



**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

**Zaakid**

2025-019268

**Van**

Het college/ Wethouder Iedema

**Datum**

21 februari 2025

**Onderwerp**

Raadsmemo Ontwerp Omgevingsprogramma Entree

**Bijlagen**

-

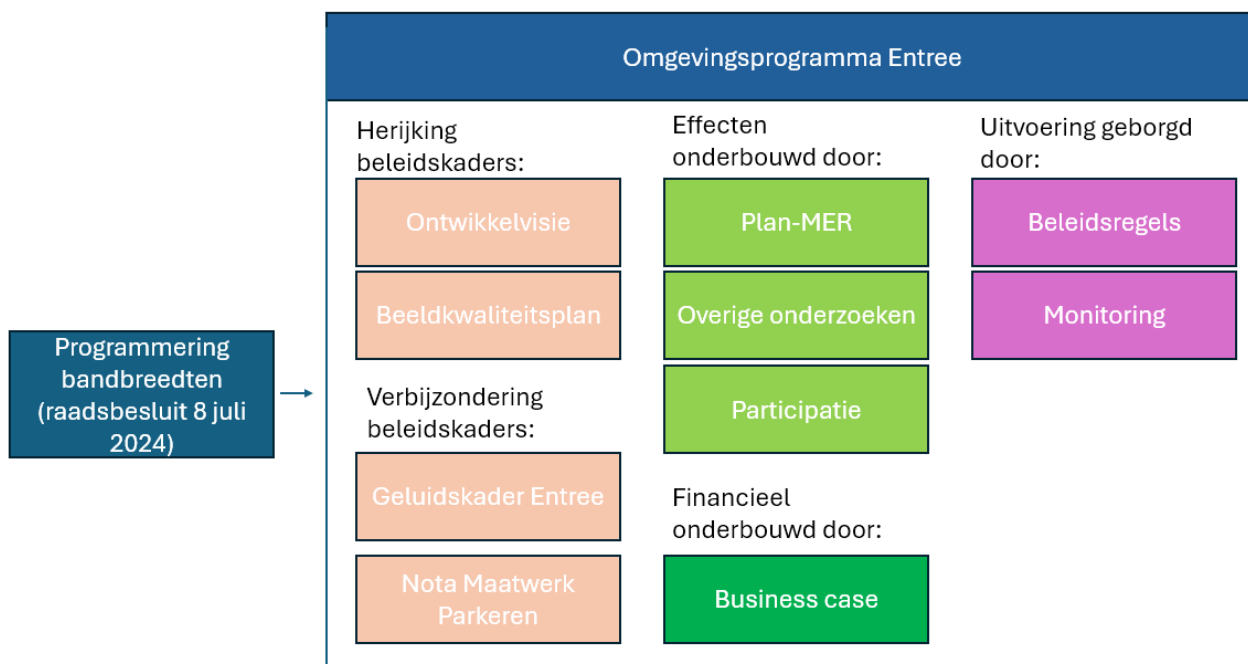
Met dit memo informeren wij u over de ter inzagelegging van het ontwerp Omgevingsprogramma Entree met bijhorende documenten.

In het Omgevingsprogramma Entree is het beleidskader voor de ontwikkeling van de Entree opgenomen. De eerder in het Masterplan van 2019 opgenomen visie en ambities voor het gebied zijn leidend voor de verdere uitwerking geweest. Met de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan en de verbijzondering van het beleid op het gebied van geluid en parkeren wordt een overkoepelend toetsingskader geboden voor de uitwerking van de bouwplannen per plot. Deze beleidsstukken zijn belangrijke bouwstenen van het Omgevingsprogramma Entree, maar maken pas deel hiervan uit, nadat de raad hierover besloten heeft. Vervolgens kan het college het definitieve Omgevingsprogramma Entree inclusief deze beleidsstukken integraal vaststellen. Op pagina 2 is de opbouw van het Omgevingsprogramma visueel weergegeven. Aansluitend is een korte toelichting op de inhoudelijke blokken opgenomen.

Het Omgevingsprogramma Entree volgt op het raadsbesluit (Her)programmering Entree van juli 2024 waar de bandbreedten voor de programmering van Entree zijn vastgesteld.

De belangrijkste wijzigingen in het Omgevingsprogramma Entree, ten opzichte van het oude ontwerp bestemmingsplan Entree Midden, zijn opgesomd in Bijlage 1.

De terinzagelegging betreft het ontwerp Omgevingsprogramma en het ontwerp Plan-MER, samen met de ontwerp Ontwikkelvisie Entree, het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Entree Zoetermeer, het ontwerp Geluidskader Entree en het ontwerp Nota Maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree. Tijdens de terinzagelegging wordt eenieder gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld om op de stukken te reageren. In aanvulling hierop zal ook het schetsontwerp d.d. 10 februari 2025 ter kennisname worden toegevoegd met daarin de voorlopige uitwerking van de openbare ruimte van Entree. Daarnaast heeft het college de Nota van beantwoording van de zienswijzen op de Notitie reikwijdte en detailniveau Entree Zoetermeer vastgesteld. In september 2024 is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau Entree Zoetermeer ter inzage gelegd. Dit was de eerste stap in de MER-procedure die gekoppeld is aan het Omgevingsprogramma. Hierop zijn zienswijzen ingekomen die input zijn geweest voor het ontwerp Plan-MER en die zijn voorzien van een beantwoording.



### *Ontwikkelvisie Entree*

De Ontwikkelvisie Entree is een kaderstellend document voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Entree dat onderdeel vormt van het Omgevingsprogramma.. Het is een concrete vertaalslag van de ambities van het Masterplan Entree (2019) en een verdere actualisatie en verrijking van het eerder vastgestelde Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) Entree (2021) en het Planuitwerkingskader (PUK) Entree (2021).

### *Beeldkwaliteitsplan Entree Zoetermeer*

In aanvulling op de ontwikkelvisie Entree is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het deel Entree Midden. Entree Midden is het deelgebied rondom Afrikaweg. Voor het deel Entree Poort wordt later een eigen beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in Entree. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op bestaand beleid en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Welstandsnota Zoetermeer en nadrukkelijk niet ter vervanging daarvan.

### *Geluidskader Entree*

Entree is gesitueerd in een geluudaandachtsgebied vanwege de ligging direct naast de A12 en de doorgaande Afrikaweg in het plangebied. In de basis wordt uitgegaan van een stelsel van standaardwaarden en grenswaarden. Als de standaardwaarden worden overschreden, geldt het afwegingskader Zoetermeer<sup>1</sup>. Dit afwegingskader bevat de voorwaarden waarmee een overschrijding van de standaardwaarden kan worden toegestaan. Het Geluidskader Entree biedt daarbovenop mogelijkheden – met daarbinnen alternatieven en afwijkingen – om af te kunnen wijken van grenswaarden of het Afwegingskader geluid Zoetermeer. Deze mogelijkheden zijn echter niet onbegrensd en dienen onderbouwd gemotiveerd te worden. Het is een extra stap die mogelijk wordt gemaakt om door middel van compensatie (op andere

<sup>1</sup> Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde (Omgevingswet) geldend vanaf 1 januari 2024

onderdelen) toch de ontwikkeling mogelijk te maken binnen een vooraf gesteld kader. Deze mogelijkheid is een afwijkmogelijkheid die, als daarvan gebruik wordt gemaakt, gemotiveerd en onderbouwd moet worden. De afweging tot toepassing hiervan vindt plaats in overleg met het college op het niveau van het bouwplan.

#### *Nota Maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree*

De Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree vormt een nadere uitwerking van de Beleidsnota Parkeerbeleid 2019. Het geactualiseerde parkeerbeleid zoals beschreven in de Beleidsnota Parkeerbeleid 2019 blijft het vertrekpunt vormen voor de Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree. De volgende onderdelen van het geactualiseerde parkeerbeleid zijn van belang:

- Zoetermeer draagt middels haar parkeernormenbeleid bij aan de duurzame verstedelijkingsopgave. In de komende jaren worden in Zoetermeer duizenden woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Bij al deze woningen dient de parkeerbehoefte van auto en fiets gebiedsgericht gefaciliteerd te worden.
- Zoetermeer zet in op duurzame mobiliteit hetgeen enerzijds betekent dat nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals deelauto's en deelfietsen) mogelijk worden gemaakt en anderzijds ook parkeervoorzieningen voor de fiets voldoende en ruimtelijk goed worden ingepast bij nieuwe gebouwen en transformaties van bestaande gebouwen.
- Zoetermeer borgt het economisch vestigings- en winkelklimaat, wat ertoe leidt dat nieuwe bedrijven over voldoende parkeermogelijkheden beschikken en bezoekers in voldoende mate worden gefaciliteerd in het snel en eenvoudig vinden van een geschikte parkeerplaats.

#### *Ontwerp Plan-MER*

Een milieueffectrapportage (mer)-procedure is een procedure die wordt gevolgd bij de besluitvorming over projecten die mogelijk nadelige effecten kunnen hebben op het milieu. Het doel van de procedure is om de milieueffecten van een project in kaart te brengen en te beoordelen, zodat deze in de besluitvorming kunnen worden meegewogen. Het Plan-MER heeft de milieueffecten van de ontwikkeling van Entree met de referentiesituatie vergeleken. De referentiesituatie is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving daarvan zonder de ontwikkeling van Entree.

#### *Overige onderzoeken*

Naast de onderzoeken voor het Plan-MER zijn ook diverse onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de programmering. Dit zijn het behoefteonderzoek, de visie op wonen en de plintenstrategie. Ook is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Al deze onderzoeken zijn gericht op de programmering van Entree.

#### *Participatie*

Voor Entree is in het verleden al veelvuldig participatie aan de orde geweest. In Q2 2024 was sprake van een aantal wijzigingen in de planvorming. In aanvulling op de eerder uitgevoerde participatie zijn drie procesvoorstellen door het college op 21 mei 2024 goedgekeurd voor de participatie over deze wijzigingen. Het betreft de herprogrammering (nieuwe bandbreedten voor wonen en voorzieningen), het vervallen van de ventwegen in de openbare ruimte en de invulling van het nieuwe deelgebied Entree - West 8. Het eindverslag van deze participatie is op 4 februari 2025 door het college vastgesteld, waarna de raad hierover is geïnformeerd. Dit verslag is als bijlage bij het ontwerp Omgevingsprogramma gevoegd.

#### *Beleidsregels*

Het Omgevingsprogramma loopt in tijd vooruit op het omgevingsplan voor geheel Zoetermeer. Met dit programma voor de Entree wordt een nieuw beleidskader vastgesteld dat sturing geeft aan de ontwikkeling van Entree tot een nieuwe, levendige en duurzame stadswijk met de daarbij benodigde voorzieningen. Om dit vorm te geven en te zorgen dat de aanvragen van de vergunningen voldoen aan de doelstelling en ambities voor Entree wordt gebruik gemaakt van beleidsregels die hieraan invulling geven. Elke ontwikkeling binnen Entree wordt getoetst aan deze beleidsregels.

### *Monitoring*

De ontwikkeling van Entree kent een lange looptijd van tenminste 10-15 jaar. Ook gedurende deze jaren is het belangrijk om te kijken of de ambities voor Entree gehaald worden of dat (tussentijdse) bijsturing nodig is. Ook kunnen nieuwe omstandigheden (bijvoorbeeld wijzigingen in wet & regelgeving) aanleiding zijn om bij te sturen. Hiervoor is monitoring nodig. Het college heeft met de Plan-MER onderzocht dat de gebiedsontwikkeling binnen de bandbreedtes en uitgangspunten opgenomen in het Omgevingsprogramma tot uitvoering kan worden gebracht, maar houdt wel een vinger aan de pols.

In de 'Kaders Aanpak Monitoring' die zijn opgenomen in het Omgevingsprogramma wordt op hoofdlijnen beschreven wat de kaders zijn voor hoe de monitoring wordt georganiseerd. Insteek is om zo objectief mogelijk informatie te verzamelen en te delen over de effecten van de gebiedsontwikkeling.

### **Themabijeenkomst**

Op 4 maart a.s. bent u uitgenodigd voor een themabijeenkomst Entree. Op deze bijeenkomst wordt u nader uitgebreid geïnformeerd over het Omgevingsprogramma en de daarbij behorende documenten.

NB. Ten tijde van de collegevergadering was een zeer beperkt deel van de stukken nog (bij de betrokken adviesbureaus) tekstueel in bewerking (verwerking van alle opmerkingen en het opmaken van de rapportages). Er is een mandaat van het college verkregen om de laatste aanpassingen en tekstverwerkingen te doen in de periode na collegebehandeling en voor de terinzagelegging (19 - 27 feb). Dit verklaart dat enkele onderzoeken (voor wat betreft de thema's geluid, stikstof, luchtkwaliteit en energie) een latere datum hebben dan het collegebesluit tot vrijgave van de stukken.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Melina Schouten  
Telefoon : +31793469134  
E-mailadres : M.I.Schouten@zoetermeer.nl

## **Bijlage 1**

In deze bijlage staan de belangrijkste wijzigingen voor het gebied Entree, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Entree Midden.

Deze wijzigingen zijn het gevolg van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, een gewijzigd kantoor-/woonprogramma, nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden.

- De door de gemeenteraad vastgestelde programmering (woningen, kantoren en voorzieningen) is verwerkt in de stukken;
- In plaats van het oude PUK en Beeldkwaliteitsplan is er nu een nieuwe Ontwikkelvisie en een aangepast Beeldkwaliteitsplan opgesteld;
- Het deelgebied Entreepoort is verder uitgewerkt in de Ontwikkelvisie;
- De bouwhoogtes van de hoogste accenten zijn naar beneden aangepast (van 90/120 meter naar maximaal 70 meter.)
- De locaties van de hoogbouw zijn nu concreter vastgelegd op de Spelregelkaart;
- De inrichting van de openbare ruimte is gewijzigd ten opzichte van het oude SOR, waarbij o.a. het profiel van de Afrikaweg is gewijzigd en de ventwegen langs de Afrikaweg zijn komen te vervallen;
- De gelijkvloerse kruisingen in de Afrikaweg voor langzaam verkeer zijn verder uitgewerkt;
- Het gebied aan de Abdissenweg is toegevoegd aan Entree;
- Een ambitieus en duurzaam gebiedsgericht mobiliteitsbeleid is nu opgenomen waarbij verder dan bestaand beleid wordt geanticipeerd op de toekomstige mobiliteit in relatie tot de leefbaarheid in de wijk;
- Er zijn duidelijke uitwerkingsregels voor het stedelijk blok in de Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan opgesteld.