

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2025-064270

Van

Het college/ Wethouder Iedema

Datum

13 mei 2025

Onderwerp

Raadsmemo collegereactie initiatiefvoorstel Voorweg Centrum

Bijlagen

-

Aanleiding

Op 26 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het initiatiefvoorstel Voorweg Centrum van raadslid Van Gils (VVD) ontvangen en daarbij het verzoek gekregen om hierop uiterlijk 13 mei 2025 schriftelijk te reageren. Met voorliggend memo wordt aan dit verzoek voldaan.

Met het initiatiefvoorstel Voorweg Centrum worden ambities en kaders voorgesteld om het gebied rond station Voorweg te ontwikkelen tot een knooppunt van wonen, reizen en cultuur. Het college heeft het initiatiefvoorstel met belangstelling gelezen. Zoals ook bij andere ruimtelijke initiatieven uit de stad het geval is, is dit initiatief getoetst aan de hand van een *quick scan*. Hiermee wordt in grote lijnen duidelijk in hoeverre het initiatief aansluit bij bestaand beleid en huidige ontwikkelingen en welke kansen en risico's er worden gezien. Als besloten wordt om het initiatief op te pakken als een project, dan kan de haalbaarheidsfase worden gestart. Mocht met deze fase worden gestart, dan kan haalbaarheidsonderzoek worden gedaan om uitsluitsel te geven onder welke voorwaarden het plan kan worden gerealiseerd.

Op basis van de *quick scan* wordt geconcludeerd dat de locatie rond de Voorweg potentie heeft. Naast de ambities op het gebied van woningbouw, kan het OV-knooppunt van de Voorweg een impuls gebruiken, evenals de reizigersaantallen van dit station. De HTM en de MRDH zijn samen met gemeente Zoetermeer al een onderzoek gestart naar de vervoerswaarde van tramlijn 3.

Conclusie *quick scan*

De *quick scan* laat zien dat het initiatiefvoorstel goed aansluit op veel van de ambities uit het Ontwerp Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 (RSZ2040). De verdichting rond een OV-knoop draagt bij aan een toekomstbestendig en robuust OV-systeem en de geschetste ambitie voor een aantrekkelijke stationsomgeving versterkt de aantrekkelijkheid van het gebruik van het OV.

Tussen de wijken Meerzicht en Buytenwegh kan een kwalitatief hoogwaardig gebied ontstaan waar ontbrekende woningtypen uit de wijken kunnen worden toegevoegd zodat ook schuifruimte kan worden gecreëerd. Het college merkt op dat in de totale Zoetermeerse planvoorraad vooral appartementen staan ingetekend. Of en hoe dit initiatiefvoorstel daar effect op heeft kan in een haalbaarheidsfase verder worden onderzocht.

Het initiatiefvoorstel beschrijft ook een maximale omvang van de ontwikkeling. In de Ontwerp RSZ2040 is het gebied rond station Voorweg deels voorzien als historisch lint (max. bouwhoogte 15m.) en deels als suburbaan (max. bouwhoogte 15m.). De in het initiatiefvoorstel geambieerde maximale bouwhoogtes

passen hier niet in. Uit het haalbaarheidsonderzoek moet blijken welke vorm van bebouwing en welke bouwhoogtes het meest passend zijn in dit gebied.

Verder verdient de inpassing van voldoende groen aandacht in de haalbaarheidsfase. Daarnaast moet er aandacht zijn voor voldoende waterberging. Het initiatief doet daar geen uitspraken over. Alhoewel deze locatie niet als zodanig ingetekend staat in de Ontwerp RSZ2040, ziet het college geen zwaarwegende bezwaren die het verder uitwerken van de gestelde ambities op deze locatie in de weg zouden staan.

De belangrijkste kansen en kanttekeningen die ten grondslag liggen aan bovenstaande conclusie worden hieronder opgesomd. Een uitgebreidere toelichting is opgenomen onderaan het stuk.

Kansen

- De huidige plancapaciteit in de stad is op dit moment ca. 13.000 woningen. Zoetermeer wil doorgroeien naar een plancapaciteit van ca. 16.000 woningen. Een ontwikkeling als deze levert daar een positieve bijdrage aan.
- De woningbouwontwikkeling in dit gebied kan bijdragen aan het brengen van meer balans in de bevolkingsopbouw van Meerzicht en Buytenwegh, meer betaalbare nultredenwoningen, meer woningen voor jongeren en doorstroming vanuit begeleid/beschermd wonen.
- De plinten van de gebouwen bieden ruimte aan (maatschappelijke) voorzieningen of bedrijvigheid, die het gebied levendig maken. Dit sluit aan bij de RSZ2040 en de visie van het college om bedrijvigheid of voorzieningen die niet noodzakelijk op een bedrijventerrein thuishoren te verplaatsen naar wijken. Daarbij is het niet de bedoeling dat de nieuwe voorzieningen de huidige voorzieningen in de omgeving, zoals Wijkwinkelcentrum Buytenwegh, beconcurreren.
- Het plan sluit in algemene zin aan op het mobiliteitsbeleid van de gemeente, met name vanwege het verdichten rond OV-haltes en het stimuleren van OV-gebruik. Het plan biedt kansen om de infrastructuur in en rond het gebied te verbeteren.
- Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw voor poppodium De Boerderij heeft het opwaarderen van de stationsomgeving, het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied en het verlagen van de parkeernorm een positief effect.

Kanttekeningen

- De belangrijkste kanttekening bij het voorstel gaat over de ambitie om een hoogstedelijk woonmilieu te ontwikkelen in het gebied rond station Voorweg. In de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 (RSZ2040) wordt een aantal gebieden in de stad aangeduid als hoogstedelijk (Entree, Binnenstad), maar dit gebied niet. In de haalbaarheidsfase moet worden afgewogen welke schaal en hoogtes de grootste kansen bieden.
- Het college ziet een uitdaging bij het laten aansluiten van de invulling van percelen A en B op het vigerende beeldkwaliteitsplan historische linten Voorweg en Zegwaartseweg. Dat vereist in de haalbaarheidsfase extra aandacht.
- Besluitpunt 3 van het initiatiefvoorstel stelt dat het college de haalbaarheidsfase met de hoogste urgentie op moet pakken. Er lopen momenteel een aantal grote gebiedsontwikkelingen (waaronder Entree en Binnenstad) waardoor niet direct met de uitvoering van de haalbaarheidsfase gestart kan worden. Het college kan de ontwikkeling wel meenemen in de prioritering, zodra voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar komt. Een exacte tijdlijn is op deze termijn lastig te geven.
- Met het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld om P&R-terreinen in het gebied te laten vervallen. Tegelijkertijd stelt het initiatiefvoorstel in de toelichting voor om nader te onderzoeken of het laten

terugkeren van de P&R in een gebouwde (in pandige) vorm wenselijk is. Het college acht onderzoek noodzakelijk in de haalbaarheidsfase. Zo kan beter in kaart worden gebracht wat de effecten zijn voor de huidige gebruikers van de P&R, alsmede voor het dubbelgebruik door bezoekers van Funzone en de Boerderij.

- In het kader van de Boerderij is het tevens van belang om de parkeercapaciteit en behoefte goed te onderzoeken. Uit het parkeeronderzoek dat eerder voor De Boerderij is uitgevoerd blijkt namelijk dat de huidige parkeercapaciteit voor De Boerderij 100% benut wordt wanneer er concerten zijn. Als De Boerderij gaat uitbreiden, dan is er ook een uitbreiding van de parkeercapaciteit nodig. Daar komt parkeercapaciteit voor eventuele woningbouw voor Voorweg Centrum nog bij.
- Wat het effect van geluid van de Boerderij betekent voor (nieuwe) woningen in de omgeving moet ook mee worden genomen in het haalbaarheidsonderzoek. Bovendien verhuist Coffeeshop Casa mee met de Boerderij naar de nieuwe locatie. De combinatie met woningen vraagt extra aandacht.

Toelichting

Woningen, voorzieningen en openbaar gebied

De huidige plancapaciteit in de stad is op dit moment ca. 13.000 woningen. Zoetermeer wil doorgroeien naar een plancapaciteit van ca. 16.000 woningen. Een ontwikkeling als deze kan daar een positieve bijdrage aan leveren. Er worden ook kansen gezien voor het meer in balans brengen van de bevolkingsopbouw van Meerzicht en Buytenwegh, meer betaalbare nultredenwoningen, meer woningen voor jongeren en voor doorstroming vanuit begeleid/beschermd wonen.

De plinten van de gebouwen bieden kansen voor vestiging van allerlei (maatschappelijke) voorzieningen, zoals bijvoorbeeld onderwijs. Er zal onderzocht moeten worden of er voldoende woningen worden gebouwd voor een zelfstandig voorzieningencuster, of dat de geplande woningen moeten aansluiten bij bestaande voorzieningen in de omgeving. De keuzes die hieruit voortvloeien voor wat betreft het aantal en type voorzieningen, kunnen effect hebben op de werkgelegenheid, levendigheid en sociale cohesie in het gebied.

Het openbaar gebied in deze omgeving kan wel een opwaardering gebruiken. Het voorgestelde plan biedt kansen om een toegankelijke leefomgeving te ontwikkelen, waar ontmoeting en recreatie (sport en spel) wordt gestimuleerd en mensen zich veilig voelen. In het plangebied liggen waardevolle groenstructuren (met name de omgeving Voorweg) die versterkt en uitgebreid kunnen worden. Het aanwezige groen kan een opwaardering krijgen en biodiverser worden gemaakt. Bij het verbeteren van de openbare ruimte zal voldoende aandacht worden besteed aan de verbindingen tussen deze omgeving en de aangrenzende buurten en wijken, zodat het gebied goed ontsloten wordt. De voorgestelde nieuwe fietsbrug is hiervan een goed voorbeeld.

Karakter en beeldkwaliteit van de omgeving Voorweg

Op het bouwen in de nabijheid van de Voorweg is het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg van toepassing. Het initiatiefvoorstel stelt voor op de percelen A en B hierop aan te laten sluiten. Tegelijkertijd sluiten de in het initiatiefvoorstel gestelde bouwhoogtes deels niet aan op het vigerende bestemmingsplan. Er zal in de haalbaarheidsfase dus kritisch moeten worden bekeken of bebouwing in de directe omgeving van de Voorweg wenselijk is en zo ja, hoe dit gerealiseerd kan worden rekening houdend met de (cultuurhistorische en ecologische) waarde van de Voorweg.

Stimuleren OV en voorkomen parkeerproblematiek

Het plan sluit in algemene zin goed aan op het mobiliteitsbeleid van de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van het verdichten rond OV-haltes en het stimuleren van OV-gebruik. Het plan biedt kansen om de infrastructuur in en rond het gebied te verbeteren. Onderzoek is nodig naar huidig en toekomstig gebruik van het OV, de wegen, fiets-/wandelpaden en de parkeerbehoefte. Op basis daarvan kan de gewenste nieuwe inrichting worden bepaald. Vooruitlopend heeft de indiener van het initiatiefvoorstel de ambities van het OV al via een aangenomen motie 2411-76 '[Uitbreiding onderzoek Krakeling](#)' in de gemeenteraad aan het college meegegeven. Deze varianten zijn positief ontvangen, daarom is nader onderzoek van de gemeente, MRDH en de HTM naar de vervoerswaarde van tramlijn 3 en een aantal voorgestelde varianten uit dit initiatiefvoorstel ingesteld, zie [memo](#). De resultaten worden eind 2025 verwacht. De uitkomsten uit dat onderzoek kunnen worden meegenomen in de haalbaarheidsfase.

Het voorliggende initiatiefvoorstel is er onder andere op gericht om het OV-systeem in dit deel van de stad te verbeteren. Het blijkt echter dat een pakket aan verschillende maatregelen het best werkt in het stimuleren van OV-gebruik. Het inzetten van P&R-terreinen is zo'n maatregel en daarom moet kritisch worden onderzocht of het wenselijk is deze functie weg te halen.

Tot slot worden de openbare parkeerplaatsen in het gebied op dit moment goed gebruikt (station, De Boerderij, Funzone) door forenzen, inwoners en bezoekers. In de haalbaarheidsfase zullen er nieuwe parkeertellingen moeten worden gedaan en dit zal afgezet moeten worden tegen de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen en huidige (Gymworld / Boerderij) en nieuwe voorzieningen. Voorkomen moet worden dat te veel parkeerders een parkeerplek gaan zoeken in de omliggende wijken, waardoor de parkeerdruk daar te hoog wordt en er overlast ontstaat. Het voorgestelde besluit om vooruitlopend op een eventuele ontwikkeling met omwonenden tot een gewenst parkeerregime te komen kan dat voorkomen.

Kansen en beperkingen voor poppodium De Boerderij

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw voor poppodium De Boerderij is het verbeteren van de stationsomgeving, de bereikbaarheid van het gebied en het verlagen van de parkeernormen positief. Op dit moment staat echter nog niet vast hoeveel ruimte er precies nodig is voor de nieuwbouw van De Boerderij (incl. bijbehorende parkeervoorziening en coffeeshop Casa) en of er sprake zal zijn van gestapelde bouw. Conform het geamendeerde raadsbesluit over de Kredietaanvraag haalbaarheidsfase Poppodium Boerderij, zal rekening worden gehouden met de mogelijk toekomstige invulling van perceel D. Naar verwachting zal de realisatie van nieuwbouw voor de Boerderij vooruitlopen op de haalbaarheidsfase voor Voorweg Centrum, waardoor de ontwikkelingen niet met elkaar hoeven te botsen.