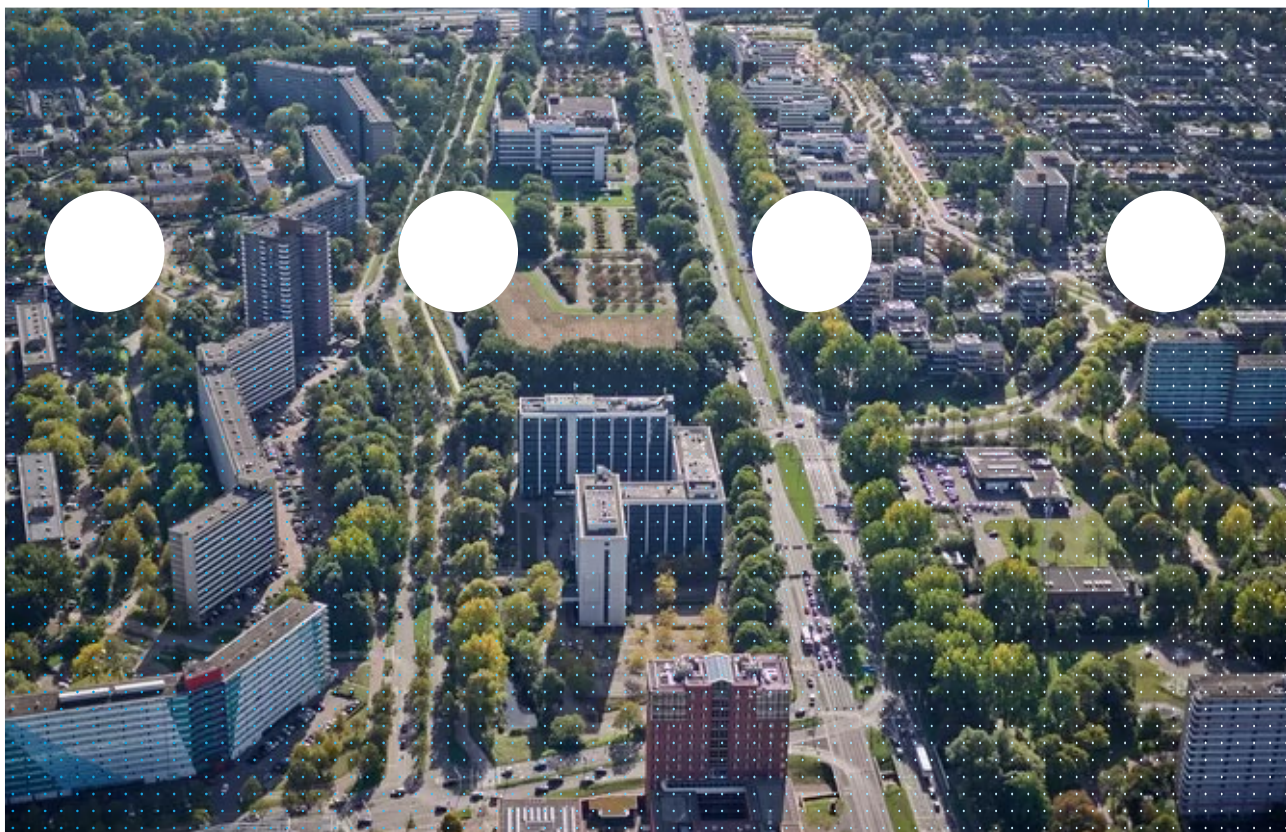


**stec  
groep**



# Laddertoets Entree Zoetermeer

Stec Groep aan de gemeente Zoetermeer

**Lukas Meuleman & Beer Janssens**  
**3 januari 2022**

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Inleiding .....                                                                                      | 3         |
| 1.2      | Onze aanpak .....                                                                                    | 4         |
| 1.3      | Leeswijzer .....                                                                                     | 4         |
| 1.4      | Conclusie .....                                                                                      | 4         |
| <b>2</b> | <b>Uitgangspunten</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| 2.1      | Profiel Entree .....                                                                                 | 5         |
| 2.2      | Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is<br>Ladderplichtig.....             | 6         |
| 2.3      | Entree betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied .....                               | 6         |
| <b>3</b> | <b>Woningbehoefte</b>                                                                                | <b>8</b>  |
| 3.1      | Verzorgingsgebied is de gemeente Zoetermeer .....                                                    | 8         |
| 3.2      | Vraag naar 8.740 woningen in periode 2021-2031 in<br>verzorgingsgebied gemeente Zoetermeer.....      | 9         |
| 3.3      | Harde plancapaciteit in gemeente Zoetermeer biedt ruimte aan<br>1.755 woningen .....                 | 10        |
| 3.4      | Behoefte in Zoetermeer aan bijna 7.000 woningen in periode<br>2021-2031 .....                        | 11        |
| <b>4</b> | <b>Commerciële, culturele en maatschappelijke functies</b>                                           | <b>12</b> |
| 4.1      | Circa 12.000 m <sup>2</sup> behoefte verwacht vanuit kleinschalige<br>bedrijfsruimtegebruikers ..... | 12        |
| 4.2      | Circa 1.350 m <sup>2</sup> bvo vraag verwacht naar detailhandel in het<br>Entreegebied .....         | 15        |
| 4.3      | Behoefte aan maximaal 1.600 m <sup>2</sup> bvo horeca .....                                          | 17        |
| 4.4      | Culturele en maatschappelijke functies .....                                                         | 20        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeente Zoetermeer is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan voor Entree. Entree is een gebied met verouderde kantoren dat getransformeerd wordt naar een levendige stadswijk. Entree is gelegen tussen het stadscentrum en het station van Zoetermeer. Aan de westkant bevindt zich de woonwijk Meerzicht en aan de oostkant de woonwijk Driemanspolder. Aangezien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, zijn verschillende onderzoeken nodig. Voorliggend onderzoek is één van die onderzoeken: een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

In het project Entree worden woningen en diverse commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. Op ontwikkellocaties in Entree worden 4.500 nieuwe woningen gerealiseerd (122 bestaande woningen blijven gehandhaafd). Daarnaast worden er commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. In het plan worden verschillende gemengde bestemmingen mogelijk gemaakt (Gemengd – 1 t/m 4). Deze bestemmingen bestaan grofweg uit: wonen (al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep), detailhandel, kantoor, horeca (variërend van horecabedrijfstype I (bijvoorbeeld een koffietentje of lunchroom) tot maximaal type V (hotel of pension)), voorzieningen gericht op sport, cultuur en ontspanning en maatschappelijke activiteiten en voorzieningen. Voor de Laddertoets gaan we daarbij uit van de onderstaand maximaal programma, waarbij we ons vervolgens in de Laddertoets focussen op de belangrijkste hoofdfuncties:

**Tabel 1: Programma Entree Zoetermeer**

| Type                             |                                                               | Totaal                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Wonen                            | Goedkope huur (27%)                                           | 1.215 woningen                   |
|                                  | Middenhuur (25%)                                              | 1.125 woningen                   |
|                                  | Koopwoningen, waarvan een onbekend percentage dure huur (48%) | 2.160 woningen                   |
| <b>Totaal wonen</b>              |                                                               | <b>4.500 woningen</b>            |
| Niet-woonprogramma               | Plintprogramma                                                | 18.630 m <sup>2</sup> bvo        |
|                                  | Voorzieningen/werkgelegenheid                                 | 176.716 m <sup>2</sup> bvo       |
| <b>Totaal niet-woonprogramma</b> |                                                               | <b>195.346 m<sup>2</sup> bvo</b> |

Bron: Gemeente Zoetermeer, 2021.

In het nieuwe bestemmingsplan van Entree wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het aantal van 4.500 woningen met maximaal 1.200 woningen worden verhoogd. Met gebruikmaking van deze bestemmingswijziging komt het totale woonprogramma in Entree uit op maximaal 5.700 woningen. In deze Laddertoets gaan we (conform jurisprudentie) uit van het programma exclusief wijzigingsbevoegdheden.

## 1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we de behoefte van de hoofdfunctie 'wonen'. In hoofdstuk 4 gaan we in op de behoefte aan de commerciële en maatschappelijke functies in het plan.

## 1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan voor Entree maakt wonen en diverse commerciële en maatschappelijke functies mogelijk. De woningen in het plan Entree voorzien in een behoefte en dragen bij aan het terugdringen van het grote woningtekort in Zoetermeer en de omliggende regio. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente Zoetermeer en de regio. De commerciële en maatschappelijke functies passen bij de ontwikkeling van Entree als 'levendige verbindingszone'. We constateren een behoefte aan:

- 12.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte
- 1.350 m<sup>2</sup> bvo detailhandel
- 1.600 m<sup>2</sup> bvo horeca
- 20.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> bvo sociaal-maatschappelijk en culturele voorzieningen.

Gezien de verwachte behoefte en de beperkte concurrentie met andere locaties, verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

# 2 Uitgangspunten

## 2.1 Profiel Entree

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

**Tabel 2: Projectprofiel Entree**

| Kenmerk                               | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging & ontsluiting                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt in de gemeente Zoetermeer, tussen het stadscentrum en het station.</li> <li>Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Meerzichtlaan en Van Leeuwenhoeklaan en aan de zuidzijde door het spoor en de A12.</li> <li>Aan de westkant bevindt zich de woonwijk Meerzicht en aan de oostkant de woonwijk Driemanspolder.</li> <li>Het plan wordt doorkruist en ontsloten door de Afrikaweg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Huidige bestemming                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het plangebied is een monofunctioneel gebied bestaande uit kantoorpanden en braakliggende terreinen.</li> <li>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).</li> <li>In het plangebied bevindt zich voornamelijk een kantoorbestemming in vigerend bestemmingsplan Afrikaweg en Omgeving en een gemengde bestemming in vigerend bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beoogde bestemming                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en commerciële en maatschappelijke functies.</li> <li>Het plan bevat maximaal 4.500 woningen.</li> <li>Het plan bevat verschillende commerciële en maatschappelijke functies: 195.346 m<sup>2</sup> bvo in totaal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bestaand stedelijk gebied (BSG)?      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Locatieprofiel                        | <div> <div>  Projectlocatie<br/>  Huisarts<br/>  Supermarkt<br/>  Stadshart Zoetermeer<br/>  Sportschool<br/>  Tennis<br/>  Zwembad<br/>  Theater<br/>  Bioscoop<br/>  Hotel<br/>  Treinstation<br/>  Tramhalte<br/>  Bushalte </div>  </div> |

Bron: Stec Groep, (2021).

## 2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen<sup>1</sup> in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (4.500 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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 vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Entree is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

## 2.3 Entree betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming 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<sup>2</sup>. In het plangebied zijn meerdere vigerende

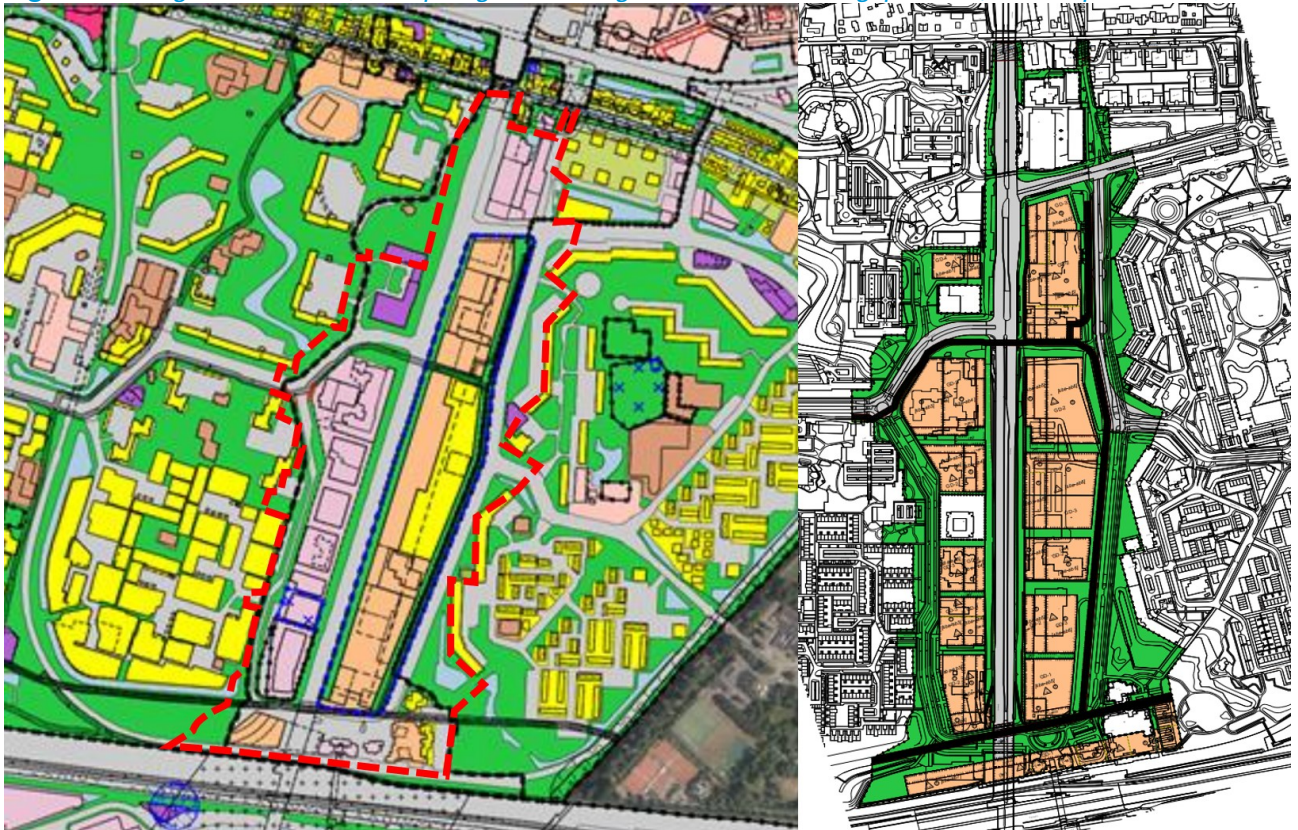
<sup>1</sup> ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

<sup>2</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

bestemmingsplannen. Het plangebied betreft volgens het vigerende bestemmingsplan Afrikaweg en Omgeving voornamelijk een kantoorbestemming. Het plangebied betreft volgens het vigerende bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan voornamelijk een gemengde bestemming. Daarnaast bevindt het plangebied van Entree zich in de vigerende bestemmingsplannen Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan en Meerzicht – Westerpark. In deze bestemmingsplannen betreft het plangebied voornamelijk een verkeersfunctie.

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 maken vigerende bestemmingsplannen 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:** Plangebied Entree (links: plangebied in vigerende bestemmingsplannen, rechts: plankaart)



Bron: gemeente Zoetermeer (2021), bewerking Stec Groep (2021).

# 3 Woningbehoefte

## 3.1 Verzorgingsgebied is de gemeente Zoetermeer

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk het ruimtelijke verzorgingsgebied van het plan af te bakenen (de marktregio). Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw in het plan Entree taxeren we de gemeente Zoetermeer als ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio), dit lichten we hieronder toe.

### Circa 59% 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 2019<sup>3</sup> circa 59% 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 14% van inkomende personen was afkomstig uit de gemeente Den Haag. Verder zijn er verhuisrelaties met andere gemeenten. In totaal is circa 28% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Zoetermeer afkomstig uit gemeenten binnen de bestuurlijke woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. De overige 13% 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 - 2019**

|                                                            |                                            | Aantal verhuisde personen | Aandeel van de totale instroom |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Totaal verhuisde personen binnen gemeente Zoetermeer       |                                            | 55.750                    | 59%                            |
| Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Zoetermeer   |                                            | 38.950                    | 41%                            |
| Woningmarktregio<br>Haaglanden Midden-Holland<br>Rotterdam | 's Gravenhage                              | 13.210                    | 14%                            |
|                                                            | Leidschendam-Voorburg                      | 2.560                     | 3%                             |
|                                                            | Rotterdam                                  | 2.200                     | 2%                             |
|                                                            | Delft                                      | 1.360                     | 1%                             |
|                                                            | Rijswijk                                   | 1.310                     | 1%                             |
|                                                            | Pijnacker-Nootdorp                         | 1.270                     | 1%                             |
|                                                            | Lansingerland                              | 1.110                     | 1%                             |
|                                                            | Westland                                   | 550                       | 1%                             |
|                                                            | Overige gemeenten woningmarktregio         | 2.750                     | 3%                             |
|                                                            | Totaal woningmarktregio (excl. Zoetermeer) | 26.300                    | 28%                            |
| Overige gemeenten in Nederland                             |                                            | 12.650                    | 13%                            |
| Totaal                                                     |                                            | 94.700                    | 100%                           |

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

<sup>3</sup> Dit betreffen de meest actuele beschikbaar data.

**Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Zoetermeer in de periode 2011 – 2019**



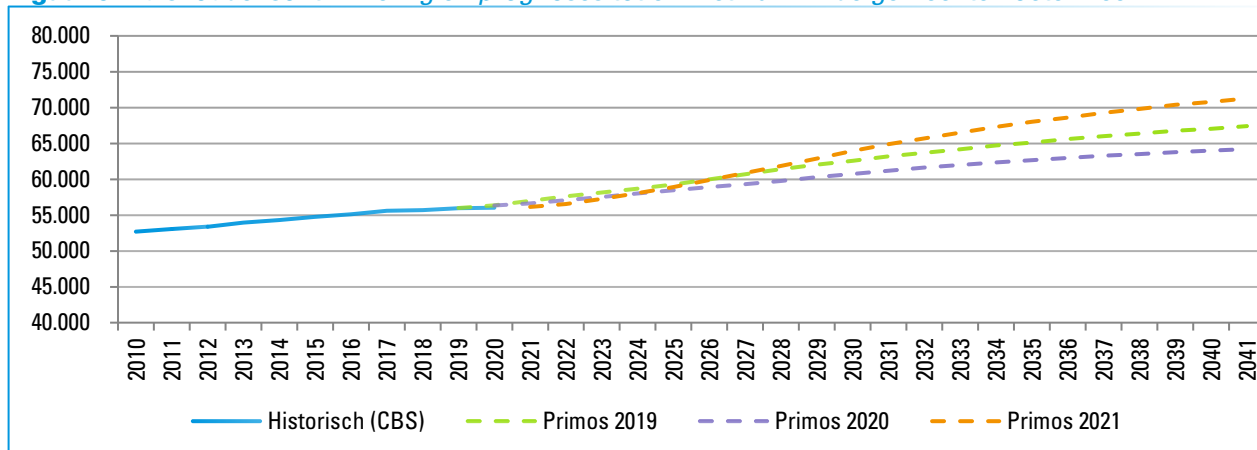
Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

### 3.2 Vraag naar 8.740 woningen in periode 2021-2031 in verzorgingsgebied gemeente Zoetermeer

Voor de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied baseren we ons op de 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 2019, 2020 en 2021. 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 2021 komt in 2041 hoger uit dan de prognoses uit 2019 en 2020. Zie ook onderstaande figuur.

**Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2041 in de gemeente Zoetermeer**



Bron: CBS (2020), Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2019, 2020 en 2021. Te zien is dat op basis van Primos 2021 een huishoudenstoename, en dus woningvraag van 8.740 woningen te verwachten is voor de periode 2021 tot 2031. Tussen 2031 en 2041 voorspelt Primos nog een toename van bijna 6.400 huishoudens. In totaal neemt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose uit 2021 de komende 20 jaar met ruim 15.100 huishoudens toe. Deze verwachte huishoudenstoename ligt hoger dan de prognose uit 2019 (ruim 10.400 huishoudens) en de prognose uit 2020 (bijna 7.600 huishoudens).

**Tabel 4: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Zoetermeer 2021 - 2041**

| Huishoudens-prognose | Stand huishoudens 2021 | Stand huishoudens 2031 | Stand huishoudens 2041 | Ontwikkeling 2021-2031 | Ontwikkeling 2031-2041 |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Primos 2019          | 57.000                 | 63.190                 | 67.410                 | +6.190                 | +4.220                 |
| Primos 2020          | 56.650                 | 61.200                 | 64.200                 | +4.550                 | +3.000                 |
| Primos 2021          | 56.140                 | 64.880                 | 71.270                 | +8.740                 | +6.390                 |

Bron: Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op tientallen.

### Huishoudensgroei in vrijwel alle doelgroepen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in het verzorgingsgebied volgens Primos 2021 voor de komende tien en twintig jaar. Te zien is dat vrijwel alle doelgroepen in omvang toenemen, met uitzondering van alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en stellen tot 35 jaar. In totaal neemt het aantal huishoudens in de gemeente Zoetermeer tot 2031 toe met circa 16% (van circa 56.100 tot circa 64.900) en tot 2041 met circa 27% (van circa 56.100 tot circa 71.300). Wat opvalt is dat de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder tot 2041 in omvang meer dan verdubbeld, van circa 6.500 in 2021 tot circa 14.000 in 2041.

**Tabel 5: Huishoudensontwikkeling per doelgroep in de gemeente Zoetermeer 2021-2041**

| Doelgroepen                                | Omvang doelgroep 2021 | Ontwikkeling 2021-2031 | Ontwikkeling 2021-2041 |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Alleenstaanden tot 25 jaar                 | 935                   | +360                   | +270                   |
| Alleenstaanden 25 tot 35 jaar              | 3.035                 | +875                   | +730                   |
| Stellen tot 35 jaar                        | 2.000                 | +90                    | -180                   |
| Gezinnen                                   | 20.670                | +1.430                 | +4.270                 |
| Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar   | 6.420                 | +1.910                 | +3.170                 |
| Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar   | 16.325                | -395                   | -700                   |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | 6.520                 | +4.400                 | +7.445                 |
| Overig                                     | 235                   | +60                    | +125                   |
| <b>Totaal</b>                              | <b>56.140</b>         | <b>+8.735</b>          | <b>+15.130</b>         |

Bron: Primos 2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

## 3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Zoetermeer biedt ruimte aan 1.755 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 1.755 woningen, zo blijkt uit een inventarisatie van de harde plancapaciteit van de gemeente Zoetermeer (peildatum april 2021). 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        | 2021 tot 2031 | 2021 tot 2041 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Harde plancapaciteit  | 1.755         | 1.785         |
| Zachte plancapaciteit | 7.800         | 26.340        |
| <b>Totaal</b>         | <b>9.555</b>  | <b>28.125</b> |

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

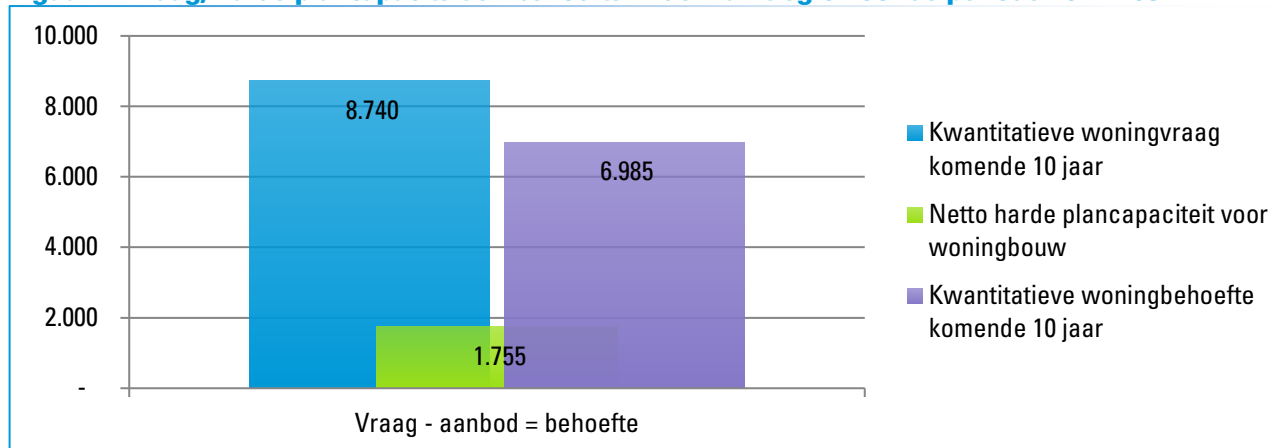
### 3.4 Behoefte in Zoetermeer aan bijna 7.000 woningen in periode 2021-2031

Om te bepalen of de beoogde 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 tienjaarsperiode 2021-2031. Ook geven we een doorkijk tot 2041.

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 binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar te confronteren, is te zien dat er in de marktregio een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 7.000 woningen de komende tien jaar.

In het plan Entree zijn maximaal 4.500 woningen gepland en voorzien zo gezien in een woningbehoefte in de periode 2021-2031 in het verzorgingsgebied. Ook na 2031 is er nog behoefte aan woningen. Op basis van Primos 2021 zien we tussen 2031 en 2041 nog een behoefte aan ruim 6.400 woningen.

**Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2021-2031**



Bron: Primos 2021, gemeente Zoetermeer (peildatum april 2021), bewerking Stec Groep (2021).

#### Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten 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 onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente Zoetermeer en de regio.

# 4 Commerciële, culturele en maatschappelijke functies

In het plan Entree worden naast woningen ook commerciële en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Dit om de woon/werkbalans in het Entreegebied – en in relatie tot aangrenzende wijken - te faciliteren en waarborgen. Het Entreegebied biedt ruimte voor (passende) werkgelegenheid die elders in Zoetermeer niet kan worden gehuisvest. Door het toevoegen van de woningen komen er inwoners in het gebied en daarmee een wens om ook andere functies aan het gebied toe te voegen. Het gaat hierbij zowel om economische functies zoals bedrijfsruimte, horeca, detailhandel als ook culturele en maatschappelijke voorzieningen. Het Entreegebied kenmerkt zich grotendeels als een metropolitaans leefmilieu. Daarbinnen zijn gemengde functies denkbaar, onder andere kleinschalige bedrijfsunits in de plinten (circa 200 tot 250 m<sup>2</sup> bvo). Nabij het station wordt gedacht aan een meer gemengd zakelijk district. Hier wordt gedacht aan een combinatie van wonen, werken en voorzieningen in een zakelijke kantoorachtige omgeving.

## 4.1 Circa 12.000 m<sup>2</sup> behoefte verwacht vanuit kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers

In 2020 heeft de gemeente Zoetermeer de Strategie Werklocaties Zoetermeer 2020-2030 vastgesteld. Centraal thema in de strategie is het behouden van de huidige woon/werkbalans in de gemeente. De verhouding tussen het aantal woningen en het aantal arbeidsplaatsen (de functiemengingsindex) is hiervoor de graadmeter. De huidige functiemengingsindex op het niveau van Zoetermeer is 47,7. Door de woningbouwopgaven van circa 10.000 woningen in Zoetermeer betekent dit dat er ruimte voor 9.000 extra arbeidsplaatsen gecreëerd moet worden. Hiervoor is ongeveer 95.000 m<sup>2</sup> (indicatief anno 2019) aan ruimte nodig.

In de strategie wordt de locatie Entreegebied genoemd als een ontwikkeling van monofunctionele kantorenlocatie tot een stadswijk met een hoofdzakelijk metropolitaanse uitstraling. Hier ontstaat een gezonde mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze functies zijn noodzakelijk voor het creëren van een levendig milieu. De economische pijler in het Entreegebied (met uitzondering van de kavels nabij het station in het zuiden) is kleinschalige bedrijvigheid in de plinten, ondersteund door horeca en in mindere mate detailhandel. Ook wordt kunnen kleine bedrijfsruimten flexibel worden gebruikt voor gezamenlijk ondernemen (was-bar, kapper met koffie, etc.). Het Entreegebied wordt daarmee een stadswijk met een metropolitaanse uitstraling en economische kerngebied voor kleinschalige bedrijvigheid. Werkgelegenheid in de plint wordt aangevuld met kleinschalige internet-gedreven (stads)distributie daarbuiten, zogeheten garageboxbedrijven. In het gebied rondom de noordzijde van de Mandelabrug wordt ingezet op het behoud en opwaardering van het huidige kantorenaanbod en herontwikkeling naar een gemengd zakendistrict. Hierdoor wordt ook daar functiemenging mogelijk gemaakt. In het Entreegebied worden maximaal 4.500 woningen gerealiseerd. Voor deze woningen zouden minimaal 4.050 arbeidsplaatsen extra gecreëerd moeten worden (en op basis van een beoogde hoge mate van functiemenging circa 4.600 arbeidsplaatsen).

Door grote ruimtedruk (schaarste) in de gemeente én de ambitie om een levendige wijk te creëren, wordt ingezet in op functiemenging. In combinatie met woningbouw lenen de plinten zich voor (kleinschalige) commerciële functies. Met name kleinschalige bedrijvigheid (Zzp'ers, starters en e-commerce) in de woningen en plinten van het Entreegebied zijn gewenst. Hierdoor ontstaat een interactiemilieu (met horeca, winkels, flexplekken en zakelijk ontmoeten). Specifiek voor het Entreegebied wordt onder andere

de sector ICT & Zakelijke dienstverlening genoemd als economische sterke en kansrijke sector. De vraag naar passend en gekwalificeerd personeel in deze sector zal naar verwachting toenemen in de komende decennia. De verbinding tussen bedrijven, kennisinstellingen en de arbeidsmarkt voor ICT-personeel zal daarom een fysiek centrale en toegankelijke plaats moeten krijgen in deze sector (betreft kantoorlocaties Lus, Sawa en Campus in Rokkeveen West, met als aanvulling het onderdeel van het Entreegebied rondom de noordzijde van de Mandelabrug), zoals benoemd in de Strategie Werklocaties. De gemeente Zoetermeer ziet dit idealiter als onderdeel van de ontwikkeling van het Entreegebied rondom de noordzijde van de Mandelabrug, het gemengd zakendistrict in de A12 zone en het Dutch Innovation Park. Daarnaast wordt voor het Entreegebied de sector Logistiek & Handel als kansrijke locatie benoemd. Kleine en middelgrote e-commerce bedrijven starten veelal vanuit een woonkamer waarbij een bijbehorende of gehuurde garage van een woning wordt gebruikt voor opslag en distributie. Deze bedrijven worden daarom ook wel aangeduid als internetbedrijven. Hieronder vallen onder meer de starters in woongebieden met zogeheten internetdistributie (Oosterheem, Entreegebied) als ook middelgrote bedrijven die zich kunnen huisvesten op (getransformeerde) bedrijventerreinen (Zoeterhage/Rokkehage).

### **Behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte komt voornamelijk vanuit zzp'ers en het micro-MKB**

Belangrijk uitgangspunt bij het bepalen van de behoefte aan bedrijfsruimte voor het Entreegebied is dat het profiel van de doelgroep, en daarmee ook het aanbod van de ruimte, duidelijk verschilt van de reguliere bedrijfsruimte markt. Dit betekent dat er geen reguliere grootschalige bedrijfsruimtegebruikers zich in het Entreegebied zullen huisvesten maar veelal kleinschalige stadsbedrijvigheid. Aangeboden bedrijfsruimten in het Entreegebied concurreren niet tot nauwelijks met de bestaande bedrijfsruimtemarkt (die veelal op bedrijventerreinen is gefocust). We nemen dit reguliere aanbod dan ook niet mee in het bepalen van de behoefte.

De specifieke behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte komt voornamelijk vanuit de ruimtevrage van zzp'ers (eenmanszaken) en mkb'ers met een klein ruimtebeslag: micro MKB (doorgaans tot 10 werknemers, bron: MKB servicedesk, 2020 op basis van definities van de Europese Commissie). Om de vraag naar kleinschalige werkruimte te duiden, bepalen we de vraag voor de groep zzp'ers en voor de groep micro Mkb'ers.

### **Behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte vanuit zzp'ers maximaal 6.400 m<sup>2</sup> bvo**

We gaan voor de doelgroep zzp'ers uit van de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente Zoetermeer telt zo'n 5.400 zzp'ers in 2019. Dit is ruim 9% van het totaal aantal werkenden in Zoetermeer.
2. We verwachten – op basis van landelijke kengetallen (bron: zzp-barometer) – dat zo'n 10 tot 20% van het aantal zzp'ers in Zoetermeer op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 540 tot 1.080 zzp'ers.
3. Gemiddeld hebben zzp'ers zo'n 20 tot 35 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er in de gemeente Zoetermeer in totaal vraag is naar zo'n 10.800 tot 37.800 m<sup>2</sup> bvo kleinschalige bedrijfsruimte.
4. We verwachten dat het Entreegebied een deel van deze Zoetermeerse vraag kan faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan een kunstenaar die behoefte heeft aan een klein (zichtbaar) atelier of een dienstverlener die zijn zolderkamer ontgroeid is. Het precieze aandeel voor het Entreegebied is daarbij lastig te voorspellen. De zzp-markt is een zeer gevarieerde markt waarbij bedrijven veelal komen en gaan. Bovendien bestaat 'dé werkplek' van een zzp'er niet: zzp'ers werken vanuit huis, vanuit horecagelegenheden, vanuit flex-concepten en vanuit eigen werkplaatsen of studio's.
5. Belangrijk is bovendien te beseffen dat het Entreegebied geen eiland is. Dit betekent dat zzp'ers vanuit het Entreegebied ook elders zullen werken en dat zzp'ers van buiten het Entreegebied ook in het Entreegebied kunnen komen werken. Dit laatste is zeker gezien de gunstige ligging ten opzichte van het station, goed voorstelbaar. Ter indicatie: we constateren een totale vraag van zo'n 10.800 tot 37.800 m<sup>2</sup> bvo kleinschalige bedrijfsruimte van zzp'ers in de gemeente Zoetermeer (inclusief de meters voor het Entreegebied). Een deel van deze totale vraag kan landen in het Entreegebied. De specifieke omvang hiervan is niet specifiek te bepalen en is zeer afhankelijk van aanbod elders, specifieke locatie- en pandkenmerken, bereikbaarheid, etc.

6. Om toch een uitspraak te kunnen doen van de te verwachten vraag voor het Entreegebied zoomen we specifiek in op toekomstige inwoners van het gebied en relateren daaraan de verwachte vraag:
- In het Entreegebied worden maximaal 4.500 woningen gerealiseerd. In 2020 was de gemiddelde huishoudensgrootte 2,2 personen (Zoetermeer in cijfers, 2021). In de omliggende wijken Driemanspolder en Meerzicht(-oost) lag de gemiddelde huishoudensgrootte in 2020 op 1,9 personen (Zoetermeer in cijfers, 2021). Op basis van deze gemiddelden en het beoogde woningbouwprogramma (en daarbij passende doelgroepen) gaan we voor de ontwikkeling van het Entreegebied uit van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 tot 2,2 personen. Naar verwachting komen daarmee circa 8.550 tot 9.900 personen in het Entreegebied te wonen.
  - Uitgaande van het gemiddelde aandeel zzp'ers in de gemeente Zoetermeer zullen er circa 800 tot 920 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 80 tot 180 zzp'ers woonachtig in het Entreegebied op zoek zijn naar werkruimte.
  - Gemiddeld hebben zzp'ers zo'n 20 tot 35 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er vanuit de zzp'ers woonachtig in het Entreegebied vraag is naar zo'n 1.590 tot 6.440 m<sup>2</sup> bvo kleinschalige bedrijfsruimte.

#### **Behoefte aan kleinschalige werkruimte vanuit mkb'ers circa 5.400 m<sup>2</sup> bvo**

We gaan voor de doelgroep Mkb'ers uit van de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente Zoetermeer telt zo'n 2.790 bedrijven met 2 tot 10 werkzame personen binnen de beoogde doelgroep voor de werkruimten in het Entreegebied (bron: Vastgoeddata.nl). Dit is ruim 22% van het totaal aantal werkruimtegebruikers in Zoetermeer.
2. We verwachten – op basis van landelijke kengetallen (bron: zzp-barometer) – dat zo'n 10 tot 20% van het aantal Mkb'ers in Zoetermeer op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 280 tot 560 Mkb'ers.
3. Gemiddeld hebben de Mkb'ers uit de beoogde doelgroep in een stedelijk milieu 150 tot 200 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er in de gemeente Zoetermeer in totaal vraag is van minimaal 42.000 m<sup>2</sup> bvo tot maximaal 112.000 m<sup>2</sup> bvo kleinschalige werkruimte vanuit deze doelgroep. Uitgaande van een gemiddelde betekent dit een vraag van zo'n 77.000 m<sup>2</sup> bvo.
4. We verwachten dat het Entreegebied een deel van deze Zoetermeerse vraag kan faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan ambachtelijke bedrijven, ateliers, maaltijdbezorgers, 'stadsbedrijven' zoals loodgieters, schilders en timmerbedrijven en ook dienstverlenende bedrijven met een baliefunctie zoals een makelaar of apotheek. Het precieze aandeel voor het Entreegebied is daarbij – evenals voor zzp'ers - lastig te voorspellen.
5. Ook hier geldt: het Entreegebied is geen eiland (zie paragraaf hiervoor).
6. Om toch een uitspraak te kunnen doen van de te verwachten vraag voor het Entreegebied relateren we de vraag naar werkruimte aan het aandeel inwoners dat in het Entreegebied komt te wonen. Aantal inwoners en de vraag naar economie staat niet gelijk aan elkaar maar geeft voor een beoogd gemengd woon-werkmilieu wel een goede indicatie van de vraag die verwacht kan worden.
  - In het Entreegebied komen circa 8.550 tot 9.900 personen te wonen. Dit is circa 7% van het totaal aantal inwoners van Zoetermeer.
  - Een aandeel van 7% van circa 63.000 m<sup>2</sup> bvo, betekent een ruimtevraag voor het Entreegebied van circa 5.400 m<sup>2</sup> bvo.

#### **INDICATIEF EEN VRAAG VAN CIRCA 11.800 M<sup>2</sup> BVO AAN BEDRIJFSRUIMTE VERWACHT BINNEN HET ENTREEGEBIED**

Op basis van de indicatief bepaalde vraag vanuit de doelgroep voor bedrijfsruimte in het Entreegebied verwachten we een vraag van circa 11.800 m<sup>2</sup> bvo. Deze vraag komt vanuit zowel zzp'ers als het micro-MKB. Dit betreft de vraag naar voornamelijk bedrijfsruimtegebruikers. Dit wil zeggen dat hier de vraag naar (sec) kantoren niet in is meegenomen.

## 4.2 Circa 1.350 m<sup>2</sup> bvo vraag verwacht naar detailhandel in het Entreegebied

In 2019 is het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 vastgesteld. In het Detailhandelsbeleid 2019-2023 worden verschillende flankerende beleidskaders geduid. Een van deze kaders is het woningbouwprogramma Zoetermeer (2017) waarin een schaa sprong wordt beoogd van 10.000 woningen tot 2030, tot 16.000 woningen tot 2035 en verder. Hierbij ligt het accent op binnenstedelijk bouwen, waar het plan Entree onderdeel van is. In het Detailhandelsbeleid 2019-2023 staat onder andere de ambitie om met een kwaliteitssprong de structuur te versterken. Er wordt gesteld dat de detailhandelsstructuur van Zoetermeer op hoofdlijnen op orde is maar dat gelet op de trends, het veranderende consumentengedrag, ontwikkelingen in de omgeving en de beoogde schaa sprong, het aan Zoetermeer is om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het uitgangspunt is om in te zetten op een kwaliteitssprong van de bestaande detailhandelsstructuur.

De verwachte effecten van de schaa sprong zijn ook opgenomen in het Detailhandelsbeleid 2019-2023. Door de schaa sprong ligt de prioriteit op een kwaliteitssprong voor de bestaande centra. In principe is er in de omgeving van het Entreegebied een goede consumentenverzorging met de nabijheid van wijkwinkelcentrum Meerzicht, buurtwinkelcentrum Vijverhoek en wijkwinkelcentrum Rokkeveen. Met de ontwikkelingen van het Entreegebied heeft in ieder geval wijkwinkelcentrum Meerzicht een kwaliteitsimpuls van binnen en buiten nodig. Hierbij gaat het voornamelijk om modernisering qua uitstraling en opwaardering van de openbare ruimte. Een derde supermarkt (in segment aanvullend) is hier potentieel ook mogelijk. Daarnaast zijn er door de ontwikkeling van het Entreegebied kansen om in het buurtwinkelcentrum Vijverhoek op te schalen naar twee supermarkten waardoor de consument een ruimere keuze heeft. Ook neemt de toekomstbestendigheid van het buurtwinkelcentrum hierdoor toe. Ten slotte is gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied de toevoeging van een passend boodschappen aanbod tot het niveau van een buurtwinkelcentrum wenselijk. Het Entreegebied zal gaan functioneren als een 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. Met een buurtwinkelcentrum ontstaat een ankerpunt in de wijk. Gezien de huidige situatie zou de voorkeur voor de locatie hiervoor uitgaan naar het midden van het gebied. We voeren een distributieplanologisch onderzoek uit om de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte aan dagelijkse aanbod in het Entreegebied te bepalen.

### Distributieplanologisch onderzoek Entreegebied

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte in de dagelijkse sector voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij het plangebied van Entree als het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit.

Om de marktruimte te bepalen voor detailhandel in het Entreegebied is een benadering gemaakt van het toekomstig economisch functioneren van de markt. We focussen ons in het distributieplanologisch onderzoek op de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** In het Entreegebied worden maximaal 4.500 woningen gerealiseerd. Zoals geduid bij de berekening van de behoefte aan bedrijfsruimte resulteert het toevoegen van 4.500 woningen naar verwachting tot 8.550 tot 9.900 (toekomstige) inwoners in het Entreegebied. Het Entreegebied dient als verzorgingsgebied voor de ontwikkeling van detailhandel in de dagelijkse sector. De bevolkingsomvang in het verzorgingsgebied bestaat dus uit 8.550 tot 9.900 personen.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (2021). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor de dagelijkse sector € 2.587 en voor de niet-dagelijkse sector € 2.235. 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, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in Zoetermeer met € 26.800 hoger dan het Nederlandse gemiddelde van € 26.100. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2021). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.615 voor de dagelijkse sector en € 2.277 voor de niet-dagelijkse sector.

- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. In het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) zijn zowel de consumentenbestedingen in detailhandel op het niveau van de gemeente Zoetermeer als ook op het niveau van verschillende aankooplocaties (Stadshart, Woonhart, Oosterheem en Rokkeveen) in beeld gebracht. We schatten in dat de aankooplocatie Rokkeveen als ondersteunende aankooplocatie ten zuiden van het Entreegebied het best overeenkomt met het toekomstige Entreegebied. Uit het onderzoek blijkt een koopkrachtbinding van 12% voor de dagelijkse sector en 2% voor de niet-dagelijkse sector (I&O Research/DTNP, 2018). We hanteren de koopkrachtbinding van 12% in de dagelijkse sector en 2% in de niet-dagelijkse sector ook in dit DPO.
- **Koopkrachttoevloeiing (dagelijkse sector):** Hierbij gaat het om de mate waarin een aankoopplaats koopstromen uit andere gemeenten aantrekt. Ook is in het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) de koopkrachttoevloeiing in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat in de aankooplocatie Rokkeveen 2% van de totale bestedingen in de dagelijkse sector afkomstig zijn van bezoekers afkomstig uit andere gemeenten dan Zoetermeer. We hanteren de koopkrachttoevloeiing van 2% voor de dagelijkse sector als minimum in dit DPO. We houden daarnaast rekening met een scenario waarbij de wijk meer dan enkel de eigen inwoners bedient. Het Entreegebied 'krijgt dan een stedelijk karakter en wordt een levendige verbindingszone tussen station en centrum' (bron: Waardecreatie Entreegebied, 19-11-2021). Dit betekent dat dat toevloeiing naar het Entreegebied hoger zal zijn. We gaan hierbij aan van maximaal circa 21%. Dit is gelijk aan de toevloeiing in het centrum van Zoetermeer (bron: KSO Randstad, 2018).
- **Koopkrachttoevloeiing (niet-dagelijkse sector):** In de aankooplocatie Rokkeveen is 16% van de totale bestedingen in de niet-dagelijkse sector gedaan door bezoekers afkomstig uit andere gemeenten dan Zoetermeer. We hanteren de koopkrachttoevloeiing van 16% voor de niet-dagelijkse als minimum in dit DPO. We houden daarnaast rekening met een scenario waarbij de wijk meer dan enkel de eigen inwoners bedient. Het Entreegebied 'krijgt dan een stedelijk karakter en wordt een levendige verbindingszone tussen station en centrum' (bron: Waardecreatie Entreegebied, 19-11-2021). Dit betekent dat dat toevloeiing naar het Entreegebied hoger zal zijn. We gaan hierbij aan van maximaal circa 43%. Dit is gelijk aan de toevloeiing in het centrum van Zoetermeer (bron: KSO Randstad, 2018).
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vvo bedraagt. Conform Panteia (2021) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor de dagelijkse sector ligt deze omzet op circa € 7.577 en voor de niet-dagelijkse sector ligt deze omzet op circa €1.785 (Panteia, 2021).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

**Tabel 7: DPO dagelijkse en niet-dagelijkse sector Entreegebied**

|                                                           | Dagelijkse sector               |                                 | Niet-dagelijkse sector          |                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                           | 2031 (minimaal aantal inwoners) | 2031 (maximaal aantal inwoners) | 2031 (minimaal aantal inwoners) | 2031 (maximaal aantal inwoners) |
| Inwoners                                                  | 8.550                           | 9.900                           | 8.550                           | 9.900                           |
| Bestedingen                                               | € 2.615                         | € 2.615                         | € 2.277                         | € 2.277                         |
| Fysieke bestedingen                                       | € 22.358.250                    | € 25.888.500                    | € 19.468.350                    | € 22.542.300                    |
| Koopkrachtbinding                                         | 12%                             | 12%                             | 2%                              | 2%                              |
| Gebonden omzet                                            | € 2.682.990                     | € 3.106.620                     | € 389.367                       | € 450.846                       |
| Toevloeiing                                               | 2 tot 21%                       | 2 tot 21%                       | 16 tot 43%                      | 16 tot 43%                      |
| Totale omzet                                              | € 2.737.750 tot<br>€ 3.396.190  | € 3.170.020 tot<br>€ 3.932.430  | € 463.530 tot<br>€ 683.100      | € 536.720 tot<br>€ 790.960      |
| Gemiddelde omzet per m <sup>2</sup>                       | € 7.577                         | € 7.577                         | € 1.785                         | 1.785                           |
| Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> vvo                     | 360 tot 448 m <sup>2</sup>      | 420 tot 519 m <sup>2</sup>      | 260 tot 383 m <sup>2</sup>      | 300 tot 443 m <sup>2</sup>      |
| Gevestigd aanbod in marktregio in m <sup>2</sup> vvo      | n.v.t.                          | n.v.t.                          | n.v.t.                          | n.v.t.                          |
| Marktruimte in m <sup>2</sup> vvo (afgerond)              | 360 tot 450 m <sup>2</sup>      | 420 tot 520 m <sup>2</sup>      | 260 tot 380 m <sup>2</sup>      | 300 tot 440 m <sup>2</sup>      |
| Marktruimte in m <sup>2</sup> bvo <sup>4</sup> (afgerond) | 510 tot 630 m <sup>2</sup>      | 590 tot 730 m <sup>2</sup>      | 360 tot 540 m <sup>2</sup>      | 420 tot 620 m <sup>2</sup>      |

Bron: Zoetermeer in cijfers, 2021, CBS, 2021, Panteia, 2021, bewerking Stec Groep, 2021. Cijfers afgerond op 10-tallen.

<sup>4</sup> Volgens NEN 2580 methode is bvo gelijk aan 95% vvo en vvo = 75% van vvo.

**IN ENTREEGEBIED BEHOEFTE AAN MAXIMAAL 1.350 M<sup>2</sup> BVO DETAILHANDEL T/M HET JAAR 2031**

Op basis van het DPO concluderen we dat in het Entreegebied behoefte is aan 510 tot 730 m<sup>2</sup> bvo in de dagelijkse sector en 360 tot 620 m<sup>2</sup> bvo in de niet-dagelijkse sector. Hiermee komen we op een totale behoefte van 870 tot 1.350 m<sup>2</sup> bvo detailhandel in het Entreegebied. Vanuit het Detailhandelsbeleid van de gemeente Zoetermeer is gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied een passend boodschappenaanbod op het niveau van een buurtstrip tot buurtwinkelcentrum wenselijk. Daarnaast functioneert het Entreegebied als 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. We concluderen daarmee dat er een maximale behoefte is aan een boodschappenaanbod met een totale omvang van 870 tot 1.350 m<sup>2</sup> bvo. Dit betreft een relatief beperkt detailhandelsprogramma dat ondersteunend is aan het grotere woonprogramma met mogelijkheden tot het realiseren van voldoende volume om ook als verbindingszone voldoende te kunnen functioneren. Bovendien zullen ook passanten van het station (met name trein- en tramreizigers) gebruik kunnen maken van het detailhandelsaanbod in de Entree. We verwachten daarmee dat de bovenkant bandbreedte het meest realistisch is. Deze detailhandelsontwikkeling is ondergeschikt en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare effecten elders.

**4.3 Behoefte aan maximaal 1.600 m<sup>2</sup> bvo horeca**

De gemeente Zoetermeer heeft in 2017 de Horecavisie 2017 opgesteld. Er wordt gesteld dat het horeca-aanbod in Zoetermeer zich de voorgaande jaren gezond heeft ontwikkeld, maar gemeten naar het aantal inwoners het aantal horecavestigingen relatief bescheiden in omvang is. De ambitie van de gemeente Zoetermeer is dus om het horeca-aanbod passend te maken met de omvang van de stad en daarom in te zetten op groei. In 2016 heeft Bureau Seinpost een Marktscan Horeca Zoetermeer uitgevoerd. Hierin werd geconcludeerd dat op basis van bevolkingsprognoses – exclusief bouwagenda – tot 2025 marktruimte is voor het toevoegen van circa 10.000 m<sup>2</sup> bvo voor *eten, drinken en overnachten* in Zoetermeer. Deze scan wordt momenteel geactualiseerd. Daarnaast zet de gemeente Zoetermeer in op een meer onderscheidend vermogen van horeca-aanbod en een focus op de kwaliteitsgroei.

In de Horecavisie wordt per locatie/gebied het perspectief geschetst. De omvang en de diversiteit van het wijkverzorgende horeca-aanbod blijft in de meeste wijkwinkelgebieden behouden op het huidige niveau. Door nieuwbouw en transformatie zal met name de 'aard en smaak' in enkele wijken moeten meebewegen. Het Entreegebied is hier een voorbeeld van. Er wordt voornamelijk groei verwacht in de fast-service sector, waarbij gedacht kan worden aan sterk groeiende branches, zoals afhaal- en bezorgconcepten. Uitbreiding van horeca-aanbod elders in de stad wordt door de gemeente Zoetermeer alleen mogelijk gemaakt als er samenhang is met de functie die het gebied in de stad heeft. Voor het Entreegebied is ontwikkeling van horeca in onderscheidende en kleinschalige vestigingen met minder dan 300 m<sup>2</sup> bvo potentieel kansrijk. De gemeente Zoetermeer staat hierbij open voor nieuwe innovatie en pioniersconcepten.

**Trends en ontwikkelingen horeca**

Horeca is een zeer dynamische markt die altijd innoveert. We beschrijven de meest relevante trends en ontwikkelingen. Deze trends en ontwikkelingen nemen we mee in het bepalen van de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve horecavraag. De kadertekst verderop beschrijft het effect van de coronacrisis.

**Vraagzijde**

- Mensen eten en drinken meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, en op het werk.
- Met name de jongere generaties, zoals millennials, eten vaker buiten de deur en dit biedt potentie voor nieuwe werkgebieden.
- In gemengde gebieden is er een autonome vraag naar horeca, door de bewoners, werkers en passanten in het gebied. Het Entreegebied is hier een voorbeeld van.

- De vraag naar horecagelegenheden waar ook gewerkt kan worden en men elkaar kan ontmoeten neemt toe.
- De consument zoekt naar unieke ervaringen en belevingen en waardeert spannende concepten in het lage en hoge segment.

### Aanbodzijde

- Voor onderscheidende horeca, die creatief inspeelt op de gebiedskwaliteiten, de doelgroepen en de consumententrends bestaat perspectief.
- Specialistische koffiezaken zijn in opkomst mede door de mix met werken. We zien dat zowel het aantal zaken van bekende ketens als zelfstandigen groeien.
- Horeca wordt soms doelbewust ingezet om reuring en levendigheid te creëren in monofunctionele woon- of werkgebieden.
- Er komen steeds meer terrassen. Vaak op fraaie 'zonlocaties' met herkenbare signatuur. Vooral terrassen zorgen (ook 's avonds) voor reuring.
- De consument heeft steeds meer behoefte aan vers en gezond. Hoewel restaurants hierin vooroplopen, is de fastfoodbranche bezig met een opvallende inhaalslag. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van de keten Eazie. Dit is een (bezorg/halen) fastfood-concept met gezonde gerechten. Ook de opkomst van juicebars passen in deze trend.
- Onderstaande figuur laat een sfeerimpressie zien van kansrijke horeca-concepten voor het Entreegebied.

**Figuur 5: Sfeerimpressie horeca-concepten**



Voorbeeld; Koffiebar met flexwerkplekken<sup>5</sup>



Voorbeeld; gezonde (meeneem) horeca<sup>6</sup>

### HORECA EN DE CORONACRISIS

Tot de coronacrisis namen de bestedingen in de horecasector aanzienlijk toe. Door de gedwongen sluitingen tijdens de lockdowns, zijn de inkomsten sterk gereduceerd en krijgt de sector helaas harde klappen. De horeca is echter een zeer veerkrachtige en innovatieve sector. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van allerlei bezorgconcepten en maatregelen van de horeca om gasten corona-proof te ontvangen. Nu in eind 2021 is het nog altijd lastig in te schatten welk effect de coronacrisis op de langere termijn zal hebben. We verwachten dat op termijn (na de coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca. Dit zagen we ook na de crisis van 2008-2012. Juist tijdens economische terugslag is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn. Het coronavirus zal vooral op korte tot middellange termijn (ongeveer 4 jaar) invloed hebben. De planontwikkeling behelst echter een langere scope wanneer mogelijk ook de crisis voorbij kan zijn.

<sup>5</sup> Foto door: Helena Lopes, Pexels. 2021.

<sup>6</sup> Foto door Lisa, Pexels, 2021.

### Behoeftte aan horeca

We bepalen de (indicatieve) marktruimte en actuele 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:

1. Besteding per persoon aan horeca bedraagt landelijk gemiddeld ongeveer € 988<sup>7</sup>. We gaan uit van dit landelijk gemiddelde.
2. We gaan uit van de landelijk gemiddelde omzet per horecazaak van € 413.944<sup>8</sup>. We hanteren dit landelijk gemiddelde.
3. De berekening houdt geen rekening met in- en uitgaande bestedingen. Er zijn immers geen actuele en gangbare gegevens over horeca-koopstromen.
4. Er is gerekend met een gemiddelde omzet per horecazaak. Dit verschilt uiteraard per type en grootte van de horecazaak.
5. We gaan uit van een horeca-koopkrachtbinding van 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 uit tabel 8 zijn daarmee geen harde wetenschap maar geven houvast en inzicht bij de raming van de marktpotentie.

**Tabel 8: Indicatieve vraagberekening horeca**

| Berekening                                                                       |                       | Minimaal aantal bewoners | Maximaal aantal bewoners |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| A. Nieuwe bewoners                                                               |                       | 8.550                    | 9.900                    |
| B. Besteding aan horeca per jaar                                                 |                       | € 988                    | € 988                    |
| C. Vraagpotentie in Entreegebied                                                 | A*B                   | € 8.447.400              | € 9.781.200              |
| D. Gemiddelde omzet per horecazaak                                               |                       | € 413.944                | € 413.944                |
| E. Marktpotentie in aantal zaken (afgerond)                                      | C/D                   | 20                       | 24                       |
| F. Marktpotentie in aantal m <sup>29</sup>                                       | E*165 m <sup>2</sup>  | 3.370 m <sup>2</sup>     | 3.900 m <sup>2</sup>     |
| G. Marktpotentie in aantal m <sup>2</sup> rekening houdend met koopkrachtbinding | F*30%                 | 1.010 m <sup>2</sup>     | 1.170 m <sup>2</sup>     |
|                                                                                  | F*40%                 | 1.350 m <sup>2</sup>     | 1.560 m <sup>2</sup>     |
| H. Marktpotentie in aantal zaken rekening houdend met koopkrachtbinding          | G1/165 m <sup>2</sup> | 6                        | 7                        |
|                                                                                  | G2/165 m <sup>2</sup> | 8                        | 9                        |

### In Entreegebied behoefte aan circa 1.600 m<sup>2</sup> bvo horeca

Op basis van de indicatieve vraagberekening naar horeca verwachten we dat in het Entreegebied behoefte is aan 1.010 tot 1.560 m<sup>2</sup> bvo. Rekening houdend met de gemiddelde omvang van een horecazaak van 165 m<sup>2</sup> bvo komen we uit op een behoefte van 6 tot 9 horecazaken. Uit de Horecavisie van de gemeente Zoetermeer blijkt dat de gemeente de ontwikkeling van horeca in onderscheidende en kleinschalige vestigingen tot 300 m<sup>2</sup> bvo potentieel kansrijk acht. Uitgaande van horecavestigingen van maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo komen we op een behoefte van 3 tot 5 horecavestigingen.

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 circa 1.600 m<sup>2</sup> bvo horeca (de bovenkant van de bandbreedte), waarbij het definitieve programma voor horeca in het Entreegebied hier iets boven zou kunnen liggen.

<sup>7</sup> O.b.v. omzetgegevens van Horeca DNA (2019) en CBS en inwonertallen Nederland.

<sup>8</sup> O.b.v. omzetgegevens van Horeca DNA (2019) en CBS.

<sup>9</sup> Uitgaande van een gemiddelde horecazaak van 165 m<sup>2</sup> bvo.

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.

#### 4.4 Culturele en maatschappelijke functies

In 2019 heeft Stec Groep onderzoek gedaan naar de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in het Entreegebied. Om potentiële toekomstige voorzieningen in Entree aan te laten sluiten bij de stad Zoetermeer, is onderzoek gedaan naar het benodigde voorzieningenniveau op het niveau van Zoetermeer. Van belang is dat een logische verbindingen met de omliggende wijken (Meerzicht en Driemanspolder) programmatisch en fysiek gewaarborgd wordt. Een basisaanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld huisarts, apotheek en primaire onderwijsinstelling) in het Entreegebied is gewenst. Er wordt vanuit gegaan dat initiatiefnemers minimaal tussen 20.000 m<sup>2</sup> en 30.000 m<sup>2</sup> aan sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder niet-commerciële sportvoorzieningen, (moeten) realiseren. Op basis van de in het onderzoek uit 2019 geprognosticeerde vraag, zal een behoefte aan 20.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> realistisch zijn. Deze culturele en maatschappelijke functies hebben doorgaans geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.