



JAARVERSLAG 2023

Voorblad: Foto van het project van, van der Kooij op de hoek van de Willem Dreeslaan en de Stevensonstraat in Oosterheem.

Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	.....	4-5
2.	In Memoriam Evert van Kamp	.....	6
3.	Doelstelling en werkwijze	.....	7-8
4.	Ontwikkelingen	.....	9-10
5.	Activiteiten en bijeenkomsten	.....	11
6.	5.1 Adviezen 2023 inleiding	.....	12
	5.2 Adviezen	.....	12-14
7.	Knelpunten uit de adviezen	.....	15
8.	Samenstelling VAC-Zoetermeer 2023	.....	16

1. Voorwoord Jaarverslag 2023

Hierbij ontvangt u weer het jaarverslag van VAC Zoetermeer, Vrijwillige Advies Commissie voor Woningbouw en Woonomgeving.

Het jaar zijn we 2023 begonnen met 8 VAC leden.

Helaas is begin van dit verslag jaar onze penningmeester, Evert, op 83-jarige leeftijd overleden. Hij is ruim 20 jaar een trouw VAC lid geweest en heeft vele jaren de financiën uitstekend beheerd.

In juli, konden we na een wervingsstukje in het Streekblad, kennis maken met Ria, die aanbood het penningmeesterschap op zich te nemen, zodat Schalk weer de tweede penningmeester kon worden.

Ook dit jaar is er weer veel tijd en energie, door de leden gestoken in het verzoeken en bekijken van bouwtekeningen, om een VAC-advies te kunnen geven.

Er zijn 10 adviezen gegeven en 2 bouwbezoeken gedaan, aan bijna op te leveren projecten.

Ook is de VAC door de woningbouwvereniging De Goede Woning 2x uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de feestelijke sleuteluitreiking.

De ontwikkeling van het Entree gebied en Edisonpark heeft alle belangstelling van de VAC leden.

Regelmatig waren VAC-leden dit verslagjaar aanwezig bij bijeenkomsten, georganiseerd door de gemeente Zoetermeer, voor omwonenden over nieuwbouwplannen in hun directe omgeving binnen de gemeente.

De lezingen van Architectuurpunt Zoetermeer zijn dit verslagjaar weer regelmatig bezocht.

Een VAC lid heeft de thema-avond van Jong Senioren over wonen bijgewoond.

Hard gewerkt is er dit jaar door een VAC-lid om de VAC-Statuten en het Huishoudelijk reglement aan te passen.

Door bemiddeling van de Stichting Zoetermeer Voor Elkaar heeft VAC-kennis gemaakt met een lid van V& R (Vereniging en Recht) en is het mogelijk geworden om eind 2023 de Statuten officieel te laten passeren bij de notaris.

De officiële naam is nu: Stichting Vrijwillige Advies Commissie voor Woningbouw en Woonomgeving Zoetermeer.

De oude naam was: Stichting Vrouwen Advies Commissie voor woningbouw en woonomgeving Zoetermeer.

Met de hulp van het Streekblad dit najaar om nieuwe VAC-vrijwilligers te werven heeft de VAC, een aspirant VAC-lid kunnen verwelkomen. De VAC blijft op zoek naar meer nieuwe leden om de continuïteit te kunnen waarborgen

Onze website werkt prima en we zijn blij met de ondersteuning, die we ontvangen om de website up to date te houden.

Tot slot hoopt de VAC voor 2024 de goede contacten voort te kunnen zetten met de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente Zoetermeer en de twee woningcorporaties: De Goede Woning en Vidomes.

Tevens hopen wij met de projectontwikkelaars en aannemers in ons relatiebestand,

alsmede nieuwe firma's op dit terrein voor Zoetermeer een nog betere relatie te kunnen ontwikkelen.

Met de wetenschap dat er de komende jaren veel gebouwd gaat worden in Zoetermeer, hoopt de VAC Zoetermeer door adviezen te geven er een goede bijdrage aan te mogen leveren.

Dit ten behoeve van het woonplezier van de toekomstige bewoners van deze te bouwen woningen, appartementen of getransformeerde woningen, van kantoorpand naar woningen.

Anita Mans - Bok

Voorzitter VAC Zoetermeer

2. In memoriam Evert van Kamp

Op 2-2-2023 is Evert van Kamp helaas overleden.

Evert is ruim 20 jaar een zeer gewaardeerd en enthousiast lid van de VAC Zoetermeer geweest.

Lange tijd heeft hij het penningmeesterschap met plezier voor de VAC vervuld.

Vele tekeningen heeft hij mee bekeken. Vooral op de installatie tekeningen gaf hij graag zijn kundige advies.

Bij beursbezoeken over woningbouw konden we veel van hem leren.

We zullen hem missen.



Links Evert bij zijn 20-jarig jubileum met rechts Anita

3 Doelstelling

3.1 Doelstelling.

De doelstelling van de VAC is zich in te zetten voor het realiseren van kwalitatieve, toegankelijke, levensloopgeschikte en gebruiksvriendelijke bestaande- en nieuw te bouwen woningen voor de inwoners van de gemeente Zoetermeer.

VAC Zoetermeer tracht haar doelstelling te bereiken door:

- Het behartigen van woonconsumentenbelangen vanuit de visie van de gebruiker.
- Het bevorderen van woonkwaliteit en leefbaarheid.
- Gesprekspartner te zijn van de gemeente, corporaties, ontwerpers, opdrachtgevers en uitvoerders.
- Structureel overleg te voeren met de gemeente en wooncorporaties.
- Deel te nemen aan klankbordgroepen c.q. bewonersklankbordgroepen.
- Aan te schuiven bij de Commissie Ruimte en Kwaliteit en te overleggen. Sinds september 2021 heeft Zoetermeer een nieuwe stadsbouwmeester dhr. Ronald Knappers.

3.2 Werkwijze.

VAC Zoetermeer beoordeelt bouwtekeningen, in de voorontwerp en definitieve ontwerpfasen, van nieuw te bouwen woningen en relevante renovatie/herstructureringsplannen. Structuurvisies, (voor)ontwerp bestemmingsplannen en andere plannen voor de woonomgeving werden ook door de VAC beoordeeld. De VAC adviseert betrokken partijen over de optimale gebruikskwaliteit van de woningen, zoals vastgelegd is in de WoonKwaliteitWijzer, kort samen te vatten in de volgende zes criteria:

- Bruikbaarheid en doelmatigheid; zijn er meerdere activiteiten mogelijk, gelijktijdig of na elkaar.
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid; zijn de ruimten goed toegankelijk voor bijvoorbeeld ouders met een kinderwagen, rolstoelers, kinderen en slechtzienden, dus voor eenieder.
- Veiligheid; dit is een breed begrip en behelst zowel fysieke-, sociale- als verkeersveiligheid.
- Comfort, hygiëne en gezondheid; hoe is het gesteld met (dag)lichttoetreding, frisse lucht, verwarming, accumulatie, geluidskwaliteit in- en buiten de bebouwing en uitzicht.
- Duurzaamheid; duurzaam bouwen betekent het beperken van energie- en grondstoffengebruik, maar er moet ook rekening gehouden worden met toekomstige woonwensen en comfort.
- Onderhoudsvriendelijkheid; is de woning goed en makkelijk schoon te maken en te onderhouden.

De VAC toetst bij voorkeur bouw- en renovatieplannen in een zo vroeg mogelijk stadium zodat aanpassingen c.q. wijzigingen in het project nog kunnen worden doorgevoerd, zonder hoge extra kosten. Dit geldt ook voor seniorenhuisvesting en plannen voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.

Nadat een advies is verzonden maakt de VAC graag een afspraak om in een persoonlijk gesprek het advies toe te lichten. Daarbij wordt vaak duidelijk welke onderdelen van het advies worden overgenomen en waar nog eventuele knelpunten zitten. Vlak voor oplevering van een project wordt zo mogelijk een bouwbezoek gebracht, waarbij bekeken wordt in hoeverre de VAC-adviezen daadwerkelijk uitgevoerd zijn.

Zo mogelijk houdt de VAC één keer per twee jaar een WoonKwaliteitsOnderzoek. Daarmee kan een indruk worden verkregen van de woning, het woongebouw en de woonomgeving. De informatie die hieruit voortvloeit, zowel positief als negatief, kan voor de opdrachtgever van grote waarde zijn bij de ontwikkeling van nieuwe projecten.

4. Ontwikkelingen

Na de recessie van 2008 is Nederland in 2016 de crisis te boven.

De economie was gekrompen en het werkloosheidspercentage was hoog.

Tijdens die periode heeft de bouw stilgelegen en zijn er nauwelijks nieuwe woningbouwplannen ontwikkeld.

De grote vraag naar meer woningen wordt hier mee niet beantwoord.

Sinds 2010 zijn er jaarlijks 35.000 woningen te weinig bijgebouwd.

Zo zijn er in 2016 200.000 woningen te weinig.

Volgens de prognose van het ministerie van BZK van 2021 was er de ambitie om van 2022 tot 2030 900.000 woningen te bouwen. Na de productie van 92.200 in

2022 en de aangepaste bevolkingsgroei tot 2030 wordt de prognose t/m 2030

981.000 wat zeer onderhevig is aan hoe onder andere de economie en

internationale conflicten zich ontwikkelen. De verwachting is dat met name het aantal 65+ toeneemt met 36 %

Ook de VAC Zoetermeer is geconfronteerd geweest met deze woningbouwstop.

In de periode 2011 t/m 2016 heeft de VAC gemiddeld 6 woningprojecten per jaar beoordeeld.

In 2017 is dat aantal gestegen naar 14. In 2018 waren dat er 18, in 2019 waren dat er 16, in 2020 waren dat er 21, in 2021 waren er 16, in 2022 waren er 7 en in 2023 waren er 10 woningbouwprojecten van een advies voorzien.

Voor de nabije toekomst verwacht de VAC, gezien de doelstelling van de gemeente Zoetermeer, ook voldoende woningbouwprojecten te mogen beoordelen.

Ook in Zoetermeer is de druk op de woningmarkt groot en neemt snel toe. Er zijn zo'n 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen. Zoetermeer wil de komende 10 tot 15 jaar 10.000 woningen bouwen en er wordt gezocht naar mogelijkheden om dit aantal op termijn uit te breiden tot in totaal 16.000 woningen.

Volgens de gegevens van de gemeente.

Naast het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten, zoals hierna vermeld, worden er in de gemeente Zoetermeer bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Ook worden er kantoorgebouwen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. Over het algemeen worden er op de plaats van de te slopen kantoorgebouwen hoogbouwplannen ontwikkeld die veel weerstand bij omwonenden oproepen.



Van het gebied aan weerskanten van de Afrikaweg en rond de Mandelabrug wil Zoetermeer een nieuwe stadswijk maken met een aantrekkelijke mix van ongeveer 4.500 nieuwe woningen, bijbehorende voorzieningen en groen.



Met de ontwikkeling van Kwadrant B&F wordt de woningvoorraad binnen zeven jaar aangevuld met ongeveer 536 woningen. Het plan Kwadrant B&F betreft de herontwikkeling van de voormalige volkstuinen ten zuiden van de Australiëweg en ten westen van de Oostweg. De gemeente wil dit gebied omvormen naar een groenstedelijk, parkachtige woonomgeving. De Edisonstraat, die het gebied nu nog doorkruist, wordt omgelegd, zodat deze om het nieuwe woongebied heen loopt. Eind 2021 en 2022 heeft de VAC een advies over de omgeving gegeven. De verwachting is dat hier gestart wordt in 2024/2025.

Het prijswinnende project Happy Days, wonen in een parkachtige omgeving, aan de Oostweg, vordert gestaag en de eerste woningen zijn al opgeleverd.



De woningen schieten al aardig op, het wachten is op de aanleg van het park en de bestrating.

5. Activiteiten en bijeenkomsten:

- Website VAC Zoetermeer actief,
- Beoordeling en advies maken van 10 projecten,
- 11 VAC-vergaderingen,
- Bijwonen vrijwilligers-bijeenkomst,
- Bijwonen stadsbouwmeesteroverleg,
- Lezingen van architectuurpunt over diverse onderdelen in Zoetermeer,
- Gesprek met Nieuwe wethouder Weerwag,
- Bestudering WBTR en de gevolgen voor VAC Zoetermeer,
- Aanpassen statuten conform WBTR,
- Overleg met gemeente,
- Zoetermeer voor elkaar besprekingen,
- Bezoek beurzen,
- Bezoek startbijeenkomst Luxemburglaan/Nederlandlaan,
- Bezoek overleg van Aalstlaan 24,
- Overleg met VAC's Zeewolde,
- Bouwbezoek Naomigang,
- Bouwbezoek Willem Dreeslaan,
- Cursus ITS.

6. Adviezen in 2023

6.1 Inleiding

In 2023 heeft VAC Zoetermeer 10 projecten beoordeeld, die tezamen ongeveer 149 woningen inhielden. Tevens hebben wij van 5 projecten de omgeving beoordeeld en geadviseerd. Het waren interessante projecten om een advies uit te brengen.

6.2 Adviezen

Adviezen in 2023

Project : Leidsewallen 26 13 woningen
Opdrachtgever : Crowd Properties
Architect : R. van Bochoven Zoetermeer
Betreft : vooroverleg 22-12-2022
VAC-nummer : 23-01



Impressie tekening Leidsewallen 26 van Bochoven architecten.

Project : Edisonpark aanvulling advies 22-07
Opdrachtgever : Synchroom, AM, Dura Vermeer
Architect : Lodewijk Baljon
Betreft : DOSP 17-1-2023
VAC-nummer : 23-02 aanvulling op 22-07



Project : huurappartementen Casa Vita Pijnacker
Opdrachtgever : DGW
Architect : KOW
Betreft : DO tekeningen d.d. 22-07-2022
VAC-nummer : 23-03



Project : 88 appartementen Soeterdael
Opdrachtgever : Synchron
Architect : DURA Vermeer Zuid West
Betreft : VO 16-3-2023, 20-3-2023
VAC-nummer : 23-04

Project : Edisonpark aanvulling advies 22-07, 23-02
Opdrachtgever : Synchron, AM, Dura Vermeer
Architect : Lodewijk Baljon
Betreft : opmerkingen op 2 kolommen stuk maart 2023
VAC-nummer : 23-05 aanvulling op 22-07 en 23-02

Project : Leidsewallen 26 13 woningen
Opdrachtgever : Crowd Properties
Architect : R. van Bochoven Zoetermeer
Betreft : Boekje omgevingsvergunning 17-3-2023
tekeningen 14-7-2023
VAC-nummer : 23-06



Project : Omgevingstekeningen T-strook
Opdrachtgever : Gemeente
Architect : Gemeente
Betreft : Concept/16-8-2023
VAC-nummer : 23-07

Project : 14 woningen Fittershof
Opdrachtgever : Niersman, WDevelop
Architect : Van Vliet
Betreft : DO d.d. 6-7-2023
VAC-nummer : 23-08



Impressie bouwnummers 1 t/m 7 en 8 en 9. Van Vliet architecten.

Project : Inrichting Palenstein Plein
Opdrachtgever : Gemeente
Architect : Gemeente
Betreft : ontwerp toelichting
VAC-nummer : 23-09

Project : Omgevingstekeningen Soeterdael
Opdrachtgever : Synchron
Architect : Baljon
Betreft : DO d.d. 5-10-2023
VAC-nummer : 23-10

7. Knelpunten uit de adviezen

Knelpunten:

- De toegankelijkheidseisen worden niet altijd aangehouden met name de entree van woningen, badkamers, breedte van galerijen en toetreding bergingen.
- Afzuigpunt in de badkamer is, zoals gewenst, niet in de douchehoek geplaatst.
- Indeling badkamer te krap; wastafel direct achter deur, draaicirkel van 150 cm vaak niet aanwezig.
- Deur naar toilet aan lange zijde en toiletdeur slot/pot-situatie is niet altijd aanwezig. Dit in verband met een betere bereikbaarheid van de bewoner die gebruik maakt van een rolstoel.
- De plaats voor de wasmachine (WM) en wasdroger (WD) wordt vaak niet aangegeven of geblokkeerd door grote installatie.
- Gemeenschappelijke gangen zijn vaak te smal en hebben haakse hoeken. Dit is moeilijk voor rolstoelen en brancard en voldoet niet aan toegankelijkheid.
- Deuren draaien soms onlogisch en zorgen voor overlapping.
- Geen algemene invalide parkeerplaats aanwezig bij appartementsgebouwen.
- Vereiste ruimte naast sluitzijde voordeur van 50 of 35 cm is niet altijd aanwezig.
- Vereiste vrije ruimte van 30 cm naast het kooktoestel is niet altijd aanwezig.
- Een vrije ruimte achter voordeur van 150x150 cm of van 135x185 cm is niet altijd aanwezig.
- Onhandige plaatsing van installatiepunten.
- Tevens constateert de VAC dat woningen steeds kleiner worden van een beukmaat van minimaal 540 cm zien we steeds meer woningen die 480 en zelfs 450 cm beukmaat hebben. Wat zeker de toegankelijkheid van woningen steeds slechter maakt en geen positieve ontwikkeling is voor de toekomst.
- Installatie ruimte met WM en WD vaak onlogische en te klein ingedeeld. WM/WD slecht bereikbaar.
- Toegankelijkheid is een constant aandachtspunt.

8. Samenstelling VAC Zoetermeer in 2023

Voorzitter: Anita H.H. Mans-Bok

Secretaris: Louise. H. van den Bosch-Akse

Penningmeester: Evert van Kamp/Schalk L. Bontenbal/Ria H. Glissenaar-de Weerd

Leden:

- Schalk L. Bontenbal
- Jenifer M. Dorival
- Wim D. van der Meer
- Ria H. Meeuws

Aspirant-leden:

- John C.M. van der Goes
- Henk J. van Kommer



V.l.n.r. D.W. van der Meer, S.L. Bontenbal, J.M. Dorival, R.H. Meeuws, L.H. van den Bosch-Akse, Evert van Kamp en A.H.H. Mans-Bok (voorzitter).

Samenstellers: Anita Mans, Schalk Bontenbal, Henk van Kommer en Wim van der Meer.