



Gebiedsvisie Burgemeester Vernèdepark / Dr. J.W. Paltelaan

Vierde stadsbrede bijeenkomst 24 september 2024



gemeente
Zoetermeer



LOS · ruimte maak je samen

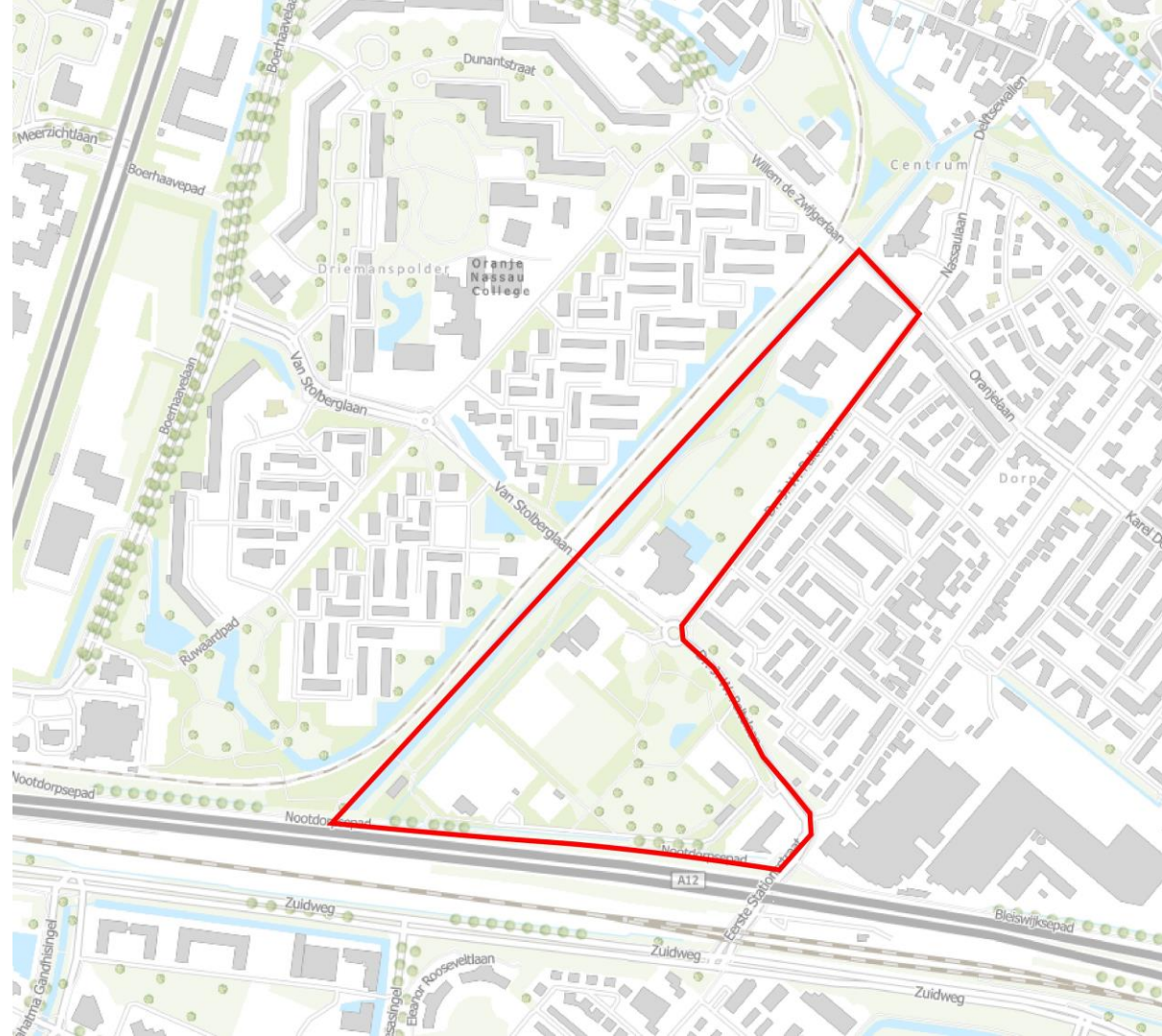
Interview wethouder Weerwag

(portefeuille: wonen, sport, ruimtelijke ordening,
wijkgericht werken, vergunningverlening,
wijkwethouder De Leyens, Palenstein)



Opgave

- Samenhangende gebiedsvisie
- Uitvoeringsagenda met deelprojecten



Stadsbrede bijeenkomsten

15 november

Start

7 februari

Ideeën en aandachtspunten

22 mei

Drie varianten

24 september

Voorkeursvariant



Doel vandaag

Gebiedsvisie

- Toelichting voorkeursvariant
- Hoe gaat het verder

Project Eerste Stationsstraat 185

- Toelichting twee varianten
- In gesprek: voor- en nadelen per variant



Programma vandaag

19.00u - 20.00u Toelichting

- Opbrengst tot nu toe
- Variantenstudie
- Voorkeursvariant (deelgebieden)
- Eerste Stationsstraat 185

20.00u - 21.00u Gesprektafels



Opbrengst tot nu toe



Samenvatting gesprekken

Kwaliteiten

- Groen, water, landschap
- Karakter en sfeer Dorp
- Voorzieningen sport en onderwijs

Aandachtspunten

- Meer groen voor ontspannen
- Verbinden stedelijk groen
- Verkeerssituatie
- Woningen senioren en starters
- Voorkeur laagbouw, soms hoger



Organisaties

Sport

- Verenigingen willen blijven (en uitbreiden)
- Gezamenlijk gebruik voorzieningen
- Behoud eigen plek/ kantine

Onderwijs

- Scholen willen blijven
- Grote behoefte aan gym/ sporthal

Jongeren

- Wens 'hotspot' rond skatebaan
- Muziekschool, dansschool, buurtwerk, freerun



Ambities gemeente

1. Zoetermeer is mijn thuis
2. Duurzame stad in en tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor inwoners van Zoetermeer
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer regiostad



Wat we willen bereiken

1. Versterken en benutten van het groen Voor biodiversiteit en recreatie



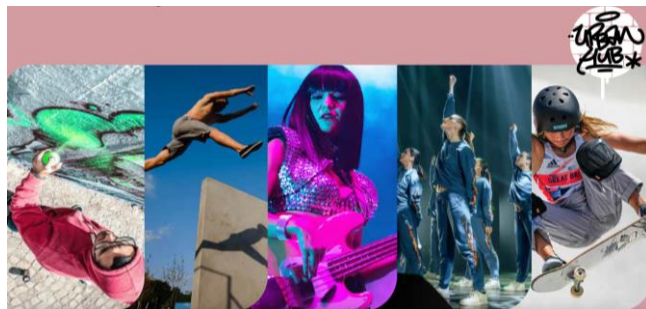
Wat we willen bereiken

1. Versterken en benutten van het groen

Voor biodiversiteit en recreatie

2. Breed aanbod stedelijke voorzieningen

Bestaande verenigingen en goede aanvullingen



Wat we willen bereiken

1. Versterken en benutten van het groen

Voor biodiversiteit en recreatie

2. Breed aanbod stedelijke voorzieningen

Bestaande verenigingen en goede aanvullingen

3. Bijdragen aan de grote woonopgave

Vooraf voor senioren (knarrenhofjes) en starters



Wat we willen bereiken

1. Versterken en benutten van het groen

Voor biodiversiteit en recreatie

2. Breed aanbod stedelijke voorzieningen

Bestaande verenigingen en goede aanvullingen

3. Bijdragen aan de grote woonopgave

Vooral voor senioren (knarrenhofjes) en starters

4. Veilige en gezonde mobiliteit

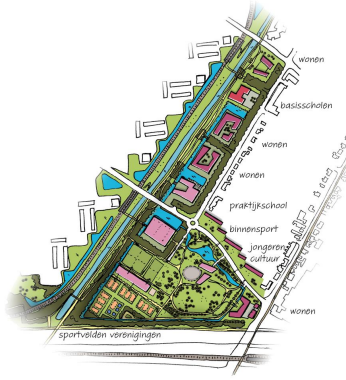
Stimuleren fietsen, wandelen en ov



Variantenstudie



Drie varianten



Variant 1

Groot gebouw in het park

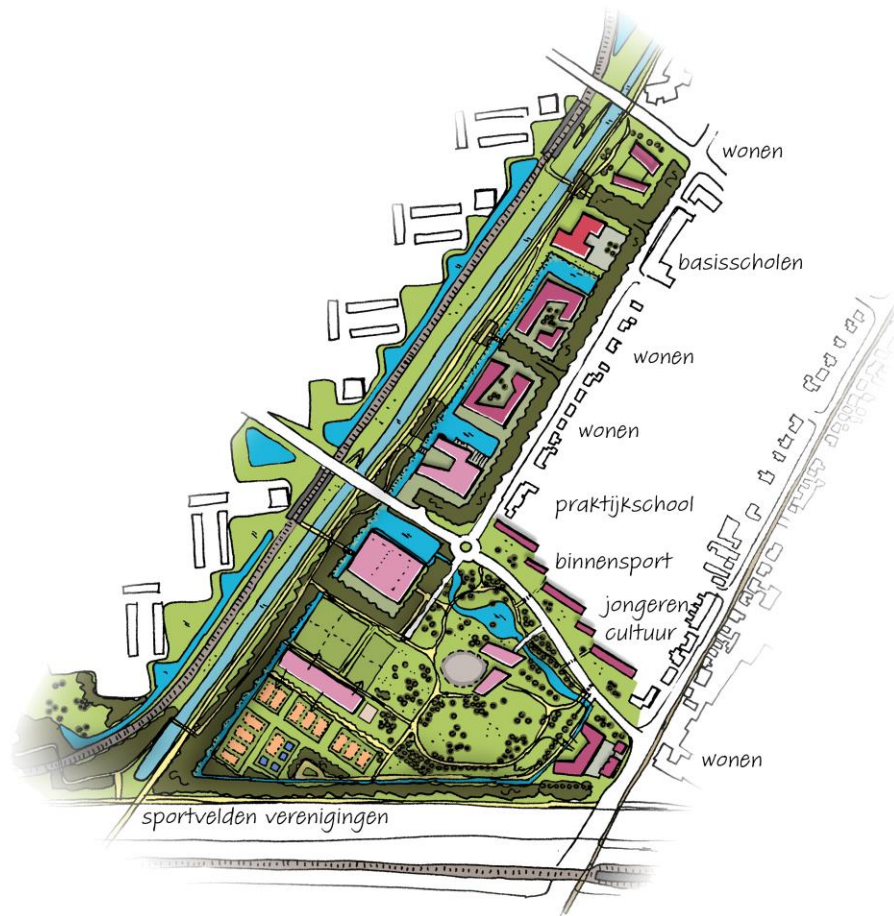
- Passende bebouwing aan Dr. J.W. Paltelaan
- Sportgebouw te massaal



Variant 2

Kamers langs Delftsewallenwetering

- Positief over sportgebouw met paviljoens in het park
- Woongebouwen te massaal



Variant 3

Voorzieningenwal langs A12

- Positief over tegenhouden geluid van A12
- Vraagtekens bij haalbaarheid en kosten (“je haalt zoveel overhoop”)



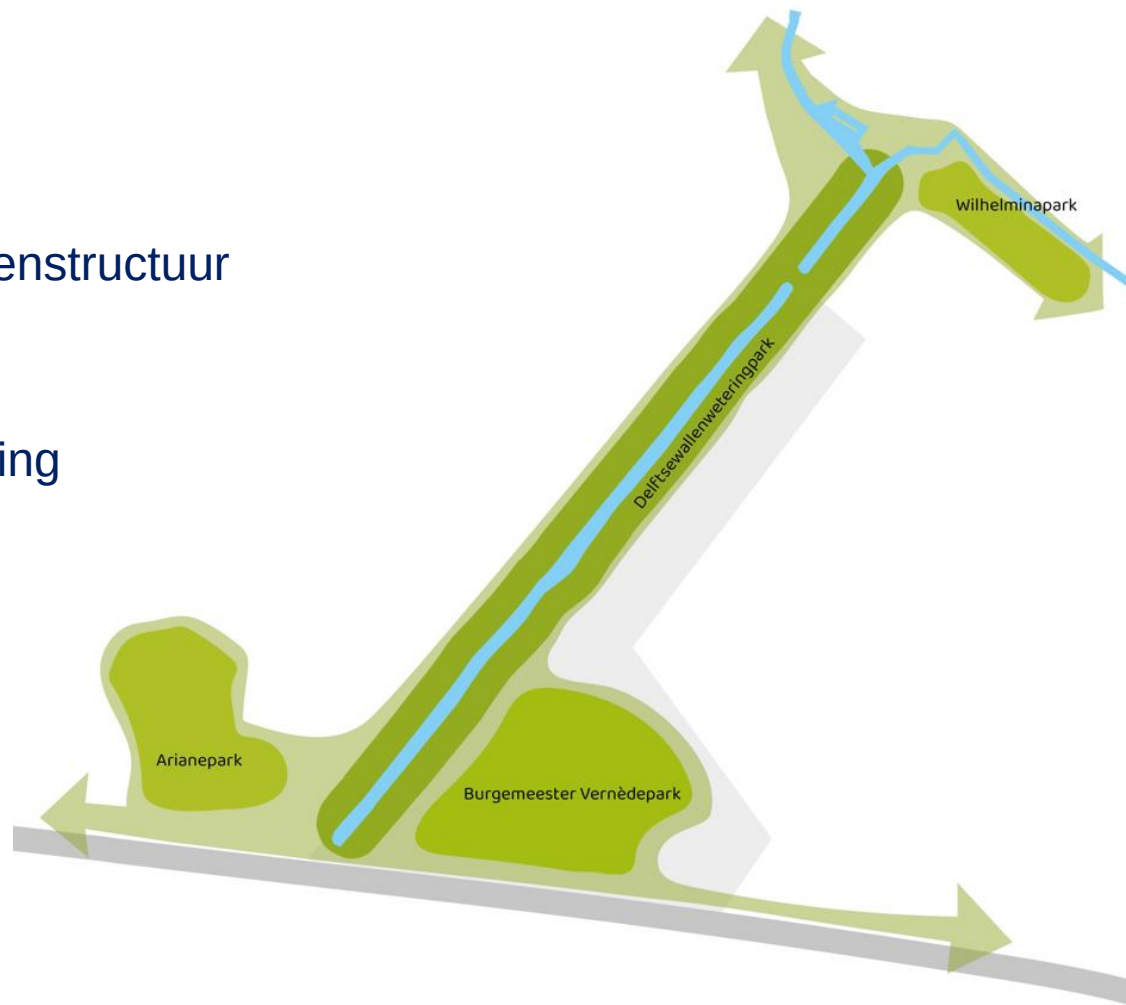
Voorkeursvariant



Concept

Parken verbinden tot sterke groenstructuur
(voor natuur en recreatie)

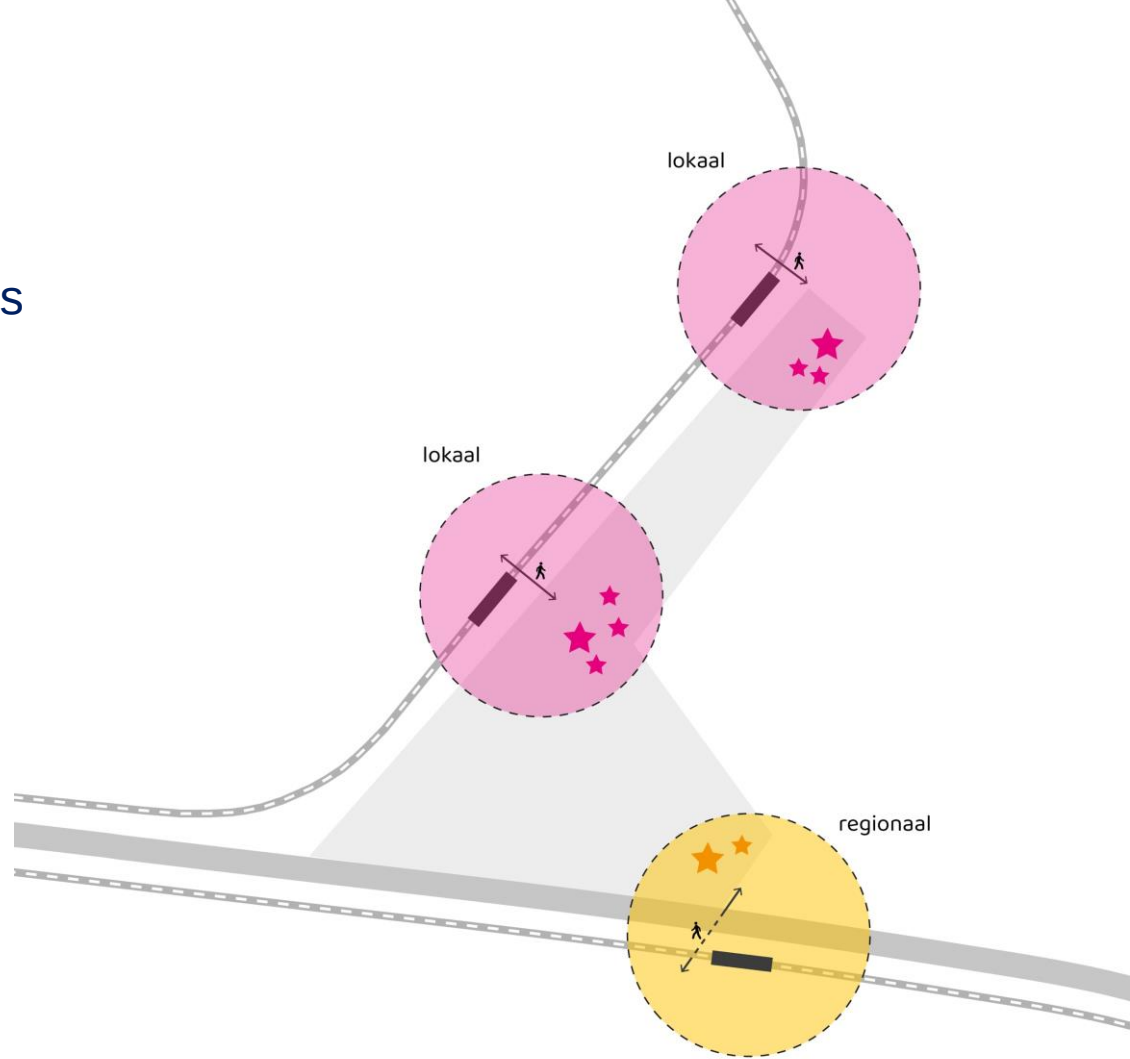
Als basis voor gebiedsontwikkeling



Concept

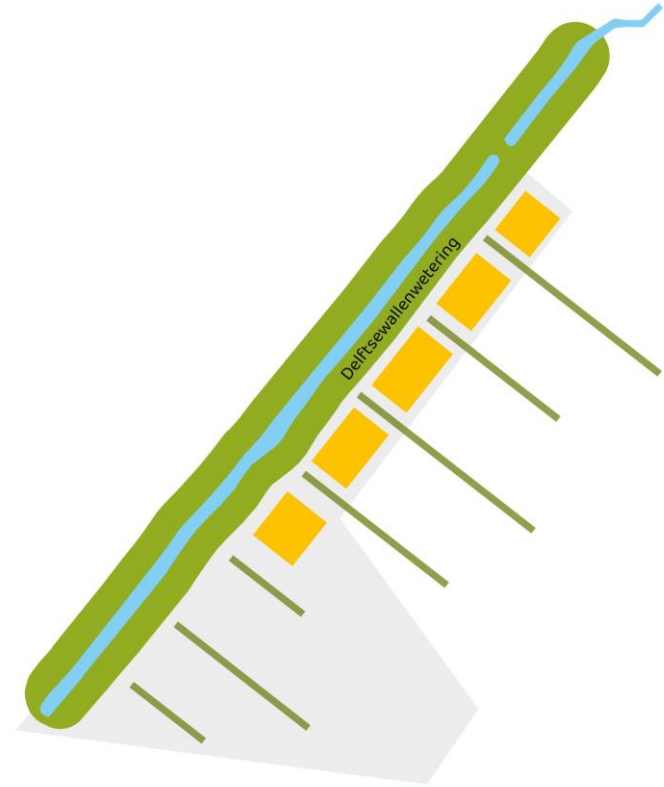
Koppelen functies aan OV-haltes

Sport, onderwijs en cultuur op
loopafstand van RandstadRail



Concept

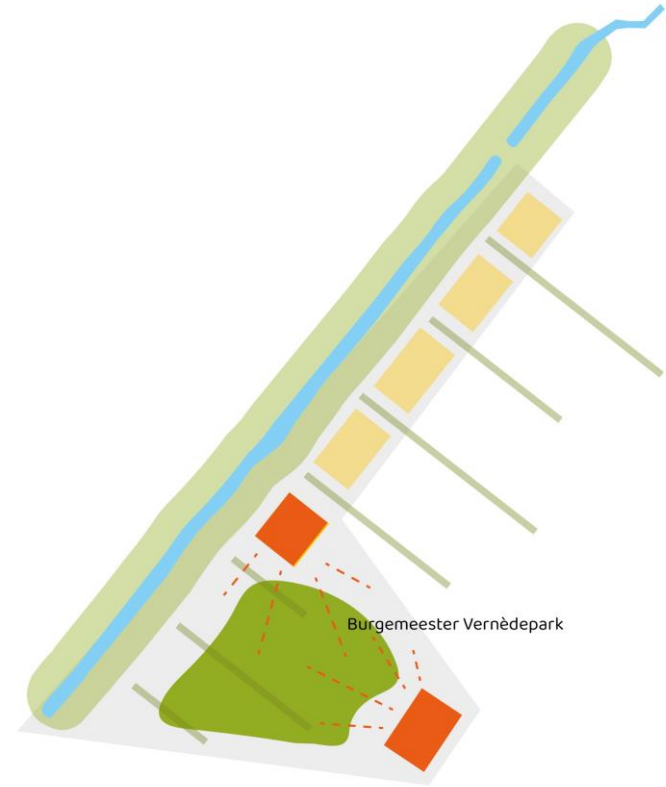
Basisopzet geïnspireerd op historisch
slagenlandschap



Concept

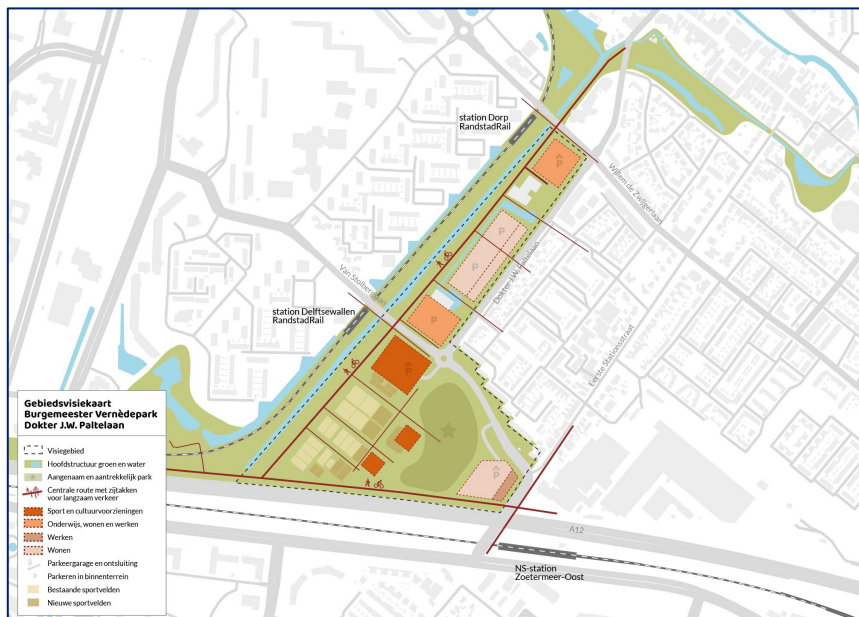
Versterken landschap, natuur en recreatie in Burgemeester Vernèdepark

Aangenaam park tussen twee 'bakens'



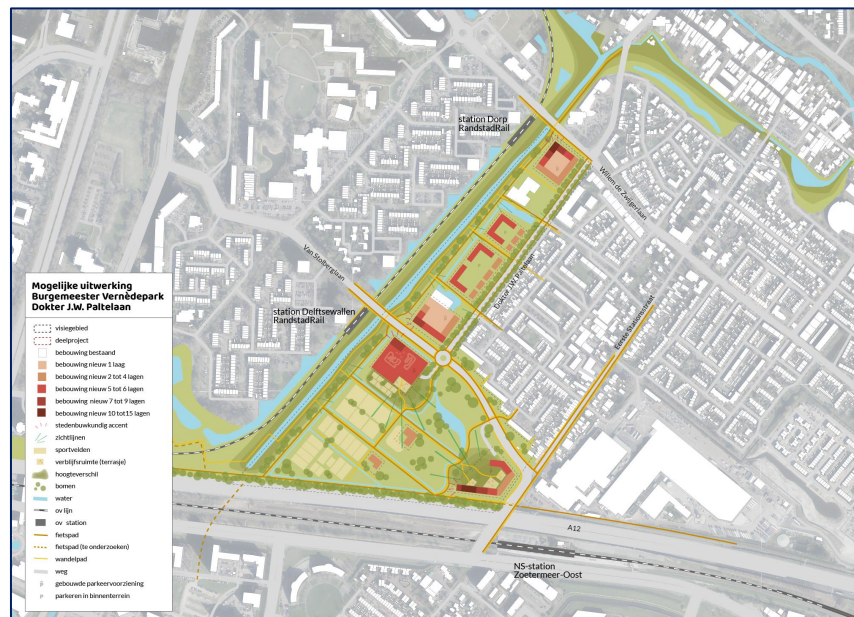
Gebiedsvisiekaart

- Uitgangspunten per deelgebied
- Vaststelling door raad



Mogelijke uitwerking

- Ontwerpstudie: hoe past het
- Richting voor uitwerking



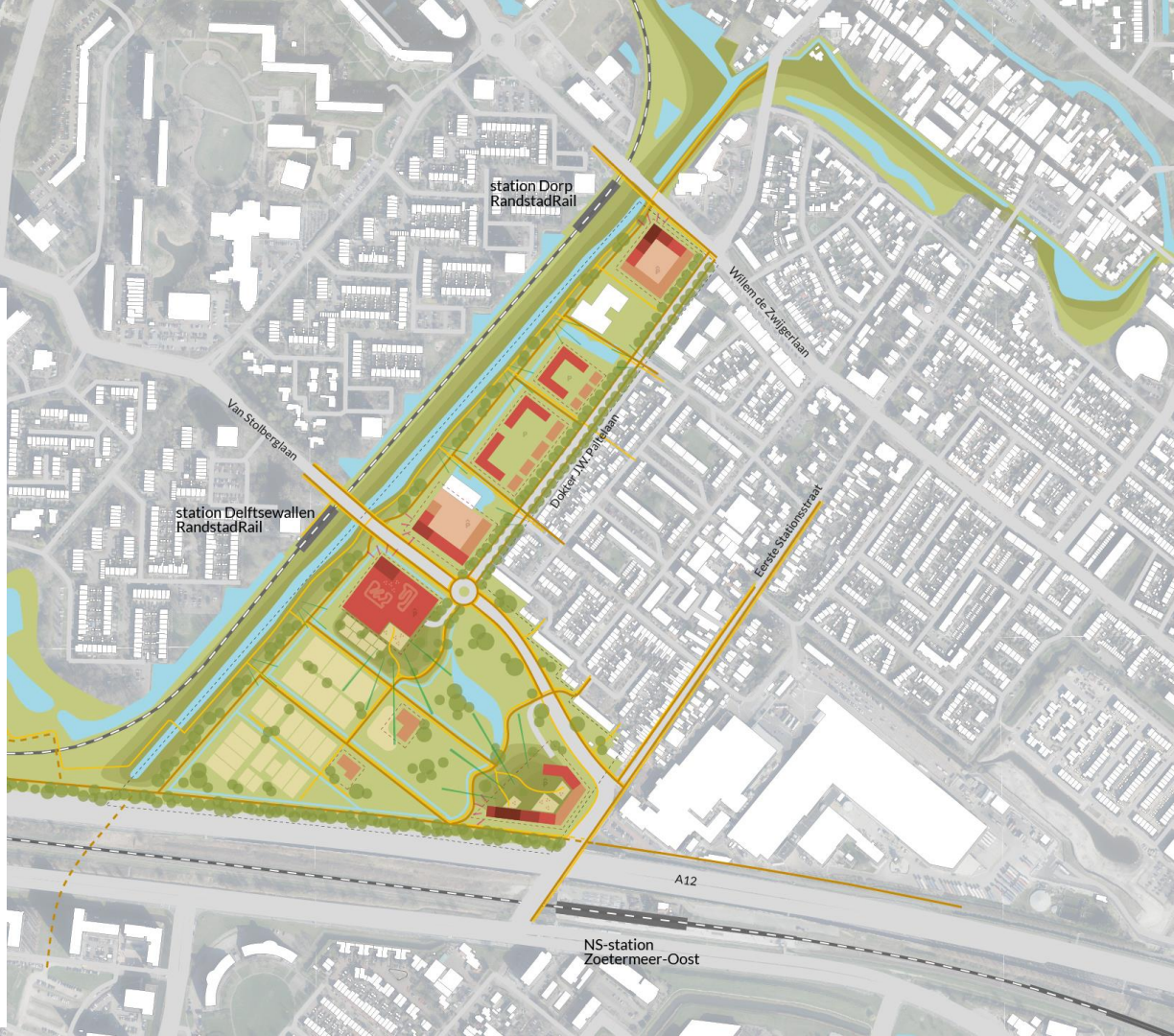
Gebiedsvisiekaart

- Visiegebied
- Hoofdstructuur groen en water
- Aangenaam en aantrekkelijk park
- Centrale route met zijtakken voor langzaam verkeer
- Sport en cultuurvoorzieningen
- Onderwijs, wonen en werken
- Werken
- Wonen
- Parkeergarage en ontsluiting
- Parkeren in binnenterrein
- Bestaande sportvelden
- Nieuwe sportvelden



Mogelijke uitwerking

- visiegebied
- deelproject
- bebouwing bestaand
- bebouwing nieuw 1 laag
- bebouwing nieuw 2 tot 4 lagen
- bebouwing nieuw 5 tot 6 lagen
- bebouwing nieuw 7 tot 9 lagen
- bebouwing nieuw 10 tot 15 lagen
- stedenbouwkundig accent
- zichtlijnen
- sportvelden
- verblijfsruimte (terrasje)
- hoogteverschil
- bomen
- water
- ov lijn
- ov station
- fietspad
- fietspad (te onderzoeken)
- wandelpad
- weg
- gebouwde parkeervoorziening
- parkeren in binnenterrein



Hoek Dr. J.W. Paltelaan – Oranjelaan/ W. de Zwijgerlaan

- Werkruimten aan de straat
- Onderwijs met buitenruimte
- Appartementen (100-120)
- Van 4 tot 14 bouwlagen
- Maximale hoogte 42 meter
- Accent op hoek
- Parkeren in gebouwde voorziening



Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking

Zone langs Dr. J.W. Paltelaan

- Stadswoningen (20-30)
- Gezamenlijke woonvormen (140-150)
- “Knarrenhofjes”
- Appartementen (30-50)
- Van 3 tot 6 bouwlagen
- Maximale hoogte 18 meter
- Parkeren op eigen terrein
- Noordelijk deel Dr. J.W. Paltelaan inrichten als 30 km/h
- Oversteekplekken vanuit Dorp
- Groene bomenlaan



Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking

Hoek Dr. J.W. Paltelaan - Van Stolberglaan

- Werkruimten aan de straat
- Onderwijs met buitenruimte
- Appartementen (20-50)
- Van 3 naar 6 bouwlagen
- Maximale hoogte 18 meter
- Integreren bestaande gymzaal (nieuwe functie mogelijk)
- Parkeren op eigen terrein



Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking

Sportgebouw en park

Multifunctioneel sportgebouw

- Sporthal (6 zaaldelen)
- Jeu de Boulesclub (incl. uitbreiding)
- RC Club Zoetermeer (op het dak)
- Sportschool, basketbal, korfbal
- Therapeutisch zwembad (optie)
- Schietbaan
- Parkeren in eerste laag

Paviljoen tennis en padel

Paviljoen stadscultuur

- Skatebaan, freerun
- Muziek- en dansschool
- Buurtwerk

Sportvelden

- Behoud bestaande velden tennis, padel en korfbal
- Ruimte voor uitbreiding / verplaatsing

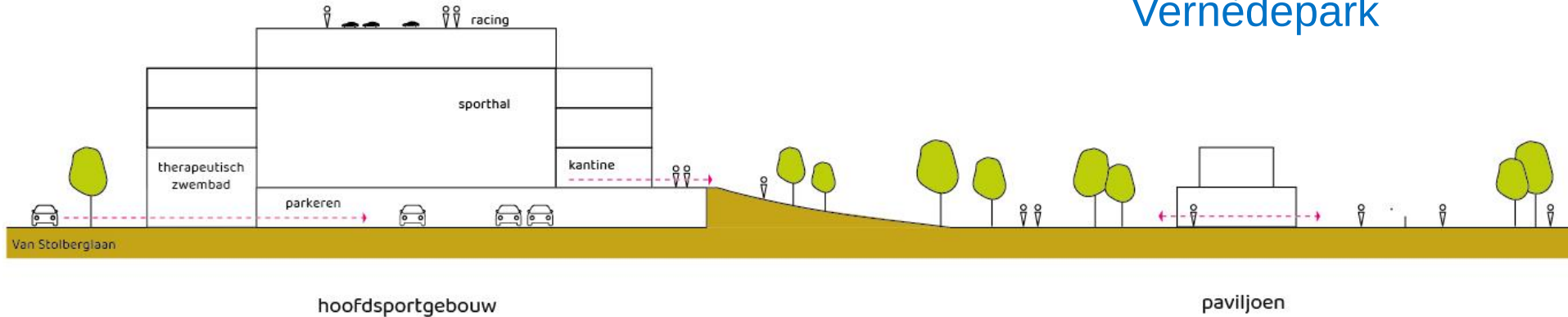


Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking

Multifunctioneel sportgebouw



Eerste Stationsstraat 185

Deelstudie: welke functie past hier het beste?

- Optie 1 Sporthal
- Optie 2 Wonen en werken

Voorkeur: wonen en werken

- Nabijheid NS-station (knooppuntontwikkeling)
- Afstand sporthal tot scholen
- Afstand sporthal tot RandstadRail
- Afstand tot bestaande sportvelden
- Perceel krap voor sporthal
- Intentieovereenkomst ontwikkelaar

Belangrijke aandachtspunten

- Korte afstand tot Nutricia
- Inpassing in historische Stationsstraat



Eerste Stationsstraat 185

Vorige uitgangspunten in Kavelpaspoort

Appartementen	280-320
Bouwhoogte	90 meter

- Werkruimten aan Stationsstraat
- Appartementen met buitenruimte/raam aan parkzijde (150-200)
- Van 4 tot 15 bouwlagen
- Maximale hoogte 45 meter
- Sterke relatie met landschap park
- Parkeren in gebouwde voorziening
- Ontsluiting aan Dr. J.W. Paltelaan



Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking
Varianten volgen hierna

Burgemeester Vernèdepark



Gebiedsvisie



Mogelijke uitwerking

Indicatie woonprogramma

	Appartementen (1-2 persoons)	Gezamenlijke woonvormen (o.a. “knarrenhofjes”)	Stadswoningen gezinnen	Totaal
Hoek Dr. J.W. Paltelaan - W. de Zwijgerlaan	100 - 120			
Zone langs Dr. J.W. Paltelaan	30 - 50	140 - 150	20 - 30	
Hoek Dr. J.W. Paltelaan - v. Stolberglaan	20 - 50			
Locatie Eerste Stationsstraat 185	150 - 200			
Totaal	300 - 420	140 - 150	20 - 30	460 - 600

Gevolgen voor verkeer

Doel: beperken toename verkeersdruk

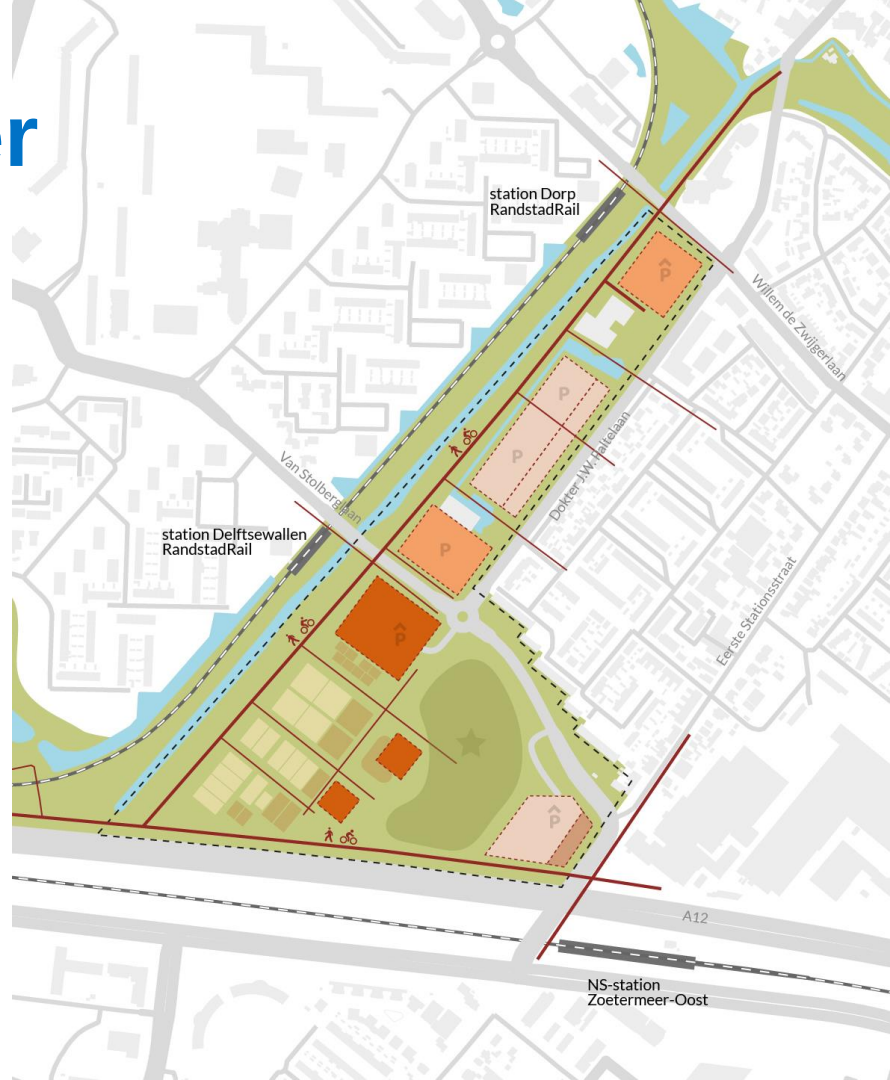
- Aangename wandel- en fietsroutes
- Functies dichtbij RandstadRail en OV
- Dr. J.W. Paltelaan-Noord als 30 km/h
- Vooral starters en senioren (minder auto's)

Eerste verkenning

- Wegenstructuur kan het aan
- Beperkte toename wachtrijen spoor

Actiepunten

- Doorrekenen in verkeersmodel
- Verkenning routes in breder verband
- Onderzoeken ongelijkvloers fietspad langs A12
- Verkeersveiligheid bij kruising





Varianten Eerste Stationsstraat 185

Harm Mensink

ArthurArmstrong - Ontwikkelaar

Maarten Zwemmer

OMRT – Ontwerp en begeleiding

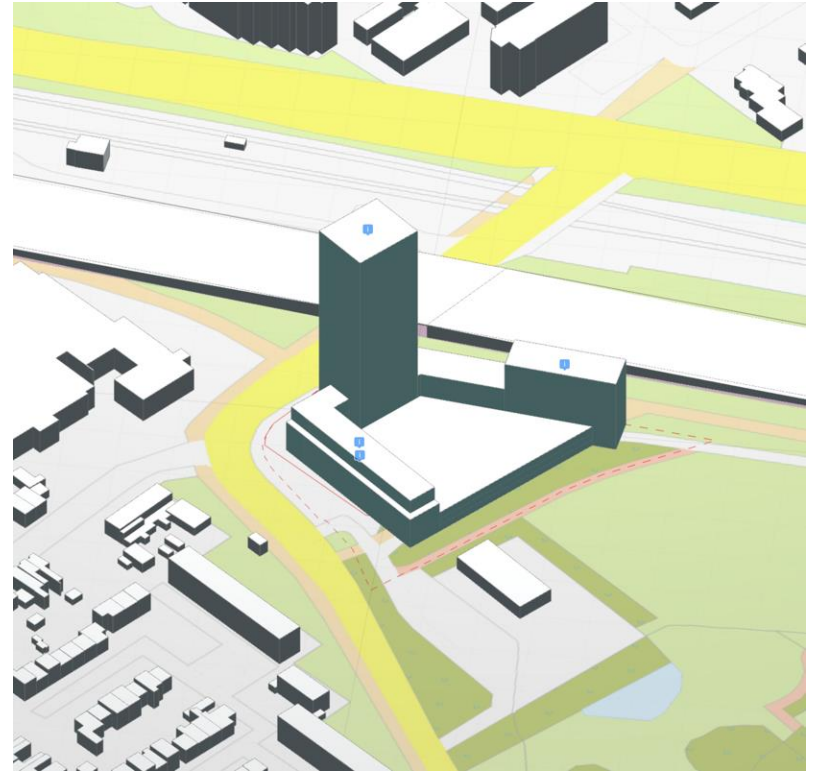


Huidige situatie



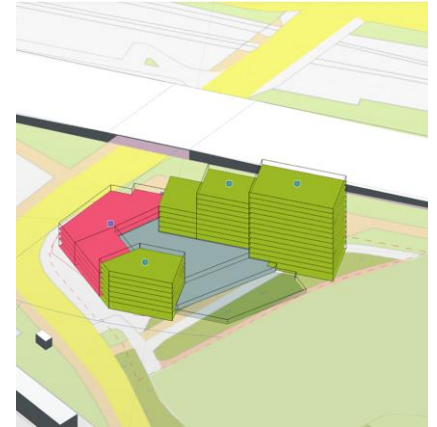
Februari 2020

- Op basis van Kavelpaspoort
- 90 meter toren
- 280-320 woningen
- Gesloten bouwblokken richting A12 en park
- Parkeren op terrein
- Diverse overleggen met gemeente en participatie gestart



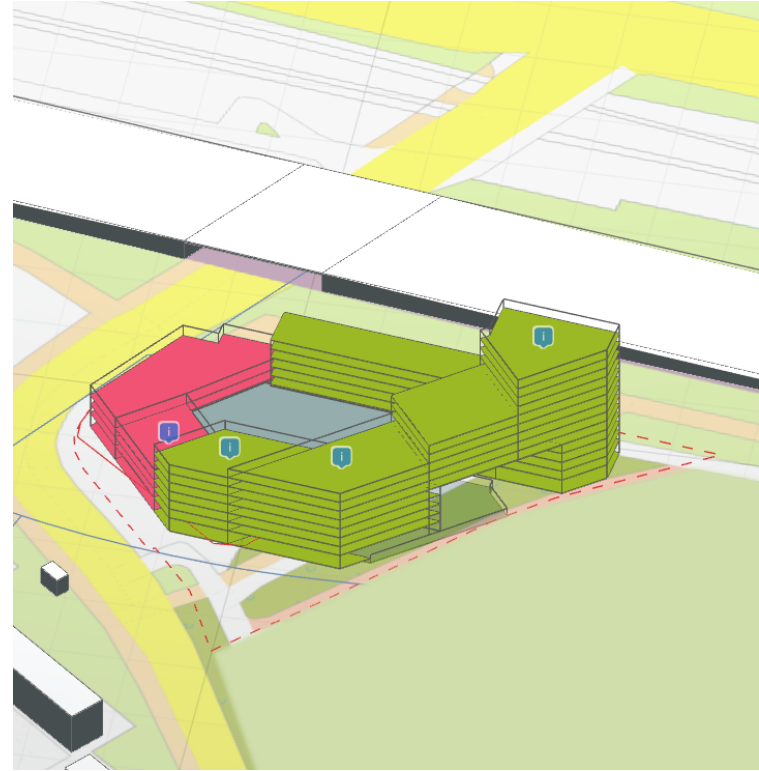
Algemeen

- 4 lagen zijde Nutricia kantoor als overgang
- Getrapt ten behoeve van kwaliteit woningen
- Maximale hoogte 45 meter
- Aantal woningen 150-200
- Parkeren inpandig opgelost op kavel +/- 200-250
- 71 verkeersbewegingen tijdens spitsuur op werkdag (t.o.v. 20 huidig) (*onderzoek Mobycon 2020 op basis van 320 woningen*)
- Kwaliteit woningen t.a.v. luchtkwaliteit en geluidbelasting A12 volgens geldende wet en regelgeving.
- Balans in programma (sociaal, betaalbare huur, duur huren, koop)



Hof model

- Onderdoorgang naar park
- Commercieel en wonen gecombineerd
- Maximale hoogte 45 meter
- Getrapt ten behoeve van kwaliteit woningen
- Aantal woningen 150-200
- Balans in woningtypologie (sociaal, betaalbare huur, duur huren, koop)



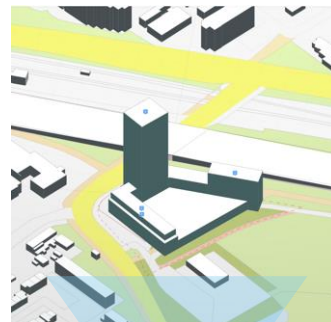
Park model

- Gebouw opent naar het park
- Binnenterrein vergroenen en betrekken (input vanuit participatie)
- Commercieel en wonen gecombineerd
- Maximale hoogte 45 meter
- Getrapt ten behoeve van kwaliteit woningen
- Aantal woningen 150-200
- Balans in woningtypologie (sociaal, betaalbare huur, duur huren, koop)



Terugblik

2020 - Kavelpaspoort	Nu
Toren als baken	4 Lagen commercieel richting Nutricia als overgang
280-320 woningen	150-200 woningen
Gesloten richting park	Geopend en groen richting park
Hoogte tot 90 meter	Hoogte maximaal 45 meter

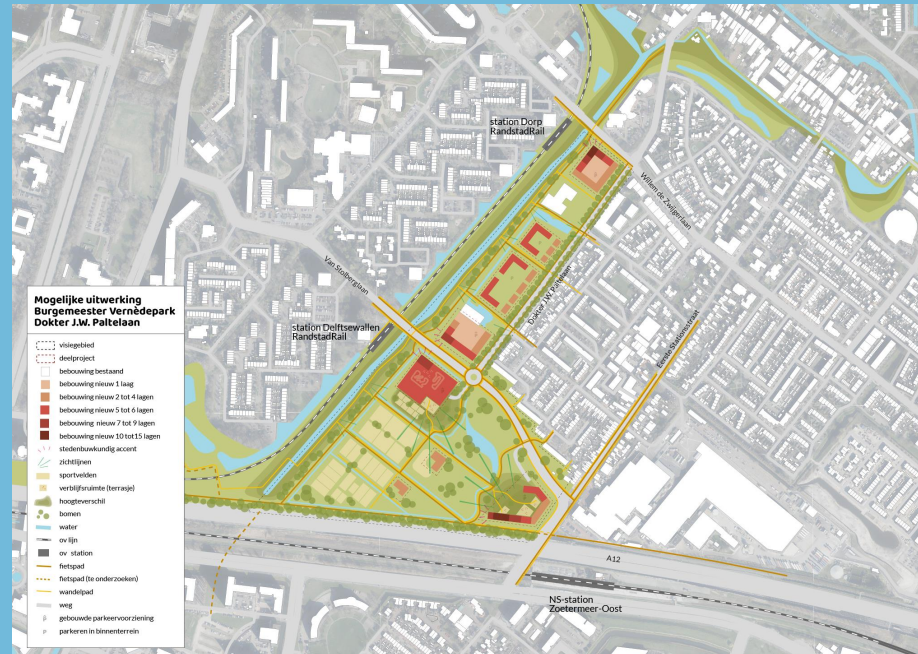
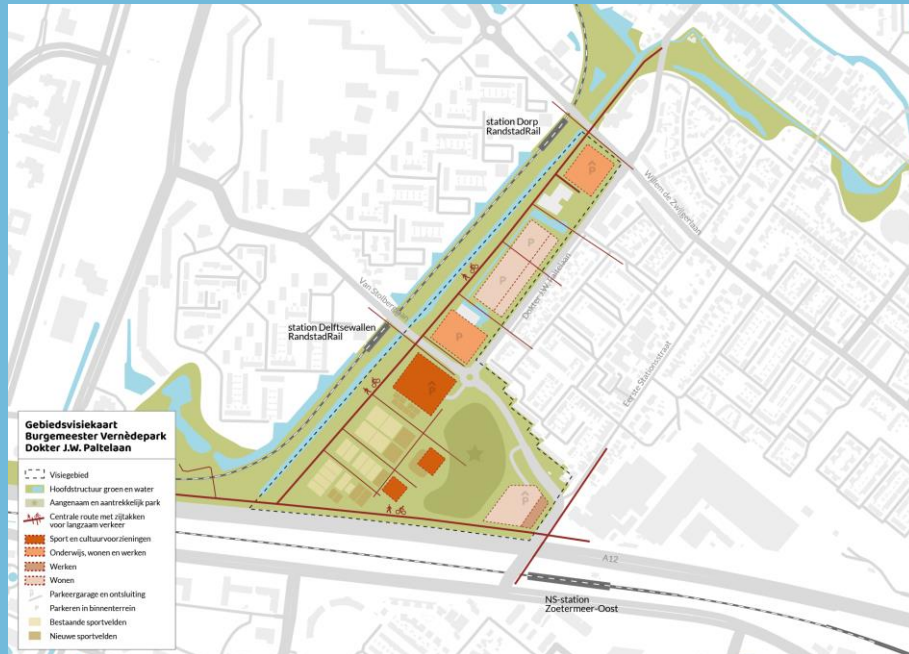


Vervolg proces

- Uitwerken stedenbouwkundig ontwerp tot architectuur en landschappelijk ontwerp
- Vastleggen definitieve afmetingen volume
- Bepalen materialen, kleuren, uitstraling
- Definitieve positie entree en parkeren
- Invulling groen en natuur binnenterrein
- Optimale balans in programma (sociaal, betaalbare huur, duur huren, koop)
- Onderzoek hoe bestaande bouw eventueel mee te nemen in nieuw ontwerp



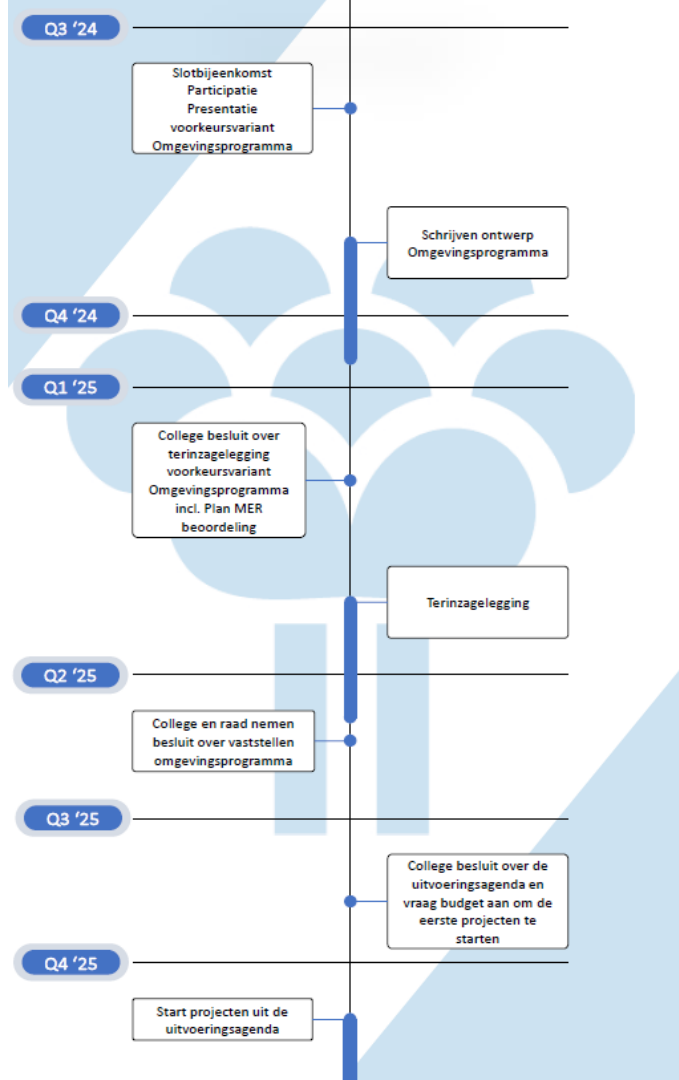
Vragen?



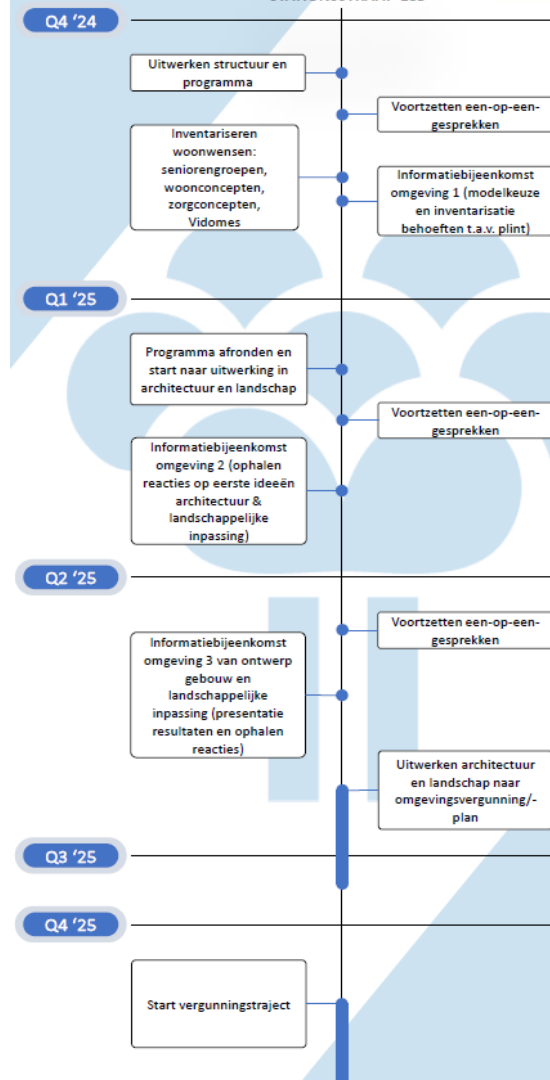
Hoe verder



Vervolg na deze avond gebiedsvisie



Vervolg na deze avond Eerste Stationsstraat 185



Samen in gesprek

Gebiedsvisie
(informereren en vragen)

Eerste Stationsstraat 185
(reacties ophalen)

Gesprekstafel
Gesprekstafel
Gesprekstafel
Gesprekstafel
Gesprekstafel

Gesprekstafel

Maquette
Sport en onderwijs
Wonen
Verkeer
Groen en water

Twee varianten



Bedankt voor uw aandacht!

Verslag van deze avond vindt u binnen twee weken op de website:
www.zoetermeer.nl/vernedeparkpaltelaan

