

Op 23 januari 2019 is een informatieavond georganiseerd voor de ontwikkelingen van de Noordrand veld 1, 2 en 3. Op deze avond waren de gemeente Zoetermeer, Era Contour, MRP Development, geïnteresseerde potentiële kopers en omwonenden aanwezig.

Naar aanleiding van de reacties op de informatieavond is het team van experts samen een variantenstudie gestart. De gemeente heeft gevraagd aan MRP Development verslaglegging te doen van deze Variantenstudie. Deze studie heeft plaatsgevonden met een team van experts die vanuit verschillende invalshoeken de voorgestelde varianten hebben geanalyseerd, bestaande uit: adviseur openbare ruimte, verkeerskundige, supervisor, projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente en daarnaast een externe stedenbouwkundige en de vastgoedontwikkelaar MRP Development. Deze laatste heeft daarnaast kwaliteitscontrole van de woningen in de verschillende varianten uit laten voeren door een Zoetermeerse makelaar en de beoogd architect voor veld 1/Parcvel. Een enkel overleg was de VOF directeur Oosterheem aanwezig, om tevens zijn kennis vanuit het verleden sinds de oprichting van VOF Oosterheem (1999) toe te voegen aan de studie.

In vijf overleggen en meerdere (studie)varianten is opnieuw kritisch gekeken naar veld 1 op het gebied van stedenbouwkundige invulling, veiligheid, openbaar gebied, (privé) parkeren, aantal woningen en kwaliteit van de percelen & woningen met betrekking tot het programma en ligging, voor enerzijds de omwonenden en anderzijds de geïnteresseerde kopers/toekomstige bewoners van veld 1. De verschillende studievarianten zijn teruggebracht tot drie uitgewerkte varianten. Dit document is de verslaglegging van deze gezamenlijke variantenstudie.

#### *Opbouw variantenstudie*

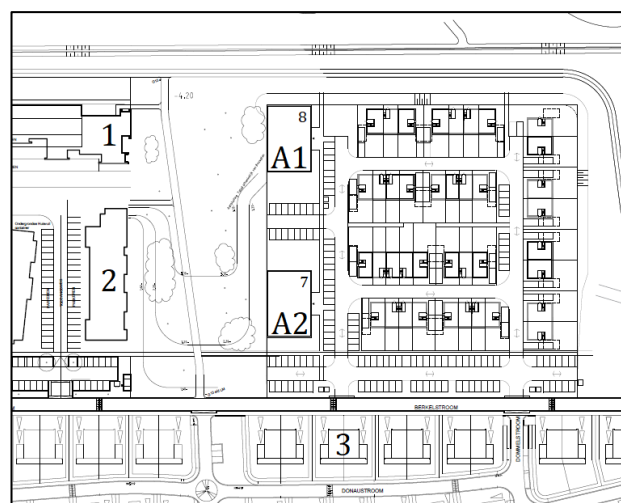
De variantomschrijvingen zijn als volgt opgesteld: in de eerste alinea van iedere variant staat beschreven hoe de variant is ontstaan, de tweede alinea geeft de voordelen en de derde alinea de nadelen. Hierna volgt een afweging: de voorliggende variant wordt vergeleken met de 23/1 verkaveling, alleen de beste uit deze afweging wordt meegenomen in de volgende variant-overweging.

#### **23/1 verkaveling (bijlage I)**

De gepresenteerde verkaveling op de informatieavond op 23 januari jl. voor veld 1 past geheel binnen het bestemmingsplan. Desondanks zijn vanuit de omwonenden rondom veld 1 mondeling of per e-mail verzoeken ontvangen rondom een alternatieve indeling van veld 1. Deze verzoeken komen van drie kanten (zie figuur):

1. De VvE namens de Nuova Campagna bewoners van de koopappartementen (NC koop);
2. Nuova Campagna bewoners van de huurappartementen (NC huur);
3. Bewoners van de Berkelstroom.

De opmerkingen van de omwonenden hebben voornamelijk betrekking op de appartementengebouwen van veld 1. Deze zijn in de op 23 januari 2019 gepresenteerde verkaveling schets (bijlage I en figuur rechts) aan de westkant van veld 1 gesitueerd, hebben de grootste lengte tegenover Nuova Campagna en een hoogte van A1: 8 lagen en A2: 7 lagen.



### *Opmerkingen*

Samengevat zijn de opmerkingen van de omwonenden:

- A. A1 zou kunnen zorgen voor uitzichtvermindering
- B. A1 zou kunnen zorgen voor schaduw
- C. A2 zou kunnen zorgen voor uitzichtvermindering
- D. A2 zou kunnen zorgen voor schaduw
- E. A2 lijkt relatief hoog ten opzichte van de bestaande woningen aan de Berkelstroom
- F. De west gelegen in-/uitrit van veld 1 kan zorgen voor koplamp-licht in Berkelstroom 99/101

Het team van experts heeft alternatieve verkavelingen onderzocht om te kijken of op bovenstaande opmerkingen verbetering mogelijk is binnen het plan. Zowel de afzonderlijke opmerkingen als de combinatie ervan zijn onderzocht.

#### *Opmerking B & D*

Allereerst is begonnen met een zonnestudie (bijlage II) van de 23/1 verkaveling om opmerkingen B & D te onderzoeken. Deze is gedaan op vier data in het jaar: 15 januari, 15 april, 15 juli en 15 oktober en op vijf momenten op de dag. Hieruit blijkt dat de appartementengebouwen in de ochtend van de wintermaanden inderdaad enige schaduw zullen geven op de onderste lagen van de gebouwen van Nuova Campagna, maar dat dit in de lente en herfst na 9 a 10 uur al niet meer en in de zomer nauwelijks nog het geval is. Vanwege de beperkte hoogtes van A1 (25m) en A2 (22m) en de relatieve grote afstand van meer dan 50 meter tot Nuova Campagna is de afname in zonlicht zeer gering en vormen in relatie daartoe dus geen zwaarwegend bezwaar. Echter is in elke variant rekening gehouden met de zon.

#### *Opmerking F*

De locatie van de in-/uitritten van veld 1 is een afweging tussen enerzijds het creëren van een kruispuntsituatie en anderzijds een (lichte) kniksituatie. Wanneer de kruispuntsituatie in het verlengde van de voorkant van een woning aan de Berkelstroom wordt geplaatst, is terecht aangegeven door omwonenden dat koplampen van een kruisend voertuig de woning in kunnen schijnen gedurende de avonduren. Wanneer de kruispuntsituatie in het verlengde van een bestaande garage aan de Berkelstroom wordt geplaatst, wordt dit licht enkel de woning ingeschoten bij het draaien vanuit de parkeerstrook, waarna de koplampen richting de garage schijnen. Dit zelfde geldt voor het plaatsen van een kniksituatie. Echter heeft een kniksituatie als nadeel dat de bochten door een groot voertuig (zoals vuilniswagen of brandweer) lastiger te maken is, meer (openbare) ruimte nodig heeft en minder veilig is. Daarom heeft een kruispuntsituatie de voorkeur, het team van experts gaat in de verkaveling zo veel als mogelijk rekening proberen te houden met de bestaande woningen, maar zal de veiligheid van de verkeerssituatie voor toekomstige bewoners daar in moeten meenemen.

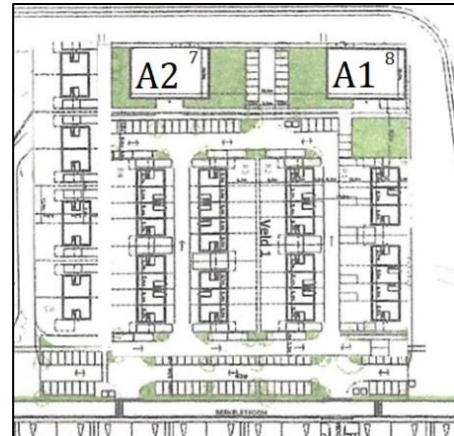
#### *Opmerkingen A, C en E*

Op basis van de opmerkingen A t/m E zijn verschillende varianten bedacht. In de variantenstudie is vervolgens per variant ingezoomd op de opmerkingen van omwonenden, deze zijn afzonderlijk alsook in combinatie van elkaar geanalyseerd. Uitgangspunt is geweest dat een aanpassing tot een verbetering moest leiden voor zowel de omwonenden als voor de geïnteresseerde potentiële kopers/toekomstige bewoners van veld 1.

### Bewonersvariant (bijlage III)

Allereerst is begonnen met de variant die aangeleverd is door de VvE van Nuova Campagna, deze werden de “Bewonersvariant” genoemd. Rechts in kleinformat en in bijlage III in groot formaat is deze alternatieve verkaveling te zien.

Drie voordelen van deze variant t.o.v. de 23/1 verkaveling zijn dat meer woningen uitzicht hebben op 't Bentwoud en dat er minder uitzichtvermindering en bezonningshinder zal zijn voor de bewoners van Nuova Campagna en voor de bewoners aan de Berkelstroom.



Het hoogteaccent in het plan verplaatst zich naar de noordkant. Hierdoor ontstaat er in stedenbouwkundige zin een minder heldere invulling. De twee-onder-één kappers worden aan meerdere zijden omgeven door grotere hogere appartementengebouwen van Nuova Campagna (14 lagen) en A2 (7 lagen). Dit resulteert in meer inkijk en minder privacy voor deze woningen en tuinen. Daarnaast verliest veld 1 aan openheid door de hoge, brede gebouwen aan de rand. Er ontstaat hierdoor een ingesloten gevoel van het wijkje. Een belangrijker nadeel is dat men door de buurt moet rijden om bij de appartementen te komen, wat leidt tot meer verkeersbewegingen in de buurt. De verkeersdeskundige van de gemeente heeft hierover aangegeven dat dit vanuit verkeersveiligheid oogpunt gezien niet verantwoord is vanwege de veiligheid voor bijvoorbeeld spelende kinderen. Ten slotte zijn de oost- en west tuinen kwalitatief gezien een achteruitgang ten opzichte van de 23/1 verkaveling met zuid tuinen voor de nieuwe bewoners van de woningen. Daarnaast zal in het gedeelte van de grondgebonden woningen een derde weg moeten worden toegevoegd wat eveneens resulteert in een verslechtering van de kwaliteit.

Voordelen	Nadelen
Locatie en uitzicht appartementen (meer woningen uitzicht over 't Bentwoud)	Een ingesloten gevoel door hoge, brede gebouwen aan het einde van het wijkje
Meer uitzicht voor bewoners van de Berkelstroom en NC huurders en kopers	Ingesloten twee-onder-één kappers tussen hoogbouw en vermindering privacy tuinen
Minder bezonningsinvloed	Veiligheidsvermindering door extra verkeer dat door de wijk heen rijdt om bij de parkeerstrook te komen van de appartementengebouwen
	Weg toevoegen zorgt voor meer asfalt, minder openbaar groen, minder oppervlak voor de woning en minder tuin
	23 zuid tuinen zijn komen te vervallen en worden vervangen voor oost- of west tuinen (kwaliteitsvermindering voor de nieuwe bewoner)
	Locatie en kwaliteit grondgebonden woningen

Deze bewonersvariant is geen gelijkwaardige oplossing. Om de bewoners tegemoet te komen is met het team van experts een slag gemaakt in deze variant, deze wordt hieronder vergeleken met de beste variant tot nu toe: de 23/1 verkaveling.

### Alternatief op de bewonersvariant (bijlage IV)

Op basis van bovenstaande oplossingsrichting zijn meerdere varianten geschetst door de supervisor en stedenbouwkundige uit het team van experts. Dit leidde uiteindelijk tot een “Alternatief op de bewoners-variant”, zie hiervoor bijlage IV of in verkleind op de figuur rechts.



Voordelen van deze variant t.o.v. de 23/1 verkaveling: door optimalisatie van de appartementengebouwen A1 en A2 (vierkante vorm i.p.v. langwerpig) wordt uitzicht vermindering beperkt voor bewoners NC koop (1), voor bewoners NC huur (2) verdwijnen de appartementen uit het zicht, het biedt privacy aan de horizontale rij grondgebonden woningen t.o.v. de appartementen en het geeft langere voortuinen voor de verticale rijen dan de voortuinen van de 23/1 verkaveling.

Het nadeel dat dit met zich meebrengt is dat 13 van de 23 zuid tuinen van de 23/1 verkaveling zijn vervangen voor oost- en west tuinen. Bijkomend nadeel hiervan is dat er twee grondgebonden woningen zijn komen te vervallen en die niet kunnen worden terug geplaatst in de appartementengebouwen vanwege ruimtegebrek. Deze zullen daarvoor vergroot moeten worden, terwijl de wens van omwonenden juist is dat deze verkleinen. Het ontwikkelen van minder woningen valt buiten het afsprakenkader van de gemeente en de ontwikkelaar. Bovendien zal men ook bij deze variant door de buurt moeten rijden om bij de appartementen te komen met de bijbehorende toename van het aantal verkeersbewegingen. Stedenbouwkundig is deze variant goed mogelijk volgens de supervisor, de externe stedenbouwkundige ziet een kwaliteitsvermindering in deze opzet op het gebied van tuinligging, parkeren, wegen, groenvermindering en verkeersveiligheid.

Voordelen	Nadelen
Uitzicht vermeerdering voor bewoners van NC huur en koop	Veiligheidsvermindering door extra verkeer dat door de wijk heen rijdt om bij de parkeerstrook te komen van de appartementengebouwen
Privacy voor horizontale rijwoningen	Locatie en kwaliteit grondgebonden woningen
Locatie en uitzicht appartementen (meer woningen uitzicht over 't Bentwoud)	Totaal aantal woningen verminderd (dat valt buiten afsprakenkader gemeente – ontwikkelaar)
Langere tuinen voor de verticale rijwoningen	Twee grondgebonden woningen verdwijnen
	Geen reductie volume appartementen mogelijk
	13 zuid tuinen zijn komen te vervallen en worden vervangen voor oost- of west tuinen

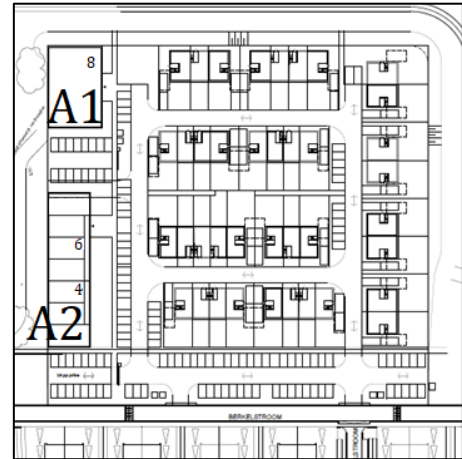
Deze variant is daarom geen verbetering is ten opzichte van de 23/1 verkaveling.

### Alternatief gebouw A2-variant (bijlage V)

Deze variant is ontstaan in de zoektocht naar oplossingen van de opmerking van het hoogtecontrast met bestaande bouw en geeft hier een mogelijk antwoord op. De hoogte gradiënt laag - hoog van Berkelstroom naar 't Bentwoud komt overeen met die van de twee bestaande naastgelegen NC appartementen complexen.

Voordelen van deze variant zijn: de duidelijke scheiding tussen appartementen en grondgebonden woningen zoals in de 23/1 verkaveling, wat niet alleen stedenbouwkundig logisch is, maar ook verkeerstechnisch de voorkeur heeft. Hierdoor zal de westelijke in-/uitrit voornamelijk gebruikt worden door appartement bewoners en de oostelijke in-/uitrit door bewoners van de grondgebonden woningen.

Er wordt geparkeerd in de volledige lengte van het plan, waardoor men minder snel hard zal rijden door de buurt. Bij deze variant worden de zuid tuinen behouden en blijft het aantal woningen gelijk. Ten slotte geeft deze variant stedenbouwkundig een mogelijk antwoord op de lager gelegen bestaande bouw aan de Berkelstroom, door A2 getrapt in de lengte af te laten lopen (A1 is 8 lagen, A2 is 6 en 4 lagen – aflopend richting Berkelstroom).



Een nadeel van een langwerpige variant van A2 zorgt voor een verschuiving van het bouwvolume in de richting de bestaande bouw op de Berkelstroom enerzijds en anderzijds geeft het voor de bewoners NC huur (2) een aanzicht van een lange wand en minder doorzicht tussen de gebouwen door. Het gebouw heeft een galerijontsluiting in plaats van een (luxere/kwalitatief betere) portiekontsluiting. Vanwege de grotere footprint van het gebouw is er minder ruimte beschikbaar voor openbare en privé parkeerplaatsen.

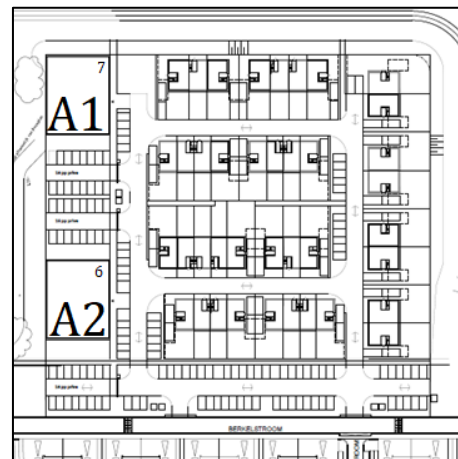
Voordelen	Nadelen
Stedenbouwkundig logische opbouw door appartementen en grondgebonden een duidelijke scheiding te geven	Bouwvolume ligt dicht op de Berkelstroom (aangrenzend aan parkeerstrook) en niet in lijn met het naastgelegen NC huurappartementencomplex
Stedenbouwkundige opbouw vanaf de Berkelstroom richting 't Bentwoud	De bewoners van het NC huurappartementencomplex krijgen het aanzicht van een lange wand
Verkeerstechnisch een logische en veilige scheiding	Minder doorzicht tussen A1 en A2 door voor de bewoners van Nuova Campagna huur & koop complex
23 zuid tuinen voor de grondgebonden woningen	A2 krijgt een galerijontsluiting in plaats van portiekontsluiting
	Suboptimaal parkeren

Deze variant is daarom geen verbetering is ten opzichte van de 23/1 verkaveling.

## Conclusie Variantenstudie

Gedurende de Variantenstudie ontstonden bij het oplossen van opmerkingen A t/m E kwaliteitsverminderingen op andere vlakken in het plan (bijvoorbeeld: wanneer het zicht verbeterde voor de omwonenden, verslechterde het plan voor de potentiële kopers binnen veld 1 op het gebied van verkeersveiligheid). Deze afwegingen zijn met een team van experts gemaakt in een vijftal overleggen, waarbij dertien (studie)varianten zijn geanalyseerd. Dit leidde uiteindelijk tot het inzicht dat de 23/1 verkaveling op meerdere vlakken sterk is, maar dat optimalisaties mogelijk waren om te zorgen voor verbetering voor de omwonenden. De optimalisatie variant van de 23/1 verkaveling wordt in deze Variantenstudie de Voorkeursvariant genoemd. De stedenbouwkundig supervisor voor Oosterheem is van mening dat zowel de oorspronkelijke variant (met eventueel geoptimaliseerde footprints) als het alternatief op de bewonersvariant conceptueel-stedenbouwkundig goed voorstelbaar zijn. Beide varianten hebben op verschillende aspecten hun specifieke aandachtspunten maar kunnen tot een goed plan worden uitgewerkt. Echter is deze variant vanuit het team van experts als beste uit de studie gekomen op het gebied van veiligheid, openbaar gebied, (privé) parkeren, aantal woningen en kwaliteit van de percelen & woningen met betrekking tot het programma en ligging.

Voordelen van deze variant zijn gedeeltelijk hetzelfde als in voorgaande variant, namelijk: de duidelijke scheiding tussen appartementen en grondgebonden woningen zoals in de 23/1 verkaveling is niet alleen stedenbouwkundig logisch, maar heeft ook verkeerstechnisch de voorkeur. Dit geeft rust in het verkeer. Parkeren gebeurt in de volledige lengte van het plan, wat voor minder behoefte aan snel rijden zorgt en de veiligheid voor de doelgroep ten goede komt. De westelijke in-/uitrit wordt voornamelijk gebruikt door toekomstige appartement bewoners en de oostelijke in-/uitrit door bewoners van de grondgebonden woningen. Bij deze variant worden de zuid-tuinen behouden en blijft het aantal woningen gelijk. Deze variant kent het voordeel ten opzichte van de andere varianten dat deze tot in detail is uitgewerkt en gecheckt door deskundigen. Naast dezelfde voordelen als voorgaande variant, kent deze variant een optimalisatie van A2.



Door aanpassing van de footprint van de appartementengebouwen kan elk gebouw één verdieping lager. Dat resulteert voor A1 in 7 lagen en voor A2 in 6 lagen. Deze verlaging van de verdiepingen voor A1 en A2 heeft tevens verdere vermindering van schaduw tot gevolg (nieuwe zonnestudie in bijlage VII). Deze aanpassing in de footprint van A1 en A2 (deze is iets meer vierkant dan rechthoekig aangepast) geeft ook meer uitzicht en meer doorzicht voor koop- (1) en huurappartement (2) bewoners van NC. Het bouwvolume van A2 ligt in lijn met het naast gelegen huurcomplex van NC. Deze indeling van de appartementengebouwen geeft de mogelijkheid tot privé parkeren voor de aanstaande bewoners van de appartementen en voldoet het parkeren goed aan de gestelde parkeernorm. Ten slotte zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd voor bezoekers-parkeren bij de twee-onder-één kappers.

Voordelen	Beantwoord de opmerking:
Ruim binnen vigerende bestemmingsplan	
Stedenbouwkundig logische opbouw door appartementen en grondgebonden een duidelijke scheiding te geven	
Stedenbouwkundige opbouw vanaf de Berkelstroom richting 't Bentwoud	Opmerking E
Privé parkeren en extra openbaar parkeren mogelijk door optimalisatie van de appartementsgebouwen	
Twee-onder-een kappers hebben extra bezoekers-parkeren	
Bewoners 1 en 2 hebben meer uitzicht over en om de appartementengebouwen A1 en A2 heen	Opmerking A, B, C en D
Appartementsgebouwen zijn verlaagd	Opmerking B, D en E
Het bouwvolume van A2 kan in lijn liggen met de naastgelegen NC huur wat stedenbouwkundig de voorkeur heeft	
Rust in het verkeer door stedenbouwkundige opzet	
Veilige verkeerssituatie gecreëerd	
23 zuid tuinen voor de grondgebonden woningen	

Daar waar bij overige varianten 'nieuwe opmerkingen' ontstonden, geeft deze Voorkeursvariant een antwoord op alle vlakken die behoorden tot het uitgangspunt. De avond van 23 januari heeft geleid tot het opnieuw onderzoeken van de indeling van veld 1, waarbij als uitkomst de sterkte van het gepresenteerde plan naar voren is gekomen, met een verbetering in de appartementsgebouwen en parkeergelegenheid voor de appartementsgebouwen en twee-onder-één kappers. Met de Voorkeursvariant hebben gemeente, Boogerd Architecture en MRP Development een verbeteringslag gemaakt voor omwonenden en toekomstige bewoners van veld 1, Parcvelde.