbare locaties. Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) 'financiële en particuliere' dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan 'persoonlijke' dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport

en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven. In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen ook toe (o.a. groeiend aantal ouderen, overheveling van taken van tweedelijns- naar eerstelijnszorg, groeiend behoefte aan specialismen en verschuiving van focus van behandeling naar preventie). Daarbij is er niet zozeer sprake van een toename van het aanbod, maar wel van een trend van clustering in 'gezondheidscentra', schaalvergroting en specialisatie.

Daarnaast is voor de toekomst de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en re-tournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

Behoefte

Ontwikkeling draagvlak

Zoals eerder aangegeven wordt in Zoetermeer een flinke groei van het inwonertal verwacht naar ca. 7,2%. Hoewel op wijkniveau geen bevolkingsprognoses bekend zijn, is er vanuit de woningbouwplannen (de 'Schaalsprong') wel duidelijk dat de Binnenstad een van de grotere ontwikkellocaties betreft, waarmee het draagvlak voor voorzieningen in de binnenstad (waaronder ook de Dorpsstraat) toeneemt.

Aanbod dienstverlening

In totaal zijn volgens Locatus in de Dorpsstraat 38 dienstverleners gevestigd met een oppervlak van 1.635 m² wvo. Dit

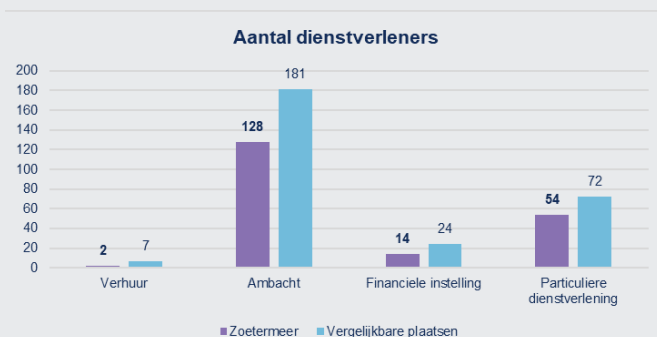
betreft zo'n 20% van het totale aantal dienstverleners in Zoetermeer en ca. 16% van het vloeroppervlak aan dienstverlening. Het Stadshart is daarnaast goed voor 19% van het totale aanbod aan dienstverlening in de stad en voor 27% van het winkelvloeroppervlak. De gemiddelde omvang van dienstverleners in de Dorpsstraat (43 m²) is dus beduidend kleiner dan in het Stadshart (73 m²). Elders in de wijk Centrum zijn ook nog dienstverleners gevestigd, waarvan 11 verspreid in de buurt Dorp, 11 in Driemanspolder en 4 in Palenstein.

Het aanbod aan dienstverleners in de Dorpsstraat betreft ca. tweederde ambachten (kappers, schoonheidssalon, tattoo-shop, kleding- en schoenreparatie, stoffeerderij, fotograaf en dierentrimsalon). Het overige aanbod bestaat voornamelijk uit particuliere dienstverlening (makelaars, massagesalons, uitzendbureau) en viertal overige zaken. Tot de overige zaken behoren twee 'gezondheidsdienstverleners' (diëtist/leefstijlcoach). Naast de zaken die in Locatus vermeldt staan, zijn er in de Dorpsstraat ook enkele medische dienstverleners (huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, 2 tandartsenpraktijken, een thuiszorgorganisatie), sociaal-maatschappelijke dienstverleners (bijv. De Opvoedpoli) en zakelijke dienstverleners (zoals een advocatenkantoor) gevestigd. In het in Positioneringsonderzoek Dorpsstraat 2016 werd al melding gemaakt van het toenemend aantal vestingen vanuit beroepsgroepen zoals huisartsen en verschillende zakelijke dienstverleners en ZZP-ers.

Uit een benchmarkanalyse van Locatus-data³ blijkt dat het huidige aanbod aan dienstverleners beperkt van omvang is. Zowel in vergelijking met plaatsen met eenzelfde inwonertal als met soortgelijke centrumgebieden/-straten⁴.

³ Locatus Retailverkenner, peildatum mei 2020.

⁴ In de benchmark zijn deze winkelgebieden meegenomen: Eindhoven Aalsterweg-Leenderweg, Tilburg Besterdring en Korvelseweg, Arnhem Steenstraat, Hilversum De Gijsbrecht en Houten Oude Dorp.



Figuur 6: Benchmark dienstverleners

- Gewogen naar inwonertal telt Zoetermeer 16 zaken en 804 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in dienstverlening per 10.000 inwoners. Voor vergelijkbare plaatsen is dit respectievelijk 23 en 1.402 m². Ook verhoudingsgewijs is het aandeel dienstverlening binnen het totale aanbod lager, namelijk 18,6% van het totaal aantal zaken en 4,2% van het wvo (versus 20,0% van het aantal zaken en 6,2% van het wvo in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal). Met name het aanbod aan ambachten en particuliere dienstverlening blijft achter bij vergelijkbare plaatsen, zowel in aantal zaken als metrage (figuur 6 en 7). Dit is een indicatie van een kwantitatieve behoefte.
- Ook in vergelijking met winkelgebieden/-straten met eenzelfde profiel is het aanbod dienstverlening beperkt. Hoewel dienstverlening een significant onderdeel vormt van de Dorpsstraat (25% van het aantal zaken en 10% van het winkelvloeroppervlak), is dat nog altijd minder dan het gemiddelde van respectievelijk 28% en 13% in de benchmarkgebieden.
- In het eerder uitgevoerde **Positioneringsonderzoek Dorpsstraat (2016)** werd al de aanbeveling gedaan om (aan de uiteinden) van de Dorpsstraat in te zetten op vormen van (zakelijke en persoonlijke) dienstverlening. En



Figuur 7: Benchmark dienstverleners

ook in het onderzoek **Versterking van de positionering en profilering – positioneringsonderzoek Zoetermeer (2017)** is de aanbeveling gedaan om voor de Dorpsstraat in te zetten op het aantrekken van nieuwe ambachtelijke 'winkel'-concepten.

Tabel 1: Benchmark centrumgebieden (bron: Locatus)

		Zoetermeer Dorpsstraat	Benchmark vergelijkbare winkelgebieden	Zoetermeer Centrum
Totaal aanbod	aantal	155	118	234
	m ² wvo	16.688	12.824	55.962
Aanbod diensten	aantal	38	34	37
	m ² wvo	1.635	1.700	2.694
Aandeel diensten binnen totale aanbod	aantal	25%	28%	16%
	m ² wvo	10%	13%	5%

Conclusie behoefte

Vanuit de voorziene bevolkingsontwikkeling en trends en ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat er een behoefte is aan consumentgerichte dienstverlening in Zoetermeer. De Dorpsstraat is hiervoor een zeer passende locatie. Dit aansluitend op het bestaande profiel van het gebied (historisch gemengd centrumgebied met een mix aan voorzieningen) en de beleidsmatig gewenste doorontwikkeling daarvan, waarbinnen nadrukkelijk ruimte voor innovatieve mengconcepten en invulling als woon- en werkgebied. In totaal gaat het om een maximale indicatieve behoefte van ca. 1.450 – 2.800 m² bvo.

Specifiek is er behoefte aan de volgende typen consumentgerichte dienstverlening:

- Ambachten, persoonlijk en particuliere dienstverlening.** Uitgaande van het aanbod in vergelijkbare centrumgebieden en het feit dat het aanbod aan dienstverlening in Zoetermeer over het geheel gezien achterblijft ten opzichte van vergelijkbare plaatsen, is er naar verwachting ruimte voor ca. 6 - 10 extra dienstverleners en ca. 500 m² wvo, uitgaande van een gemiddelde omvang van ca. 50 m² wvo per zaak. Dit betekent een maximale behoefte van ca. 400 - 700 m² bvo. Het kan gaan om nieuwe bedrijven maar ook om verplaatsing van nu verspreid gelegen bedrijven in de wijk. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een repair- en servicepoint (voor allerhande reparatie- en onderhoudsservices), fietservicepunt, lijstenmaker, edelsmid, stomerij/wassalon, (3D-) printservice, reisbureau, etc.
- Financiële dienstverlening en werkplekconcepten:** Ook enkele aanvullende financiële dienstverleners (financieel intermediairs, verzekeringsadviseur, uitzendbureau, notaris, juridisch advies, interieurontwerp/architectenbureau, etc.) zouden zich gezien het profiel van het gebied kunnen vestigen in de Dorpsstraat. Hierbij moet

aangetekend worden dat door veranderend consumentengedrag het aanbod aan dienstverleners in deze categorie al jaren afneemt. Wel zijn er naar verwachting bestaande, nu verspreid gelegen bedrijven met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie zeker passend zou kunnen zijn.

Daarbij is er een dunne scheidslijn met 'zakelijke' dienstverlening en nieuwe mengconcepten. Ook is er naar verwachting ruimte voor een flexwerkconcept. Indicatief gaat het om ca. 3 – 5 vestigingen met een indicatieve omvang van ca. 250 – 500 m² bvo.

- **Medische dienstverlening en gezondheidsdiensten:**

In totaal is er naar verwachting een maximale behoefte van ca. 500 – 1.000 m² bvo ten behoeve van medische dienstverleners en gezondheidsdiensten:

Eén of meerdere praktijken voor huisarts, tandarts en/of fysiotherapie	300 - 700 m ² bvo ⁵ .
Eén of meerdere praktijken van bijv. chiropractie, oefentherapie, diëtist, orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, apotheek of een thuiszorgvestiging.	100 - 150 m ² bvo.
Eén of meerdere aanbieders van 'gezondheidsdiensten' (niet zijnde eerstelijns- en tweedelijnszorg). Bijvoorbeeld een massagepraktijk, leefstijlcoach, diëtist, pedicure, huidverzorging of diverse sportzorgverleners.	100 - 150 m ² bvo.

- **Sociaal-maatschappelijke dienstverlening:** Ook voor sociaal-maatschappelijke dienstverlening zijn er kansen vanuit het profiel van centrumlocatie. Indicatief gaat het om 300 – 600 m² bvo. Bijvoorbeeld organisaties gericht op sociaal-maatschappelijke dienstverlening (bijv. organisatie voor arbeidsbemiddeling, algemeen maatschappelijk werk, vluchtelingenwerk, justitiële inrichtingen, organisaties voor maatschappelijke opvang, slachtofferhulp, verslaafdenzorg, woonorganisaties en diverse zorg- welzijnsorganisaties), of organisaties voor studiebegeleiding, bijscholing en onderwijsondersteuning (bijv. gekoppeld aan primair onderwijs in de omgeving). Vanuit de verdere bevolkingstoename is er naar verwachting ook ruimte voor aanvullende kinderopvang / buitenschoolse opvang in Zoetermeer. Gezien het nabijgelegen Wilhelminapark zou de Dorpsstraat daar een goede locatie voor kunnen zijn.

⁵ Gemiddelde omvang van hedendaagse praktijken: huisarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen, tandarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen en fysiotherapie van 500 m² bvo bij 2,5 fte.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01