



gemeente  
Zoetermeer

# Entree gebied VE-studie



28 mei 2019

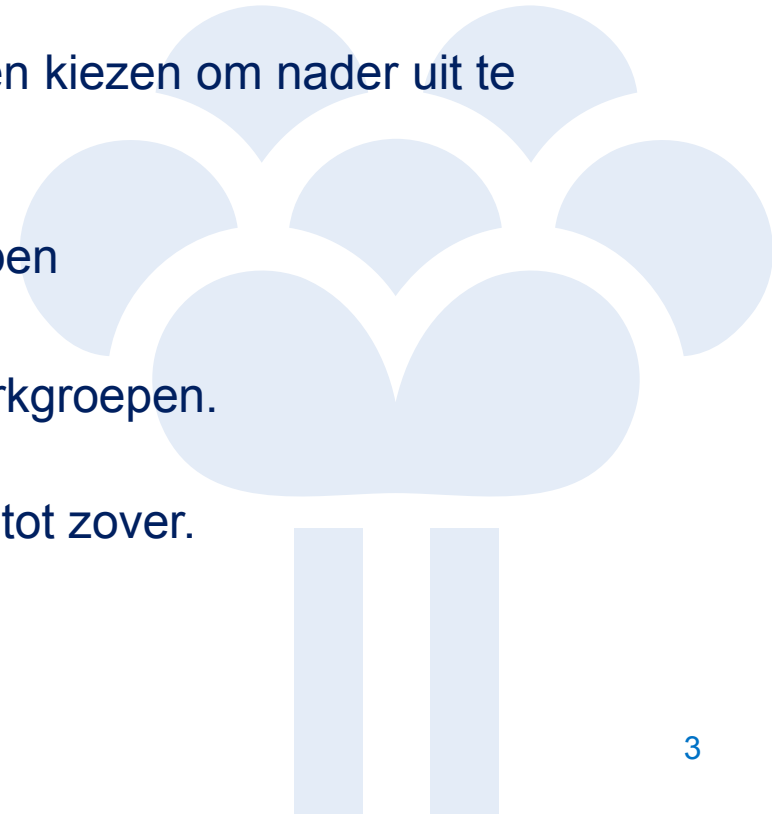
# Programma

- 13.00 uur      Opening en introductie 'value engineering' (VE) door Dorine Cleton.
- 13.15 uur      Kennis delen aan de hand van presentatie:
  - Randvoorwaarden gemeente Zoetermeer
  - Resultaten onderzoeken (verkeer en geluid)
- 14.05 uur      Criteria en wegingsfactoren opstellen
- 14.45 uur      Theepauze



# Programma

- 15.00 uur Functieanalyse en keuze voor de functies waarover wordt gebrainstormd.
- 15.30 uur Brainstorm
- 17.30 uur De meest interessante ideeën kiezen om nader uit te werken.
- 18.00 uur Avondeten en luchtje scheppen
- 19.00 uur Uitwerking van ideeën in werkgroepen.
- 21.00 uur Impressie van de uitwerking tot zover.  
Vervolgafspraken.
- 21.30 uur Einde avond



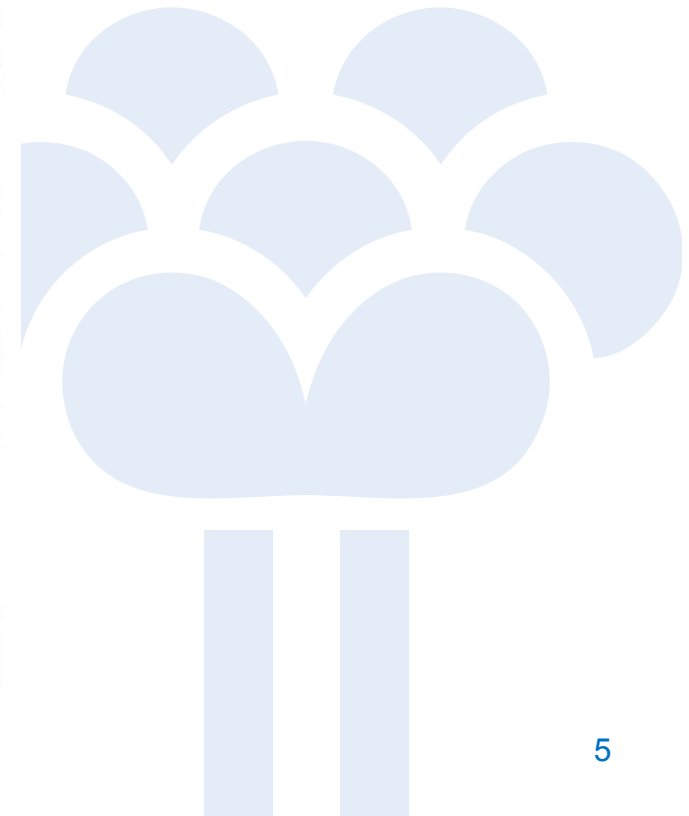


gemeente  
**Zoetermeer**

# Vragen?



Van Masterplan  
– hele gebied  
Naar een  
uitvoerbaar  
bestemmingsplan  
- binnen rode lijn



# Kaders en randvoorwaarden gemeente

- Van 6 bestemmingsplannen naar
  - één bestemmingsplan voor middengebied en
  - een beeldkwaliteitsplan
  - en een milieueffectrapportage
- In een proces
  - van globaal naar concreet
  - van wensen naar een uitvoerbaar plan
  - naar een mooie invulling op dit gebied!!



# Waarom randvoorwaarden?

- **Beleid en regels maken een uitvoerbaar plan**
- **Alle partijen werken samen**  
Dus heldere kaders vooraf!
- **Wensen!**  
Niet alleen van belanghebbenden, maar ook van de gemeente
- **We gaan op weg naar een realistisch plan!**
- **Ik geef een korte samenvatting...**

# Welke kaders en randvoorwaarden?

- Masterplan
- Windhinder
- Trillingen
- Verkeer
- Parkeren
- Wonen – woonbehoefte
- Werken en voorzieningen





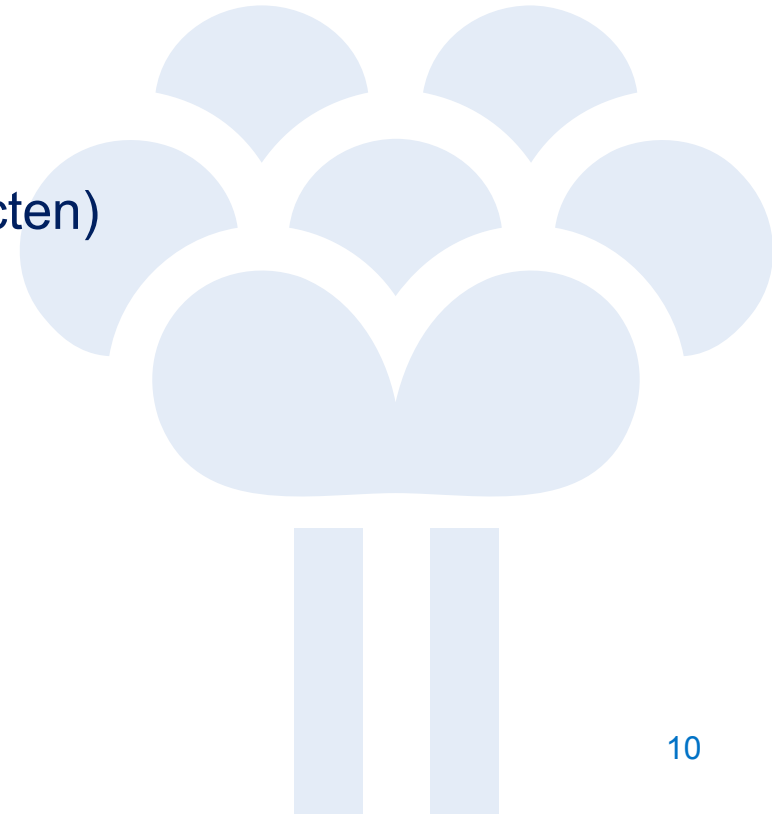
# Kaders en randvoorwaarden vervolg

- Water en klimaatadaptie (droogte / hittestress)
- Stikstof
- Ecologie en Groen / Openbaar gebied
- Duurzaam
- Gezondheid
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid



# Kaders en randvoorwaarden vervolg

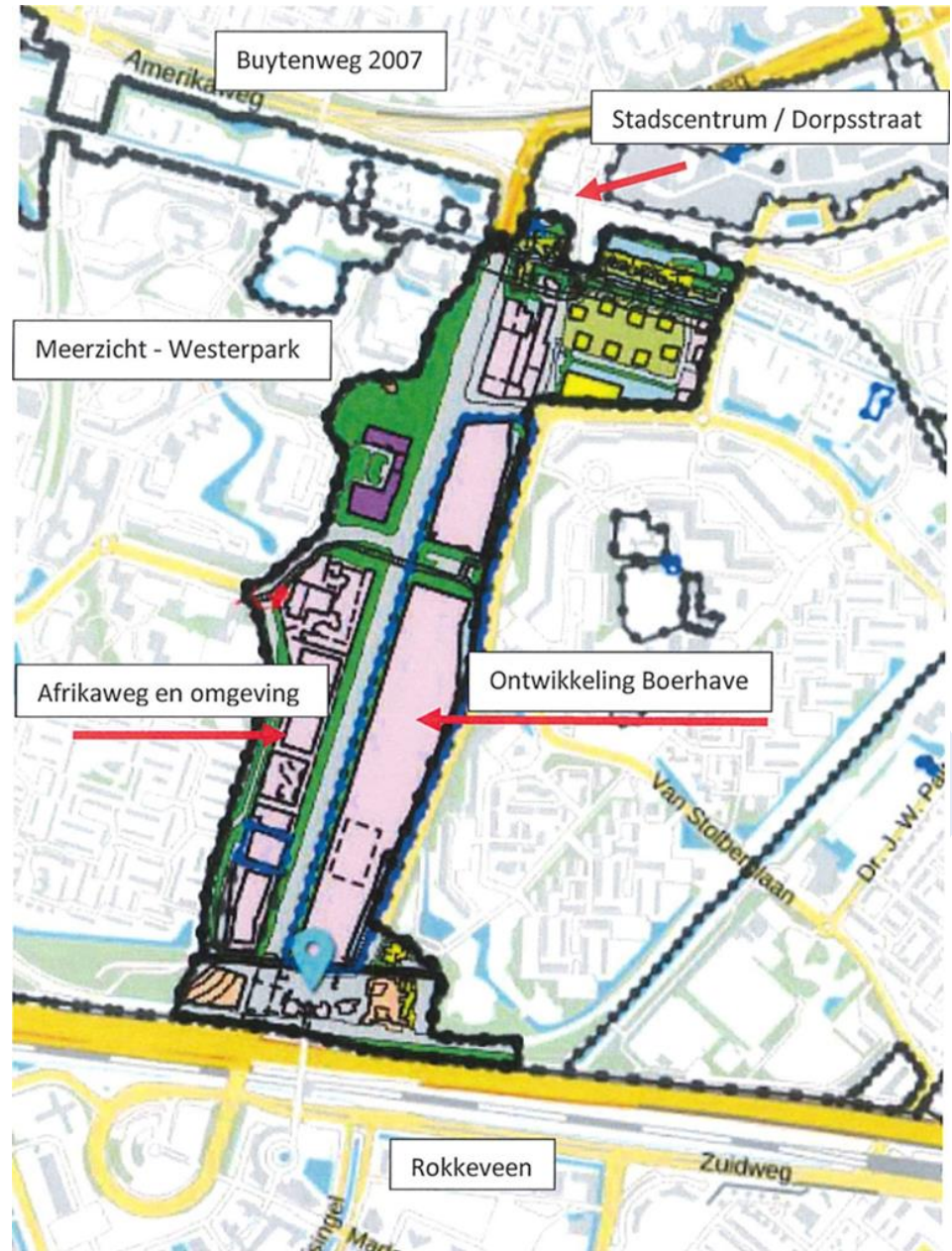
- Economische haalbaarheid en grondzaken
- Maatschappelijke haalbaarheid en leefbaarheid
  - Sociaal domein
  - Identiteit
  - Bezoning / privacy (ook RO-aspecten)
  - Participatie



Het bestemmingsplan en dit proces gaat om het middelste gebied

Er komt een milieueffectrapportage

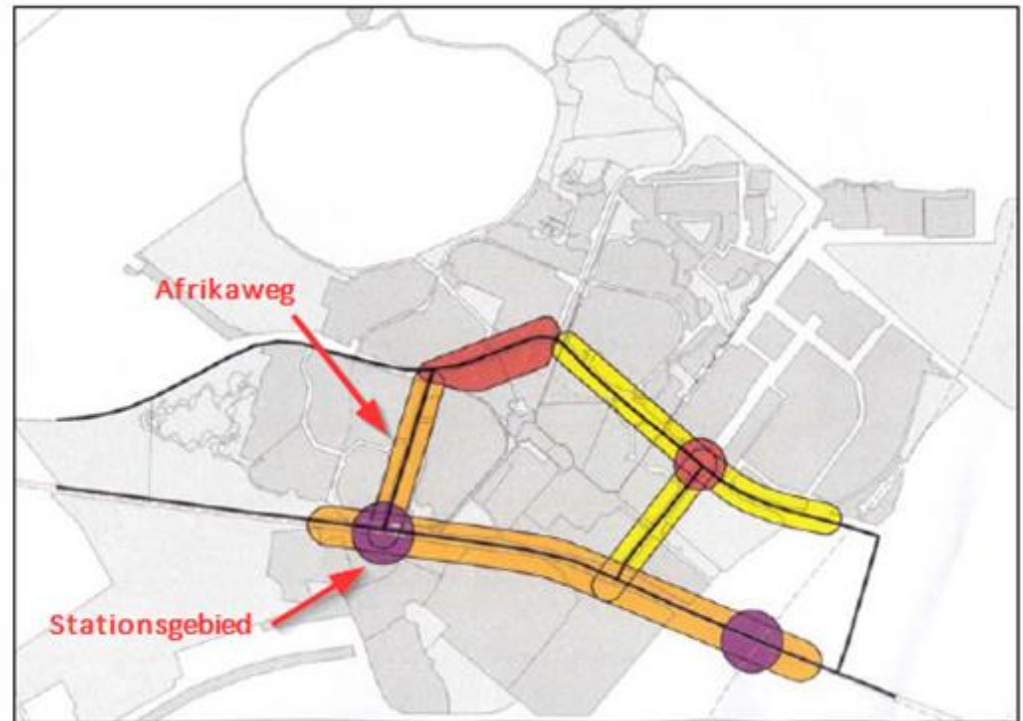
De bedoeling is om uit deze VE-studie de alternatieven voor de MER te halen.







Ruimte voor hoogbouw  
vanuit deze en de nieuwe  
omgevingsvisie

Beschouwen in het kader  
van omvang opgave:

- verkeer
- draagkracht gebied
- geluidseffecten
- wind
- uitzicht
- bezonning



XVI. indicatie maximale bouwhoogte in knooppunten en assen

	primaire knooppunten:	max. bouwhoogte 120m.
	secundaire knooppunten:	max. bouwhoogte 90m.
	primaire assen:	max. bouwhoogte 90m.
	secundaire assen:	max. bouwhoogte 60m.

# Geluid

- Geluid is afhankelijk van plek en bron
  - Een deel zit boven de maximale ontheffingswaarden
    - De keuzes zijn dan:
      - Dove gevel
        - \* Dat is een gevel die niet open kan
      - Geen woningen
      - Stad & Milieu
        - \* Dat is afwijken van de normen én zorgen voor compensatie: een goede woonomgeving



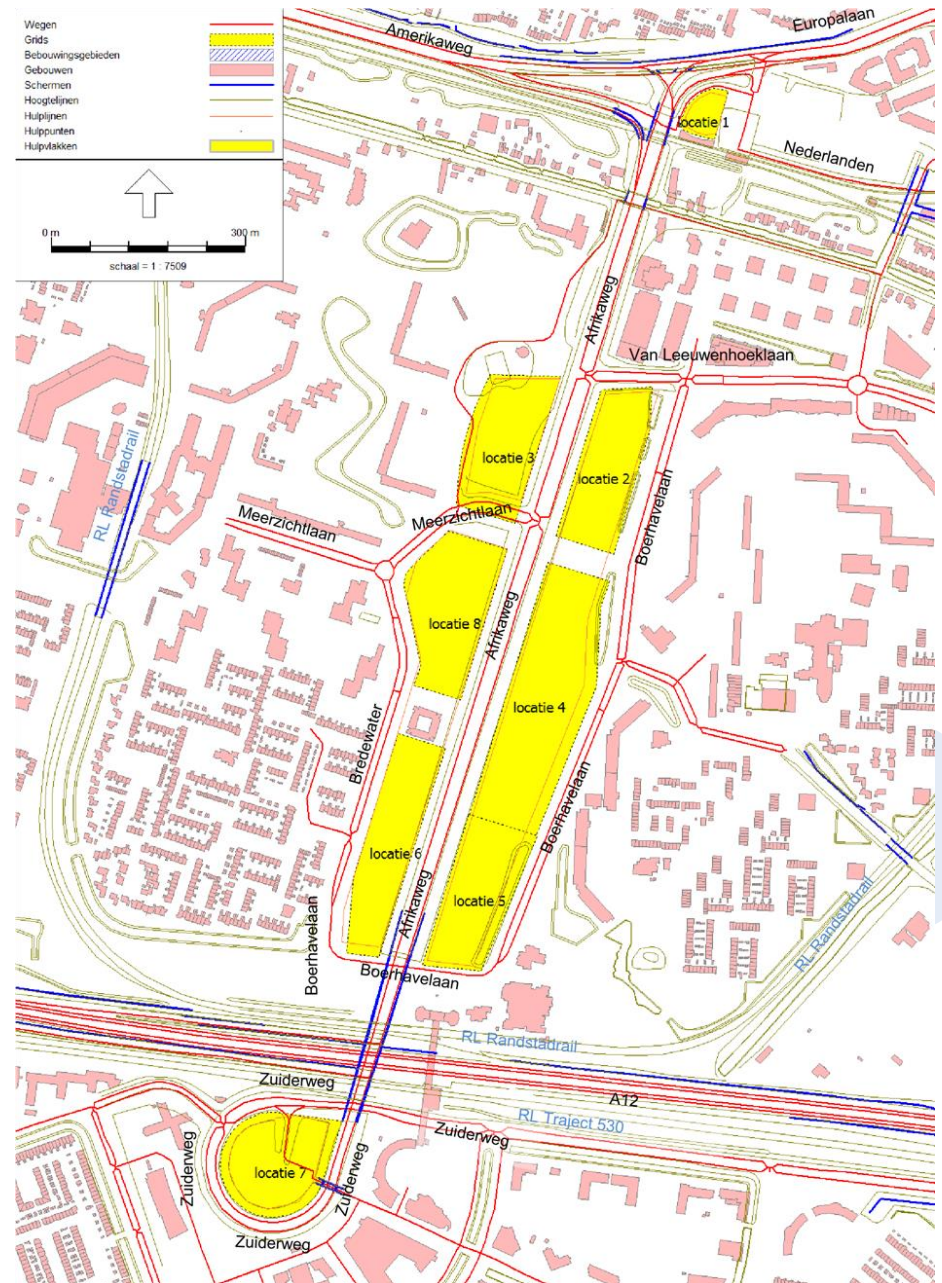
# Geluid

- Aandachtspunt bij de hele ontwikkeling:
  - geluidsluwe gevels!
    - Luw betekent: goed kunnen slapen!
    - Eis gemeentelijk geluidbeleid
  - Goed woon- en leefklimaat (deels ook geluidbeleid)
    - Met Stad&Milieu is dat goed mogelijk
      - Heel slim ontwerpen!
      - Geluid op één kant, maar andere kant stiller én plekken van stilte dicht bij



# Geluid

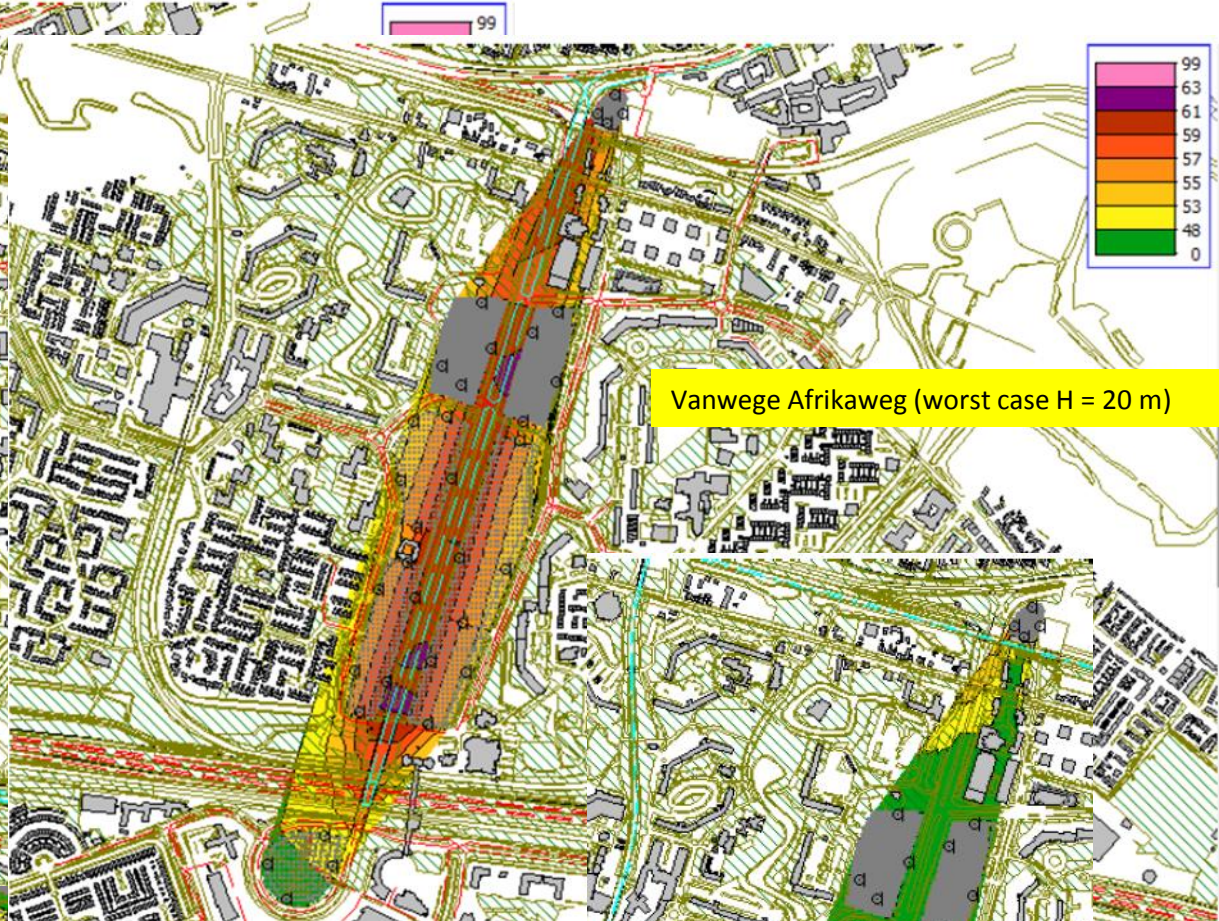
- Lastig is dat de maximale ontheffingswaarde voor de A12 (nu nog) 53 dB is (veel minder dan voor de Afrikaweg).
- 53 dB wordt snel overschreden
- In de locaties is het nodig om maatwerk te plegen (akoestisch ontwerpen) om te voldoen aan de eisen



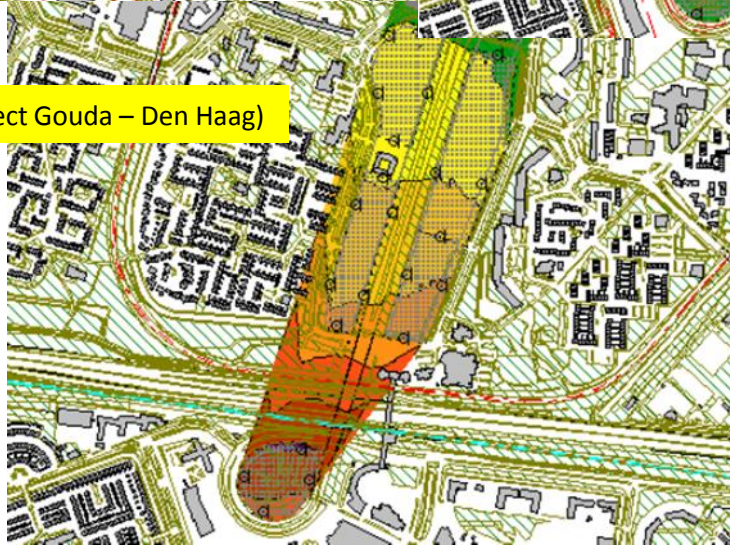
Vanwege A12 (worst case H = 20 meter)



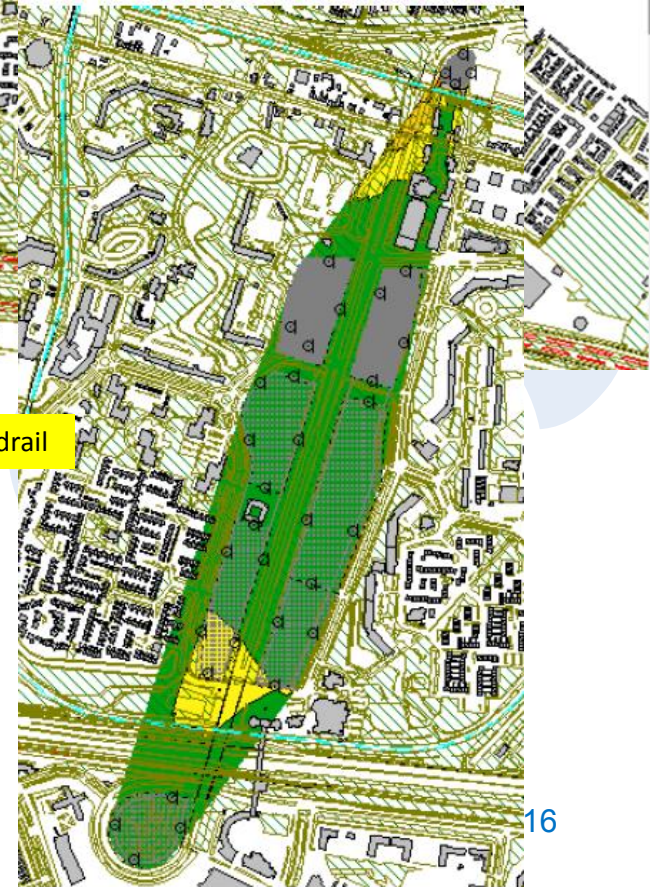
Vanwege Afrikaweg (worst case H = 20 m)



Vanwege railtraject Gouda – Den Haag)



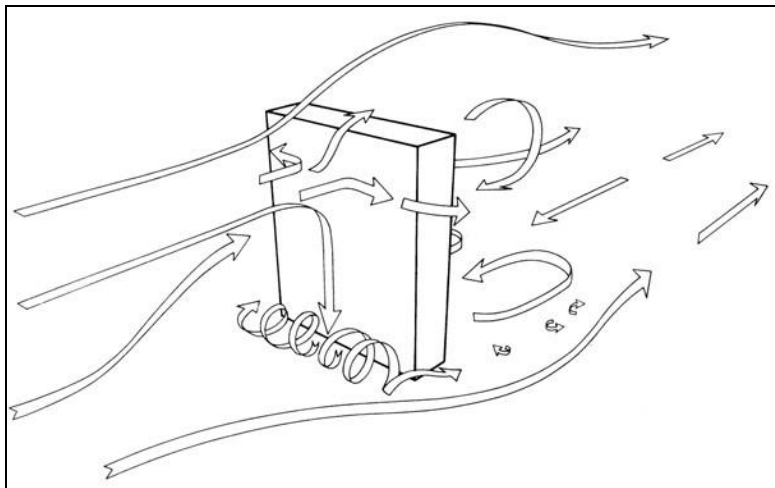
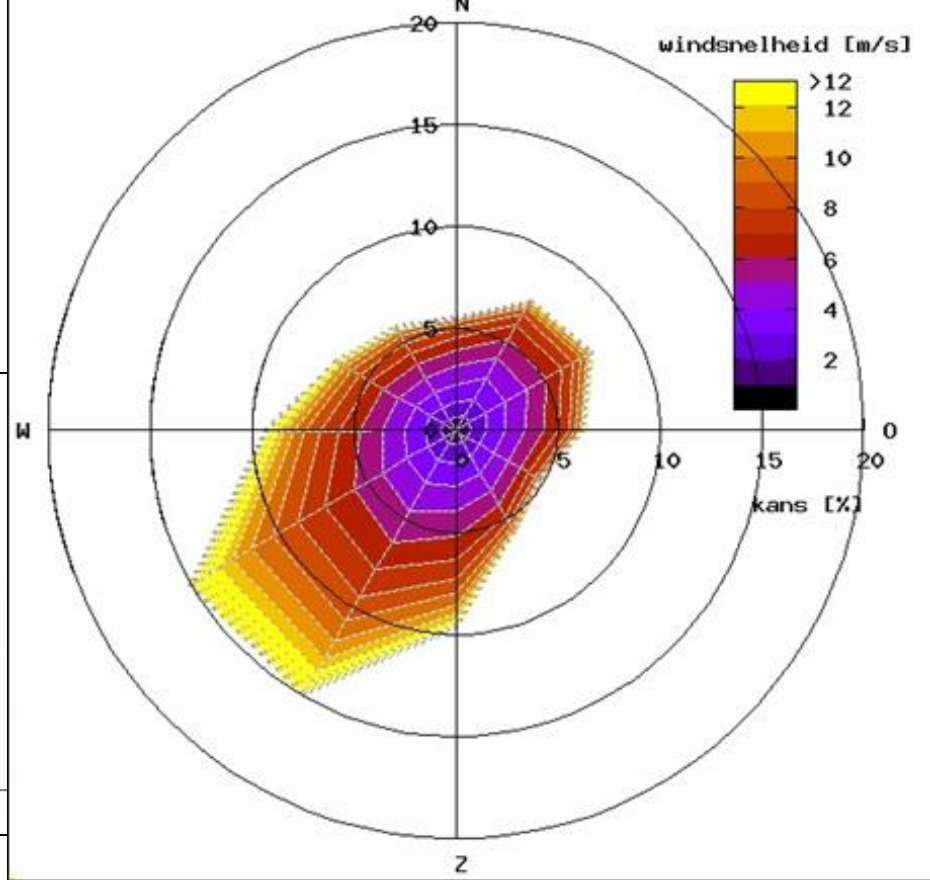
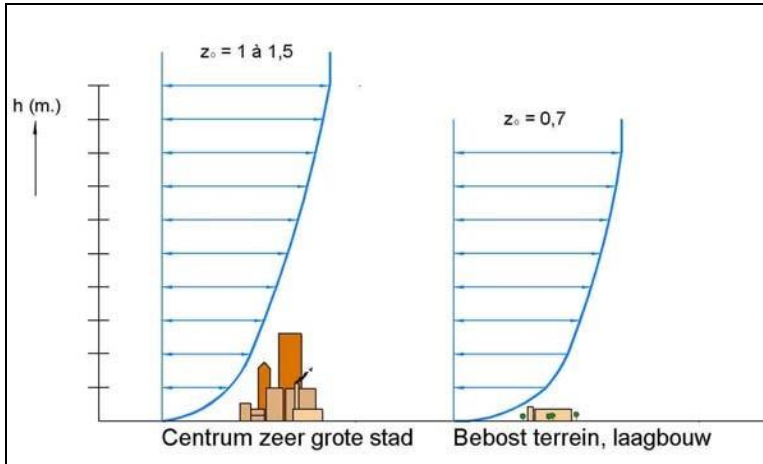
Randstadrail





# Windhinder

Reële risico's bij hoogbouw in dit gebied

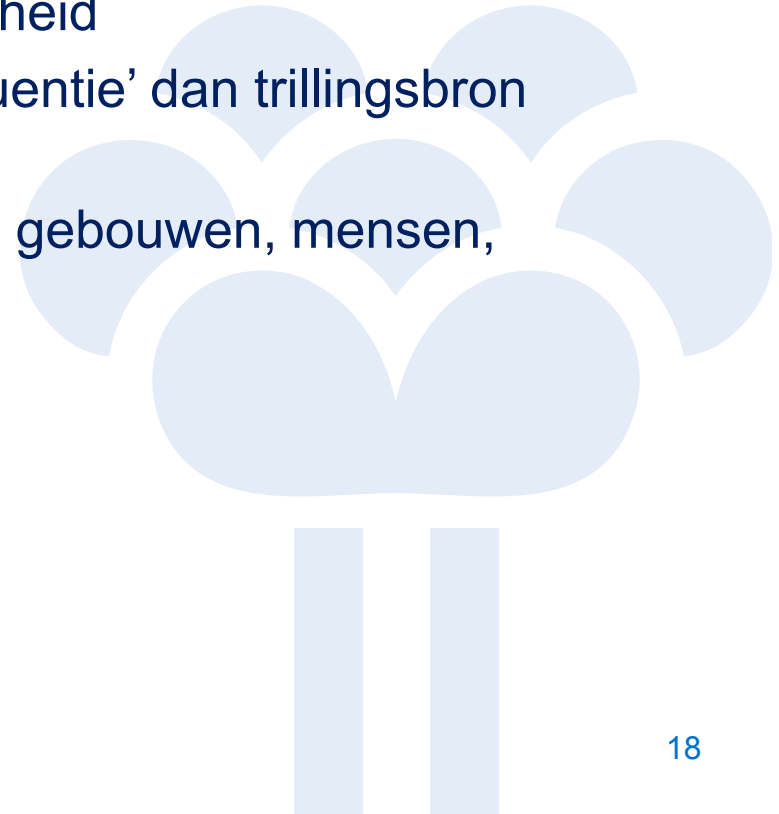


Tabel 2: Criteria windhinder volgens de NEN 8100

Overschrijdingskans $P(V_{LOK} > V_{DR,H})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
$\geq 20$	E	Slecht	Slecht	Slecht

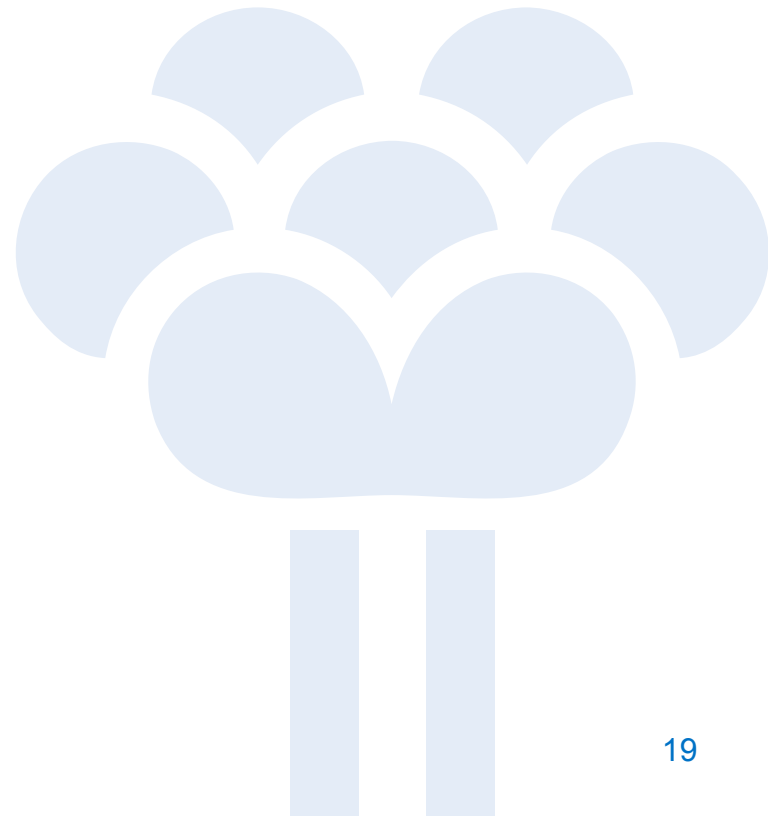
# Trillingen

- Verschillende trillingsbronnen:
  - Spoorlijn en Randstadrail
  - Hoe dichterbij de bron, hoe groter het effect
  - Grondonderzoek geeft meer helderheid
  - Maatregelen: gebouw 'andere frequentie' dan trillingsbron (stevige kosten)
  - Normen St. BouwResearch schade gebouwen, mensen, apparatuur
  - Onderzoek verplicht (PorRail)



# Verkeer

- Onderzoeken naar invulling op korte / lange termijnvisie
  - Variatie tot 45.000 bewegingen (geschat)
    - Keuze maatregelen effect geluid én doorstroming / verkeersveiligheid
      - O.a. snelheid
        - \* Afrikaweg 50 km
        - \* Ventweg 30 km



# Verkeer

- Bereikbaarheid <> terugdringen mobiliteit
  - Mobiliteitshub
  - Deelauto's / deelfietsen etc.
  - Invulling afwikkeling en keuzes langzaam verkeer / groen
  - Kruispunt doorstroming + afwikkeling parkeren moet goed zijn
  - Ontsluitingsfunctie van de Afrikaweg voor Zoetermeer



# Parkeren

- Beleidsregels gemeente – Nota parkeernormen e.a.
  - Koppeling functie – norm
  - Thans in beweging – 2018 / 2019
- Vraagstelling:
  - Parkeren op basis van normen
  - Of op basis van een dynamische systeem gekoppeld aan normen en nul onderzoek (Vgl. BSH)



# Wonen / woonbehoefte

- Ambitie:
  - luxe, ruime appartementen voor ouderen,
  - woningen voor starters en studenten en gezinswoningen
    - Hoogbouw en grondgebonden?
  - 27% goedkope huurwoningen; bovengrens €710,-
  - 25% woningen middensegment; bovengrens €970,
  - overige 48% wordt opgenomen in de vrije huur sector en koop
- Woningbouwprogramma Zoetermeer tenminste 4500 in Entree-gebied

# Wonen / woonbehoefte

- Aandacht vooral ook voor:
  - Levensloopbestendig
    - Woning en/of ruimte voor mantel en/of combi gezin - ouderen
  - Community wonen en CPO etc.
    - Zowel voor ouderen, begeleid wonen, studenten en starters etc.
  - Duurzame flexibele gebouwen / woningen
  - Wooncarrière en diversiteit in de wijk
  - Transformatie waar het kan en sloop waar het moet

# Voorzieningen en werken

- Relatie bestaande en nieuwe functies
  - Accent op wonen,
    - interactie met voorzieningen omgeving
      - zoals Meerzicht, Driemanspolder e.d.
    - ook aandacht voor zorgfuncties
      - basis voldoende ruimte en capaciteit





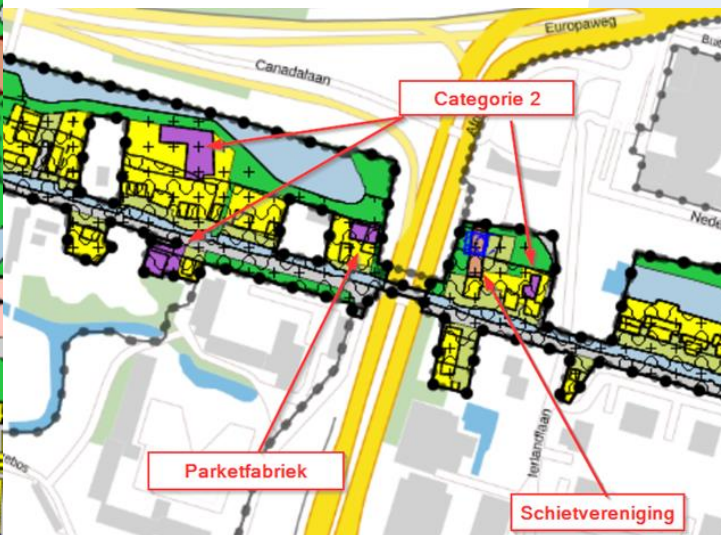
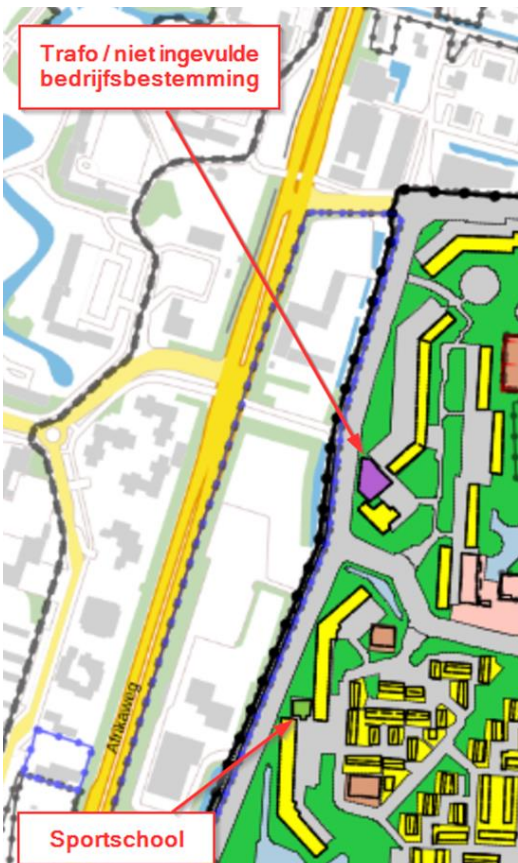
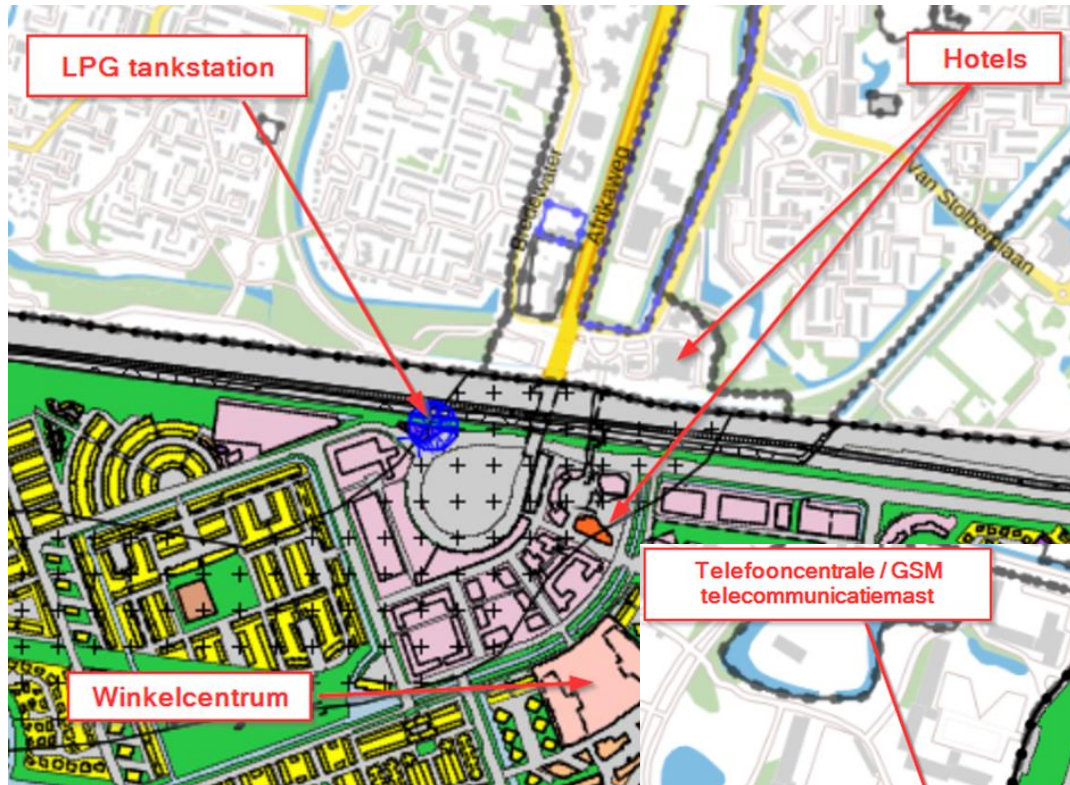
# Voorzieningen en werken

- levendigheid gebied
  - Aanvullende voorzieningen in gebied zelf
    - Horeca; sport; specifieke winkels, cultuur, Campus VMBO, MBO etc
  - Voldoende programma om plinten te vullen
  - Ruimte voor ondernemen en mengvormen
  - Faciliteren van werken in het gebied
    - Zzp / ZMP / flex / kantoor aan huis / digitale infrastructuur ....



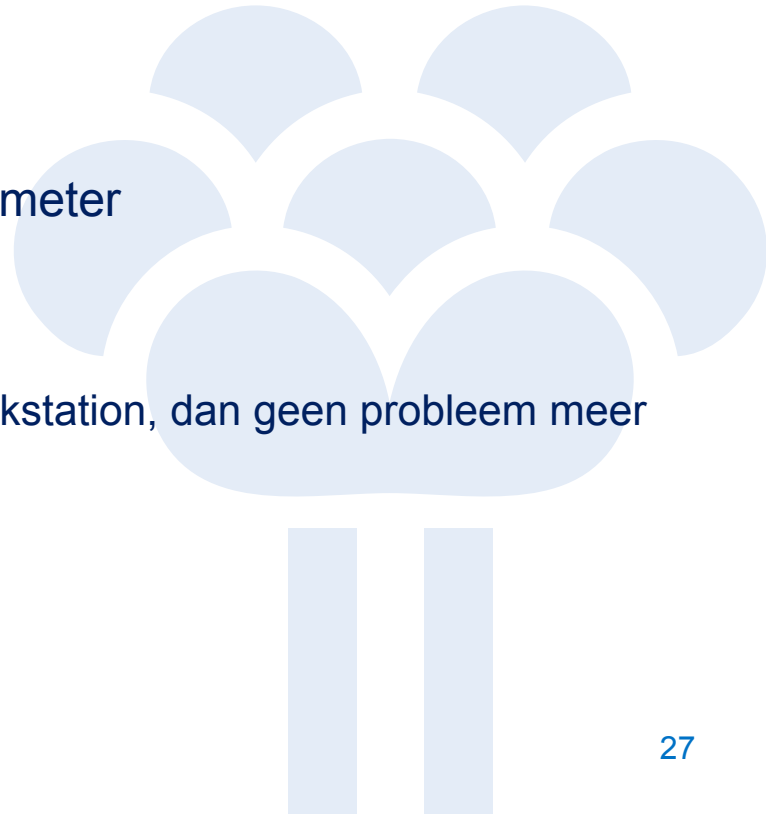
# Bedrijven en milieuzonering

Beperkte aandachtspunten van bestaande functies; menging ok. In toekomst beperking toelaatbare functies



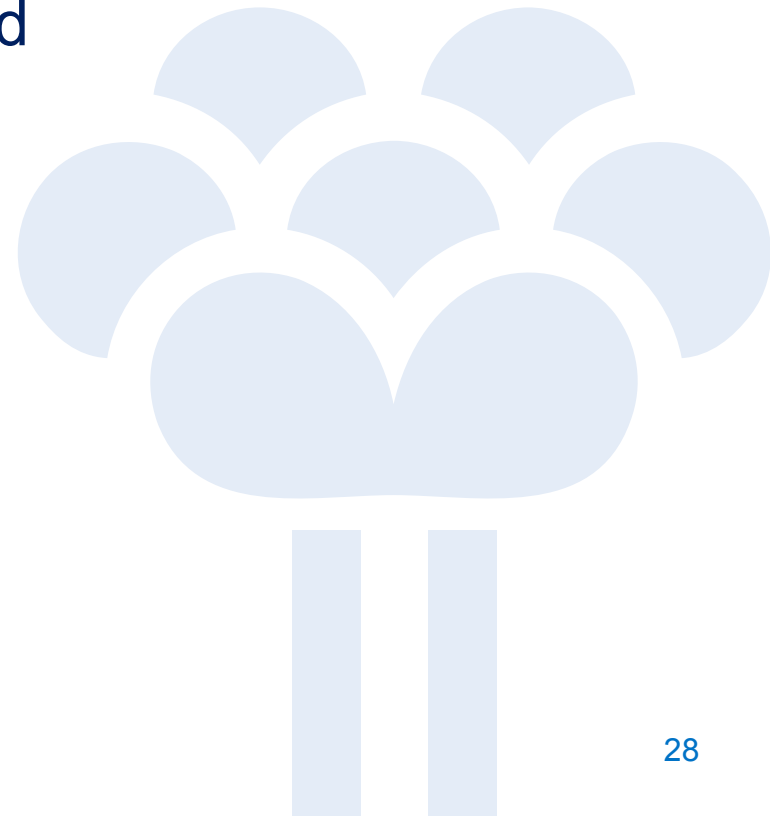
# Externe veiligheid

- Beperkt aantal bronnen:
  - LPG-tankstation Total Nederland NV
    - Max. veiligheidsafstand van 35m
    - kwetsbare objecten binnen 150 m
      - verantwoording groepsrisico
  - A12 – geen PAG; wel basis-net
    - Verantwoording groepsrisico – 200 meter
  - Afrikaweg – nu hoofdontsluiting
    - Vluchtwegen van de bron af
      - \* Mogelijk verdwijnt LPG uit tankstation, dan geen probleem meer



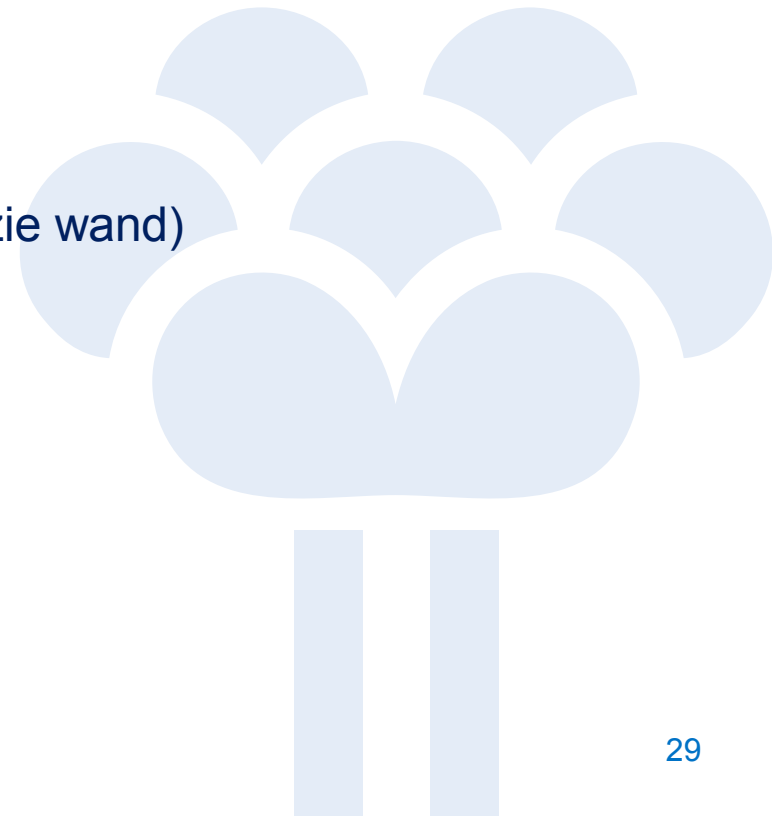
# Omgevingsveiligheid

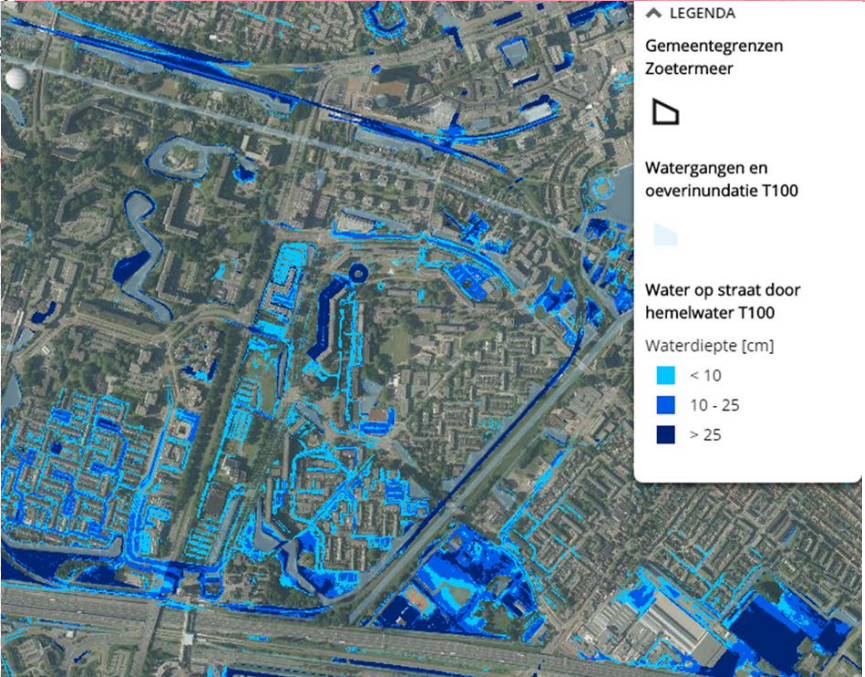
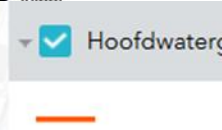
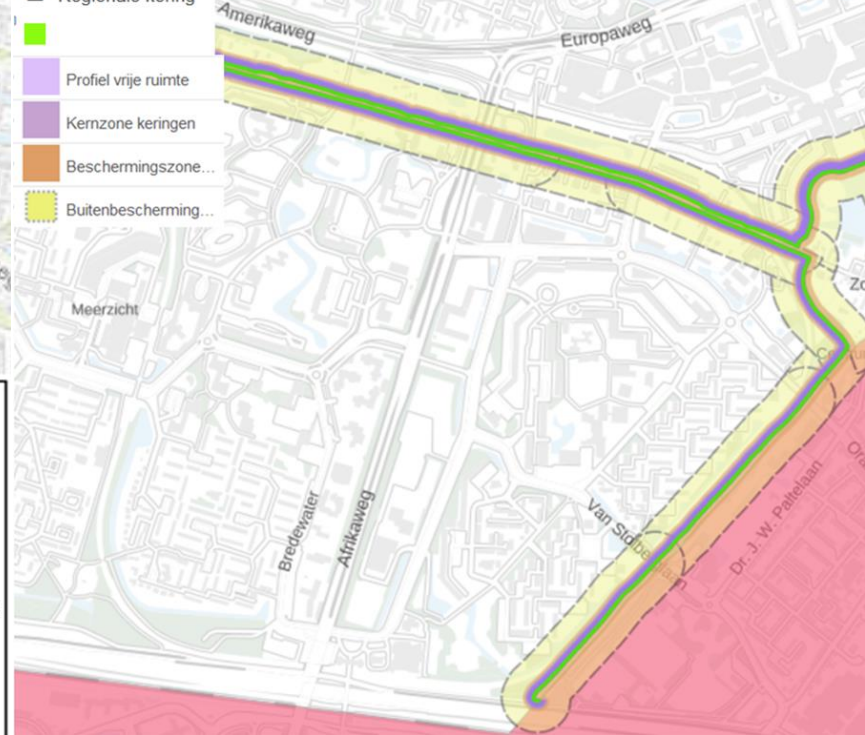
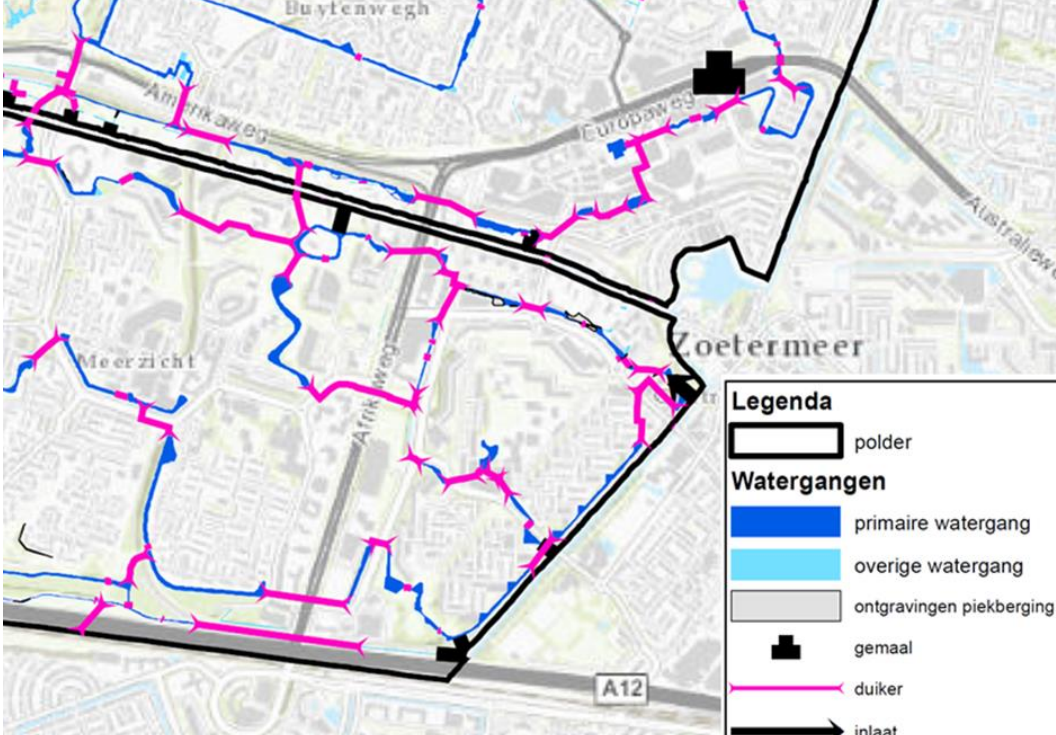
- Evacuatie / vluchtwegen onderdeel van het ontwerp
- Aandacht voor extra brandgevaar
  - Accu's, batterijen etc.
- Veiligheid in het openbaar gebied
  - Ogen op straat



# Water

- Groot gebied; veel aandachtspunten
  - 2 waterschappen (HHSK en HHR)
    - Actief bezig; win – win zoeken
  - 2 polders
  - 2 waterkeringen
  - Klimaatstress
    - Uitgangspunten PZH aanhouden (zie wand)
    - Compensatie demping
  - Bijzonder lange duikers
    - Onderzoeken aanpak

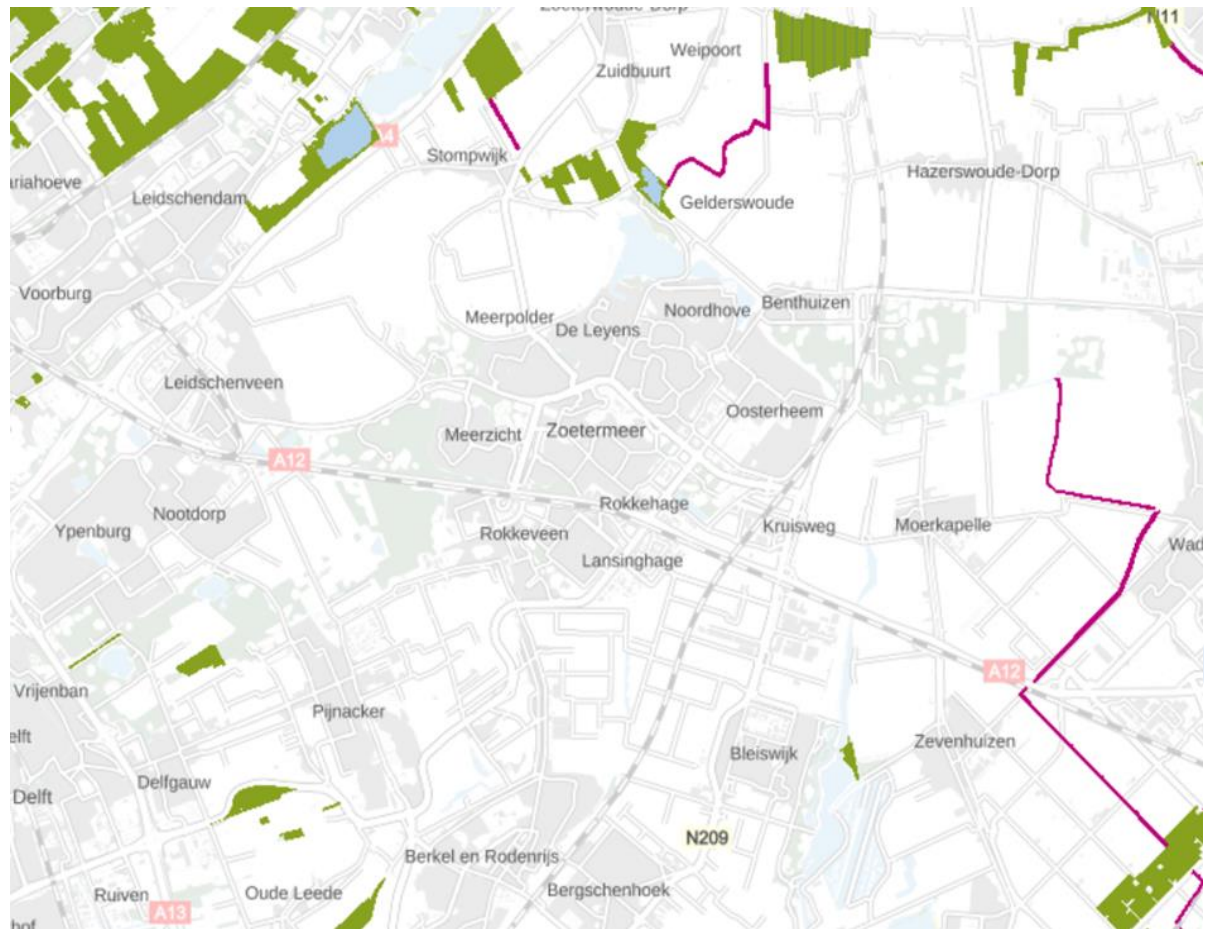




## Stikstof

natuurgebieden  
op afstand

op scan-niveau geen  
stikstofproblemen te  
verwachten zijn  
(indicatieve  
berekening)



# Ecologie en groen

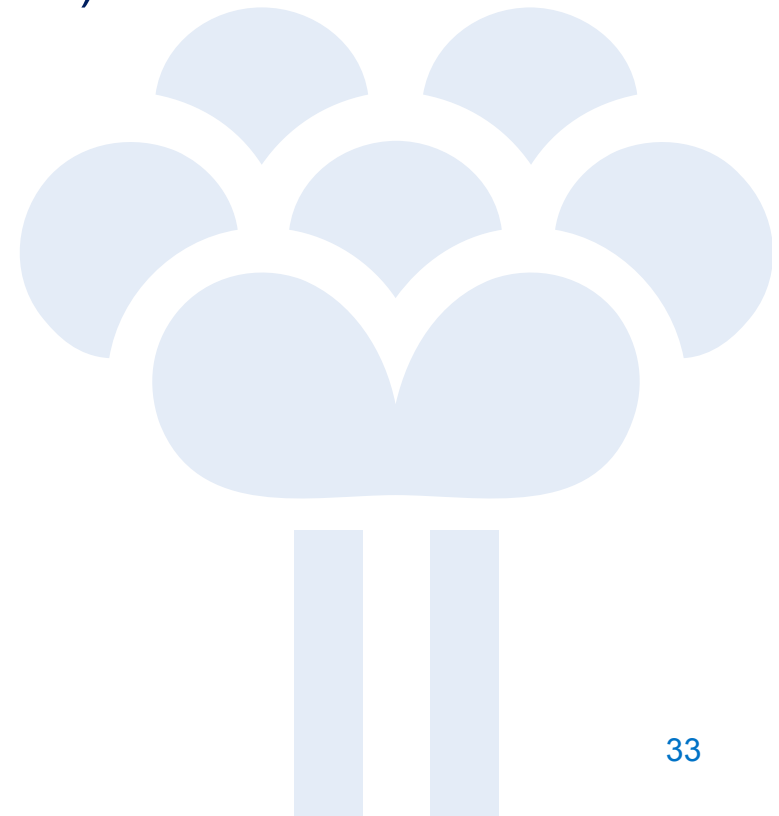
- Aandachtspunten:
  - Buizerd
  - Verschillende vogels
  - Vleermuizen; Egel (Afrikaweg 3; infra-knelpunt)
  - Potentieel: rugstreeppadden en beschermde vissoorten
- Natuur-inclusief bouwen





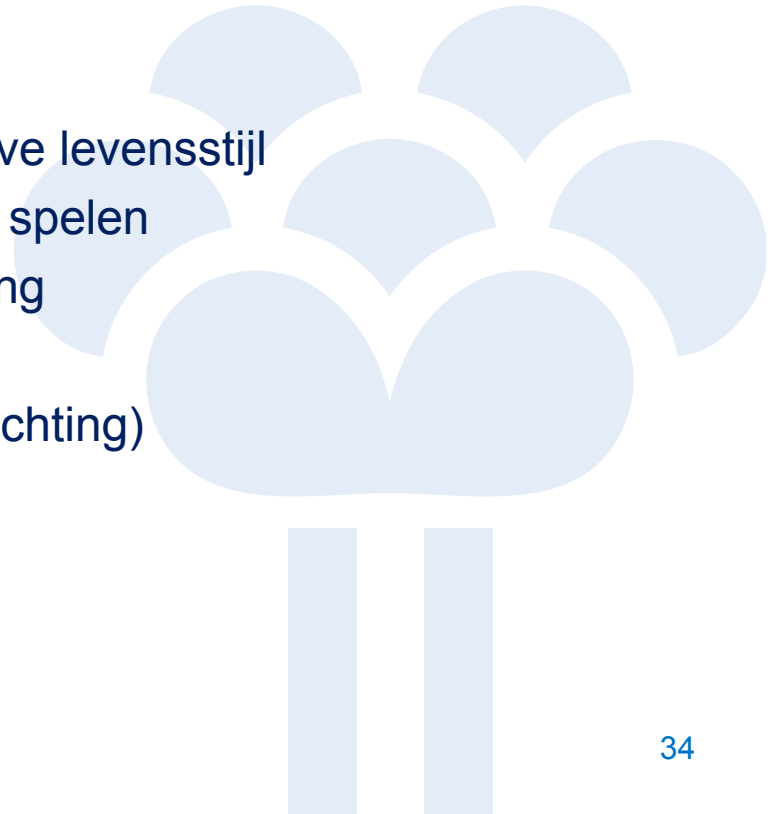
# Ecologie en groen

- Water en groen combineren
  - Groen / blauwe inrichting
- Groenvisie in beleid en Masterplan
- Openbaar en publiek groen (zie hierna)
- Behoud van kwaliteitsgroen



# openbaar en privé / gemeenschappelijk gebied

- Openbaar en/of gemeenschappelijk gebied
  - Aandacht voor sport, cultuur, beelden, maar ook beheer als ontwerpeis
  - Community en interactie stimuleren
    - Openbare ruimte nodigt uit tot actieve levensstijl
    - Verblijven, ontmoeten, verplaatsen, spelen
    - Maximaal groen, minimaal verharding
    - Openbaar/collectief i.p.v. privé.
    - Toegankelijkheid (“drempelloze” inrichting)
    - Fietser/voetganger i.p.v. auto



# Duurzaam en gezondheid

- De ambities in vier hoofdoopgaven (Duurzaam Zoetermeer 2030):
  - Gezond leefmilieu:
    - 2030 langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder is ( $< 65$  dB (A)),
    - de woonwijken rustig zijn ( $< 55$  dB (A))
    - de luchtkwaliteit met 20% verbeterd ten opzichte van de huidige EU norm
  - Aandacht voor relatie afwijking voor woningbouw in deze bijzonder woonwijk!

# Duurzaam en gezondheid

- De ambities in vier hoofdopgaven (vervolg):
  - Zoetermeer in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal;
  - In 2030 is groen aanwezig in de stad
    - aantal bijzondere soorten (flora en fauna) minstens gelijk gebleven met het aantal in 2007
  - De gemeente Zoetermeer past op alle inkoop en aanbestedingen de duurzaamheidscriteria toe.



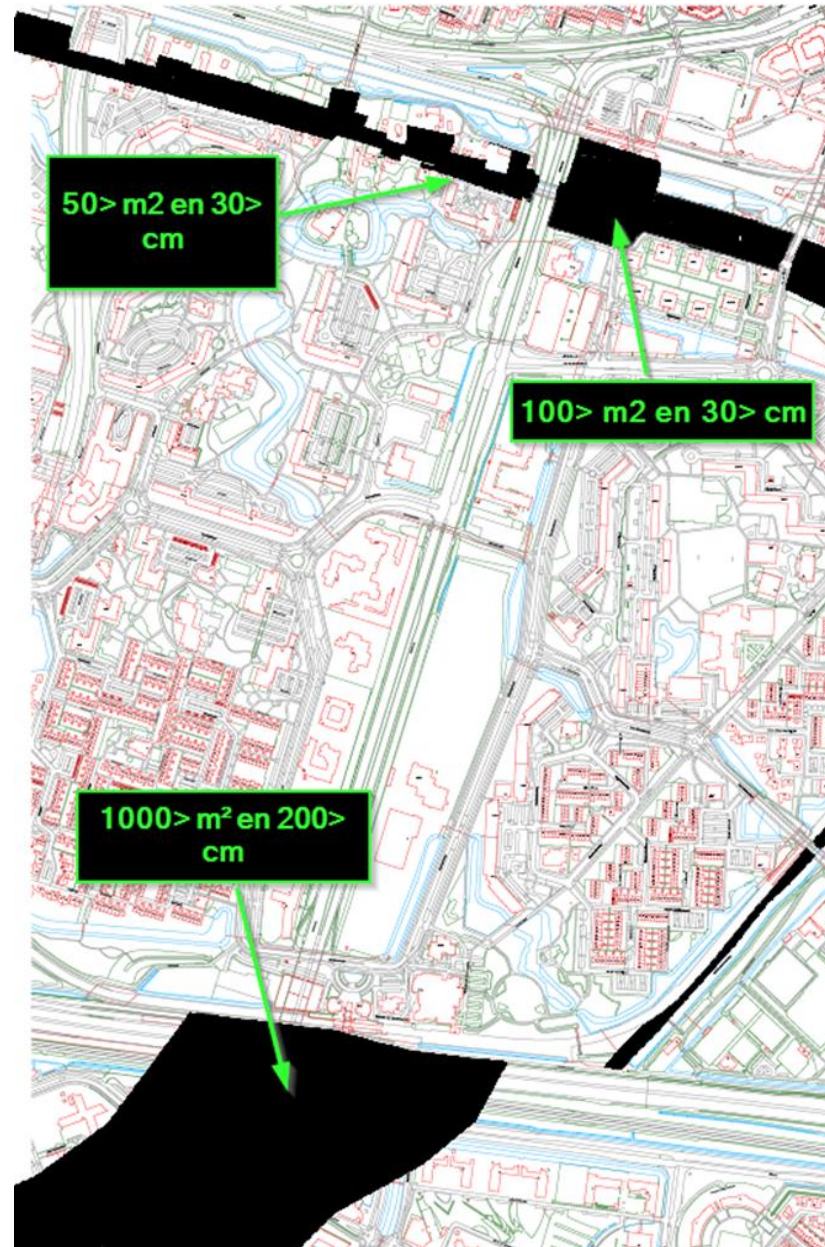
# Duurzaam en gezondheid

- Gasloos, circulair bouwen, zelfvoorzienende grids
- Energieoplossingen op gebiedsniveau
- Daklandschappen
- Plaagdierbestendig ontwerpen
- Afval buiten het openbaar gebied oplossen
- Stedenbouwkundige opzet, inrichting openbaar gebied en mobiliteitsbeleid nodigen uit tot actieve en gezonde levensstijl.

# Archeologie

Beperkt aantal  
aandachtsgebieden

nadere onderzoek en/of  
aanduiding in bestemmingsplan

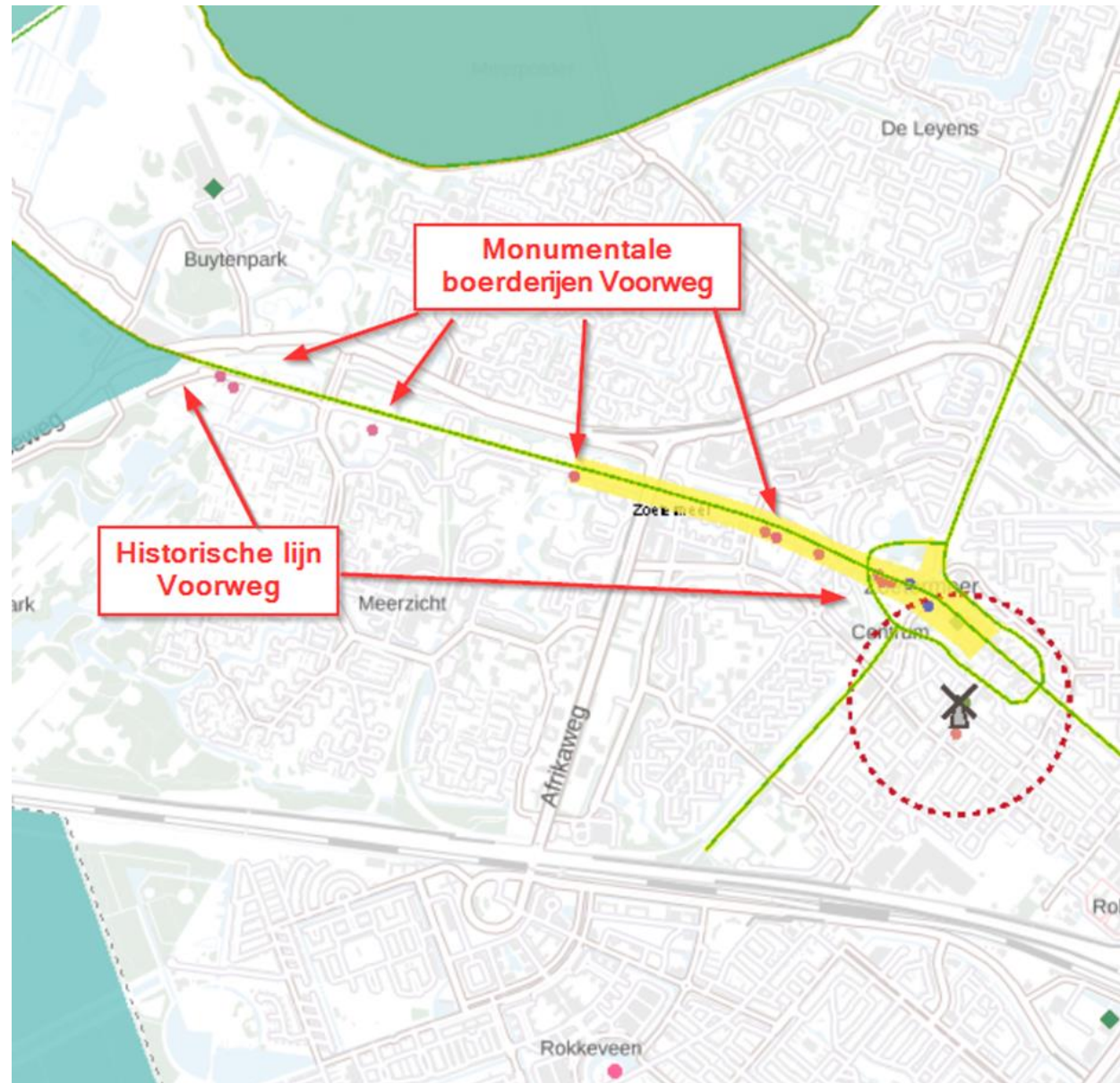


## Cultuurhistorie

- gemeentelijke monumenten
- Beschermd stadsgezicht

Streven om ook de 'jongere' panden (jong erfgoed) status te geven

Onderzoek meenemen in plan  
Vast onderdeel van bestemmingsplan



# Economische aspecten / haalbaarheid

- Sluitende exploitatie
- Verhaal van kosten
- Aandacht voor eigendomssituaties
- Aandacht voor planschade
- Aandacht voor kosten van het ontwerp
  - Keuzes infra, openbaar, kabels meenemen in ontwerpkeuzes e.d., water, parkeren en mobiliteit e.d.
  - Niet alleen kwaliteit is belangrijk, ook de financiën



# Maatschappelijke haalbaarheid

- Het moet ook een plan zijn om in of naast te leven, waar je “blij” van wordt, wat “helpt”
  - Sociaal domein
    - Inclusieve en integrale stad:
      - Welke (positieve) effecten heeft dit plan op de verschillende groepen in de stad
      - Toegankelijkheid als ontwerp-opgave



# Maatschappelijke haalbaarheid

- Identiteit van het gebied
  - Onderdeel Zoetermeer! En toch nieuw
  - Participatie met 'huidige bewoners' en nieuwe inzichten
  - Functie buitenruimte niet alleen klimaat e.d., maar ook ontmoeting
    - “ontmoeten, delen en helpen”
  - Sociale infrastructuur – hoe vormgeven



# Maatschappelijke haalbaarheid

- Aandacht voor omgeving
  - Verkeer, parkeren, bezonning, privacy etc.
  - Fruittuinen, stadsboerderij e.d.
- Ervaring van het gebied als gezond en gewild



*Entree gebied*

