

B&W voorstel

| | |
|---------------------------------|---|
| Onderwerp | Collegevoorstel Vaststelling Omgevingsprogramma Entree |
| Zaakid | 2025-079686 |
| Versie | |
| Auteur | [redacted] J [redacted] J [redacted] J @zoetermeer.nl |
| Gemeentesecretaris a.i. | [redacted] J |
| Afdelingshoofd | [redacted] J |
| Portefeuillehouder | Wethouder Iedema |
| Medeverantwoordelijke(n) | Wethouder Weerwag Wethouder Blansjaar Kies een item. |

| | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| Behandelschema | B&W vergadering: 15 juli 2025 | | | | | | | |
| Uiterste behandeldatum (+ reden) | Belangrijkste reden is de hoofdplanning van Entree. Vaststelling van het Omgevingsprogramma is randvoorwaardelijk voor de uitwerking van de bouwplannen per deelgebied. Om zo snel mogelijk te kunnen starten met bouwen op Entree - West 1 en Oost 5 is vergunningverlening in 2026 nodig. Vertraging op de hoofdplanning leidt automatisch tot vertraging in de ontwikkeling van deze deelgebieden. Vanwege het zomerreces is de extra doorlooptijd dan circa 3 maanden. In de planning kan deze vertraging niet opgevangen worden. De hoofdplanning Entree is daarnaast gekoppeld aan deadlines voor subsidies en afspraken over kostenverhaal. | | | | | | | |
| Programma(s) | Programma 7 Inrichting van de stad | | | | | | | |
| Financieel | Personeel | Juridisch | Communicatie | OR | I&A | Elektronische bekendmaking | Hamerstuk | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Eerdere besluitvorming | <ol style="list-style-type: none"> 1. Raadsbesluit <i>Visie Entreegebied Zoetermeer d.d. 3 juli 2017</i> 2. Raadsbesluit <i>'Woningbouwagenda Zoetermeer' d.d. 13 februari 2017</i> 3. Raadsbesluit <i>'Woningbouwprogramma Zoetermeer' van 11 september 2017</i> 4. Raadsbesluit <i>'Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven' van 27 november 2017</i> 5. Raadsbesluit <i>'Kosten schaa sprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018</i> 6. Raadsbesluit <i>'versnellingsagenda Zoetermeer' d.d. 8 oktober 2018</i> 7. Raadsbesluit <i>'Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree' d.d. 18 februari 2019</i> 8. Raadsmemo <i>collegebesluit Doorlopen m.e.r. voor De Entree, d.d. 16 juli 2019 in college behandeld.</i> |
|-------------------------------|---|

9. [Raadsmemo](#) 'Samenspraak De Entree' d.d. 30 oktober 2019
10. [Raadsmemo](#) 'Toezegging 199: Vervolg proces juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 De Entree' d.d. 21 januari 2020 in college behandeld.
11. [Raadsmemo](#) 'Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader', d.d. 24 april 2020
12. [Raadsbesluit](#) 'Versnelling Entree. d.d. 18 mei 2020
13. [Raadsbesluit](#) 'Versnelling Entree, bijlage Gebiedsontwikkelingsplan 2020' d.d. 18 mei 2020
14. [Raadsbesluit](#) 'Versnelling Entree, bijlage Letter of Intent "De Entree" ', d.d. 18 mei 2020
15. [Raadsmemo](#) 'Afdoening toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree', d.d. 29 mei 2020
16. [Raadsmemo](#) 'Terugkoppeling aandachtspunten en update Entree' d.d. 3 juli 2020
17. [Raadsbesluit](#) 'Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer', d.d. 13 juli 2020
18. [Raadsmemo](#) 'Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase' d.d. 13 oktober 2020
19. [Raadsmemo](#) 'Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree', d.d. 8 oktober 2020
20. [Raadsmemo](#) 'Station Zoetermeer', d.d. 25 november 2020
21. [Raadsmemo](#) 'Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020', d.d. 24 december 2020
22. [Raadsmemo](#) "Uitslag tweede aanvraag woningbouwimpulsgelden voor Entree" d.d. 19 februari 2021
23. [Raadsbesluit](#) 'Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)' d.d. 17 mei 2021
24. [Raadsbesluit](#) 'Vaststellen criteria wijzigingsbevoegdheid middengebied Entree' d.d. 14 september 2021
25. [Raadsbesluit](#) 'Herziening businesscase middengebied Entree' d.d. 15-5-2023
26. [Raadsmemo](#) 'Stand van zaken planologische procedure Entree Midden' d.d. 22 juni 2023
27. [Raadsmemo](#) 'Ondertekenen addendum anterieure overeenkomsten grondeigenaren Entree' d.d. 29 november 2023
28. [Raadsbesluit](#) 'Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8' d.d. 18 maart 2024
29. [Raadsmemo](#) 'Voorlopige aanwijzing Voorkeursrecht Entree', d.d. 12 april 2024
30. [Raadsmemo](#) 'Drie Procesvoorstellen Participatie Entree', d.d. 23 mei 2024
31. [Raadsbesluit](#) 'Herprogrammering Entree', d.d. 8 juli 2024'
32. [Raadsmemo](#) 'Eindverslag participatie', d.d. 7 februari 2025
33. [Raadsmemo](#) 'Ontwerp Omgevingsprogramma Entree', d.d. 22 februari 2025
34. [Raadsvoorstel](#) 'vaststelling kaderstellende beleidsdocumenten ten behoeve van Omgevingsprogramma Entree', d.d. 14 juli 2025
35. [Motie](#) 1811-38: Cultuurhistorische panden inventariseren d.d. 12 november 2018
36. [Raadsmemo](#) Afdoening motie 1811-38: Cultuurhistorische panden inventariseren d.d. 28 augustus 2019
37. [Collegevoorstel](#) afdoening motie 1811-38 d.d. 9 april 2024
38. [Besluitenlijst collegevergadering 14 januari 2025 Zoetermeer](#) met daarin het collegebesluit Vaststellen definitief ontwikkelkader deelgebied Entree West 6 en 7

| | |
|----------------------------|---|
| <p>Samenvatting</p> | <p>Het Omgevingsprogramma Entree bevat het kader en de spelregels waarbinnen de bouwplannen per deelgebied en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte in de komende jaren van de gebiedsontwikkeling moeten worden uitgewerkt.</p> <p>Dit collegevoorstel ziet als finale stap toe op de vaststelling van het Omgevingsprogramma en het Plan-MER. Dit collegevoorstel volgt daarom volgorde op de vaststelling van de kaderstellende beleidsdocumenten Ontwikkelvisie Entree, Beeldkwaliteitsplan Entree, Geluidskader Entree en de Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree, de vaststelling van de businesscase Entree en de instemming van de gemeenteraad op het Omgevingsprogramma. Deze raadsvoorstellen zijn geagendeerd voor de raadsvergadering van 14 juli 2025.</p> <p>Van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 heeft het ontwerp - Omgevingsprogramma, het ontwerp Plan-MER en alle bijbehorende stukken ter inzage gelegen. In totaal zijn 25 zienswijzen ontvangen, waarbij 1 buiten de termijn. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma. Ook is een advies van de commissie mer ontvangen op het ontwerp Plan-MER. Het advies heeft geleid tot aanpassingen. Ook is een nota van Beantwoording advies commissie mer gemaakt waarin uitgebreid is ingegaan op de hoofdpunten en aanbevelingen van dit advies.</p> <p>Na publicatie van de stukken kan de verdere ontwikkeling van Entree beginnen. Met het vaststellen van deze beleidsregels en kaders worden vergunningaanvragen (Bopa's) die straks door de grondeigenaren ingediend worden getoetst aan de visie en ambities opgenomen in het Omgevingsprogramma.</p> <p>Voorts heeft uw college op 14 januari 2025 met het vaststellen van het definitief ontwikkelkader deelgebied Entree West 6 en 7, besloten tot de variant sloop/nieuwbouw voor de Kristalkantoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16. Dit is verwerkt in het Omgevingsprogramma Entree.</p> <p>Daarom kan het verzoek van het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut, om de beide panden aan te wijzen als gemeentelijk monument, gemotiveerd worden afgewezen.</p> |
| <p>Bijlagen</p> | <ol style="list-style-type: none"> 0. Leeswijzer voor de bijlagen bij dit collegevoorstel 1. Omgevingsprogramma Entree (pdf, zonder bijlagen) 2. Ontwikkelvisie Entree 3. Beeldkwaliteitsplan Entree 4. Geluidkader Entree 5. Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree 6. PlanMER 7. Toelichting inhoudelijke thema's ontwikkeling Entree 8. Advies commissie mer 9. Nota beantwoording advies commissie mer 10. Nota beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma 11. Nota van wijzigingen Omgevingsprogramma Entree 12. Totaal overzicht van alle tekstuele en digitale wijzigingen 13. Advies CRK Ontwikkelvisie 14. Advies CRK Beeldkwaliteitsplan 15. Nota van beantwoording Adviezen CRK Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan |

| | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">16. Schetsontwerp d.d.10 februari 2025, inclusief impressies Openbare Ruimte (ter illustratie van hfst. 6 van de Ontwikkelvisie)17. Namenlijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)18. Bijlagen Plan-MER en Omgevingsprogramma19. Lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming raad nodig is20. Gewijzigde Participatieverordening 202221. Beoordelingscriteria en beoordeling varianten West 6-7 |
|--|--|

Te nemen besluit

1. Het Omgevingsprogramma Entree gewijzigd vast te stellen;
2. Het Plan-MER Entree gewijzigd vast te stellen;
3. De Nota beantwoording Zienswijzen Omgevingsprogramma Entree vast te stellen;
4. De Nota beantwoording Advies commissie mer vast te stellen;
5. De beleidsregels, als bedoeld in afdeling 4.3 Awb, opgenomen in het Omgevingsprogramma Entree vast te stellen, uitgezonderd de beleidsregels beeldkwaliteit;
6. Het monitoringsplan verder uit te werken en de raad hierover in Q1 2026 te informeren;
7. De indieners van een zienswijze op het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree en bijbehorende stukken in kennis te stellen van de vaststelling van het Omgevingsprogramma Entree;
8. Het advies van de begeleidingscommissie Post 45 en de CRK, om de Kristalkantoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16 aan te wijzen als gemeentelijk monument, niet over te nemen;
9. Het verzoek van de Stichting het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut, tot aanwijzing van de Kristaltoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16 als gemeentelijke monument, gemotiveerd af te wijzen.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om met Entree een nieuwe, levendige stadswijk te maken. Een stadswijk waar in de periode 2025-2040 zo'n 7.000 woningen en een substantieel niet-wonen programma worden gerealiseerd en waar gezondheid, duurzame mobiliteit en toekomstbestendigheid belangrijke waarden zijn. De opgave in één zin samengevat: de transformatie van een leegstaand kantorengedebied aan weerszijden van een grote verkeersader naar een gemengd stedelijk woongebied gelegen aan een stadsstraat. Dit kan alleen worden bereikt met een gebiedsgerichte en integrale aanpak.

De ontwikkeling van Entree is een langjarig proces. Na het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure in juni 2023 is onder de Omgevingswet toegewerkt naar een doorstart. Hiervoor is het raadsbesluit over de herprogrammering (d.d. 8 juli 2024, punt 31 van de eerdere besluitvorming) naast de eerder in het Masterplan vastgestelde ambities voor Entree een belangrijk vertrekpunt geweest en heeft dat input gegeven om de Ontwikkelvisie, het Beeldkwaliteitsplan en de vertaling daarvan in het Omgevingsprogramma verder vorm te geven.

Voor de vaststelling van de kaderstellende beleidsdocumenten ten behoeve van het Omgevingsprogramma Entree is eerder een raadsvoorstel met bijlagen opgesteld dat op 27 mei is behandeld in het college. Dit raadsvoorstel is geagendeerd voor de Commissie Stad op 7 juli 2025 en de raadsvergadering op 14 juli 2025. Belangrijk onderdeel van dit raadsvoorstel is de vaststelling van de kaderstellende beleidsdocumenten: Ontwikkelvisie Entree, Beeldkwaliteitsplan Entree, Geluidskader Entree en de Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree. Deze kaderstellende beleidsdocumenten vormen belangrijke bouwstenen voor het Omgevingsprogramma Entree. Conform de gemaakte afspraak in Visie Zoetermeer 2040 wordt de gemeenteraad ook gevraagd in te stemmen met het Omgevingsprogramma Entree. Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel is ook het raadsvoorstel voor de vaststelling van de (herijkte) businesscase voorgelegd aan de raad. Dit collegevoorstel voorziet in de finale stap in het proces: de vaststelling van het Omgevingsprogramma.

Het ontwerp-Omgevingsprogramma en bijbehorende ontwerp beleidsdocumenten hebben van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 buiten de termijn. De zienswijzen zijn in hoofdlijnen onder te verdelen in: bewoners en een bewonersvereniging, een grondeigenaar binnen het plangebied, de eigenaar van het hotel/woongebouw naast Entree Poort, diverse overlegpartners (zoals Rijkswaterstaat, de Provincie, de GGD, de toegankelijkheidsraad en de fietsersbond), stichtingen/verenigingen gericht op het cultureel erfgoed en de stichting Jong Senioren Zoetermeer. In bijlage 10 is de Nota van Beantwoording opgenomen. Daarin zijn alle zienswijzen opgenomen en beantwoord.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp Plan-MER is als onderdeel van de mer-procedure advies gevraagd aan de commissie mer. De commissie mer adviseert, als onafhankelijke organisatie, over de inhoud van milieueffectrapporten. De Commissie waardeert de inspanningen en zorgvuldigheid waarmee de gemeente streeft naar een optimale inrichting van de wijk Entree in een complexe situatie, waarin sprake is van vooral veel verkeersgeluid. Het MER is uitgebreid, bevat veel goede informatie en is toegankelijk opgezet. Het is goed leesbaar en de beschrijvingen en resultaten zijn over het algemeen goed te begrijpen en zorgvuldig uitgediept in deelrapporten. Desondanks adviseert de commissie het PlanMER aan te vullen voordat een besluit over het Omgevingsprogramma Entree wordt genomen. In bijlage 9 is uitgebreid ingegaan op de hoofdpunten en aanbevelingen van dit advies.

Beoogd effect

Het Omgevingsprogramma Entree bevat het kader en de spelregels waarbinnen de bouwplannen per deelgebied en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte in de komende jaren van de gebiedsontwikkeling moeten worden uitgewerkt en Entree zodoende stapsgewijs gerealiseerd wordt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Omgevingsprogramma Entree gewijzigd vast te stellen;
2. Het Plan-MER Entree gewijzigd vast te stellen;
3. De Nota beantwoording Zienswijzen Omgevingsprogramma Entree vast te stellen;
4. De Nota beantwoording Advies commissie mer vast te stellen;
5. De beleidsregels, als bedoeld in afdeling 4.3 Awb, opgenomen in het Omgevingsprogramma Entree vast te stellen, uitgezonderd de beleidsregels beeldkwaliteit;
6. Het monitoringsplan verder uit te werken en de raad hierover in Q1 2026 te informeren;
7. De indieners van een zienswijze op het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree en bijbehorende stukken in kennis te stellen van de vaststelling van het Omgevingsprogramma Entree;
8. Het advies van de begeleidingscommissie Post 45 en de CRK, om de Kristalkantoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16 aan te wijzen als gemeentelijk monument, niet over te nemen;
9. Het verzoek van de Stichting het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut, tot aanwijzing van de Kristaltoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16 als gemeentelijke monument, gemotiveerd af te wijzen.

Argumenten

1.1 Het omgevingsprogramma vertaalt de visie en ambities voor Entree in een kader en spelregels ten behoeve van de plotgewijze ontwikkeling van Entree

In het Omgevingsprogramma Entree is het beleidskader voor de ontwikkeling van de Entree opgenomen. 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. Hiervoor is de eerder in het Masterplan van 2019 opgenomen visie en ambities de basis en leidend geweest voor de verdere uitwerking. Deze beleidsstukken zijn belangrijke bouwstenen van het Omgevingsprogramma Entree en zijn vertaald naar een eenduidig, integraal toetsingsdocument voor de plotsgewijze vergunningverlening door middel van de bopa's. Bopa staat voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Doordat het onderliggende planologische regime (d.w.z. de vigerende bestemmingen en bouwmogelijkheden in Entree) niet zal veranderen door het vaststellen van een Omgevingsprogramma, zijn aanvragen om omgevingsvergunningen nodig om de ontwikkelingen in Entree juridisch mogelijk te maken. Die omgevingsvergunning wordt een bopa genoemd.

1.2 Er is behoefte aan sturing op kaders voor ontwikkelingen en initiatieven in het gebied Entree.

Het Omgevingsprogramma Entree geeft sturing aan de ontwikkelingen in Entree. Het Omgevingsprogramma beschrijft de overkoepelende beleidsambities voor dit gebied en is voorzien van beleidsregels als bedoeld in afdeling 4.3 Awb (zie voor meer informatie argument 5.1). Het Omgevingsprogramma biedt de handvaten om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen.

1.3 Het Omgevingsprogramma is voor een ieder raadpleegbaar en beschikbaar

Het Omgevingsprogramma is digitaal raadpleegbaar via 'regels op de kaart' op het omgevingsloket. Ook is gebruik gemaakt van locaties waar beleidsregels aan gekoppeld zijn. Op deze manier kan ook via zoeken op een locatie de informatie uit het Omgevingsprogramma meer in detail worden ontsloten.

1.4 Het Omgevingsprogramma wordt gewijzigd vastgesteld vanwege aanpassingen als gevolg van adviezen en zienswijzen

Het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten hebben van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 buiten de termijn. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het Omgevingsprogramma. Een overzicht hiervan is in bijlage 12 opgenomen.

2.1 Voor de ontwikkelingen in Entree was het nodig om een Plan-MER op te stellen

Een milieueffectrapportage (MER) 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 vroegtijdig in kaart te brengen en te beoordelen, zodat deze in de bestuurlijke besluitvorming kunnen worden meegewogen. Voor de ontwikkelingen voorzien in Entree is een Plan-MER opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerp-Omgevingsprogramma ter inzage is gelegd (zie bijlage 6). Ook voor het vervolg is het Plan-Mer procedureel gekoppeld aan het Omgevingsprogramma Entree. Daarom is ook sprake van gelijktijdige vaststelling.

2.2 Het Plan-MER wordt gewijzigd vastgesteld vanwege aanpassingen als gevolg van adviezen en zienswijzen

Het ontwerp van het Plan-MER heeft tegelijkertijd met het ontwerp van het Omgevingsprogramma van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen op de stukken ingekomen die ter inzage zijn gelegd. Ook is een advies van de commissie mer ontvangen. Deze zienswijzen en adviezen hebben geleid tot aanpassingen in het Plan-MER. Een overzicht hiervan is in bijlage 12 opgenomen.

3.1 De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording die moet worden vastgesteld

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen (bijlage 10). De Nota maakt deel uit van deze vaststellingsprocedure. Het is van belang dat deze Nota wordt vastgesteld zodat een ieder weet hoe er met de zienswijzen met betrekking tot het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten is omgegaan.

4.1 Het advies van de commissie mer is samengevat en voorzien van een beantwoording die moet worden vastgesteld

Het advies van de commissie mer is opgenomen in bijlage 8. Het advies is samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording advies commissie mer (bijlage 9). De Nota maakt deel uit van deze vaststellingsprocedure.

5.1 De uitwerking in beleidsregels geeft invulling aan de wijze waarop de gemeente bopa's zal toetsen

De gemeente heeft beslissingsruimte om wel of niet mee te werken aan een vergunningaanvraag. De gemeente maakt dan een afweging tussen het belang van de aanvrager bij de vergunning en het algemeen belang. Om vooraf duidelijkheid te geven hoe de gemeente met deze beslissingsruimte omgaat, stelt zij beleidsregels vast. Beleidsregels gelden alleen voor de gemeente en geven regels over het gebruik van een bevoegdheid (in dit geval wanneer een omgevingsvergunning wel of niet wordt verleend).

5.2 Beleidsregels beeldkwaliteit zijn reeds vastgesteld door de gemeenteraad en gekoppeld aan de welstandsnota

Het Beeldkwaliteitsplan Entree wordt na vaststelling onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan Entree biedt daardoor een aanvullend toetsingskader op het bestaande Zoetermeerse (welstands-)beleid en regelgeving. Welstand en beleidsregels over welstand zijn in de Omgevingswet bevoegdheden die zijn voorbehouden aan de gemeenteraad. Daarom is in het raadsvoorstel voor de vaststelling van de kaderstellende beleidsdocumenten al voorzien in de vaststelling van de beleidsregels die betrekking hebben op beeldkwaliteit Entree.

6.1 Verder uitwerken van het monitoringsplan conform plan van aanpak in Omgevingsprogramma

Om de monitoring van Entree te borgen moet het monitoringsplan verder uitgewerkt worden. In het Omgevingsprogramma is hiervoor een aanpak opgenomen die aansluit op de wijze waarop in Zoetermeer monitoring wordt opgepakt. Deze aanpak moet verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden. Het gaat dan specifiek om de wijze waarop het college sturing geeft om gedurende de gebiedsontwikkeling te komen tot het beoogde eindresultaat, binnen de bandbreedte van de vastgestelde herprogrammering. De uitwerking omvat ook de frequentie en wijze van terugkoppeling aan de gemeenteraad.

6.2 De terugkoppeling in Q1 2026 is belangrijk voor voortgang en het op tijd gereed zijn voordat ontwikkelingen zijn aangevangen

Het proces van monitoring moet tijdig worden ingericht, voordat de eerste ontwikkelingen zijn aangevangen. Voor het onderdeel parkeren wordt hier al aan gewerkt, voor de overige onderdelen wordt dit opgepakt na vaststelling van het Omgevingsprogramma. Parkeren is onderdeel van het doel Toekomstbestendige leefomgeving. De overige doelen die worden gemonitord zijn: vergroten woningaanbod, gezonde leefomgeving, sociale cohesie en stimuleren lokale economie.

7.1 Afronding van de totstandkoming van het Omgevingsprogramma

De indieners van een zienswijze op het ontwerp-omgevingsprogramma zijn schriftelijk al op de hoogte gesteld van de beantwoording van hun zienswijze. Ter afronding van de procedure zullen indieners van zienswijzen die ingekomen zijn op het ontwerp-bestemmingsplan Entree Midden, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau en het ontwerp-omgevingsprogramma in kennis worden gesteld van de vaststelling van het Omgevingsprogramma. Hierbij zal aangegeven worden dat deze procedure is afgerond en dat geen beroep mogelijk is tegen een vastgesteld Omgevingsprogramma. Wel zal voor de individuele plots participatie worden gevoerd. Tegen de bopa vergunningverlening staan wel rechtsmiddelen open.

8.1 Ten aanzien van de Kristalkantoren en de Mammoet heeft het college eerder besloten tot sloop-nieuwbouw

Bredewater 4-12 (Kristalkantoren) en Bredewater 16 (de Mammoet) liggen in het ontwikkelgebied Entree. Beide panden hebben een hoge monumentale waarde en Bredewater 16 is zelfs van nationaal belang. Op 13 februari 2025 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) het college van de gemeente Zoetermeer geïnformeerd over de stand van zaken van het selectieproces voor aanwijzing van rijksmonumenten. Daarin gaat de RCE in op het belang van Bredewater 16, omdat dit pand in de landelijke top 50 van het Post 65 erfgoed staat en zal worden voorgedragen aan de minister van Cultuur om te worden aangewezen als rijksmonument.

Het college heeft echter op 14 januari 2025 met het collegevoorstel *Vaststellen definitief ontwikkelkader deelgebied Entree - West 6 en 7* vanwege financiële overwegingen gekozen voor de variant sloop-nieuwbouw van de Kristalkantoren en de Mammoet met dien verstande dat als de RCE inderdaad besluit om de Mammoet op te nemen in de landelijke top 50 van nieuwe rijksmonumenten, de gemeente zich dan zal verhouden tot dat beschermingsbesluit.

9.1 Er moet een besluit worden genomen op het ingediende verzoek tot aanwijzing als gemeentelijk monument voor de Kristalkantoren en de Mammoet

Voor de Kristalkantoren en de Mammoet is door Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap aan het college een verzoek tot aanwijzing als gemeentelijk monument gedaan, zie bijlage 7. Dit verzoek is ondersteund door het Historisch Genootschap Oud Soetermeer en de Schatbewakers. Daarom is het nodig dat het college een gemotiveerd besluit neemt over het niet aanwijzen als gemeentelijke monument van beide panden. Uit vaste jurisprudentie volgt namelijk dat bij een besluit op een verzoek tot aanwijzing van een gemeentelijk monument, het college de betrokken belangen moet afwegen. Dit besluit zal per brief aan de organisaties moeten worden medegedeeld.

9.2 Vanuit het Ontwikkelkader deelgebied Entree - West 6 en 7 is voor de variant sloop-nieuwbouw van de Kristalkantoren en de Mammoet gekozen

Het college heeft op 14 januari 2025 het ontwikkelkader voor West 6/7 herbevestigd op sloop- en vervolgens nieuwbouw. Dit besluit is weloverwogen genomen op basis van de uitkomsten van het ontwerp- en onderzoek en de stedenbouwkundige uitwerking. De beoordeling van de varianten is gebaseerd op de integrale afweging van de criteria kwaliteit, tijd en geld. De belangen van de ontwikkeling van Entree en de verschillende betrokken partijen zijn meegewogen in de beoordeling van de varianten. De volledige motivering van het besluit op het verzoek van het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut tot aanwijzing van de Kristalkantoren aan het Bredewater 4-12 en de Mammoet aan het Bredewater 16 is opgenomen in bijlage 21.

Kanttekeningen

8.1. Het college volgt het deskundige advies van de begeleidingscommissie Post 45 en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet op ten aanzien van Bredewater 4-12 en 16.

Bij de behandeling van de voorselectie in de CRK waren vier raadsleden aanwezig. Zij kunnen hierover vragen aan het college stellen: waarom is het advies van deskundigen niet gevolgd en waarom zijn er geen andere opties dan sloop voor beide panden?

9.1 Er wordt geen gehoor gegeven aan het verzoek tot aanwijzing tot gemeentelijk monument van het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut en het schrijven van de RCE.

Het Historisch Genootschap Oud Soetermeer, de Schatbewakers, het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut kunnen bezwaar maken tegen het niet aanwijzen van de Kristalkantoren en de Mammoet als gemeentelijk monument. Zij kunnen van mening zijn dat het college geen goed afgewogen besluit heeft genomen, omdat de cultuurhistorische waarden van beide panden dermate hoog zijn, dat deze in de afweging onvoldoende zijn meegenomen ten opzichte van andere belangen.

Financiën

Dit besluit heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. De kosten voor het opstellen van het Omgevingsprogramma, Plan-MER en overige stukken zijn gedekt vanuit het budget voor het omgevingsprogramma van de businesscase Entree. Voor een deel van de kosten is een subsidie beschikbaar van de provincie Zuid-Holland (Vliegende Brigade). Deze subsidie is onderdeel van de businesscase. De businesscase wordt herijkt en daarmee worden ook de verschillende budgetten herzien.

De inhoudelijke en programmatische ambities van het gebied Entree is door gewijzigde marktomstandigheden, het (grotendeels) wegvallen van het kantorenprogramma en de verwerking van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de commissie MER gewijzigd. Met de vaststelling van de bandbreedten van de programmering in het raadsbesluit van 8 juli 2024 is de Businesscase Entree herzien. Deze herziene Businesscase is een

separaat raadsvoorstel, dat tegelijkertijd met het raadsvoorstel voor het Omgevingsprogramma Entree, wordt behandeld in de gemeenteraad van 14 juli 2025.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)

Niet van toepassing.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De wijze waarop de gemeente omgaat met participatie is geregeld in de 'Kadernota Participatie' en de 'Participatieverordening'. De kadernota gaat in op de inhoud en het niveau van participatie en de verordening gaat in op de vereisten die gesteld worden aan participatie. Voor Entree is in het verleden al veel participatie uitgevoerd.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure Entree Midden heeft participatie plaats gevonden. Van april tot en met september 2019 heeft een uitgebreid participatietraject volgens de methode Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) plaatsgehad. Dit heeft geresulteerd in het Inspiratieboek De Entree. Het college heeft op 29 oktober 2019 het eindverslag van dit deel van de participatie (voorheen samspraak) vastgesteld.

In het latere proces bleek dat op een drietal onderdelen sprake was van wezenlijke wijzigingen. Deze wijzigingen in het programma en stedenbouwkundige opzet van de Entree, zijn niet van ondergeschikte aard waardoor opnieuw een participatieproces moest worden doorlopen over de voorgenomen beleidswijzigingen. Op de volgende onderdelen is daarom in 2024 participatie uitgevoerd;

- de herprogrammering van de gebiedsontwikkeling, voor zover dit betrekking heeft op de extra woningen boven de bandbreedte van de PUK zijnde 4.500-5.700 woningen;
- de inrichting van de openbare ruimte voor zover het gaat om de wezenlijke wijzigingen ten opzichte van het SOR, zoals het schrappen van de ventwegen om tegemoet te komen aan het voorlopig advies van de commissie mer;
- het toevoegen van deelgebied West 8.

Voor elk van deze onderdelen is een procesvoorstel participatie vastgesteld. Van de participatie over deze onderwerpen is een Eindverslag Participatie Omgevingsprogramma Entree opgesteld dat op 4 februari 2025 is vastgesteld door het college.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Entree Midden

In de eerdere bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van Entree zijn op het ontwerpbestemmingsplan Entree-Midden ruim 80 unieke zienswijzen ingediend. De nota van beantwoording van deze zienswijzen is tegelijk met het ontwerp Omgevingsprogramma ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen zijn hier door middel van een brief op geattendeerd. De beantwoording van de zienswijzen is gebaseerd op het Omgevingsprogramma en bijbehorende stukken.

Zienswijzen Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor het Plan-MER ten behoeve van het Omgevingsprogramma heeft van 6 september tot en met 17 oktober 2024 ter inzage gelegen. De beantwoording van de zienswijzen op de NRD is bij de MER betrokken. Deze nota van beantwoording is tegelijk met het ontwerp Omgevingsprogramma ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen zijn hier door middel van een brief op geattendeerd.

Zienswijzen op het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree

Het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree en het ontwerp Plan-MER zijn gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 28 februari tot 10 april 2025. Er zijn 25 zienswijzen ingekomen, waarvan

1 buiten de termijn. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Beantwoording Zienswijzen en maakt deel uit van deze vaststellingsprocedure (zie bijlage 10).

Duurzaamheid

Het ruimtelijk concept van Entree is opgebouwd uit zeven essenties, die de structuurdragers van het plan zijn en als leidraad gelden bij de stapsgewijze ontwikkeling van de nieuwe wijk. Eén van de zeven essenties is een robuust groen-blauw raamwerk. Primair onderdeel van dit raamwerk is de Groene Kraag, een parkzone die nieuwe stedelijke blokken van Entree omkadert en tevens de bestaande wijken Meerzicht en Driemanspolder met langzaamverkeersroutes verbindt. In dit gebied staan de natuurlijke stad en natuurbeleving centraal. De Afrikaweg vormt als groene stadsstraat met laanbomen, ruime plantvakken en groene berm een robuuste groene verbinding. Ook de tussenstraten worden groen ingerichte voetgangersdomeinen. Het raamwerk loopt ook verder door in het plan door groen ingerichte binnentuinen, balkons, daktuinen en groene stoepen. Waar mogelijk dragen open waterstructuren met ecologische oevers bij aan de creëren van ecologisch waardevolle plekken met aantrekkelijke verblijfskwaliteit.

De ambitie is om met Entree een intrinsieke duurzame wijk te realiseren. Daarbij gaat het om de thema's: klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, duurzame mobiliteit, energie, circulariteit en gezonde leefomgeving. Deze duurzaamheidsthema's zijn gecombineerd en geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Ook zijn er ontwerpprincipes op geformuleerd waaraan de ontwikkelingen aan worden getoetst.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor niet te bouwen bouwwerken. De Bopa-aanvragen die de ontwikkelaars indienen, worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid uit het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied.

Aanvullend op het bouwbesluit zal er in de ontwerpen bijzondere aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit. Zoals het integreren van hellingbanen voor rolstoelen, de toegankelijkheid van binnentuinen voor mindervaliden. Maar ook het dichtbij en gemakkelijk bereikbaar maken van voorzieningen voor iedereen.

Rapportage en evaluatie

De ontwikkeling van Entree kent een lange looptijd van tenminste 15 jaar. 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.

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. Dit zal na vaststelling van het Omgevingsprogramma verder worden uitgewerkt in een monitoringsplan. Het monitoringsplan geeft aan op welke wijze het college sturing geeft om gedurende de gebiedsontwikkeling te komen tot het beoogde eindresultaat. Verder geeft het monitoringsplan aan op welke wijze en op welke momenten de raad wordt geïnformeerd.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen