

KWADRANT B & F





INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding Doel Ligging en plangrens	3
2.	Positie in de stad Groene schakel Verbinding Orientatie	4
3.	Ruimtelijke uitgangspunten Ambities Kansen Aandachtspunten	5
4.	Programma Woningbouw Zorg Bestaand programma	8
5.	Stedenbouwkundige scenario's Scenario: Woonclusters in het groen Scenario: Groene wand met groene scherven	10

1 INLEIDING

Doel

Dit document heeft als doel om de ambities van de gemeente ten aanzien van woningbouw op deze locatie te verkennen en inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie.

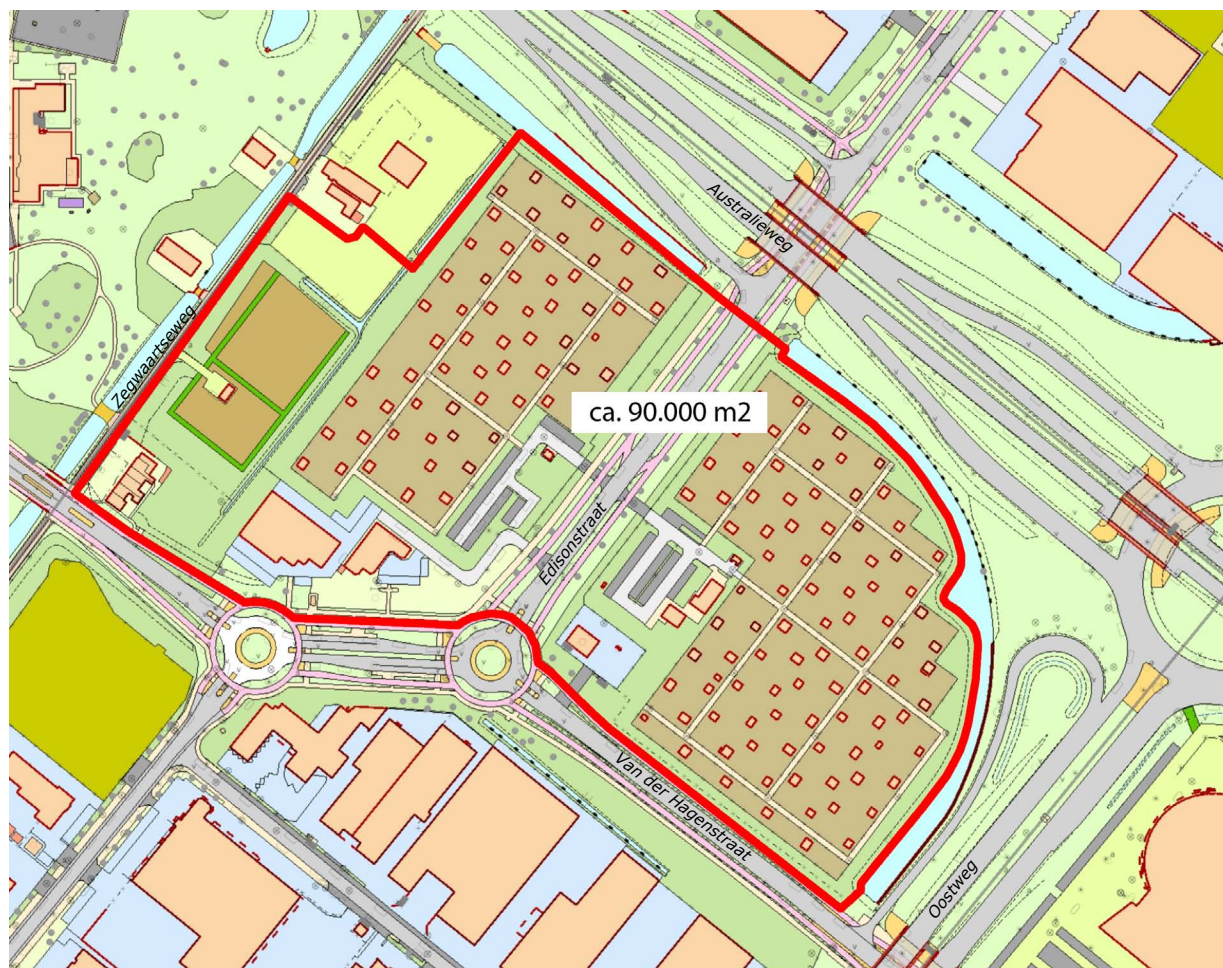
Ligging en plangrens

Het Kwadrant ligt als schakel tussen Palenstein en het Van Tuylpark. Daarnaast vormt het Kwadrant de onderbreking van een bedrijvenstrook en grenst het aan de oostelijke invalswegen van Zoetermeer: de Oostweg en de Australieweg en het Prinses Maximaplein.

Het plangebied wordt begrensd door de Australieweg in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Van der Hagenstraat in het zuiden en de Zegwaartseweg in het westen. Binnen het plangebied zijn er enkele functie's aanwezig die de aandacht vragen: gasverdeelstation, bestaande bedrijven en de wijktuinen.

Aan de noord-oost rand grenst het gebied aan het water en een grote bomenrij, die een natuurlijke buffer vormen naar de hoofdinfrastructuur en ook van ecologisch belang is. De voormalige volkstuinten zijn aangewezen als 'tijdelijke natuur'.

Het plangebied wordt doorsneden door de Edisonsstraat, die als ontsluitingsroute van groot belang is voor de bestaande omliggende bedrijventerreinen.



Groene schakel

Het Kwadrant, van oudsher onderdeel van een bedrijvenstrook aan de rand van de stad gelegen, langs de uitvalswegen van Zoetermeer, vormt inmiddels een groene schakel tussen de woonwijken rondom het centrum en het Van Tuyllpark en de jongste wijk Oosterheem. De aanwezige groene kwaliteiten geven aanleiding om de verschillende groengebieden met elkaar te verbinden (Van Aalstpark, Van Tuyllpark en Heempark).

Verbinding

Naast het verbinden van de groengebieden, is er ook de wens om de gebieden Oosterheem, Van Tuyllpark en ook het toekomstige station BleiZo goed te verbinden met de rest van de stad door het realiseren van nieuwe kwalitatieve langzaamverkeersverbindingen. Ook het Kwadrant vraagt om een aantrekkelijke route, die sociaal veilig is en waarlangs groen met gebruikskwaliteit ligt. Met de toekomstige ontwikkeling van station BleiZo, RandstadRail (inclusief halte Van Tuyllpark) en de snelfietsroute vanuit Lansingerland vormt het Kwadrant een verbindende schakel van- en naar het station en het centrum van Zoetermeer. Daarnaast biedt het Kwadrant een aangename onderbreking van de bedrijvenstrook ten oosten van Zoetermeer.

Orientatie

Met de realisatie van Oosterheem, en in de nabije toekomst het station BleiZo, verschuift de orientatie van Zoetermeer verder richting het oosten. Zoetermeer richt zich niet meer alleen op Den Haag, maar ook op andere gebieden in de regio. Hiervoor worden verkenningen uitgevoerd voor het doortrekken van de RandstadRail (richting Rotterdam en misschien ook wel richting Leiden). Hierdoor ligt er aan de oostzijde nog economische potentie voor toekomstige ontwikkelingen gezien de goede ligging in de stad

en de goede (auto)bereikbaarheid.

Het Kwadrant B&F vormt een eerste aanzet om de kwaliteiten in het oosten, zoals de bereikbaarheid met RandstadRail en station BleiZo, de parkkwaliteiten van het Van Tuyllsportpark en de woonwijk Oosterheem beter te verbinden en te benutten.





RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

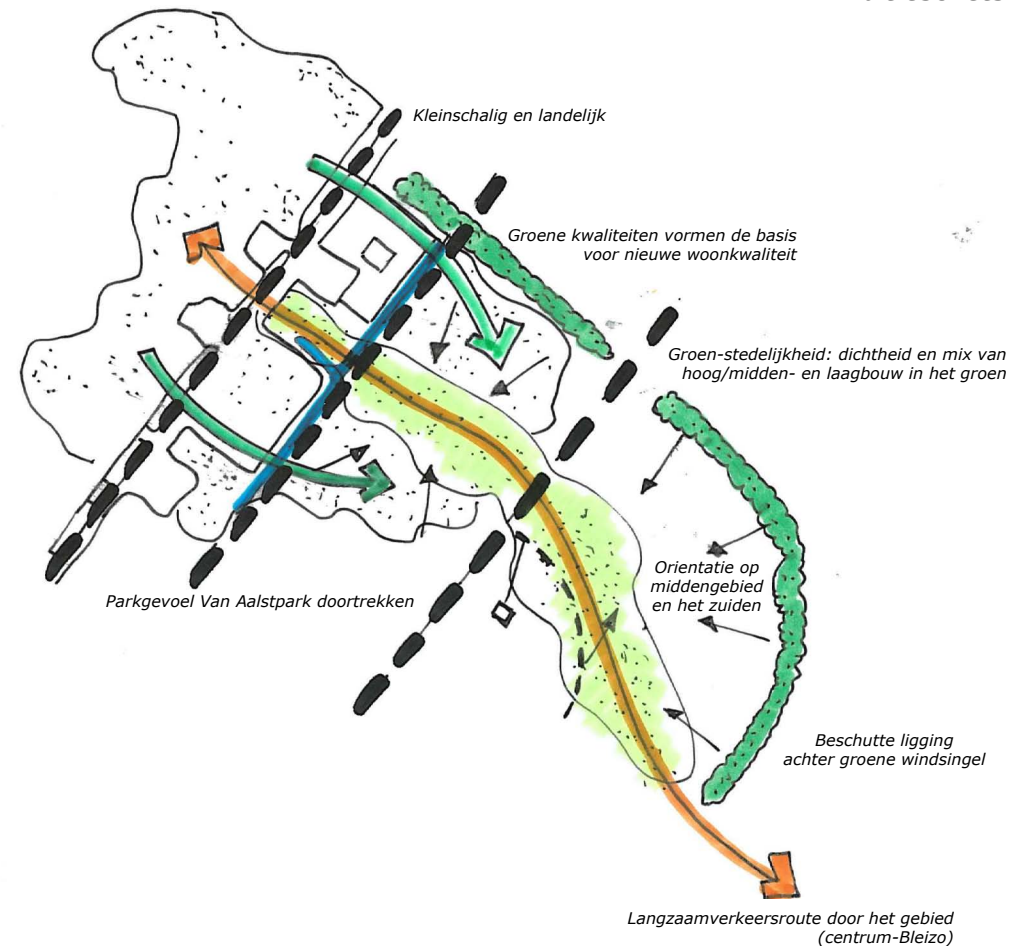
Ambitie

Het westelijk deel van het plangebied Kwadrant sluit aan op het oude lint van de Zegwaartseweg met een kleinschalig en landelijk karakter en het aangrenzende Van Aalstpark. Het behouden van de kwaliteiten van de Zegwaartseweg staat hier voorop en het groene parkachtige karakter van het Van Aalstpark kan doorgetrokken worden richting het Kwadrant. De groene kwaliteiten vormen de basis voor een nieuw groen-stedelijk woonmilieu.

De nabijheid van de hoofdwegenstructuur vraagt specifieke aandacht voor een geluidsluw en aantrekkelijke binnengebied. De bestaande windsingel langs de hoofdwegenstructuur blijft gehandhaafd en de oriëntatie van het woningbouwprogramma is naar binnengekeerd. Langs de noordelijke rand kan de woningbouw meer hoogte krijgen langs de windsingel, zonder dat dit nadelig effect heeft op de bezonning van het binnengebied. De woonkwaliteit bevindt zich vooral aan de geluidsluwe en op de zon-georiënteerde zijde (op het zuiden gericht).

Met de toekomstige ontwikkeling van station BleiZo, RandstadRail (inclusief halte Van Tuylpark) en de snelfietsroute vanuit Lansingerland vormt het Kwadrant de verbindende schakel van- en naar het station en het centrum van Zoetermeer. Dit vraagt om een aantrekkelijke route, die sociaal veilig is en waarlangs groen met gebruikskwaliteit wordt gerealiseerd (de gebruikskwaliteit van het groen is beperkt in de aangrenzende woonwijken als Palenstein en Oosterheem).

Ambitieschets





RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Kansen

De locatie biedt mogelijkheden om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren met daarbij kansen voor:

- een nieuw onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer;
- nieuwe woontype's/milieus, die het standaard surburbaan (eengezinswoningen of twee-onder-een kap) overstijgen;
- een verbindende groene schakel, tussen het Van Aalstpark en het Van Tuyllpark;
- een langzaamverkeersverbinding door het plangebied als verbinding tussen Zegwaartseweg en de Edisonstraat (als onderdeel van verbinding tussen Binnenstad en Bleizo);
- een landschappelijke groene setting als basis kwaliteit van het geheel;
- geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar- en prive en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook mogelijk plek voor specifiek zorgbehoevenden (intramuraal);
- meer stedelijke uitstraling en wandvorming met hoogte richting het noorden (Australieweg en de Oostweg) en meer openheid en terrasvormige opbouw gericht op de zon en ruimte voor groen en buitenruimtes op het zuiden;
- een groene omzooming van het gebied door de bestaande windsingel rondom te handhaven als afscherming en basis voor een beschutte ligging en groene kwaliteit;
- het respecteren en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaartseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk;
- een prettige toekomstige woonomgeving als bij de planvorming voldoende rekening wordt

- gehouden met de geluids- en milieuaspecten van omliggende infrastructuur;
- het verleggen danwel herprofilen van de Edisonstraat om de ruimtelijke en fysieke barrière om te buigen in een aantrekkelijk weg;

Aandachtspunten

Onderstaande aandachtspunten zijn specifiek voor deze locatie van groot belang, om rekening mee te houden, omdat dit direct invloed kan hebben op de haalbaarheid en inrichting van het plan.

Water

Voor grote ruimtelijke ontwikkelingen is bij een verhardingstoename van boven de 500m² compensatie noodzakelijk. Voor middelgrote plannen (<10 ha.) past het Hoogheemraadschap een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. De gestandaardiseerde berekeningsmethode levert een compensatie-eis in "kuubs waterberging" (m³) op voor de ontwikkelaar van het plan. De compensatie-eis kan ook worden uitgedrukt in een te realiseren wateroppervlak (m²) of als percentage van de verhardingstoename (%). Voor de berekening van de watercompensatie zal in overleg getreden moeten worden met het Hoogheemraadschap.

Bij grote plannen(>10 ha.) wordt maatwerk toegepast. Grote plannen hebben in de regel veel invloed op de waterhuishouding. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemadaptaties door te voeren, wat (kosten) voordelen voor het watersysteem kan opleveren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. Het Hoogheemraadschap zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen. Daarbij wordt

naast waterberging ook aspecten als waterstructuur, inrichting, waterkwaliteit en onderhoud meegenomen. Ook hiervoor zal in overleg getreden worden met het Hoogheemraadschap.

Algemeen

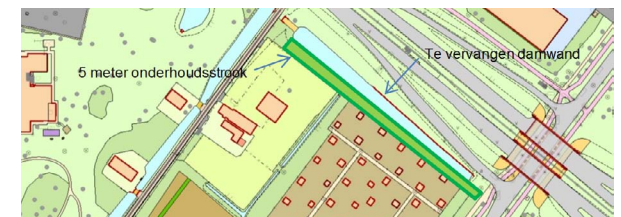
- Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tot een verhardingstoename van 500 m² vrijgesteld van compensatie.
- Aanvullende waterberging ter compensatie van verhardingstoename dient voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd.
- Waterberging moet algemeen en te allen tijde beschikbaar zijn.
- De voorkeursvolgorde voor realisatie van waterberging is: 1. binnen het plangebied, 2. binnen het peilgebied, 3. benedenstrooms.

Specifiek

- Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de compensatie-eis ligt tussen 5% en 20% van de netto verhardingstoename in het plangebied.
- Specifieke omstandigheden kunnen aanleiding zijn om in samenwerking tussen ontwikkelaar en HHSK tot een alternatieve oplossing te komen om de negatieve effecten van een verhardingstoename te compenseren.

Onderhoudsstrook

Er dient een 5 meter brede onderhoudsstrook opgenomen te worden in het plan, in verband met het vervangen van de damwand aan de andere kant van de watergang.





RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Geluid en Milieu

- Rekeninghouden met risico-contour tussen gasverdeelstation en nieuwe kwetsbare objecten van minimaal 15 meter (Pr-contour);
- Om voor vlek B&F vanuit akoestisch oogpunt gezien een mooi (woning)bouwplan te bedenken dat aan alle wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid voldoet, is het van groot belang om de akoestische situatie ter plaatse als ontwerpparameter bij de planontwikkeling mee te nemen.
- Het zal een hele uitdaging zijn om een "geluidluw gebied" te realiseren, om zo aan de aanvullende voorwaarden van het hogere waardenbeleid te voldoen (afschermende bebouwing is een mogelijkheid, maar denk ook aan afschermende voorzieningen bij de Edisonstraat);
- Nu berekende geluidscontouren worden gebaseerd op verkeersintensiteiten voor het jaar 2025. De ontwikkeling van bijv. het HOM is bij de gebruikte verkeersintensiteiten voor de quickscan nog niet meegenomen. De verkeersaantrekkende werking van het HOM zal effect hebben op de toename in de verkeersintensiteiten op de Australiëweg en de Oostweg. Een toename in de verkeersintensiteiten heeft een toename in de geluidbelasting tot gevolg;
- Voor luchtkwaliteit geldt dat aan de wet- en regelgeving moet worden voldaan. Gezien de ligging van vlek B&F is de luchtkwaliteit een aandachtspunt (in het actieplan geluid- en luchtkwaliteit wordt een ambitie genoemd n.l.: de luchtkwaliteit in 2030, 20% beter dan de EU-norm).

Duurzaamheid

De gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten functioneren. Daarom is in het "programma duurzaam en groen Zoetermeer 2016-2020" opgeno-

men dat nieuwbouwwoningen voortaan meteen inspelen op die ambitie van 2040. Daartoe dienen alle nieuwbouwwoningen als Nul op de Meter woningen (NOM woning) zonder gasaansluiting worden opgeleverd. Een NOM-woning wordt meer exact als volgt gedefinieerd: "een woning die niet is aangesloten op het aardgasnet en waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en sprake is van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van tenminste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Groen

- Rekeninghouden met de voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontheffing tijdelijke natuur. Belangrijke zaken daarbij zijn: onderzoek naar aanwezige natuur 1 jaar voor de werkzaamheden met plan (werkprotocol), voor het bouwrijp maken en (functioneel) behoud van de bomenrij.
- De Groenkaart. Dit gebied valt in de categorie stadsgroen hoog dynamisch. Dit betekent in ieder geval om te investeren in een goede openbare ruimte met sterke verbindingen en meer geconcentreerd groen met een hoge kwaliteit.
- De Gedragscode (http://www.zoetermeer.nl/bestuur/beleidsstukken-openbare-ruimte_47252). Werken conform de Gedragscode, zal niet tot schade aan de natuur leiden en geeft extra vrijstelling (ook nodig bij het plan om bouwrijp te maken).

Verkeer

- De Edisonstraat is een belangrijke ontsluitingsroute en verbinding voor gemotoriseerd tussen de bedrijventerreinen en moet als gebiedsontsluitingsweg (50 km/h) gehandhaafd blijven. Wel kan deze weg indien gewenst worden verlegd of via een alternatieve omleidingsroute in het plan worden opgenomen. Een dergelijke alternatieve weg dient dan wel onderdeel uit te maken van het plan en hieruit bekostigd moeten worden.
- Westelijke deelgebied (volkstuinten) mag niet ontsloten worden vanaf de Zegwaartseweg. Wel kan een beperkt aantal woningen welke direct aan de Zegwaartseweg zijn gesitueerd incidenteel ontsloten worden vanaf de Zegwaartseweg. De voorkeur is echter dat dit zoveel mogelijk voorkomen wordt.
- Ontsluiting vanaf de omringende wegen dient plaats te vinden door 3-takskruisingen en er mogen geen 4 takskruisingen of rotondes worden gerealiseerd.
- Door het westelijk deel van het plangebied is voorwaarde dat voorzien wordt in een langzaam verkeersroute (fietsers/voetgangers) die aansluit op de voorziene LV-route door het Van Aalstpark waarbij de Zegwaartseweg gelijkvloers gekruist wordt en hier uitwisseling mogelijk is.
- Parkeren bij voorkeur zo dicht mogelijk geconcentreerd bij de entrees van het gebied
- Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente en binnen het eigen ontwikkelingsgebied te worden opgelost (Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012).

Woningbouw

Het Kwadrant (bestaande uit deel Zegwaartseweg, en voormalig wijktuinen op vlek B en F) is door de gemeenteraad aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

Met de keuze voor woonprogramma in het Kwadrant kan Zoetermeer verder blijven groeien als woonstad. De goede (auto)bereikbaarheid in combinatie met de groene kwaliteiten in het gebied en in de directe nabijheid (Van Aalstpark en Van Tuylpark) bieden kansen om hier voor Zoetermeer een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu te realiseren. Een meer stedelijk milieu (niet uitsluitend grondgebonden, suburbaan) dat de groene kwaliteiten optimaal benut met nieuwe verhoudingen tussen prive- en openbaar groen. Hiermee kan het palet aan interessante Zoetermeerse woonmilieus verder wordt verbreed.

De bestaande groene setting, beschutte ligging achter de bomenrij en een parkachtige opzet wordt als vertrekpunt genomen. Hierbinnen wordt een nieuw groen-stedelijk woonmilieu nagestreefd: geconcentreerd bebouwing in een parkachtige setting, met een hogere dichtheid, met afwisseling en mix van hoogtes en gericht op het (collectief) gebruik van het groen.

Een meer stedelijke woonwand gericht op de Australieweg/Oostweg kan als buffer dienen voor geluid en biedt rustige en groene woonkwaliteiten aan de binnenzijde.

Doelgroepen

De beoogde doelgroepen zijn jonge senioren, op zoek naar levensloopbestendige woningen, gezinnen, tweeverdieners en de dynamische netwerkstedeling – die het Kwadrant als basis verkiest om actief te zijn in de gehele regio voor werk en ontspanning e.d.

Zorg

Zoetermeer heeft de komende jaren nog een grote opgave om zorggerelateerde woningbouw te realiseren. Zowel kleinschalig zorgwoningen, maar ook een opgave om op korte termijn extra verpleeghuisplaatsen te realiseren, met het oog op de (relatief) snellere toenemende vergrijzing in Zoetermeer. Kwadrant kan hierin een bijdrage leveren door verpleeghuisplaatsen te realiseren.



Hierbij wordt de markt uitgedaagd om te onderzoeken of vernieuwende zorgconcepten hier gerealiseerd kunnen worden. Nieuwe vormen van zorg aan huis of nieuwe concepten, die (snel en flexibel) kunnen inspelen op veranderingen in de zorg-wereld. Het verpleeghuis van de toekomst, geen grootschalig complex, maar een cluster van kleinschalige gebouwen, die makkelijk (deels) transformeerbaar zijn, bij een toenemenden of afnemende zorgbehoefte.

Daarnaast is er ook nog behoefte aan kleinschalige zorginitiatieven, voor bijzondere doelgroepen.

Ondergeschikt programma

Ten behoeve van verlevendiging van de begane grondlaag en hoeken van gebouwen, mede gelet op de gewenste sociale controle langs langzaamverkeersroutes, zijn andere functies ondergeschikt mogelijk, bijvoorbeeld maatschappelijk (zoals buurthuis) of een dienstverlening (zoals een kapper).

Bestaand programma

Wijktuinen

De wijktuinen aan de Zegwaartseweg hebben een relatief grote ruimtebehoefte. Alternatieve locaties, binnen danwel buiten het plangebied zijn bespreekbaar, zolang de verplaatsing binnen 1,5 km afstand van de basisschool De Jacobsvlinder gerealiseerd kan worden.

Activisie

Aan de rand van het plangebied, aan de Zegwaartseweg, ligt Activisie. Een bedrijf gericht op dagbesteding en behandeling aan mensen met een niet aangeboren hersenletsel. Deze locatie (Zegwaartseweg 27c) mag niet worden herontwikkeld en vraagt om een goede ruimtelijke inpassing.

Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven aan de Edisonsstraat en van der Hagenstraat zijn voornamelijk een vast gegeven en geen eigendom van de gemeente Zoetermeer. Ook hiervoor geldt dat uitplaatsing op termijn wellicht bespreekbaar is en mogelijk als optie (fasering) kansrijk is als er een haalbaar alternatief voor gevonden kan worden.

Gasverdeelstation

Nabij de rotonde Van der Hagenstraat / Edisonsstraat dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het gasverdeelstation.

Edisonstraat

De deelgebieden B & F worden doorsneden door de Edisonsstraat. Voor de beleving en continuïteit van het groen vormt de Edisonsstraat een forse barrière. De route dient gehandhaafd te blijven, maar de ligging en inrichting zijn nader te onderzoeken, waarbij verleggen en/of herprofilen tot de mogelijkheden behoort.



Toegang tot wijktuinen aan de Zegwaartseweg



Activisie aan de Zegwaartseweg



Edisonstraat in het midden van het plangebied

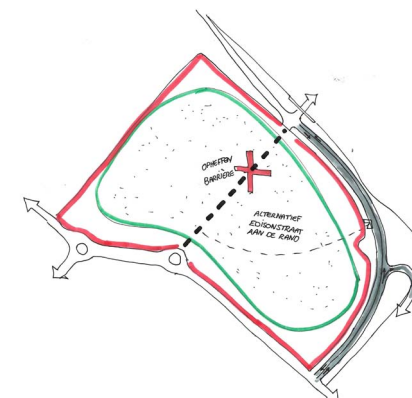
Impressie bestaande situatie



Bestaande bedrijven aan de van der Hagenstraat



Toegang tot bedrijven via de Edisonsstraat



Onderzoeken of de barrièrewerking van Edisonsstraat weggelaten/verminderd kan worden

Scenario: Groene Woonclusters

De bestaande groene omzooming (dubbele bomenrij) langs de hoofdwegen zorgt voor een beschutte groene ligging in het noorden. Het groene karakter van het gebied komt het best tot zijn recht als de bebouwing in geconcentreerde woonclusters wordt opgezet, met daar omheen het landschap. Door een sterke gebruikskwaliteit en hoogwaardige inrichting van het landschap, kunnen de woonclusters onderling verschillen. Tussen en langs de cluster lopen openbare fiets- en wandelroutes op een ontspannen wijze door het gebied en sluit aan op de Zegwaarseweg en het Van Tuylpark.

Flexibiliteit en ruimte voor initiatieven

De woonclusters bieden flexibiliteit in programma en in de fasering. Ieder cluster afzonderlijk kan zijn eigen doorlooptijd en snelheid doorlopen, afhankelijk van marktinteresse of aanbod aan burgerinitiatieven. Binnen een wooncluster is ruimte voor nieuwe vormen van collectief wonen: woongroepen, zelfbouw, CPO of nieuwe buurtschappen in een hofachtige of kasteelachtig karakter. Hierbij is ook ruimte voor nieuwe inzichten op collectief eigendom, duurzaamheid of meer-generatiewoningen. Ook de zorgvraag kan als cluster ontwikkeld worden. Het landschap rondom de clusters is van grote toegevoegde waarde voor ieder cluster afzonderlijk.

Geleidelijke intensivering

Van west naar oost vindt een geleidelijke intensivering plaats: geconcentreerde clusters met overwegende laagbouw rondom bijvoorbeeld mandeling groen (in aansluiting op de kleinschaligheid van de Zegwaarseweg) en meer gemengde stedelijke clusters (als massa's in het groen) met langs de noordflanken met mogelijkheden voor hoogbouw, appartementen en zorg.

Schets-concept 'Groene Woonclusters'



Geclusterde bouwvolumes/hof in een parkachtige context



Veel ruimte voor collectief (openbaar) groen



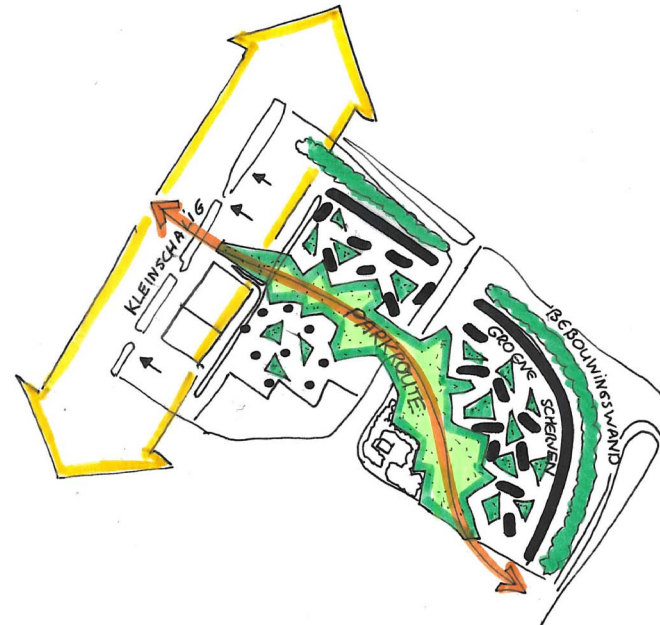
Scenario: Groene Woonrand met groene scherven

Naast de groene omzooming wordt een geluidsluw woongebied gecreëerd door de wandvormige bebouwing langs de noordrand. Deze 'geluidwal/woningen' zorgen voor een prettig woon- en leefklimaat in het binnengebied door hun eenzijdige oriëntatie op het zuiden. Ook het parkeren en de ontsluiting worden opgevangen in de bufferzone tussen de bestaande windsingel langs het water en de nieuwe geluiddove gevels van de 'geluidwalwoningen'.

Er vindt een geleidelijk overgang plaats van de aaneengesloten woonrand (afwisselend in hoogte en in diepte, naar meer vrijliggende urbanvilla's in het groene middengebied naar vrijliggende kavels in het groen. Hierbij neemt de aanwezigheid van groen toe naar mate men verder het binnengebied benaderd. Een beschut en geluidsluw binnengebied ontstaat, waarbij een geleidelijke overgang ontstaat tussen het landschap en de nieuwe woonrand, waarbij bebouwing en groene scherven elkaar afwisselen.

De geleidelijke overgang vindt plaats van uit de rand naar het midden toe. Van grotere wandvormige randbebouwing naar kleinschalige urban villa's rondom groene scherven en vrijstaande woningen.

Schets-concept 'Groene Woonrand'



Woonrand als geluidwal naar geluidsdrukke zijde



Groene scherven en lossere bebouwing met een aantrekkelijk leefklimaat aan de geluidsluwe binnenzijde