Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Planuitwerkingskader Westergo 2025-086491
Auteur	Ronald de Gruijter +31624574862 R.R.de.Gruijter@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	De Goede Woning wil in oktober-november de aanvraag van de omgevingsvergunning indienen. Het is wenselijk dat de PUK wordt geagendeerd voor de raad van 3 november.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegevoorstel projectopdracht Westergo, d.d. 11 april 2023: 1.Projectopdracht 2.Intentieovereenkomst 3. Procesvoorstel participatie 4. Raadsmemo Procesvoorstel Participatie voor kennisgeving naar de raad.
Samenvatting	Voor het faciliterend project Westergo is een planuitwerkingskader (PUK) en het eindverslag van de participatie opgesteld. De PUK dient als afsluiting van de haalbaarheidsfase en als kader en afspraken voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase voor de plannen van De Goede Woning (DGW) om de nieuwbouwwoningen aan de Westergo te realiseren. In het eindverslag van de participatie wordt inzicht verkregen in de wijze waar op basis van informeren en consulteren de participatie is verlopen. Dit raadsvoorstel dient om het planuitwerkingskader (PUK) vast te stellen. Door budget beschikbaar te stellen voor de uitvoeringsfase van de nieuwbouw aan de Westergo wordt in het raadsvoorstel een begrotingswijziging opgenomen. Het eindverslag van de participatie zal via een memo aan de gemeenteraad worden toegezonden.
Bijlagen	1.Planuitwerkingskader (PUK) Westergo 2.Begrotingswijziging 3.Memo project Westergo eindverslag participatie Project Westergo eindverslag participatie Zoetermeer - iBabs Publieksportaal

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Planuitwerkingskader Westergo
2025-086491

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2025

besluit

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Westergo vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
a. Na sloop van 23 sociale huur bungalows worden 43 sociale huur appartementen, verdeeld over één(7) en twee bouwlagen(36), teruggebouwd.
b. Maximale bouwhoogte wordt twee lagen.

2. Projectbudget ad. € 263.099,- voor de uitvoeringsfase (2025-2028) van het project Westergo beschikbaar te stellen en dit als volgt te dekken:
a. Kostenverhaal (plan)kosten ad. € 189.949,-
b. Financiële bijdrages ad. € 73.150,-

3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 en 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 24 november 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 8 oktober 2019 heeft woningbouwcorporatie De Goede Woning (DGW) een initiatief ingebracht in De Rode Loper om 20 bungalows aan Westergo en 3 bungalows aan Oostergo te vervangen door nieuwbouw.
De 23 bungalows met de adressen Biesland 5, 6,7, Collinsland 6, 7, 8, Drechterland 15, 16 ,17, Duiveland 6, 7, 8, Flevoland 6, 7, 8 en Montferland 1, 2, 55, 56, 57 en Salland 1, 2, 3 (deze woningen liggen aan de Oostergo) zijn aan vervanging toe. Ze verkeren momenteel in slechte staat. Renoveren is door de relatief hoge kosten, de exploitatietijd en de toekomstbestendigheid van de woningen geen optie. Ook de plattegrond van de woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om te verduurzamen, iets grotere toekomstbestendige woningen te bouwen en om een extra laag woningen toe te voegen. Hierdoor wil DGW meer huurders een passende en duurzame woning bieden.
Ook worden er meer betaalbare woningen c.q. sociale huurwoningen teruggebouwd dan er stonden. De begane grond woningen zijn geschikt voor ouderen. Voor de bovenwoningen wordt het een algemene doelgroep, waarbij ook starters kans maken. Door woningen voor deze doelgroep te bouwen vindt er doorstroming plaats. Dit sluit aan bij de doelstelling van het collegeprogramma.
Op 11 april 2023 heeft het college de projectopdracht Westergo vastgesteld.

Op 27 juni 2025 heeft DGW haar plan gepresenteerd in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het gepresenteerde plan omvat vervangende nieuwbouw van 43 sociale huurwoningen. Op 6 locaties aan de Westergo worden 36 appartementen gerealiseerd verdeeld over 2 bouwlagen. Op 2 locaties, één aan de Westergo en één aan de Oostergo, worden in totaal 7 één laags appartementen/bungalows gerealiseerd.
Het betreft een initiatief op eigen grond van DGW, waarin de gemeente faciliteert.

Voor ontwikkeling van het plangebied zijn ruimtelijke uitgangspunten opgenomen in het PUK op basis waarvan de gemeente bereid is om mee te werken aan het plan. Het gaat daarbij om onderwerpen als stedenbouw, verkeer en herinrichting van de openbare ruimte. Het PUK dient als toetsingskader voor vergunningverlening.
In navolging en als uitwerking op de PUK sluiten DGW en de gemeente nog een anterieure overeenkomst. Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten van de PUK worden nadere afspraken gemaakt. De anterieure overeenkomst wordt afgesloten omdat de gemeente verplicht is om de kosten ter verhalen die zij maakt ten behoeve van dit project.

Beoogd effect plan
De nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren en waar nodig de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte.

Doel van het plan is bij te dragen aan:
- vernieuwing in de wijk, verduurzaming en kwalitatief betere en meer woningen,
- differentiatie in de samenstelling van de woningvoorraad,
- bevorderen van de doorstroming en het aantrekken van nieuwe doelgroepen in de wijk Meerzicht.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Westergo vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
a. Na sloop van 23 sociale huur bungalows worden 43 sociale huur appartementen, verdeeld over één(7) en twee bouwlagen(36), teruggebouwd.
b. Maximale bouwhoogte wordt twee lagen.

2. Projectbudget ad. € 263.099,- voor de uitvoeringsfase (2025-2028) van het project Westergo beschikbaar te stellen en dit als volgt te dekken:
a. Kostenverhaal (plan)kosten ad. € 189.949,-
b. Financiële bijdrages ad. € 73.150,-

3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het project draagt bij aan de doelstellingen van Zoetermeer 2040.
De gemeente wil graag meer en betere toekomstbestendige woningen voor de inwoners.

1.2 Het draagt bij aan de vernieuwing van de wijk Meerzicht
In het vastgestelde ontwikkelperpectief Meer voor Meerzicht 2035 is aangegeven dat vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad nodig is om meer balans in de wijk te krijgen.

1.3 Het planuitwerkingskader bevat voorwaarden waaraan een bouwplan dient te voldoen.
Het planuitwerkingskader is een document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het bouwplan dient te voldoen om de gemeentelijke, publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

1.4 Het planuitwerkingskader fungeert als toetsingskader.
De randvoorwaarden worden verwoord in het document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Op basis van het planuitwerkingskader wordt het bouwplan verder uitgewerkt.

2.1 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget benodigd
In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de baten en lasten die in de volgende fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven.

2.2 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Weerstand tegen sloop- nieuwbouwplan DGW.
Vooral in de beginperiode is het actiecomité Slopen? Nee! actief geweest om zich te verzetten tegen de plannen van DGW. De laatste maanden wordt door een aantal bewoners vragen gesteld en is er één Woo-verzoek in behandeling. Bij publicatie van de omgevingsvergunningaanvraag (DGW) kunnen bewoners hun zienswijze indienen. Afhankelijk welke ruimtelijke procedure DGW wil volgen is er de mogelijk tot bezwaar en/of beroep.

Financiën

De financiële kaders voor faciliterend grondbeleid projecten zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Daarin is bepaald dat wanneer in een project in een fase het benodigd budget meer dan € 100.000 bedraagt, de raad daarover moet besluiten.

De totale uitgaven bedragen voor de periode 2025-2028 € 263.099,-. Deze uitgaven worden opgedeeld in plankosten en financiële bijdrages.
De plankosten bestaan uit kosten voor de ambtelijk inzet voor de voorbereiding en begeleiding van het plan. Deze kosten bedragen € 189.949,-. Op basis van het kostenverhaal[1] zijn deze kosten verhaalbaar en dus voor rekening van de initiatiefnemer.
De financiële bijdrages hebben betrekking op de bijdrage die gemeente levert voor het uitvoeren van fysieke maatregelen. Het gaat hierbij om de aanleg van ondergrondse containers en parkeerplaatsen. De financiële bijdrage is vastgesteld op € 73.150,-
Alle kosten worden verhaald via de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het niveau van participeren is vastgesteld op informeren en consulteren. Informeren omtrent de verruiming van het aantal woningen. De initiatiefnemer consulteert de deelnemers over hun plan en de input wordt waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking.
De gemeente consulteert de deelnemers over de (her)inrichting van de openbare ruimte. Daar horen ook ideeën omtrent overlastbeperkende maatregelen tijdens de bouw bij.
Procesinformatie wordt door de gemeente verstrekt over de planologische procedure.
Met het vaststellen eindverslag participatie wordt voldaan aan de participatieverordening. Het eindverslag participatie wordt gecommuniceerd naar de betrokkenen van de bijeenkomst en wordt eveneens op de gemeentelijke website geplaatst. Het eindverslag van de participatie is/wordt ter informatie naar u (raad) toegestuurd.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen huurwoningen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. Verder geldt dat de hoofdconstructie van deze woningen bestaat uit “Cross Laminated Timber (CLT)” Dit is een houtproduct bestaande uit kruislings verlijmde houten lagen. Daarnaast wordt voor zover dat mogelijk is de bestaande fundering hergebruikt.
De gemeente toetst op basis van het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp.

[1] Het kostenverhaal zoals omschreven in de nota’s Kostenverhaal Zoetermeer 2024 (12 december 2023) en Grondbeleid 2021 (11 oktober 2012).

Netcongestie

Het woningbouwplan Westergo bestaat uit 43 sociale huur appartementen verdeeld over twee bouwlagen. In verband met de impactanalyse die is uitgevoerd, is in het kader van de netcongestie er geen impact op woningen behorend tot de categorie: eengezinswoningen, kleinschalige projecten en projecten waar contract al voor is getekend.
Het woningbouwplan Westergo behoort tot deze categorie woningen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het nieuwbouwplan moet voldoen aan de wet- en regelgeving met betrekking tot toegankelijkheid. Specifiek geldt voor de benedenwoningen dat deze rollatordoorgankelijk en rolstoeltoegankelijk zijn. Daarnaast krijgen de benedenwoningen een eigen buitenberging.
De gemeente toetst op basis van het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp.

Rapportage en evaluatie

Over de voortgang van het project wordt gerapporteerd en geëvalueerd conform de afspraken voor de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.

Planning (per datum 1 juli 2025).

Q4 2025: Indienen omgevingsvergunning.
Q4 2025: Sloop- en bouwrijp maken
Q1 2026: Start bouw
Q2 2027: Oplevering woningen

Bovengenoemde planning is op hoofdlijnen, er is nog geen rekening gehouden met bezwaar- en beroepsprocedures.