

Planuitwerkingskader Entree

Ontwikkelingskader grondeigenaren Entree middengebied



Definitief na vaststelling gemeenteraad Zoetermeer:

24 februari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Geldende ruimtelijke kaders en gemeentelijke visie	6
3	Programma	11
4	Ruimtelijk kader	19
5	Samenspraak.....	25
6	Vervolg.....	30
	Bijlagen	31

1 Inleiding

1.1 Algemeen

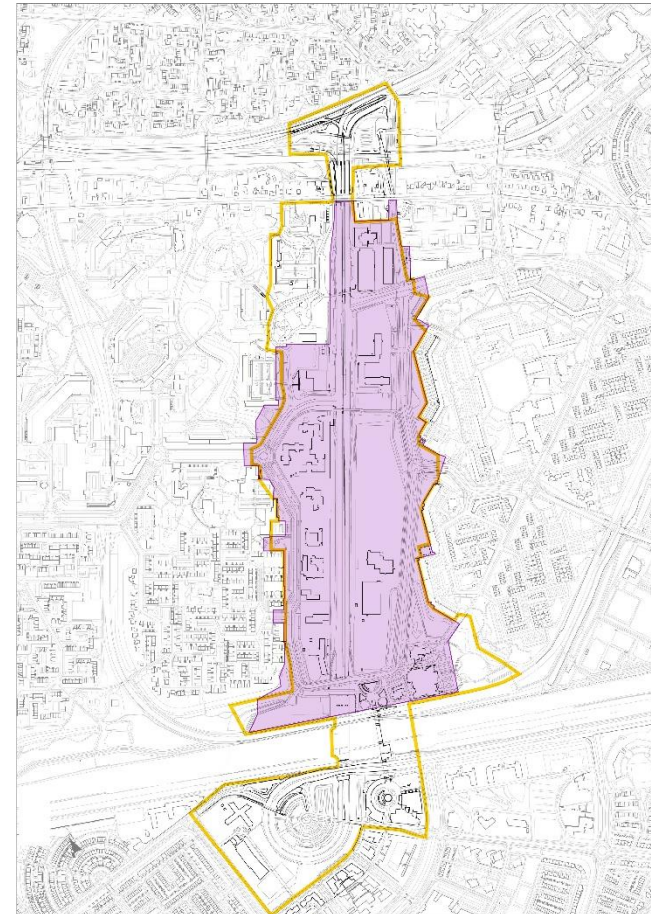
Zoetermeer groeit en werkt zelfbewust aan een schaa sprong: van groeikers naar volwassen stad. Deze nieuwe positionering en de invulling die daarvoor nodig is komen samen in Entree: een gebied met verouderde kantoren dat wordt getransformeerd naar een levendige stadswijk.

Entree is in noord-zuidrichting gelegen tussen het Stadscentrum en Station Zoetermeer en in oost-west richting tussen de woonwijken Driemanspolder en Meerzicht. Door Entree loopt de Afrikaweg, die Zoetermeer ontsluit vanaf de A12.

Entree is nu een monofunctioneel gebied. Gedateerde kantoorpanden, die voor een groot deel leeg staan en braakliggende terreinen vormen een onaantrekkelijk niemandsland dat een barrière vormt tussen de omringende wijken en een goede verbinding tussen Stadscentrum en station in de weg staat.



Afbeelding: impressiebeelden huidige situatie



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied. Geel is de contour volgens het Masterplan De Entree, februari 2019.

1.2 Doel planuitwerkingskader

Op 18 februari 2019 is het “Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree” vastgesteld. Daarmee heeft de raad en tevens het college opdracht gegeven het Masterplan verder uit te werken. Afgelopen jaar zijn deze punten uitgewerkt en is het kader Masterplan De Entree verder verfijnd en zijn ambities gedefinieerd in concrete maatregelen. De maatregelen worden geborgd in de verschillende beschikbare instrumenten, waaronder; structuurontwerp/inrichtingsplan, anterieure overeenkomsten, planuitwerkingskader, (PUK) beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, gebiedsbusinesscase en eventueel een exploitatieplan.

Het PUK Entree beschrijft de aanleiding van het plan, de doelen en de maatregelen die gebruikt worden voor de kavelontwikkeling van het middengebied Entree. Dit is het gebied waar een nieuw bestemmingsplan voor komt en waar de gemeente en zeven andere eigenaren in februari 2020 een Letter of Intent hebben getekend. Zie afbeelding bestemmingsplangebied.

Het PUK zal, net als het structuurontwerp, gebiedsbusinesscase, het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en het exploitatieplan, worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling en de basis zijn voor het ontwerpbestemmingsplan.

1.2.1 Anterieure overeenkomst

Het streven is om voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan met de initiatiefnemers in het gebied een anterieure overeenkomst te sluiten. Het Planuitwerkingskader Entree (PUK) vormt hierbij een verdere uitwerking van de globale ambities en kaders uit het Masterplan en wordt een integraal onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het PUK Entree wordt ook gebruikt als uitgangspunt voor het structuurontwerp/ inrichtingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de gebiedsbusinesscase, het exploitatieplan en het bestemmingsplan.

1.2.2 Maatregelen; Ambities of uitgangspunten

In de bijlage is een lijst met maatregelen toegevoegd. In combinatie met dit hoofddocument PUK worden hiermee de randvoorwaarden voor afspraken tussen gemeente Zoetermeer en de initiatiefnemers vastgelegd. Hierin wordt aangegeven welke maatregelen met welk instrument wordt geborgd.

De gebruiksregels die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, vormen een publiekrechtelijke verplichting. Dit zijn eisen.

De aanvullende maatregelen aan de private gebouwen/kavels en openbare ruimte, worden opgenomen als ambitie en worden een integraal onderdeel van de afspraken die in de (anterieure of posterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgesteld en op basis van vrijwilligheid worden aangegaan. De initiatiefnemer zal moeten aantonen of en in welke mate de ambitie wordt vertaald in het definitieve bouwplan.

1.3 Opgaven voor Entree

Entree wordt een nieuw gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gemeente ziet kansen om met Entree de stad te versterken. Daarvoor liggen er vier opgaven.

1.3.1 Woningen bouwen voor de stad en de regio

In het Coalitieakkoord van de gemeente Zoetermeer 2018-2022 wordt een zoekopgave van 3.500 woningen voor Entree genoemd. Na vaststelling Masterplan De Entree is deze zoekopgave verhoogd naar 4.500 woningen Entree middengebied. De primaire doelgroepen zijn jongeren, middeninkomens die geen sociale huurwoningen mogen huren of geen geschikte woning kunnen kopen en ‘empty nesters’.

1.3.2 Een toekomstbestendige stad en wijk creëren

Bij de transformatie van Entree wordt rekening gehouden met technologische, maatschappelijke en klimatologische veranderingen. Flexibiliteit van de gebouwde omgeving is daarvoor een vereiste.

1.3.3 Een groen, stedelijk en aantrekkelijk gebied vormen

Entree wordt een plek met een herkenbare identiteit: aantrekkelijk, dynamisch, groen, gemengd en stedelijk. Niet alleen wonen, maar ook andere functies en voorzieningen die baat hebben bij een levendige stedelijke omgeving en de ligging in de nabijheid van snelweg, NS-treinstation en Randstadrail krijgen hier een plaats.

1.3.4 De stad en het station verbinden

Het station moet beter worden aangesloten op de stad. Dat kan door betere verbindingen, een aantrekkelijk ingerichte omgeving en het situeren van woningen, werkgelegenheid en voorzieningen rondom het station. Daarbij ligt er een opgave voor een ander gebruik van de vervoerssystemen van Zoetermeer, waarbij het accent vooral ligt op voetgangers en fietsers, het OV en nieuwe vormen van deelmobiliteit en minder op de (privé) auto.

1.4 Leeswijzer

Het PUK beschrijft eerst de geldende ruimtelijke kaders en de vastgestelde gemeentelijke visie op Entree. Dit betreft een herhaling van bestaand beleid.

Vervolgens wordt ingezoomd op het programma met daarbij de doelgroepen en de producten die volgens het woningmarktonderzoek van Springco kansrijk zijn voor Zoetermeer. Hier wordt ook een voorzet gedaan op het niet-wonenprogramma en hoe dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

Het ruimtelijke kader maakt vervolgens de koppeling tussen het onderzoek Duurzame gebiedsontwikkeling en de daaruit vloeiende uitgangspunten en ambities die terug komen binnen de mobiliteitsstrategie, structuurontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Het doorlopen samenspraak proces met de omgeving heeft een prominente plek gekregen in het PUK. De ideeën benoemd in het Inspiratieboek zijn vertaald naar concrete maatregelen.

Het PUK wordt afgesloten met de vervolprocedure.

In de bijlage is naast de programma-uitwerking op de verschillende ontwikkelplots en de exploitatiegrenzen ook een maatregelenlijst toegevoegd. De bijlagen betreffen een integraal onderdeel van het PUK Entree.

2 Geldende ruimtelijke kaders en gemeentelijke visie

2.1 Zoetermeer en haar ambities

Tussen 2010 en 2030 zijn er ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig in de provincie Zuid-Holland. Hiervan moeten er nog ca. 150.000 gerealiseerd worden. Aanvullend zijn er tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig. Een opgave die niet op zichzelf staat. Allereerst biedt het een kans om de provincie te versterken. Naast de vele kwaliteiten kenmerkt Zuid-Holland zich namelijk ook door een stedelijk gebied met weinig samenhang, waardoor welvaart wordt misgelopen. De woningbouwopgave is een kans om in te spelen op maatschappelijke transitie zoals die op het gebied van energie, klimaat en economie.

De ambitie van Zoetermeer past in de grote woningbouwopgaven van de provincie Zuid-Holland. In het coalitieakkoord 2018 – 2022 'Groene, veilige stad met ambitie' hebben de coalitiepartijen zich ten doel gesteld om de komende jaren minimaal 10.000 nieuwe woningen bij te bouwen met een zoekopgave voor in totaal 16.000 woningen, in een brede variëteit voor verschillende groepen inwoners. Het behouden en versterken van bestaande voorzieningen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Dit biedt grote uitdagingen, van het bieden van passende woningen in een veilige, groene omgeving aan iedereen die in Zoetermeer wil (blijven) wonen tot en met de energietransitie, waarvoor stappen gezet moeten worden om in 2040 energieneutraal te kunnen zijn.

Het gemeentelijk beleid "Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven" geeft vorm aan de groei en toekomst van Zoetermeer, voor zowel de fysieke als de sociale stadsontwikkeling. Dit beleid ziet toe op een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving, het groen in en om de stad, de recreatieve voorzieningen, biodiversiteit, gezondheid en welbevinden, verduurzaming van en onderhoud aan bestaande wijken, energietransitie, sociale cohesie, bereikbaarheid en voorzieningen zoals winkels en scholen. Het gaat daarbij niet alleen om de bouw van nieuwe woningen,

maar ook om de kwaliteit van bestaande wijken die verouderen en verpauperen en daarom een kwaliteitsimpuls nodig hebben.

2.2 Visie Entreegebied Zoetermeer

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Entreegebied Zoetermeer vastgesteld. Met de besluitvorming over deze gebiedsvisie zijn bepalende keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied tot een hoogwaardige en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk, met een gemengd programma van wonen, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Er komt een aantrekkelijk openbaar vervoer-knooppunt, dat goed functioneert als overstaphub en dat de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tenslotte wordt de Afrikaweg een nieuwe levendige stadsstraat. In en langs het gebied is ruime aandacht voor kwalitatieve buitenruimten en sociale samenhang. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de gebiedsvisie het college opdracht gegeven om een stedenbouwkundig masterplan op te stellen.

2.3 Masterplan en gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree

Op 18 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer het "Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree" vastgesteld. Het Masterplan beschrijft de ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities van de gemeente voor dit gebied.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het Masterplan uitgangspunt. Om tot ontwikkeling van Entree te komen, moeten de plannen eerst nog verder worden uitgewerkt. Het masterplan geeft een belangrijke indicatie van de ontwikkelingen, maar heeft geen juridische status in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarom wordt het

Masterplan doorvertaald in o.a. een bestemmingsplan en wordt het PUK Masterplan Entree als tussenproduct ingezet om het kader te bepalen voor alle instrumenten die zorgdragen voor de borging van de kwaliteit in Entree.

Vanuit het Masterplan wordt de identiteit van Entree beschreven. Deze is vertaald naar vijf eigenschappen. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in een aantal principes.

2.3.1 Uitnodigend

Entree wil zich tonen als het gezicht van een stad met ambities die het imago van functionele groeikern van zich af heeft geschud. Daarbij past een aanbod van aantrekkelijke maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Entree moet een gebied worden voor iedereen: voor doelgroepen die minder of veel te besteden hebben, jongeren en senioren, stedelijke gezinnen en mensen met een functiebeperking.

2.3.2 Actief

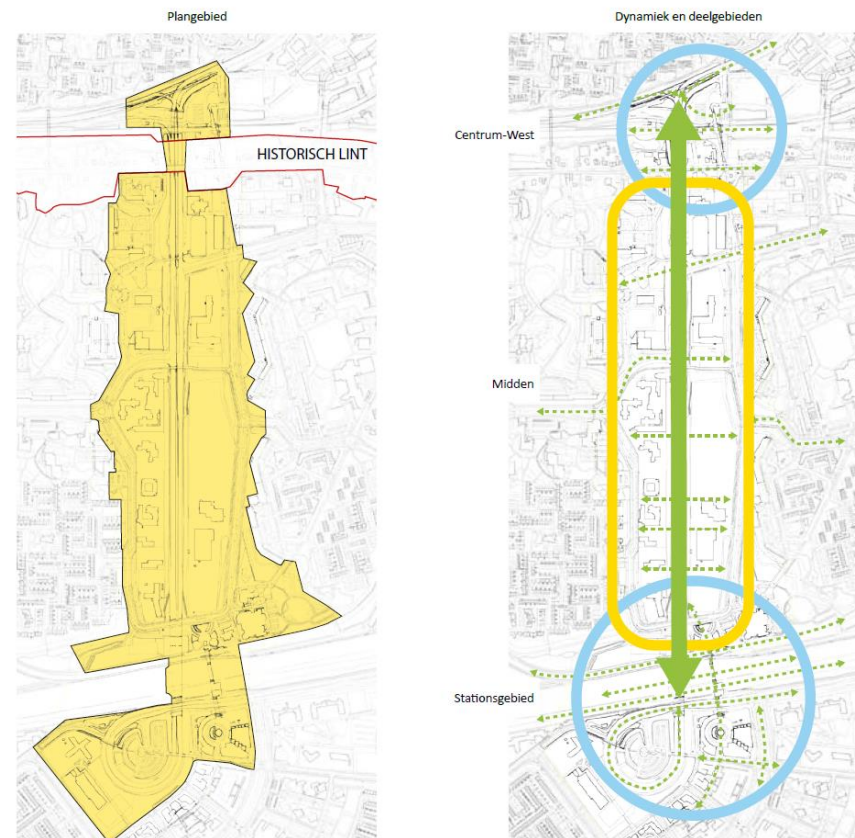
Entree moet uitdagen tot een actieve leefstijl en beweging en levendigheid op straat. Goede verbindingen met de parken nodigen bewoners uit om eropuit te trekken en de Afrikaweg wordt een stadsstraat. De aantrekkelijke openbare ruimte in Entree wordt zo ingericht dat bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd.

2.3.3 Verbindend

Entree verbindt mensen. Het wonen en werken in Entree is gericht op interactie. De inrichting van het hele gebied nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en verblijven. De stationsomgeving wordt opgenomen in Entree en wordt daarmee onderdeel van het stelsel van openbare ruimtes en routes.

2.3.4 Vernieuwend

Entree sluit aan bij een nieuwe vraag naar wonen, werken en ondernemen. Dit betekent aandacht voor doelgroepen en leefstijlen die nu in Zoetermeer nog maar moeilijk aan bod komen. Vernieuwing betekent ook het integreren van thema's als energieprestatie, klimaatadaptatie en nieuwe mobiliteit in de inrichting en gebruik van de gebouwde en openbare omgeving.



Afbeelding: begrenzing van het plangebied en locatie van de deelgebieden (station, midden, en centrum west)

2.3.5 Gezond

Entree wordt een gezonde leefomgeving die tot gezond gedrag uitnodigt en een positieve invloed heeft op de fysieke en mentale gezondheid. De aanwezigheid van groen en (sport)voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

2.4 Parkeerbeleid

Er zullen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op de eigen ontwikkelkavel worden aangelegd, bebouwd en uit het zicht. Het betreft hierbij in alle gevallen duizenden parkeerplaatsen voor auto en fiets bij een volledige invulling.

2.4.1 Parkeernota

Zie Parkeernota 2019, gemeten naar oppervlakte woningen volgens NEN2580.

Zie overige parkeren hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader.

2.4.2 Gemeenschappelijke bergingen bij woongebouwen

Volgens het Bouwbesluit moet een woning met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m², beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte (buitenberging) van minimaal 5 m² om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

In datzelfde Bouwbesluit wordt ook de mogelijkheid geboden voor een zogeheten gelijkwaardige oplossing. Dat betekent dat er door de ontwikkelaar een alternatief kan worden ingediend voor een gemeenschappelijke berging - in combinatie met een kleinere eigen berging per woning-, die ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu (gelijkwaardigheid) biedt.

Op 14 juli 2020 is door het college van B&W deze mogelijkheid geboden, ook wel een bouwbrief genoemd Deze beleidsregel geeft aan in welke gevallen de gemeente Zoetermeer vindt dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing bij de keuze voor een dergelijke gemeenschappelijke berging.

2.5 Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2020-2023

De Groentriologie (2013 en later) bestaat uit 3 onderdelen met ieder de volgende ambities:

1. De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt door: gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken; het versterken van de samenhang van de groene ruimte; het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken en het verhogen van de biodiversiteit.
2. In de Visie biodiversiteit staat omschreven dat de gemeente zich gaat inspannen voor het behoud en waar mogelijk vergroten van het leefgebied voor zeldzame soorten, het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, het continueren van het extensieve, gifvrije beheer en het creëren van ecologische verbindingzones tussen gelijke of aan elkaar verwante leefgebieden.
3. In de notitie Bomenbeleid is vastgelegd de wijze waarop omgegaan wordt met het bomenbestand in Zoetermeer. Het vormt een toetsingskader voor de aanplant, verwijdering, vervanging en het beheer van bomen. Uitgangspunt is dat het groene karakter van Zoetermeer behouden blijft.

De geactualiseerde gemeentelijke ambitie voor groen/biodiversiteit komt uit het geactualiseerde Programma Duurzaam en Groen 2020-2023 (door de gemeenteraad goedgekeurd in februari 2020): "In 2040 een groenblauwe structuur in en om de stad hebben die onze concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot, leidt tot verhoging van de biodiversiteit en verbetering van de gezondheid en de klimaatadaptatie".

Onderdeel van dit programma is het ambitiedocument Groene Gezonde Stad. Hierin zien we het groen in de stad als een nutsvoorziening, die meerdere doelen dient. Het draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat, het bevordert de gezondheid en sociale

cohesie, het vergroot de biodiversiteit, het bevordert de actieve recreatie en het vermindert de effecten van de klimaatverandering. Het streven is om elke woning aan te sluiten op deze nutsvoorziening.

De ook in de Groentriologie genoemde doelen zijn hier ook vertaald in een ambitie: het realiseren van een aantrekkelijke, actieve, natuurvriendelijke en klimaatbestendige groenblauwe dooradering. Dit moet er voor zorgen dat elke woning in de wijken goed is aangesloten op de parken in en rond de stad. Dit wordt uitgewerkt in meerdere speerpunten, waaronder aantrekkelijkheid. Onderdeel van dit speerpunt en het geactualiseerde programma Duurzaam en Groen is de inrichting van het Entreegebied.

In het gemeentelijke coalitieakkoord (2018-2022) staat beschreven dat het college het groen in de stad ziet als een kwaliteit van Zoetermeer. De stadsnatuur en onze natuurgebieden zijn kwetsbaar en de voordelen van groen zijn eindeloos. Het groen draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat. Daarnaast bevordert het de gezondheid, het bevordert de actieve recreatie, het vergroot de biodiversiteit, en het vermindert de effecten van de klimaatverandering.

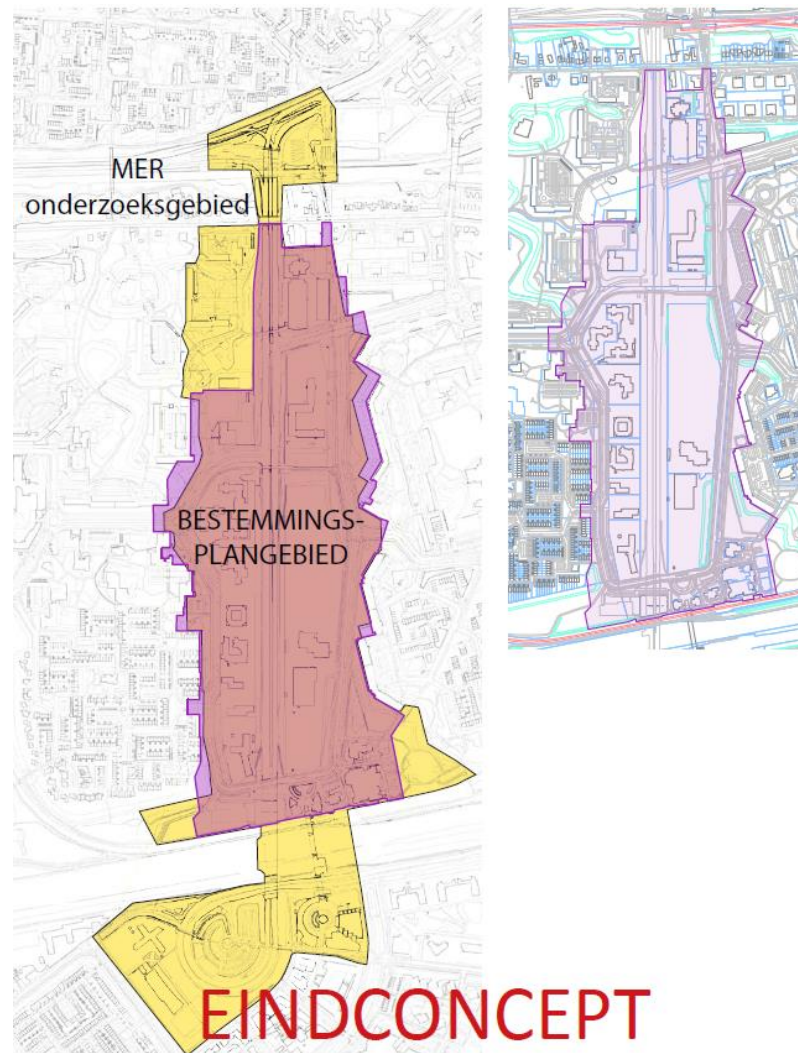
Op provinciaal niveau is er het convenant Klimaatadaptief Bouwen en op rijksniveau natuurinclusief bouwen (RVO).

2.6 Bestemmingsplan Entree

Om het beoogde programma in de komende jaren te kunnen realiseren, moet een juridisch planologisch kader worden opgesteld. Hiervoor wordt de wettelijke procedure van het Bestemmingsplan gevolgd.

2.6.1 Milieueffectenrapportage

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale en zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen. Het zoeken naar een oplossing waarbij de verschillende belangen naast elkaar - in plaats van ten koste van elkaar - tot hun recht komen, is noodzakelijk. Om het milieubelang volwaardig mee te kunnen nemen in het proces om te komen tot het Bestemmingsplan met de daaropvolgende besluitvorming, wordt de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r. = procedure van milieueffectrapportage) doorlopen.



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied & MER onderzoeksgebied/ Masterplan gebied uit Eindconcept Startdocument Entree.

In het bestemmingsplan wordt aangesloten op actueel bestaand beleid of wordt op bestaand beleid beargumenteerd afgeweken, bijvoorbeeld vanwege de effecten zoals deze bepaald worden in het MER (milieueffectrapport -document).

2.6.2 Procedure

Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor concrete plannen. Het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk-juridische status en bindt daarmee alle betrokken partijen (overheden en burgers). Iedereen kan een zienswijze indienen op de plannen en besluiten rond het MER en het Bestemmingsplan. Na de periode van ter visie legging, zullen de zienswijzen worden verwerkt. Waar mogelijk en nodig worden de plannen dan op onderdelen aangepast tot een definitief Bestemmingsplan.

Doordat het m.e.r. en het bestemmingsplan een andere bestuurlijke procedure doorlopen kunnen de inhoud en de daaruit vloeiende maatregelen nog wijzigen.

2.6.3 Scope

Het bestemmingsplan ziet niet toe op het hele plangebied uit het Masterplan. Het plangebied in het Masterplan omvat twee infrastructurele knooppunten: aan het kruispunt Afrikaweg - Amerikaweg – Europaweg en aan de zuidzijde het stationsgebied, de lus Zuidweg en Plein van de Verenigde Naties en aan de noordwestelijke zijde het Abdissenbos. Procesmatig wordt voor deze delen van het plangebied een apart traject gestart. Het Bestemmingsplan is van toepassing op het middengebied. Het MER kijkt naar het totale Masterplan gebied. De afbeelding geeft weer hoe het plangebied van het Masterplan zich verhoudt tot dit middengebied (bestemmingsplangebied).

3 Programma

Belangrijke onderleggers van het programma vormen onder andere de door Ecorys uitgevoerde *Woningmarktanalyse Zoetermeer* (oktober 2019), het *Woningmarktonderzoek Entree Zoetermeer* van Springco (april 2020) en door Stecgroep uitgevoerde het Voorzieningenanalyse (juli 2019). Aan de hand van beide onderzoeken zijn gemeentelijke vastgestelde ambities Masterplan Entree uitgewerkt in een programma aanpak Entree.

3.1 Adaptieve planvorming

De transformatieopgave van Entree Zoetermeer is net als andere gebiedsontwikkelingen complex en een proces van de lange adem. Zaken zoals het aanpassen en toevoegen van infrastructuur, het realiseren van een omvangrijk en hoogwaardig groen-stedelijk woonprogramma, het weten in te bouwen van maatschappelijke voorzieningen, het aantrekken van nieuwe economische functies en het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken gaan niet over één nacht ijs. Op dit moment is er sprake van een grote markt vraag door gelijktijdig optredende vraag vanuit de eigen Zoetermeerse bevolking én de verstedelijkingsdruk vanuit de agglomeratie. Niettemin kunnen hier in de tijd veranderingen in optreden. Zo is het op dit moment bijvoorbeeld de vraag in hoeverre de Coronacrisis leidt tot veranderende marktomstandigheden.

De risico's bij de ontwikkeling van Entree Zoetermeer zijn vanwege bovenstaande dus als hoog aan te merken. Kijkend naar het woonprogramma betreffen deze risico's zowel het af te zetten volume en de prijssegmenten als het kwaliteitsniveau van de te realiseren woningen (onder meer ten aanzien van architectuur en buitenruimte). Door adaptieve gebiedsontwikkeling met vooraf afspraken over het binnen bandbreedtes kunnen aanpassen van het programma (qua inhoud, fasering en snelheid van realiseren) zullen de partijen de continuïteit in de voortgang van de gebiedsontwikkeling voldoende moeten kunnen waarborgen. Constructieve samenwerking en flexibiliteit tussen en van de betrokken partijen zijn dan ook cruciale voorwaarden voor een succesvolle transformatie van Entree Zoetermeer.

De totale omvang van het programma in Entree (binnen de beoogde bestemmingsplangrenzen) wordt enerzijds bepaald door de maximale dichtheid waarbij nog een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving is te realiseren en anderzijds door mogelijke beperkingen vanuit milieueffecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, etc.). Stedenbouwkundig is het plafond gesteld aan het totale programma van circa 630.950 m² bvo nieuwe bebouwing (ontwikkellocaties).

	Ontwikkellocaties	Witte vlekken	Totaal programma Entree
m ² bvo	630.950	52.328	683.278
Aantal woningen bestaand	-	122	122
Aantal woningen nieuw/transformatie	4.500	-	4.500
Plintprogramma	18.630	150	18.780
Voorz./werk.	176.716	43.024	219.740

Afbeelding: Totaal aantal vierkante meters programma Entree binnen de beoogde bestemmingsplangrenzen.

Binnen Entree worden er 4.500 nieuwe woningen gerealiseerd op ontwikkellocaties. Daarvan worden er 420 (Terra Nova – Oost 7) nieuwe woningen gerealiseerd conform een kruimelregeling voor een nieuwe bestemming. In het plangebied blijven 122 bestaande woningen gehandhaafd. In totaal profiteren 4.622 woningen van de maatregelen die gemeente Zoetermeer in de buitenruimte zal realiseren. Zie afbeelding, die gemaakt is voor het nieuwe bestemmingsplan.

Totale omvang van Entree is: 683.278 m² BVO
Totale omvang van de nieuwe ontwikkellocaties voor het nieuwe bestemmingsplan: 630.950 m² BVO (inclusief Terra Nova)
Totale omvang van de witte vlekken is: 52.328 m² BVO

Een witte vlek is een locatie die behouden blijft en niet in bestemming zullen veranderen. Bijvoorbeeld Klaverblad is een witte vlek.

De verdeling van de woningen per ontwikkellocatie is conform beleid als volgt: 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen waarvan een beperkt percentage dure huur. In het bestemmingsplan zal dit worden vastgelegd met een maximaal aantal woningen van 4.500 (inclusief kavel Terra Nova). De gemeentekavels en de kavels met vigerende woonbestemming waar in het verleden al privaatrechtelijke afspraken over zijn gemaakt kennen een andere woningbouwverdeling. Indien en zolang meerdere ontwikkellocaties in eigendom zijn van één eigenaar of tot één concern behorende groep eigenaren mag de verdeling van woonsegmenten worden toegepast over het totaal van die ontwikkellocaties, binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders van Entree.

De kavels aan de Boerhaavelaan (Oost 1), Kinderen van Versteeghplein (Station 2C) en de kavels aan het Bredewater (Station 1, West 1) krijgen primair een bestemming voor voorzieningen en werkgelegenheid. Deze kavels langs de A12 en rond het station zijn geschikt voor voorzieningen en werkgelegenheid en vanwege milieuaspecten (o.a. geluid) niet als vanzelf sprekend voor woningbouw te ontwikkelen. In het bestemmingsplan komt een bepaling dat in een later stadium, bij aantoonbare marktvraag en binnen de kwaliteitskaders van het beeldkwaliteitsplan, de bestemming van de kavels voor voorzieningen en werkgelegenheid (deels) naar wonen kan verschuiven. Ten aanzien van de marktvraag en de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een positief advies vereist van de betreffende beleidsadviseurs en zal vervolgens worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De bestemmingswijziging naar woningen krijgt een begrenzing tot maximaal 1.200 woningen. Met gebruikmaking van deze bestemmingswijziging komt het totale woonprogramma in Entree uit op maximaal 5.700 woningen (inclusief Terra Nova), altijd binnen het stedenbouwkundig plafond van circa 630.950 m2 bvo nieuwe bebouwing.

3.2 Woningbouwprogramma

3.2.1 Doelgroepen

Zoetermeer kent als voormalige suburbane groeikern een specifieke woningvoorraad en bevolkingsstructuur. Gezinnen voerden daarin lange tijd de boventoon. In meer dan 1/3 van de grondgebonden gezinswoningen wonen inmiddels geen gezinnen meer, maar alleenstaande en

Omschrijving	Nieuwe naam	Oppervlakte kavel	Totaal m2 bvo ex. Parkeren	aantal won. (max.)	Aantal won. Wijz.bev.hd
De Leeuwenhoek			2.782	-	
Klaverblad			21.646	-	
De Raad poortgebouw			12.000	-	
Hotel Zoetermeer			6.600	24	
Kinderen van Versteeghplein			1.400	23	
de Baron			6.254	75	
Abdissenbos 3			1.646	-	
Totaal witte vlekken (bestaand)			52.328	122	
Breevast Terra Nova - noord	Oost 8	6.117	24.500	234	
Breevast Terra Nova - transformatie	Oost 7	9.936	39.000	420	
Breevast Terra Nova - zuid	Oost 6	5.458	20.700	220	
Breevast midden-N	Oost 5A	7.876	30.300	250	
Breevast midden-N	Oost 5B	7.876	30.300	250	
Breevast midden-Z	Oost 4A	7.778	29.900	292	
Breevast midden-Z	Oost 4B	7.778	29.900	292	
Breevast BH building	Oost 3	8.028	15.700		
Breevast Datacenter	Oost 2	8.620	33.500	300	
Breevast station	Oost 1	8.491	47.900		
Breevast station wijz.bev.hd	Oost 1				280
TOTAAL BREEVAST (nieuw)			301.700	2.258	280
Abdissenbos 5 Brandweer	West 8	3.600	3.000	-	
Veldboom anker	West 7A	8.377	41.900	444	
Veldboom anker	West 7B	8.377	41.900	444	
Veldboom zuid	West 6	6.726	26.900	276	
Hillborgh	West 4	5.976	25.700	285	
Veldboom/Just-locatie	West 3	2.619	10.600	108	
Van Omme/de Groot	West 2	3.889	17.000	177	
Merin	West 1	8.903	42.000	220	
TOTAAL Westzijde (nieuw)			209.000	1.954	200
Bredewater gemeentekavel	Station 1	4.997	24.000		
Bredewater gemeentekavel wijz.bev.hd.	Station 1				160
De Raad parkeergebouw	Station 2A	2.524			
Gemeente stationsgebouw	Station 2B	2.671	2.750		
De Raad plintgebouw	Station 2C	5.151	63.000		
De Raad plintgebouw wijz.bev.hd.	Station 2C				560
De Raad parkgebouw	Station 3	2.881	30.500	288	
TOTAAL Station (nieuw)			120.250	288	720
Totaal			630.950	4.500	1.200
Totaal Entree incl. witte vlekken			683.278	4.622	5.822

Afbeelding: Totaal aantal vierkante meters t.b.v. nieuwe bestemmingsplan, incl. bestaande vierkante meters.

samenwonende emptynesters, dan wel ouderen. Onder hen is een groeiende vraag naar appartementen in een stedelijke omgeving met veel

voorzieningen waarneembaar. Parallel aan deze interne ontwikkeling neemt de verstedelijkingsdruk binnen de Randstad toe en wijzigt de positie van Zoetermeer van suburbane groeikern naar een in potentie belangrijke stedelijke hub in het stedelijk netwerk van de Zuidelijke Randstad. Door toevoeging van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu –goed ontsloten per auto en Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), met stedelijke voorzieningen, arbeidsplaatsen, aantrekkelijke moderne woningen en een goed vormgegeven woonomgeving – zal de interesse voor Zoetermeer als woonlocatie ook onder andere doelgroepen van binnen en buiten de stad toenemen, waaronder jonge stedelingen (zowel één als tweepersoonshuishoudens als nieuwe gezinnen).

Een levendige stadswijk kan zich in het licht van bovenstaande zowel richten op de Zoetermeerse woonconsument als woningzoekenden van buiten uit de regio en Randstad. Beide onderzoeken, zowel het onderzoek van Ecorys (2019) als dat van Springco, benadrukken dit. Op basis van de locatielkwaliteiten van Entree Zoetermeer, de Zoetermeerse vraag, de vraag van buiten Zoetermeer, alsook strategische overwegingen (voorkomen van het opdrogen van de vraag, anticyclisch bouwen) geeft Ecorys aan dat Entree Zoetermeer er goed aan doet zich te richten op een (zo groot mogelijke) mix aan doelgroepen (huishoudenstypen). De specifieke Zoetermeerse vraag (relatief veel emptynesters, veel jonge huishoudens) sluit daarbij volgens Ecorys nadrukkelijk aan op gestapelde woonvormen (appartementenbouw) in Entree.

Springco heeft de specifieke vraag van stedelijke woonconsumenten (met een stedelijke leefstijl), zowel intern als extern, onder de loep genomen. Springco benoemt naast appartementen ook 'stadswoningen' als kansrijk en geschikt woonproduct voor een levendige stadswijk, zoals beoogd in Entree Zoetermeer. Deze kun je ook in relatief hoge dichtheden realiseren. Bovendien boor je hiermee een extra doelgroep aan (stedelijke gezinnen) en maak je je businesscase haalbaarder, doordat het je afzetmarkt vergroot en stadswoningen gewilde woningen in het midden- en dure segment opleveren.

3.2.2 Product-markt-combinaties Entree

De onderstaande figuur uit het onderzoek van Springco toont de verdeling van de verhuisgeneigde huishoudens binnen Zoetermeer en de regio met een voorkeur voor een stedelijk appartement met lift in Zoetermeer dan wel stadswoning. De oranje kolommen bij elkaar komen uit op 100 procent. In grijs zijn de inkomens van deze huishoudens weergegeven. De vraag laat een menging zien van doelgroepen. Voor Entree Zoetermeer biedt dat een gunstig perspectief omdat diversiteit bijdraagt aan stedelijkheid en een brede interesse ook het draagvlak voor de ontwikkeling vergroot. Ook gezinnen zijn geïnteresseerd. Senioren zijn zwak vertegenwoordigd. Dat is vooral een gevolg van de lage verhuisgeneigdheid onder die groep. De diversiteit aan vragers zal ook leiden tot een diversiteit in het product. Er is zowel vraag naar kleine goedkope studio's als naar ruime duurdere appartementen en stadswoningen.

Op basis van de huishoudenskenmerken en de kenmerken van de door de verhuisgeneigde huishoudens gewenste woning heeft Springco vervolgens de belangrijkste product-markt-combinaties vastgesteld voor Entree Zoetermeer (zie de figuur hieronder).



Afbeelding: Verdeling van de vraag onder verhuisgeneigde huishoudens met voorkeur voor stedelijk appartement (rapport Springco 2020)

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 1. Sociale huur appartement | ➔ | 1-2 p huishoudens, < 55 jaar, laag inkomen |
| 2. Sociale huur appartement | ➔ | 1-2 p huishoudens, > 55 jaar, laag inkomen |
| 3. Vrije sector huur appartement | ➔ | 1-2 p huishoudens, 30-74 jaar, midden inkomen |
| 4. Koop appartement < € 300.000 | ➔ | 1-2 p huishoudens, 30-74 jaar midden inkomen |
| 5. Duur koop appartement > € 300.000 | ➔ | 1-2 p huishoudens, alle leeftijden, hoog inkomen |
| 6. Duur koop appartement > € 300.000 | ➔ | Gezinnen hoog inkomen |
| 7. Dure koop stadswoning > € 400.000 | ➔ | Gezinnen hoog inkomen (voorkeur egw stedelijk woonmilieu) |

Afbeelding: product-markt-combinaties Entree Zoetermeer (rapport Springco)

3.2.3 Inclusief bouwen

Zowel Ecorys als Springco signaleren in hun onderzoek een aanzienlijke vraag naar betaalbare woonproducten. Dit is overigens niet iets waarin Zoetermeer afwijkt van andere steden. Het betreft met name goedkope huur (< € 737,14,-) en middenhuur (> € 737,14,- < € 997,86,-). Er liggen derhalve kansen om een substantieel deel van het programma in betaalbare bouw te realiseren.

Ter zake van instandhoudingstermijn, de specifieke prijsgrenzen, alsook maximale jaarlijkse indexatie van de huurprijzen hanteren we binnen Entree de volgende uitgangspunten:

- Goedkope huur: minimaal 15 jaar in stand houden met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens. Dit is een landelijk vastgestelde grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 1%;
- Middenhuur: minimaal 15 jaar in stand houden met een aanvangshuurprijs tot de maximale gemeentelijke grens van € 997,86 (*prijspeil 1-7-2020*). De grens is gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (bovengrens middenhuur is 189 punten) en wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 2,5%;

Wat betreft de gemeente kunnen zowel Toegelaten Instellingen als beleggers het betaalbare programma exploiteren.

In de lokale prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties zijn drie doelgroepen benoemd voor sociale huur:

- jongeren: 40 - 65 m2 GO, twee of drie kamers, 90% tot de eerste aftoppingsgrens, de rest tot de liberalisatiegrens
- 1- en 2-persoons-30+-ers, 55-75 m2 GO, drie kamers, 70% tot de eerste aftoppingsgrens, de rest tot de liberalisatiegrens
- empty nesters / senioren, 65 - 85 m2 GO, drie kamers, 50% tot de eerste aftoppingsgrens en 50% tot de liberalisatiegrens.

3.3 Niet - woonprogramma

Het is de bedoeling om in Entree woningen, commerciële functies (kantoren, detailhandel, horeca, leisure, lichte bedrijvigheid) en

maatschappelijke functies te realiseren. In hoofdzaak komen gebouwen met gecombineerde functies, (woningbouw en andere functies) in de plaats van de in het gebied aanwezige verouderde kantoorpanden. Daarnaast vindt nieuwbouw plaats op de nu nog niet bebouwde gronden. Verder is sprake van flankerende functies zoals horeca, detailhandel, lichte bedrijvigheid en dienstverlening.

3.3.1 Culturele, sociaal maatschappelijke voorzieningen

De gemeente heeft in het kader van voorzieningen door de Stec Groep een onderzoek laten doen naar de basisbehoefte van maatschappelijke voorzieningen voor het gebied Entree. Op basis van dit onderzoek is de kwantitatieve behoefte benoemd voor het aantal toe te voegen inwoners aan het gebied.

In de bijlage staat een specificatie van de te verwachten basisbehoefte binnen Entree. Initiatiefnemers moeten er vanuit gaan dat er minimaal tussen de 20.000m² – 30.000m² bvo aan culturele – sociaal - maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd moeten worden, verdeeld over de verschillende kavels binnen Entree, om een levendig en sociaalmaatschappelijk verantwoord gebied te realiseren.

De gemeente heeft aanvullend kwalitatieve ambities en uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van voorzieningen in Entree:

- Entree wordt beschouwd als onderdeel van het grotere geheel van de stad, vanwege de wisselwerking met de rest van de stad. Om de voorzieningen in Entree aan te laten sluiten op de andere wijken van Zoetermeer, is door Stec Groep ook onderzoek gedaan naar het benodigde voorzieningenniveau stad breed. Om de voorzieningen op stadsniveau en daarmee Entree te waarborgen, is het van belang een persoon aan te wijzen die regie zal houden op de voorzieningen Entree. Dit kan in de vorm van een “programmamakelaar”. De programmamakelaar zal contact hebben met de verschillende accountmanagers en gebiedsmanagers binnen de gemeente om regie te houden op de benodigde voorzieningen. De functie betreft een bemiddelaar, zodat de juiste voorziening op de juiste plek komt in de stad. Hierdoor wordt het aanbod voorzieningen optimaal gesitueerd in de stad, en worden er locaties gevuld die gebruikt kunnen worden

voor passende functies. Initiatiefnemers houden de verantwoordelijkheid voor invulling van de vierkante meters plint, zolang het gemiddelde voorzieningen aanbod voldoet aan de minimale uitgangspunten volgens de maatregelenlijst in de bijlage.

- Er wordt een logische verbinding gemaakt met omliggende wijken (Driemanspolder en Meerzicht) programmatisch en fysiek. Binnen het beeldkwaliteitsplan zal er gekeken worden naar een optimale fysieke verbinding tussen Entree en de omliggende wijken. Dit wordt gedaan door verbindingen aan te leggen op de al bestaande netwerken binnen de omliggende wijken.
- Er zal een basisaanbod moeten komen (huisarts, apotheek, dagelijkse boodschappen) dichtbij huis en in de directe leefomgeving, op tijd voordat mensen er wonen. Vanuit het onderzoek van Stec Groep is het basisaanbod in vierkante meters voor Entree en de rest van de stad bekend. De vierkante meters voor Entree moeten binnen de verschillende ontwikkelingen binnen Entree gerealiseerd moeten worden. Het voorzieningenprogramma is niet alleen een afspiegeling van de wijkbehoefte, maar ook in waar de voorzieningen terecht zullen komen in Entree. Een voorbeeld is de keuze tussen een zelfstandige huisarts in de wijk, of een huisarts binnen een zorgcentrum met aanvullende diensten als apotheek.
- De prognose is dat er 2 nieuwe primaire onderwijsinstellingen nodig zijn om te voldoen aan de behoefte.
- Entree creëert plekken waar verschillende voorzieningen en doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen delen en elkaar kunnen helpen. Niet alleen in de buitenruimte maar ook door de positionering van woningen.
- Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt de buitenruimte ingericht om ontmoeting en beweging te stimuleren. Verder zullen de semi-openbare tuinen binnen de gebouwen ontmoeting stimuleren.
- Toekomstige bewoners worden betrokken bij de inrichting van de voorzieningen in Entree. Niet alleen bebouwd, maar ook in de openbare ruimte.
- In het gebied wordt werken mogelijk gemaakt. De gemeente ondersteunt de mogelijkheden om SROI-eisen op te nemen in de contracten. Verder wordt er gekeken naar de samenwerking met SEBO-bedrijven.

3.3.2 Werken en commerciële voorzieningen

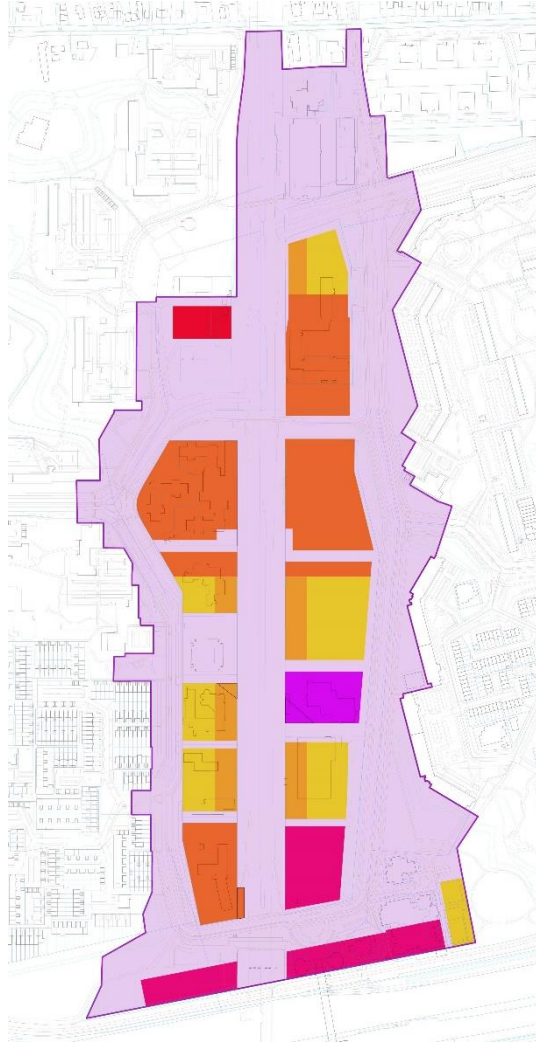
Detailhandel (bron: Raadsvoorstel Detailhandelsnota 2019-2023):

- Gezien de aanzienlijke verdichting in Entree is toevoeging van een passend boodschappenaanbod wenselijk, om zo een eigen ankerpunt te hebben in de wijk. Een beperkte toevoeging van voorzieningen in Entree geeft met een groeiend consumentendraagvlak vooral de omliggende winkelcentra een kwaliteitsimpuls. Primair wordt ingezet op een impuls voor de centra in de directe omgeving van Entree, met name het kwetsbare Meerzicht. De realisatie van een nieuw volwaardig winkelcentrum met reguliere supermarkt, is vanuit de consumentenverzorging niet noodzakelijk en niet wenselijk voor de levensvatbaarheid van winkelcentrum Meerzicht. Verdichting in Entree biedt voorts kansen voor Vijverhoek om op te schalen naar twee supermarkten.
- Voor de beperkte toevoeging van voorzieningen in Entree moet gedacht worden aan kleinschalige voorzieningen, gericht op de eigen inwoners. Daarbij kunnen de mogelijkheden voor vestiging van een specialistische supermarkt meer gericht op duurzaamheid worden verkend. Ook vernieuwende concepten met een mix van functies bieden hier kansen om nieuwe ontmoetingsruimten te creëren, passend bij de doelgroep van het hoogstedelijke woonmilieu.

Horeca: (bron: horecavisie, vastgesteld 11-9-2019)

- Aanbod van horeca moet passend zijn bij omvang inwoners.
- Uitbreiding van solitaire horeca mag alleen in het stadscentrum van Zoetermeer plaatsvinden ter versterking van het centrum als uitgaansgebied en concentratie van horeca. Wanneer er een goede verbinding direct vanuit het stadscentrum naar Entree is, is toevoegen van (bepekte) horeca in een dergelijk overgangsgebied wellicht mogelijk.
- Het ontwikkelpotentieel voor horeca zit vooral in onderscheidende en kleinschalige vestigingen met minder dan 300 m² bvo. Zoetermeer staat open voor nieuwe innovatieve en pioniersconcepten.
- Gelet op huidige aanbod aan hotels en geplande uitbreiding geldt terughoudendheid in de toevoeging van deze functie. Hotel met

alleen logies en ontbijt kan verkend te worden. Verder kan wel horeca ondersteunend aan andere functies overwogen worden, zoals in combinatie met een vergadercentrum.



Afbeelding: Bestemmingsplangebied (paars) voor het middengebied en bestemmingen. Concept.

Focus:

- Dubbele plint: kleinschalige bedrijvigheid langs de Afrikaweg met units tot 200-250 m² (bv fitnesscenter, financiële dienstverlening, persoonlijke verzorging, apotheek)
- Bedrijf aan huis
- Streefverhouding combinatie wonen, werken en voorzieningen: 70%, 20%, 10%

3.3.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt functiemening mogelijk gemaakt.



Stationsomgeving

Kantoren, werkplekken, hotel, conferentiecentrum, kiosk, to-go concepten, detailhandel, café, restaurant, lunchroom, wonen, voortgezet en hoger onderwijs, kinderdagverblijf, bioscoop, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, en overige maatschappelijke & culturele voorzieningen.



Ankers

Woningen, zorg/welzijn/sport-voorzieningen, kiosk, to-go concepten, detailhandel, werkplekken, café, restaurant, kinderdagverblijf, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur en overige maatschappelijke, culturele en educatieve voorzieningen(basisonderwijs).



Stadsstraat

Woningen, kiosk, to-go concepten, detailhandel, werkplekken, café, restaurant, lunchroom, kinderdagverblijf, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, Zorg/welzijn/sport-voorzieningen



Woongebied

Woningen, basisonderwijs, kinderdagverblijf, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur,

Boerhaavebuilding

Kantoren, basisonderwijs, kinderdagverblijf, bioscoop, café, restaurant, lunchroom, parkeervoorzieningen, deelautoverhuur, en overige maatschappelijke & culturele voorzieningen .

 *Brandweer*

In bijlage 1 is de tabel toegevoegd oppervlaktes aangegeven van de verschillende functies per ontwikkelkavel.

In bijlage 2 zijn de grenzen van de verschillende ontwikkelkavels-en exploitatiegrens middengebied toegevoegd.

In bijlage 3 zijn de verschillende functies met vierkante meters toegevoegd aan de maatregellijst PUK.

4 Ruimtelijk kader

Aan de hand van het rapport Duurzame gebiedsontwikkeling Entree (APPM – april 2020) zijn gemeentelijke vastgestelde ambities uitgewerkt in opgaven en maatregelenpakketten over duurzame gebiedsontwikkeling op de onderdelen duurzame mobiliteit, klimaat/groen en energie. Naast de anterieure overeenkomst, dient dit mede als basis voor nadere uitwerking van o.a. MER, structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan.

4.1 Mobiliteit

4.1.1 Directe, doorlopende fietsverbinding met goede fietsenstallingen

Uitgangspunt is om een directe, doorlopende fietsroute te maken tussen station Zoetermeer – Ontwikkelzone Entree – Binnenstad Zoetermeer. Deze loopt langs de Afrikaweg en gaat langs voorzieningen die in de plinten van gebouwen zitten, waarmee de sociale veiligheid is geborgd. Fietsenstallingen van de gebouwen bevinden zich zo zichtbaar mogelijk en op maaiveld, zodat de inwoners snel en gemakkelijk hun fiets kunnen pakken en weg kunnen fietsen. Tevens zal er een beperkt aantal fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden, circa 500 plaatsen.

Met een fietsbrug wordt een verbinding gelegd tussen de Afrikaweg (op hoogte) en het station (op hoogte), zodat de fietser direct door kan fietsen zonder gebruik te maken van de roltrappen. Dit heeft ook invloed op de fietsenstallingen op het stationsgebied, die aan deze fietsroute verbonden moeten worden.

Deze fietsroute vervangt de fietsverbinding langs de Boerhaavelaan (die wordt afgewaardeerd naar een verbindende schakel ipv hoofd fietsnetwerk). De route langs de Afrikaweg wordt onderdeel van het regionale MRDH fietsnetwerk.

4.1.2 Struinlandschap

Naast de snelle, doorlopende fietsverbinding is er een meanderende route door het gebied. Deze is niet snel, maar biedt in- en omwonenden de mogelijkheid om een rondje te wandelen.

4.1.3 Auto-ontsluiting

Om 'auto-zoekverkeer' door de wijk zo veel mogelijk te beperken, moeten de woonblokken via twee wegen worden ontsloten: de parallelweg/Afrikaweg en Bredewater of Boerhaavelaan. Dit zijn, ter voorkoming van sluipverkeer, niet altijd doorlopende straten, maar wel van twee kanten toegankelijk.

4.1.4 Parkeerbeleid Entree

Vanuit het parkeerbeleid is voor Entree een aantal voorwaarden opgenomen bij verdere ontwikkeling:

- Bewoners parkeren onder of in het gebouw, op eigen kavel;
- Werknemers parkeren onder of in het gebouw op eigen kavel;
- Bezoekers parkeren in principe onder of in het gebouw, op eigen kavel. Op maaiveld langs straten is het aantal bezoekersparkeerplaatsen beperkt

- Parkeren in de openbare ruimte is gereguleerd waar de regulering zodanig zal zijn dat de parkeerplaatsen in het gebied met name beschikbaar zullen zijn voor kort parkeren van bezoekers, bijvoorbeeld laden & lossen die hun bestemming in het gebied hebben.

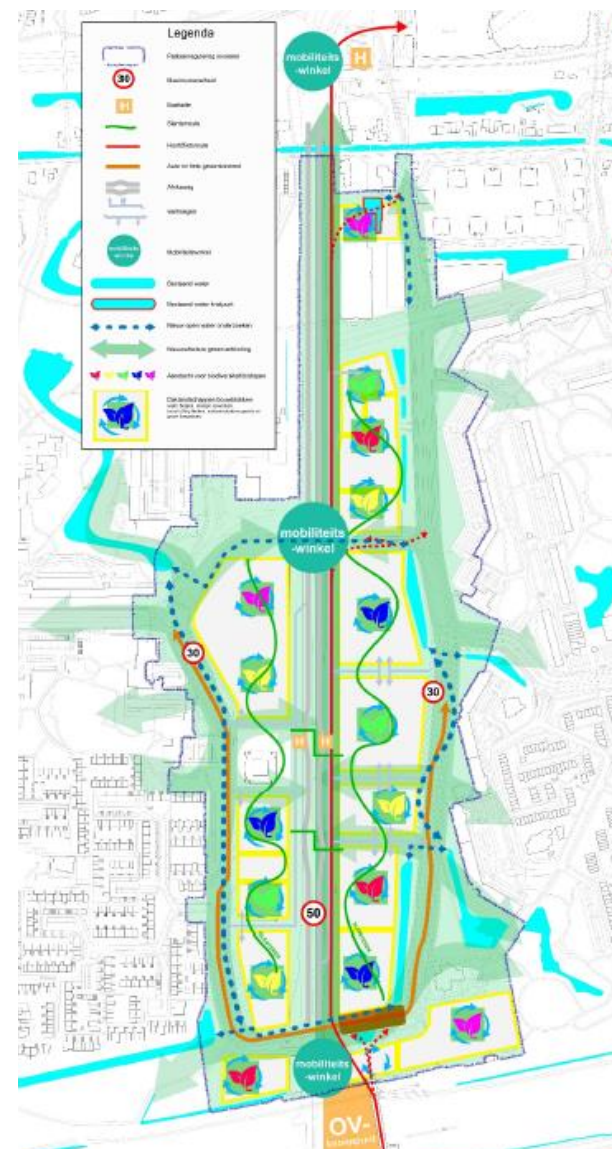
Teneinde elektrisch rijden te stimuleren is vereist dat minimaal 5% van de te realiseren parkeerplaatsen wordt voorzien van een oplaadpunt en nog eens minimaal 5% hierop is voorbereid. Aangezien het nog onduidelijk is hoe snel de transitie naar elektrisch rijden plaats zal vinden is uitgegaan van een minimale vereiste en kan de behoefte hieraan in de toekomst snel wijzigen. Dit kan ook een afname betekenen indien andere laadtechnieken of andere technieken zoals het rijden op waterstof juist een sterke ontwikkeling doormaken.

4.1.5 Deelmobiliteit

Om deelmobiliteit optimaal in te zetten voor het gebied, zal de initiatiefnemer moeten nadenken over een mobiliteitsstrategie. Deelmobiliteit, met name de auto, organiseer je daarbij zo dicht mogelijk bij de gebruikers en dus in de bouwblokken. Voor overige modaliteiten is het verstandig in zogenaamde mobiliteitswinkels op strategische plekken in het gebied deelmobiliteit te clusteren, eventueel in combinatie met andere functies zoals pakketophaalservice.

Om gebruik te maken van deelmobiliteit volgens de parkeernorm 2019 is het realiseren van Mobiliteitshub(s) een kans. In deze hubs worden ook deelauto's, deelfietsen, deelscooters en MaaS-concepten (Mobility as a service/ Smart Mobility) aangeboden. Tevens vormen de Mobiliteitshubs ontmoetingspunten voor de wijk en kunnen pakketdiensten worden aangeboden alsmede kleinschalige horeca etc. De Mobiliteitshubs kunnen zich qua capaciteit aanpassen aan een veranderende behoefte (modulair systeem).

De initiatiefnemers zullen zich inzetten voor een duurzame mobiliteit in de woonwijk en in samenspraak met andere grondeigenaren en de gemeente streven naar een gebiedsgericht mobiliteitsbeleid waarbij samenwerking tussen alle partijen nodig is om het mobiliteitsaanbod voor de gehele wijk op elkaar af te stemmen. Gebiedsgerichte mobiliteitsaanpak overstijgt de



Afbeelding: integrale maatregelenkaart uit rapport Duurzame Gebiedsontwikkeling APPM 2020.

eigen ontwikkelkavel en biedt kansen om het aanbod van parkeerplaatsen op de eigen kavel te reduceren door realisatie in gemeenschappelijk verband van mobiliteitshubs met nieuwe mobiliteitsvormen.

4.2 Klimaatadaptatie en groen

De vertaling van de bestaande ambities en kaders heeft geleid tot een aantal opgaven voor het gebied. Deze opgaven, net als van de andere thema's, zijn gelieerd aan de belangrijkste toekomstige eigenschappen die het gebied volgens het Masterplan in zich heeft.

Uitgangspunten zijn in lijn met Convenant Klimaat adaptief Bouwen provincie Zuid-Holland.

4.2.1 Maatregelen op structuurniveau:

- Groene Loper op de Afrikaweg, inclusief hoogwaardige groenstructuur, verschillende habitats, met afwisseling van schaduw en zon.
- De beplanting wordt afgestemd op het toekomstige klimaat.
- Een natuurlijk ingerichte waterverbinding aan de westzijde bij Bredewater.
- Dwarsverbindingen met water als vervanging van de lange ondergrondse duikers.
- Voorkeur voor groenblauwe maatregelen, boven kunstmatige, ondergrondse oplossingen (duikers).
- Autochtone plantensoorten gebruiken.
- Stimuleren van verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) voor de levende natuur of sluitend ecosysteem; natuur inclusief bouwen.
- Blauwgroene structuren als ecologische verbinding zo veel mogelijk meenemen in ontwerp.
- Groen is zichtbaar en leefbaar; openbare ruimte moet geactiveerd worden.

4.2.2 Maatregelen op straatniveau:

- Het realiseren van groene kwaliteit in de dwarsverbindingen tussen de bouwblokken.
- Waterrobuuste inrichting met vloerpeil hoger dan weg, gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveldniveau Bredewater/Boerhaavelaan.
- Afrikaweg als vlucht- en evacuatieroute.
- Waterberging in open water .

4.2.3 Maatregelen op gebouwniveau:

De daken zijn naast de openbare ruimte ook een belangrijk verbindend element in het gebied om de opgaven rond energie, groen, biodiversiteit en wateropvang integraal op te pakken. De idee om op de hogere daken voornamelijk energie- en wateropgaven, en op lagere daken beleefbaar groen en waterberging te faciliteren geven daarbij een ordeningsprincipe. Daarbij is maatwerk nodig om te bepalen tot welke hoogte de opgaven ruimtelijk inpasbaar zijn en afstemming t.a.v. biodiversiteit. Daarbij zijn Natuur-inclusieve gevels en daken een ambitie. Maar de waterbergingsberekeningen door de initiatiefnemer zijn een uitgangspunt. Om hittestress te voorkomen moeten er groene, koele schaduwrijke verblijfsplekken ingericht worden. Bij het gebruik van materialen rekening houden met bijdrage aan verlagen nachttemperatuur.

4.3 Energie

4.3.1 Gasloze ontwikkeling

- Aardgasloos (is wet) ook bij reconstructie (is beleid gemeente);
- Geen duurzaam gasnet (waterstof of biogas)
- Er is nog geen collectief warmtenet beschikbaar, maar wordt niet uitgesloten.
- Inzetten op all-electric net
- Bij grootschalige inzet WKO -> gezamenlijk WKO-net mogelijk vereist. Borging: Bodemenergieplan (gemeente)+ onderzoeksplicht (ontwikkelaar)
- Bij inzet bodemenergie wordt in eerste instantie uitgegaan van open bronnen.

- Het aanbod van elektrisch vervoer dient door de initiatiefnemer nader uitgewerkt te worden in samenhang met benodigde energievraag en de kansen die deelmobiliteit biedt voor energieopslag in de toekomst.

4.3.2 Energieneutraal op gebiedsniveau:

- Vertaling: gebouwgebonden energieneutraal hanteren we een ambitie van BENG-3 100%
- Ruimtelijke impact zeer belangrijk aandachtspunt ir.t. groene gevels en bouwdichtheid: maatwerk!
- Zie kader.

Toelichting BENG-3 100% in combinatie met groene daken:

De ervaring leert dat bij hoge bouwdichtheden en de huidige stand der techniek, alle daken en vaak ook zongeoriënteerde gevels benut moeten worden met PV-panelen om de ambitie van een energieneutraal gebied (in termen van BENG-3 100%) te kunnen realiseren. Hierdoor is er geen ruimte meer voor groene daken, daktuinen of dakterrassen. Om deze reden handhaven we de ambitie van energieneutraal (BENG-3 100%) voor Entree wel, maar dat aanvullend daarop het principe wordt gehanteerd dat 50% van de (de hoogste) daken benut worden voor de toepassing van PV-panelen (al dan niet in combinatie met hemelwaterberging) en dat de overige 50% van de daken (de laagste, exclusief parkeerdak met binnentuinfunctie) benut worden voor groen- of leefdaken. De eigenaren/ontwikkelaars dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3 100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom, uiteraard in relatie tot het bouwbesluit.

4.4 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf: eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet-

en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814'. Bij een verdere uitwerking van het project wordt geadviseerd door de Vrijwillige Advies Commissie (VAC).

Daarnaast moet de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de uitwerking van de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gevraagd en ongevraagd advies geven aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zal de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de toets van het inrichtingsplan openbare ruimte moeten worden betrokken

Een toegankelijk gebouw zorgt in ieder geval voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogteverschillen of drempels.

De gemeente Zoetermeer ontwikkelt het gemeentelijk vastgoed middels de Integrale Toegankelijkheids Standaard (ITS).

(<https://www.pbtconsult.nl/ontwerprichtlijnen/itstandaard/213/56/>). Het verdient de aanbeveling om als ontwikkelaar de vier belangrijkste aspecten op te nemen in de ontwerpen. Het gaat dan om de entree, de lift/ trap, het toilet en de signing. Dit maakt het complex voor alle mogelijke bezoekers toegankelijker.

Voor de buitenruimte hanteert de gemeente de richtlijnen toegankelijkheid van CROW (<https://www.crow.nl/publicaties/richtlijn-toegankelijkheid>). Deze vier punten voor de binnenruimte van ITS en de CROW voor de buitenruimte worden ook door de VAC en de Toegankelijkheidsraad meegenomen in de advisering.

De Toegankelijkheidsraad heeft een overzicht van aanbevelingen gemaakt. Het is raadzaam om deze in te zien, informatie kan opgevraagd worden.

Bovenop het bouwbesluit stelt de gemeente Zoetermeer de ambitie in dat minimaal 1 lift per gebouw toegankelijk is voor een brancard. Betreft een ambitie op basis van vrijwilligheid, zie bijlage 3 Maatregelenlijst.

4.5 Advies brandveiligheid

Aandachtspunten Brandveiligheid Veiligheidsregio Haaglanden:

- Bij bouwwerken boven 70 meter is vanuit het Bouwbesluit gelijkwaardigheid vereist. Een veel gebruikte brandbeveiligingsinstallatie in zulke hoge gebouwen is een sprinklerinstallatie.
- Advies is om ook bouwwerken die onder de 70 meter hoogte zullen worden gebouwd, te voorzien van een sprinklerinstallatie.
- De VRH voert bij aanvragen voor hogere gebouwen naast een regelgerichte toetst ook een risicogerichte toets uit. Vervolgens volgt een risicogericht advies aan de gemeente. In dit risicogerichte advies worden de mogelijke scenario's geschetst en het restrisico aangegeven.
- De brandweer kan bij bouwwerken die hoger zijn dan ongeveer 5 verdiepingen de brand niet meer vanaf buiten bestrijden. Dit betekent dat zowel de brandbestrijding als de ontvluchting van binnenuit het pand moet plaatsvinden.
- Brandonveilige gevels kunnen er voor zorgen dat de brand heel snel uitbreidt en deze brand is door de brandweer op grotere hoogte niet te blussen. Advies is daarom om onbrandbare gevels toe te passen zodat de brand niet over de gevel kan uitbreiden.
- In de praktijk ziet de brandweer dat er bij hogere gebouwen gebruik gemaakt wordt van wokkeltrappenhuizen, dit bespaart ruimte maar twee onafhankelijke vluchtroutes zijn wenselijk. Wokkeltrappenhuizen zijn minder veilig dan afzonderlijke trappenhuizen.
- Voor bouwwerken boven de 70 meter is de hoogbouwrichtlijn opgesteld. Deze richtlijn bevat eisen om dezelfde mate van (brand)veiligheid te bieden als beoogd in het Bouwbesluit. Omdat hetzelfde risico ook onder de 70 meter aanwezig is, adviseert de brandweer hier ook gebruik te maken van aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen.
- Bouwen conform: Handreiking Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen. Instituut Fysieke Veiligheid (2020).

4.6 Structuurontwerp

Het structuurontwerp is een specifieke uitwerking van het Masterplan en gericht op het waarborgen van de kwaliteitsambities Entree. Het betreft de inrichting van de totale openbare ruimte van Entree met daarbij een goede borging op aansluiting aanliggende gebieden.

In het structuurontwerp komt o.a. het volgende aan bod: inrichting van de openbare ruimte, klimaatadaptatie, uitwerking van het verkeersontwerp, groen, natuurinclusief, mobiliteit, energie, waterhuishouding etc.

Uiteindelijk wordt het Structuurontwerp omgezet naar een Inrichtingsplan en is daarmee onderdeel van de publieke investeringen aankomende jaren.

Het structuurontwerp kent een ander bestuurlijk traject, echter vormt wel een onderdeel van het ontwikkelkader Entree.

4.7 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een specifieke uitwerking van het Masterplan gericht op het waarborgen van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied.

In het beeldkwaliteitsplan komt o.a. het volgende aan bod: overgang van gebouw naar openbare ruimte, opbouw van en variatie in bouwvolumes, opbouw en indeling van de gevels (entrees, plasticiteit en details).

Bij vaststelling van het Masterplan De Entree zijn o.a. de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Het gebied wordt getransformeerd van een kantoorgebied naar een levendige stadswijk.
- Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een aanzienlijke verdichting plaats om een omvangrijk programma van 4.500 woningen en bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid mogelijk te maken.
- De Afrikaweg wordt getransformeerd naar een stadsstraat. Gebouwen krijgen een directe oriëntatie op de stadsstraat met entrees en functies in de plint.

- Het gebied krijgt een inrichting met veel groen, gericht op wandelen en fietsen, geparkeerde auto's komen onder de bebouwing.

Binnen de kaders van het Masterplan De Entree zal het ongewijzigd handhaven van gebouwen met cultuurhistorische waarde niet zonder meer verenigbaar zijn met de voorgestane gebiedstransformatie van kantoorgebied tot levendige stadswijk. Er moet worden bezien of en hoe (delen van) cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zodanig kunnen worden ingepast in Entree zodat zij bijdragen aan de gewenste ruimtelijke opzet, de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde programma. Het is raadzaam om de optie van (gedeeltelijke) sloop niet uit te sluiten omdat pas bij een verdere uitwerking op kavel- en gebouwniveau kan worden beoordeeld of en hoe inpassing als onderdeel van de gebiedstransformatie mogelijk is.

Het beeldkwaliteitsplan formuleert spelregels voor de verschillende aspecten. Met tekeningen en referentiebeelden wordt inzichtelijk gemaakt welk beeld en welke kwaliteit wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitsplan kent een ander bestuurlijk traject, echter vormt wel een onderdeel van het ontwikkelkader Entree.

5 Samenspraak

Van april tot en met september 2019 zijn ideeën verzameld van de bewoners uit de omliggende wijken, eigenaren in Entree en andere geïnteresseerden uit de stad middels Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) als input voor de MER, Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Het [Inspiratieboek Entree](#) is het resultaat van de Samenspraak.



**PPBS (publiek private
buurtsamenwerking)**
17 april, 28 mei, 27 juni



Afbeelding: uitnodiging PPBS sessies, en resultaat in Inspiratieboek

5.1 Van ideeën participatie naar maatregelen Entree

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste (geclusterde) punten uit het Inspiratieboek benoemd. De maatregelen vormen vervolgens een integraal onderdeel van de PUK Entree.

Nr.	Idee Inspiratieboek	Toelichting ideeën PPBS:	Maatregelen:
1a	Groene gevels, groene daken, hoeveelheid, verschil tussen bewoners en eigenaren	80% dakgroen (60% extensief, 40% intensief). 25% gevelgroen (ondergrens). Kosten niet alleen bij VVE.	De ervaring leert dat bij hoge bouwdichtheden en de huidige stand der techniek, alle daken en vaak ook zongeorïenteerde gevels benut moeten

			worden met PV-panelen om de ambitie van een energieneutraal gebied (in termen van BENG-3 100%) te kunnen realiseren. Hierdoor is er geen ruimte meer voor groene daken, daktuinen of dakterrassen. Om deze reden handhaven we de ambitie van energieneutraal (BENG-3 100%) voor Entree wel, maar dat aanvullend daarop het principe wordt gehanteerd dat 50% van de (de hoogste) daken (de laagste, exclusief parkeerdak met binnentuinfunctie) benut worden voor groen- of leefdaken. De eigenaren/ontwikkelaars dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3
--	--	--	--

			100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom, uiteraard in relatie tot het bouwbesluit.
1b	Open water, natuurvriendelijke oevers, verhouding groen, water, verhard uitwerken	klimaat adaptief ontwikkelen.	De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant klimaatadaptief bouwen van de provincie Zuid-Holland. Entree Zoetermeer is hiervoor een pilot. Klimaatadaptatie is integraal meegenomen in het rapport Duurzame gebiedsontwikkeling, Structuurontwerp en Beeldkwaliteitsplan. Concreet wordt er ingezet op de groen/blauwe verbindingen in het gebied (Bredewater, Groene Loper, Boerhaavelaan en groen/blauwe verbinding Oost/West.
1c	Commerciële en maatschappelijke voorzieningen, kleinschalig	Commerciële voorzieningen 10.000. Maatschappelijke voorzieningen 5.000	Aantal m2 niet-wonen wordt meegenomen in het programma per ontwikkelkavel., en wordt meegenomen in het bestemmingsplan.
2	Afrikaweg met brede trottoirs, veilige oversteek	Trottoir 6,5 m voetganger en groen.	Het ontwerp van trottoirs, groen, oversteekplaatsen en de wegen worden meegenomen in het structuurontwerp. Hierin wordt constant een

			afweging gemaakt tussen groen en trottoir/verblijfsplekken, trottoirs langs de weg zijn soms breder en soms smaller, dit creëert een levendig beeld waarin goede groene ruimten afwisselen met bredere pleinen die aanleiding tot verblijven geven en waar voorzieningen zich kunnen concentreren.
			De maatregelen omtrent duurzame mobiliteit gaan over het stimuleren van lopen en fietsen in het gebied. Veilige oversteekplaatsen horen hierbij. Tijdens de PPBS en VE-sessies die tot het inspiratieboek geleid hebben kwamen alle betrokkenen samen tot de conclusie dat de oversteekplaatsen een bijzondere en herkenbare uitstraling moeten hebben en dat het plaatselijk verbreden van de middenberm, zodat de weg een kromming krijgt, hiervoor een goede oplossing is. Dit principe, dat is terug te vinden op pagina 36/37 van het Inspiratieboek is als uitgangspunt

			meegenomen bij het opstellen van het structuurontwerp.
3a	Klimaat positief	Op duurzame wijze voorkomen energieverlies, sterker nog: moet energie opwekken. Regenwater wordt gebruikt voor water geven planten, spoelen van toiletten, koelen van gebouw en het opwekken van stroom. Zonnewarmte systemen in gebouwen integreren om te koelen / verwarmen en energie op te wekken. Licht gebruik voor donkere ruimtes.	Een energiepositief gebied is gezien de bouwdichtheid en ook de ambities op klimaatadaptatie in het gebied lastig te realiseren. Het koelen van gebouwen zal vooral via WKO gebeuren. Regenwater zo veel mogelijk in het gebied opslaan (door groene daken, eventueel infiltratie in Afrikaweg) kan helpen in tijden van droogte.
3b	Energie positief, VVE	Energie en vervoercorporatie Entree, VVE. Collectief eigendom van (deel) auto's, fietsen, scootmobiel. Deze leveren energie terug in piekperiodes en slaan energie op in dal periodes. Alle parkeerplekken voorzien van stopcontacten. Simpel terugwinnen van warmte van (afval) water en biothermie. Energie opwekken met de Afrikaweg, energie in het gebied laten.	Uitgangspunt is om in elke ontwikkeling deelmobiliteit aan te bieden, en op bepaalde plekken mobiliteitswinkels te realiseren waar naast fiets/scooter/auto ook pakket -ophaalservice in gevestigd kan worden. De nadere uitwerking van de energiekant van alle (elektrische) mobiliteit in de toekomst ligt bij de grondeigenaren terreinen.
4a	Mobiliteit en parkeren, mobiliteitshubs bij	Parkeren hub bij station en Centrum West voor fiets, step en scooter.	Meegenomen via zogenaamde mobiliteitswinkels in het gebied. Uitwerking

	station en centrum-west		welke signatuur de winkels hebben, hoe te organiseren en welke samenwerkingen nodig zijn moet nader worden uitgewerkt.
4b	Parkeren	Parkeren afhankelijk van doelgroep.	Er wordt aangesloten bij de normen in de parkeernota 2019.
5a	Flexibel met allure, markante hoogbouw	Op enkele markante plekken hoogbouw tot boven de 130 m bevorderen die landmarks zijn van Zoetermeer en passen bij de uitstraling van Zoetermeer.	Positie van hoogbouw en maximale bouwhoogte wordt meegenomen in het MER (windhinder en schaduw) en bestemmingsplan. Ruimtelijke kwaliteit wordt meegenomen in het beeldkwaliteitsplan : De aansluiting op het groen en menselijke maat met tegelijkertijd ruimte voor hoogbouw langs de Afrikaweg en posities voor de zogenoemde 'landmarks' worden hiervoor onderzocht en vastgelegd
5b	Flexibel met allure, landmarks, groene loper, architectuur	In het profiel van de Afrikaweg een culturele bijdrage door middel van objecten in de middenberm en het aanpassen van het profiel ervan. Hiermee de uitstraling bevorderen en de veiligheid van het gebruik van de Afrikaweg voor de	Inrichting van de Afrikaweg is meegenomen in het Structuurontwerp. De uitwerking van de groene loper heeft hierin de focus gekregen. Op de omschreven pleinen en oversteekplaatsen kan 'iets bijzonders' gebeuren, zoals

		voetgangers en het andere verkeer borgen.	kunstobjecten en/of bijzondere inrichtingselementen, de afwisseling tussen deze plekken en de plekken met hoge groenconcentratie zorgen voor een afwisselend beeld dat door de afwisseling snelheid remmend werkt en de attentiewaarde van de oversteken verhoogt.
5c	Flexibel met allure, Voorzieningentunnel voor leidingen, afvoeren van afval	De afvoer van restgrondstoffen, zie gemeente Almere. Omgekeerd inzamelen, zie gemeente Brielle. Voordeel: besparen op onderhoud (kosten).	Technische en financiële haalbaarheid moet worden onderzocht, maar is voor alsnog géén onderdeel van het PUK Masterplan Entree.
5g	Flexibel met allure, architectuur	Verspringende gevels: verspringende hoogtes, verspringend naar voren en naar achter, diversiteit in gebouwen en korrelgrootte. Materialengebruik: verschillend, geen Trespa, inspringende gevels mogen incidenteel ver naar achteren, over 10-tallen meters vanaf de rooilijn van de Afrikaweg.	Dit is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan en het structuurontwerp: In het beeldkwaliteitsplan zijn al stedenbouwkundige principes voor de blokken opgenomen die de diversiteit in gebouwen en korrelgrootte waarborgen. Regels over materiaalgebruik worden in het vervolgtraject onderzocht. Waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan

5h	Flexibel met allure, groene gevels	Groene overhangende terrasvormige gevels, maar geen verticale groene gevels vanwege problemen/aspecten van onderhoud dus geen 'schaamgroen'.	Uit onderzoek blijkt dat groen dat op horizontale vlakken groeit doorgaans kansrijker is dan groen dat op constructies op gevels groeit. Toch is het niet de intentie gevelgroen uit te sluiten. Het is bijvoorbeeld mogelijk om groen in een horizontaal vlak te planten en verticaal te laten groeien. Bovendien hoeft groen niet altijd groen van kleur te zijn. Natuur-inclusieve gevels zijn ook te realiseren door er bijvoorbeeld nestkasten in op te nemen. Komt terug in beeldkwaliteitsplan.
6	% wonen t.o.v. andere functies. Doelgroepen benoemen	Percentages segmenten (goedkope huur, middenhuur, dure koop/huur) niet vastleggen in bestemmingsplan. Wel verhouding wonen – voorzieningen opnemen in percentages vastleggen.	Hier houden we vast aan vastgesteld beleid en dit wordt geborgd in het bestemmingsplan en/of exploitatieplan.
7	Snelle start met respect voor de omgeving, nu beginnen	Toestaan van tijdelijke functies die waarde toevoegen aan levendigheid en placemaking gebied. Wat past planologisch, tijdelijke evenementen. Waar mogelijk	Er wordt een plan van aanpak opgesteld en waar dit aan de orde is gaan wij gaan dit meenemen in het bestemmingsplan of gaan we tijdelijke functies mogelijk maken

		gebouwen binnen huidige bestemmingsplan transformeren (Kruimelen - planologisch toetsen). Tijdelijk functies mogelijk maken in nieuw bestemmingsplan.	via een (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan.
8a	Geluid, stad & milieu, binnenklimaat, één kamer geluidluw te ventileren	Flexibiliteit: eigen keuzemogelijkheid qua gebruiksmogelijkheden. Goed binnenklimaat. Mogelijkheid om minimaal 1 ruimte, bijvoorbeeld slaapkamer te kunnen ventileren en spuien. Buitenruimte bij elke woning: Bij woning zelf minimaal 5 m2 per woning. En als dat niet lukt: Collectief buitenruimte op loopafstand, <100 meter vanaf het complex. Fijn uitzicht op groen.	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan.
8b	Stil asfalt, groene golf, groene bermen, groene gevels voor beleving + demping geluid	Uitgangspunten en maatregelen om geluidsbelasting te verminderen: Stiller asfalt op Afrikaweg. Rustig wegbeeld: groene zone golf. Groene bermen / middenberm • Groene gevels (reflectie). Boombeplanting (beleving). Fontein /	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft meegenomen in het bestemmingsplan. Inrichtings- en vormgevingsaspecten zijn meegenomen in de structuurontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Het structuurontwerp is

		'watervallen' (cascades)	gebaseerd op een verkeerskundig ontwerp dat is opgebouwd rond de groene golf. Het groen in het profiel zal via verhoogde bermen een bijdrage kunnen leveren aan geluidsreductie. Daarnaast wordt vooral ingezet op de omschreven belevingswaarde van het groen.
8c	Geluid afschermen met bebouwing, goed woon- en leefklimaat	Afschermende bebouwing langs A12. Niet geluidsgevoelige bestemmingen of galerijwoningen met ca. 10 woonlagen. Moet echt 'poort van Entree' worden, bijzondere architectuur	Dit wordt onderzocht in het MER en waar het ruimtelijk aspecten betreft, meegenomen in het bestemmingsplan. Vormgevings-aspecten worden meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Er wordt hierbij gestreefd naar moderne architectuur met hoge kwaliteit. Bovendien wordt gestreefd naar de menselijke maat en een levendige uitstraling. Naarmate we dichterbij de A12 komen verandert het karakter van de bebouwing, deze is meer afgestemd op het OV-knooppunt en de snelweg en heeft uitstraling die aansluit op deze grotere schaal.

6 Vervolg

6.1 Stappenplan en procedure

Het Planuitwerkingskader Entree is een nadere uitwerking van het Masterplan De Entree en wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan kennen een ander bestuurlijk traject en zullen op een later moment aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

De verdere planning voor bestuurlijke vaststelling anterieure overeenkomsten, PUK Entree, Structuurontwerp/Inrichtingsplan en gebiedsbusinesscase is in onderstaande tabel op hoofdlijnen weergegeven.

	Raadsvergadering –
Raadsvoorstel	Vaststellen Planuitwerkingskader Entree
Gebiedsbusinesscase	Vaststellen Structuurontwerp Entree
Entree	Vaststellen Gebiedsbusinesscase Entree
	College B&W
Collegevoorstel AOK	Aangaan Anterieure overeenkomsten

In het publiekrechtelijk traject zien we dat de definitieve Nota zienswijzen en het definitieve Startdocument gelijktijdig met het Ontwerp bestemmingsplan met het Concept MER, het Concept Beeldkwaliteitsplan en het Concept Exploitatieplan, ter vaststelling door het college, ingediend worden.

Naar verwachting zal het Definitieve bestemmingsplan in Q3-2021 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Entree bestaat uit de ontwikkeling van een programma in een gebied waar zes ontwikkelende partijen een grondpositie hebben. Al deze partijen hebben aangegeven te gaan voor sloop-nieuwbouw volgens het Masterplan De Entree, met uitzondering van kavel Oost 7 (betreft transformatie) en een aantal kavels die behouden blijven.

Het programma wordt niet precies binnen de actuele grondpositie gebouwd maar op de gewenste stedenbouwkundige plek binnen het ontwikkelgebied. Daartoe worden in de overeenkomsten met de Initiatiefnemers afspraken gemaakt over grondtransacties.

De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteitsniveau, dat voldoet aan de randvoorwaarden (Handboek Openbare Ruimte) van de gemeente.

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partijen. Het gaat hierbij o.a. om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente en de grondeigenaren (zie LOI februari 2020) gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een anterieure overeenkomst.

De gemeentelijke kosten zullen niet geheel verhaald kunnen worden op de grondeigenaren. In de gebiedsbusinesscase Entree zal de gemeentelijke dekking worden vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer.

Bijlagen

BIJLAGE 1: PROGRAMMA MIDDENGEBIED NIEUWE BESTEMMINGSPLAN

Update 6		Wonen						Niet-woonprogramma				Indicatie uitsplitsing niet-woonprogramma		
Omschrijving	Nieuwe naam	Opp. Ontw.kavel	Totaal m2 bvo ex. Parkeren	FSI	aantal won. (max.)	Aantal won. Wjz.bev.	Max. FSI	Max. plancapaciteit in b.v.o.	Plint-programma (min. m2)	Voorzieningen werkg. (min. m2)	Voorz., werkg., wjz.bev.heid gemeenteraad. (max m2)	Maatschappelijk	Commercieel retail	Commercieel kantoor
Breevast Terra Nova - noord	Oost 8	6.117	24.500	4,0	234		4,0	24.468	500				500	
Breevast Terra Nova - transformatie	Oost 7	9.936	39.000	3,9	420		4,0	39.744	500	4.616		4.616	500	
Breevast Terra Nova - zuid	Oost 6	5.458	20.700	3,8	220		4,0	21.832	500	-		-	500	
Breevast midden-N	Oost 5A	7.876	30.300	3,8	250		4,0	31.504	500	-			500	-
Breevast midden-N	Oost 5B	7.876	30.300	3,8	250		4,0	31.504	500	-			500	-
Breevast midden-Z	Oost 4A	7.778	29.900	3,8	292		4,0	31.112	250	-			250	-
Breevast midden-Z	Oost 4B	7.778	29.900	3,8	292		4,0	31.112	250	-			250	-
Breevast BH-building transformatie	Oost 3	8.028	15.700	2,0	-				500	15.200		7.750	250	7.700
Breevast Datacenter	Oost 2	8.620	33.500	3,9	300		4,0	34.480	1.080	2.500		500	580	2.500
Breevast station	Oost 1	8.491	47.900	6			6	46.701	3.000	44.900		2.000	6.000	39.900
Breevast station wjz.bev.hd	Oost 1					280			3.000	10.500	34.400	2.000	6.000	5.500
TOTAAL BREEVAST			301.700		2.258	280			7.580	67.216	34.400	14.866	9.830	50.100
Abdissenbos 5 Brandweer	West 8	3.600	3.000	0,8	-					3.000		3.000		
Veldboom anker	West 7A	8.377	41.900	5,0	444		5,0	41.885	1.000	1.000			2.000	
Veldboom anker	West 7B	8.377	41.900	5,0	444		5,0	41.885	1.000	1.000			2.000	
Veldboom zuid	West 6	6.726	26.900	4,0	276		4,0	26.904	700				700	
Hillborgh	West 4	5.976	25.700	4,3	285		4,4	26.294	700				700	
Veldboom/Just-locatie	West 3	2.619	10.600	4,0	108		4,0	10.476	350				350	
Van Omme/de Groot	West 2	3.889	17.000	4,4	177		4,4	17.112	450				450	
Merin	West 1	8.903	42.000	5	220		5	44.515	1.600	20.000		800	800	20.000
Merin wjz.bev.hd	West 1					200			1.600		20.000	800	800	
TOTAAL Westzijde			209.000		1.954	200			5.800	25.000	20.000	3.800	7.000	20.000
Bredewater gemeentekavel	Station 1	4.997	24.000	4,8			5,0	24.985	1.000	23.000		19.000	2.000	3.000
Bredewater gemeentekavel wjz.bev.hd.	Station 1					160			1.000	10.000	13.000	10.000	1.000	
De Raad parkeergebouw	Station 2A	2.524								-				
Gemeente stationsgebouw	Station 2B	2.671	2.750	1,0					2.750		1.500	1.250		
De Raad plintgebouw	Station 2C	5.151	63.000	12,2					1.500	61.500		500	2.500	60.000
De Raad plintgebouw wjz.bev.hd.	Station 2C					560			1.500	8.000	53.500	500	2.500	6.500
De Raad parkgebouw	Station 3	2.881	30.500	10,6	288									
TOTAAL Station			120.250		288	720			5.250	84.500	66.500	21.000	5.750	63.000
Totaal (ex. Wjz. Bevoegdheid)			630.950		4.500	1.200			18.630	176.716	120.900	39.666	22.580	133.100

Wijzigingsbevoegdheid.

Locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid geldt staan twee keer in de tabel.

De lichtgele regel is het programma zonder wijzigingsbevoegdheid

De Lichtblauwe regel is het programma met wijzigingsbevoegdheid

Pas dus op met dubbeltellingen!

Plintprogramma.

winkels/horeca

sociaal/maatschappelijk/cultureel

Publieksgericht commercieel (amb. bedrijvigheid met verkoop, dienstverlening met baliefunctie etc.)

Voorzieningen/werkgelegenheid

sociaal/maatschappelijk/cultureel

Kantoren

Commerciële dienstverlening

Voorzieningen/werkgelegenheid

College kan besluiten deze bestemming (deels) om te zetten naar woningen

BIJLAGE 2: KAVELGRENZEN ENTREE



Kavelgrenzen middengebied Entree

BIJLAGE 3: MAATREGELENLIJST PUK ENTREE

Thema	Doel	Maatregel		Eigendom locatie		Afspraak		Borgingsinstru- menten				Uitwerking	
		ID	Omschrijving	Locatie		Maatregelen		Instrumenten					
				Openbaar gebied	Kavelontwikkeling	Ambitie -op basis van vrijwilligheid-	Uitgangspunt	Bestemmingsplan/ MER / Beeldkwaliteitsplan	Inrichtingsplan	Overeenkomst	Beleidszonermeer		
Doelgroepen	Een levendige stadswijk creëren dat aansluit op de vraag van de markt.	1	Aanbod woningbouw sluit aan bij behoefte starters, emptynesters, en stedelijke gezinnen (stadswoningen)		X		X			X		alternatieve woonvormen zijn ook denkbaar; bv zorgwoningen.	
Woningbouw	creëren van een buurt met verschillende lagen	2	De verdeling van de woningen is conform beleid als volgt: 27% goedkope huur 25% middenhuur 48% koop, beperkte dure huur		X		X			X	X	-	
	ontwikkelen van een adaptief plan	3	Woningbouwprogramma (maximaal) 4.500 woningen (incl Terra nova), met potentieel tot 5.700 dmv wijzigingsbevoegdheid.		X		X			X	X	Adhv monitoring 2j woningmarkt behoefte	
	Borging betaalbaar wonen	4	Instandhoudingstermijn, de specifieke prijsgrenzen, alsook maximale jaarlijkse indexatie van de huurprijzen hanteren we binnen Entree de volgende uitgangspunten: - Goedkope huur: minimaal 15 jaar beschikbaar houden met een huur tot de liberalisatiegrens. Dit is een landelijk vastgestelde grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 1%; - Middenhuur: minimaal 15 jaar beschikbaar houden tot de maximale gemeentelijke grens van € 997,86 (prijspeel 1-7-2020). De grens is gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (bovengrens middenhuur is 189 punten) en wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 2,5%;		X		X			X		-	
Niet - woonprogramma	Een levendige stadswijk creëren met een goede mix tussen wonen en werken.	5	Totaal omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen , winkels, kantoor, horeca in de plint: 18.630m2 bvo (minimaal)		X		X			X	X	-	
		6	Totaal omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen, winkels, kantoor, horeca op begane grond en verdiepingen (excl plint): 175.600m2 bvo (maximaal)		X		X			X	X	-	
		6	Omvang culturele-maatschappelijke voorzieningen 20.000 - 30.000m2 bvo		X		X			X	X	Nader in overleg met gemeente in te vullen per individueel kavelontwikkeling.	
	Voldoende onderwijs	7	2x kinderopvang, 800m2 bvo beschikbaar stellen per kinderopvang		X		X	X			X		Bij voorkeur gerealiseerd binnen een IKC.
		8	2x primair onderwijs, 4000m2 bvo beschikbaar stellen per primair onderwijs		X		X				X		In de bestaande wijken Driemanspolder en Meerzicht zal naar verwachting onvoldoende capaciteit zijn om de gehele groei op te vangen. Het verminderen van (verouderde) capaciteit elders is kansrijk om de capaciteit in Driemanspolder en Meerzicht uit te kunnen breiden en/of een basisschool in Entree toe te voegen. Locatie nader te onderzoeken
	Gezondheids- en welzijnzorg	11	450 - 600 m2 beschikbaar stellen voor huisartsen		X		X	X					Bij voorkeur een gezamenlijke medisch centrum waarbij huisartsen, apothekers, en overige eerstelijnszorg in één pand worden gevestigd. Bij voorkeur centraal in de wijk / in het verzorgingsgebied op een (zeer) goede bereikbare locatie.
		12	600 - 750m2 beikbaar stellen voor apotheken		X		X	X					
13		700 - 1100m2 beschikbaar stellen voor overige eerstelijns zorg		X		X	X						

		14	75m2 beschikbaar stellen voor wmo-voorzieningen & ambulante zorg		X		X	X				Een (fysiek) centraal punt in de wijk/ in het verzorgingsgebied zorgt voor een heldere aanspreekpunt. Belangrijk blijft echter dat het merendeel van deze voorziening niet zit in 'de stenen' maar veel meer in zorg op maat en op locatie.
		15	1500 - 1750m2 beschikbaar stellen voor intramurale zorg		X		X	X				De ontwikkeling van Entree zorgt op naar verwachting voor een tekort van 30 tot 35 intramurale zorgeenheden in 2035.
		16	140 - 300m2 beschikbaar stellen voor jeugdzorg		X		X	X				De Jeugdzorg in Zoetermeer is regionaal georganiseerd. Zoetermeer vangt een evenredig aantal jeugdigen op naar behoefte van de stad.
	Cultuur	17	3000 - 4000m2 beschikbaar stellen voor culturele functies		X	X		X		X		De ontwikkeling van een cultuuranker in Entree met daarin onder andere functies voor podium, moderne kunst en nieuwe media is belangrijk voor de bestaande stad, maar ook belangrijk om nieuwe inwoners naar Entree te trekken. En dan met name voor de welgestelde senioren en hoger opgeleide creatieven.
		18	1500 - 2000m2 beschikbaar stellen voor culturele functies in de buitenruimte	X		X		X		X		Podia en voorzieningen voor exposities, openluchtvoorstellingen, pleinbioscoop, unplugged muziekconcerten, beeldentuinen, festivals en evenementen.
		19	300 - 360 beschikbaar stellen voor culturele partners		X	X		X		X		Voorzieningen dichterbij en op maat zoals een bibliotheek en/of CKC op scholen en verzorgingstehuizen.
	Sport en recreatie	20	2400m2 beschikbaar stellen voor sportzaal		X		X	X		X		Er is behoefte aan ten minste één sporthal. Op dit moment is er te kort in Zoetermeer.
		21	500m2 buitenruimte voor sportactiviteiten	X		X		X		X		Voldoende openbare zichtbare ruimten waar bewoners actie bezig kunnen zijn met outdoor-voorzieningen zoals speel, sport en fitnessoestellen in het groen.
		22	1000 - 2000m2 beschikbaar stellen voor schooltuinen, stadsboerderij en stadslanbouw	X	X	X		X		X		Er is een grote behoefte aan schooltuinen en een nieuwe locatie om ana de vraag naar stadsboerderijen en stadslanbouw te kunnen voldoen.
	overig onderwijs sport en recreatieonderwijs	23	190 - 230m2 beschikbaar stellen voor een dansschool		X	X		X		X		
		24	910 - 1090m2 beschikbaar stellen voor kunstzinnige vorming		X	X		X		X		3 tot 4 ondernemingen binnen de kunstzinnige vorming.
		25	1790 - 2120m2 beschikbaar stellen voor sport en recreatie onderwijs		X	X		X		X		9 tot 11 ondernemingen in de categorie 'overige sport en recreatieonderwijs'. Dit betreft onder meer ZZP'ers in de culturele sector en culturele broedplaatsen
Mobiliteit	Stimuleren van duurzame mobiliteit	26	Doorgaande verbinding Station - Afrikaweg - Stadshart met een fietspad/fietsstraat	X				X		X		Een aantrekkelijke en snelle fietsroutes van en naar het gebied (langs de Afrikaweg),
		27	Minimaal drie grote mobiliteitshubs oprichten op de individuele private kavels. Tevens deelmobiliteit binnen een interoperabel system ('flag ship hubs') plaatsen.		X	X				X		Tevens vormen de Mobiliteitshubs ontmoetingspunten voor de wijk en kunnen pakketdiensten worden aangeboden alsmede kleinschalige horeca etc. De Mobiliteitshubs kunnen zich qua capaciteit aanpassen aan een veranderende behoefte (modulair systeem);is
		28	Innovatieve fietsparkeervoorzieningen, aanbod deelfietsen en fietsparkeren op maaiveld in gebouw.		X	X		X		X		ONTWERPOPGAVE; maak fietsenstallingen zo zichtbaar en gebruiksvriendelijk als mogelijk
		29	Naar 25% vermindering parkeren door deelmobiliteit + parkeren op afstand		X	X				X		ONDERZOEK: Er moet kunnen worden onderbouwd dat die deelmobiliteit daadwerkelijk van de grond zal komen en dat hierdoor een lagere parkeerbehoefte zal ontstaan
	Hoogwaardige kwaliteit in de buitenruimte	30	Bewoners en werknemers parkeren onder of in het gebouw, op eigen kavel		X		X	X		X		ONTWERPOPGAVE
		31	Bezoekers parkeren in principe onder of in het gebouw, op eigen kavel. Op maaiveld langs straten is het aantal bezoekersparkeerplaatsen gelimiteerd tot kort parkeren, ofwel laden & lossen;		X		X	X		X		ONTWERPOPGAVE
	Stimuleren van milieuvriendelijke mobiliteit	32	Teneinde elektrisch rijden te stimuleren is vereist dat minimaal 5% van de te realiseren parkeerplaatsen worden voorzien van een oplaadpunt en nog eens minimaal 5% hierop is voorbereid.		X		X			X		-
	Bereikbaarheid vergroten	33	Om 'auto-zoekverkeer' door de wijk door veel mogelijk te beperken, de woonblokken moeten via twee wegen worden ontsloten: de parallelweg/Afrikaweg en Bredewater of Boerhaavelaan. Ook t.b.v. hulpverleningsvoertuigen.	X	X	X		X	X	X		volgens verkeerskundig ontwerp

	kwatitatief goed buitenruimte	34	Parkeren in de openbare ruimte is gereguleerd waar de regulering zodanig zal zijn dat de parkeerplaatsen in het gebied met name beschikbaar zullen zijn voor kort parkeren van bezoekers die hun bestemming in het gebied hebben.	X		X				X	X		
	veiligheid in verkeer genereren	35	Afrikaweg met brede trottoirs, veilige oversteek	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
	stimuleren van wandelen	36	Aanleggen van een struinlandschap om een rondje te wandelen.		X	X				X			
	verbeterde fietsverbinding	37	Met een viaduct wordt een verbinding gelegd tussen de Afrikaweg (op hoogte) en het station (op hoogte), zodat de fietser direct door kan fietsen zonder gebruik te maken van de roltrappen.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
	Verbinding tussen Driemanspolder en Meerzicht creëren	38	Verbinding oost -west is van belang dat tunnels gehandhaafd blijven en verbeterd worden en dat twee gelijkvloerse oversteeken over de Afrikaweg worden toegevoegd en opgenomen in logische structuren die aansluiten op de omliggende wijken. ook wordt het gebied zelf middels dwarsverbindingen toegankelijk.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
Klimaatadaptatie en groen	Groen en blauw als drager kwaliteit Entree	39	Groene Loper op de Afrikaweg, inclusief hoogwaardige groenstructuur, verschillende habitats, met afwisseling van schaduw en zon.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
		40	Blauwgroene structuren als ecologische verbinding zo veel mogelijk meenemen in ontwerp.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE	
			41	De beplanting wordt afgestemd op het toekomstige klimaat.	X	X	X		X	X	X		Zet in op biodiversiteit door creëren van verschillende habitats en natuurinclusieve gevels en daken.
			42	Het realiseren van groene kwaliteit in de dwarsverbindingen tussen de bouwblokken.	X		X			X	X		ONTWERPOPGAVE
	Waterberging		43	In het hele gebied zoeken we naar vergroten waterbergingscapaciteit, open water zal niet overal mogelijk zijn	X		X				X		Inzetten op de groen/blauwe verbindingen in het gebied (Bredewater, Groene Loper, Boerhaavelaan en de groen/blauwe verbinding Oost/West aan de Zuidkant van het gebied.
			44	Waterberging toevoegen aan straatprofiel en bouwpercelen.	X	X	X				X	X	Gebruik van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi's, cascades.
			45	Het vasthouden van water op kavels en daken		X	X				X	X	Gebruik de daken voor hoge daken voor waterbergingen PV panelen, en de lagen daken voor waterberging en groen.
			46	Hemelwater wordt vertraagd door infiltratiekratten en langdurig vastgehouden.	X	X	X				X	X	
			47	Knelpunten voor wateroverlast bij tunnels en duikers verhelpen.	X		X				X		ONTWERPOPGAVE
			48	Bovengrondse waterstructuur in oost-westrichting creëren om zo lengte van duikers te beperken .	X		X				X		ONTWERPOPGAVE
	De transformatie van het gebied biedt kansen om nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen in Entree.		49	Lagere daken: groene daken met verblijfskwaliteit, ecologische kwaliteit en waterberging. Hoge daken: PV en waterberging.		X	X		X			X	50% groen/leefdak , niet zijnde een parkeerdak dat dient als binnentuin.
			50	Groene binnentuinen gebouwen.		X	X		X			X	ONTWERPOPGAVE
	stimuleren van biodiversiteit		51	Natuur-inclusiefbouwen: Verschillende habitats creëren; de kwaliteit van het groen wordt verbeterd.	X	X	X		X	X	X		ONTWERPOPGAVE
			52	Autochtone plantensoorten gebruiken.	X	X	X				X	X	ONTWERPOPGAVE
			53	Stimuleren van verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) voor de levende natuur of sluitend ecosysteem; natuur inclusief bouwen.	X	X	X				X	X	ONTWERPOPGAVE

Energie	Op duurzame wijze voorkomen van energieverlies en tegelijkertijd energie opwekken.	54	Aardgasloos (is wet) ook bij reconstructie (is beleid gemeente);		X		X	X	X		X	In de basis gaan we uit van een "all-electric"-net.			
		55	Inzetten op all-electric net		X	X					X		Luchtwarmtepompen liggen vanwege de benodigde ruimtelijke inpassing en mogelijke geluidsoverlast van de buitenunit minder voor de hand, maar kunnen binnen bepaalde eisen t.a.v. akoestiek en esthetiek mogelijk ook bij sommige ontwikkelingen geschikt zijn. Maak een integrale koppeling met het thema mobiliteit (elektrisch vervoer als opslagmogelijkheid, elektrische laadpalen, etc.);		
		56	Het daadwerkelijk realiseren boven wettelijke norm. Zet als energieambitie in op een BENG-3 100% i.c.m. het aanvullend principe van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak;		X	X						X	Initiatiefnemers dienen op basis van de plannen van een individuele ontwikkeling te onderbouwen in hoeverre de energieambitie (BENG-3 100%) haalbaar is met het uitgangspunt van 50% PV-dak en 50% groen/leefdak en andersom. Daarbij zal in de verdere uitwerking van de plannen aan de hand van voorbeelden met verschillende bouwdichtheden nog onderzocht worden welke energieambitie als minimaal haalbaar wordt geacht die hoger is dan het wettelijk kader (BENG-3 40%).		
		57	Er is nog geen collectief warmtenet beschikbaar, maar wordt niet uitgesloten.	X	X	X						X	Kans om collectief met meerdere initiatiefnemers op te pakken. Zie ook geothermie.		
		58	Bij grootschalige inzet WKO -> gezamenlijk WKO-net mogelijk vereist		X	X						X	X	Borging: onderzoeksplicht (ontwikkelaar)	
Toegankelijkheid	Zorg voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogtevverschillen of drempels. Toegankelijkheid tbv calamiteiten appartementen.	59	De toegankelijkheidsraad wordt aangesloten op het ontwerp van de gebouwen.	X	X	X					X	ONTWERPOPGAVE			
		60	Bovenop het bouwbesluit stellen wij een verplichting in dat minimaal 1 lift per gebouw toegankelijk is voor een brandcard.		X	X						X	-		
Bouwen	Veilig gebied	61	Wij eisen een afschakelbare ventilatie-eenheid in iedere woning. Dat is bovenop de eisen van het bouwbesluit.		X		X	X				X	Woningen rond A12 (calamiteitengevaar) onderdeel BP, voor overige woningen in Entree vastleggen in overeenkomst.		
		62	Voor de gevels in de strook langs de A12 extra maatregelen op de gevels voor brandwerendheid (conform aanbevelingen RWS en VRH) ivm calamiteiten op de A12 en mogelijke invloed tankstation. Dit is extra op bouwbesluit.		X	X						X	ONTWERPOPGAVE		
		63	Wij stellen extra maatregelen verplicht als het gaat om brandwerendheid van de parkeervoorziening ivm brandveiligheid (elektrische auto branden) conform aanbevelingen VRH. (voor omschrijving van eisen is overleg nodig met VRH en ze hebben uitdrukkelijk aangeboden hieraan mee te werken).		X	X							X	Bouwen conform: Handreiking Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen. Instituut Fysieke Veiligheid (2020).	
		64	Afrikaweg als vlucht- en evacuieroute. Gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveld peilhoogte.	X				X		X	X			ONTWERPOPGAVE	
		65	Waterrobuuste inrichting met vloerpeil hoger dan weg en nutsvoorzieningen aansluiten vanuit de Afrikaweg. Parterre inrichting ongevoelig voor schade door instromend water bij hevige regenval.		X	X				X	X			ONTWERPOPGAVE	
		Hittebestrijding	66	Bij het gebruik van materialen rekening houden met bijdrage aan verlagen nachttemperatuur.	X		X				X	X			ONTWERPOPGAVE
			67	De nieuwe woningen dienen ook hittebestendig ontworpen te worden en de eventuele koelinstallaties niet te leiden tot meer hittestress buiten de gebouwen		X	X							X	ONTWERPOPGAVE
		Leefbaar klimaat creëren in de wijk	68	Groene, koele schaduwrijke verblijfsplekken te zijn.	X		X				X	X			ONTWERPOPGAVE

Bezinning	69	Voor bezinning de 'lichte' TNO-norm voor 100% op de woningen van een plot ->ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam en de 'strengere' TNO-norm voor 85% van de woningen op een plot ->ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Dit aan te tonen met berekeningen.		X	X					X		ONTWERPOPGAVE
Windhinder	70	Windhinderonderzoeksverplichting land in BP NEN 8100 wordt van toepassing verklaard.		X		X	X					
Flexibel met allure, markante hoogbouw	71	Op enkele markante plekken hoogbouw tot boven de 130 m bevorderen die landmarks zijn van Zoetermeer en passen bij de uitstraling van Zoetermeer.		X	X		X					ONTWERPOPGAVE
Ontwikkelgrenzen	72	Demarcatie van totaal gebied, ontwikkelgebied, openbaar gebied en te handhaven gebied.	X	X		X	X	X	X			