



Toelichting - Masterplan De Entree Zoetermeer



Meer woningen

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Er zijn zo'n 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen. Zoetermeer wil de komende 10 tot 15 jaar 10.000 woningen bouwen en er wordt gezocht naar mogelijkheden om dit aantal op termijn uit te breiden tot in totaal 16.000 woningen. Binnen de grenzen van de stad staat Zoetermeer voor grote uitdagingen om deze aantallen woningen bij te bouwen. Belangrijk is dat passende woningen in een veilige, groene omgeving aan iedereen die in Zoetermeer wil (blijven) wonen aangeboden kunnen worden. Van het gebied aan weerskanten van de Afrikaweg en rond de Mandelabrug wil het college een nieuwe stadswijk maken, met een aantrekkelijke mix van ongeveer 4.500 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen en groen.

Van Visie naar Masterplan

In 2017 heeft de gemeenteraad de 'Visie Entreegebied Zoetermeer' vastgesteld. In de Visie is het toekomstbeeld geschetst van het gebied rond de Afrikaweg. Het afgelopen jaar is de Visie verder uitgewerkt tot een Masterplan dat zich momenteel in de afrondende fase bevindt. In het Masterplan wordt omschreven wat de gemeente en de marktpartijen in het gebied willen bereiken.

Een gebiedsontwikkeling voor de langere termijn

De ontwikkeling van De Entree is een gebiedsontwikkeling welke de komende 10 tot 15 jaar vorm gaat krijgen. We streven ernaar om het gebied aan de zijde van de Boerhaavelaan zo snel mogelijk tot ontwikkeling te brengen. Dit gaat om het gedeelte waar al een nieuw bestemmingsplan voor is gemaakt in overleg met de omgeving.

Levendige stadswijk

De Entree wordt een nieuwe levendige stadswijk. Een belangrijk kenmerk hiervan is de mix van functies: wonen, werken en voorzieningen zoals winkeltjes en barretjes, multifunctioneel gebruik van gebouwen en openbaar gebied, woningen voor verschillende doelgroepen en een aantrekkelijke en een zeer gevarieerd gebouwde omgeving en openbare ruimte. Daarnaast is de interactie tussen bewoners, bezoekers en passanten een belangrijk kenmerk.

De hoofdfunctie in het gebied is wonen en overal zijn functies die publiek toegankelijk zijn en bijdragen aan een levendige en gevarieerde omgeving. Er zijn wel winkels in De Entree maar er komt geen compleet winkelcentrum, daarvoor kunnen bewoners naar Meerzicht of Driemanspolder. Juist de (koffie)barretjes, werkplekken, gezondheidswinkels, beweegstudio's en andere functies geven het gebied karakter en levendigheid.

Bebouwing en architectuur

Wonen in De Entree wordt anders dan op andere plekken in Zoetermeer. Het gebied wordt stedelijker en hoger in dichtheid, waarin kwaliteit zowel in de woning als in de woonomgeving van groot belang is. Wonen of werken in De Entree betekent bewust kiezen voor een stedelijke omgeving.

Een belangrijke voorwaarde om de gewenste levendigheid en diversiteit te bereiken is een hoge dichtheid van bebouwing, met veel interactie tussen bewoners, bezoekers en passanten. Tegelijkertijd moet het niet te dicht worden. Een goede balans tussen stedelijkheid en groene beschutte buitenruimtes maken De Entree voor toekomstige bewoners een aangename en onderscheidende plek in de regio. Een grote variatie aan woningtypen binnen De Entree zorgt voor een afwisselend beeld in gebouvvolumes en gevelindeling.

Langs de stadsstraat Afrikaweg komt gevarieerde bebouwing met markante entrees en ruimte voor bedrijvigheid op de begane grond.

Hoogten

Om een duidelijke ruimtelijke opbouw te realiseren langs de stadsstraat Afrikaweg varieert de bebouwing in hoogte tussen de 25 en 35 meter, met hoogte-accenten tot circa 60 meter. De bouwhoogte aan Boerhaavelaan en Bredewater varieert tussen de 15 en 25 meter, met mogelijk enkele hoogteaccenten van 40 meter. Daarnaast zijn er in het gebied drie herkenningspunten, ook wel ankers genoemd. Eén bij het station, één bij de kruising Meerzichtlaan – Van Leeuwenhoeklaan en één bij Centrum-West. Deze zijn in bebouwing, hoogte en voorzieningen onderscheidend van de rest. Bij het station wordt onderzocht of hoogtes van 120 meter mogelijk zijn.

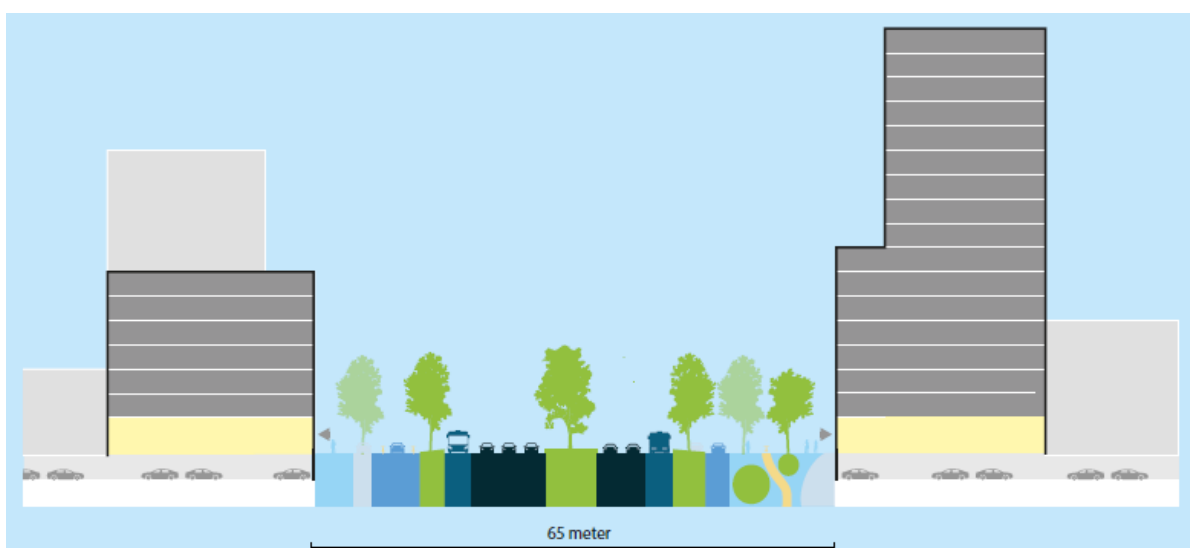
Afrikaweg

De Afrikaweg verandert van een doorgaande verkeersweg in een prettige stadsstraat waar auto's langzamer rijden en waar mensen wonen, werken, bewegen en verblijven. Voetgangers kunnen de Afrikaweg op een aantal plaatsen gelijkvloers oversteken. Fietzers kunnen gebruik maken van de drie bestaande onderdoorgangen. Op deze manier worden Meerzicht en Driemanspolder voor langzaam verkeer via een aantrekkelijk en sociaal veilig gebied met elkaar verbonden.

De maximum snelheid op de Afrikaweg gaat omlaag van 70 naar 50 km/h. De bestaande weg en busbanen blijven behouden, maar de rijbanen worden iets versmald en er komt groen langs de rijbanen. Verhoogde groene bermten helpen verkeersgeluid reduceren. Daarnaast worden enkele kruispunten aangepast om het verkeer beter te laten doorstromen. Ook kunnen nieuwe intelligente systemen voor de verkeersregeling een positief effect hebben zoals het invoeren van een groene golf.

In De Entree wordt bovendien sterk ingezet op de reductie van het autogebruik door het gebruik van openbaar vervoer, de fiets en verplaatsingen te voet te stimuleren. Een goede aansluiting van het station naar de binnenstad wordt langs de stadsstraat aangelegd.

Aan weerszijden van de Afrikaweg komen ventwegen, deze zullen de Afrikaweg ontlasten. Via de ventweg is de bebouwing langs de Afrikaweg bereikbaar. In sommige gevallen biedt de ventweg alleen toegang tot de parkeergarage en niet tot het achterliggende gebied. Op deze manier wordt sluipverkeer verder de wijk in voorkomen.



Streefbeeld voor nieuwe inrichting van de Afrikaweg

Voor wie bouwen we?

De Entree is er voor iedereen. Dit betekent dat de woningen worden gebouwd voor een mix aan doelgroepen, dus ook doelgroepen die minder te besteden hebben. Het accent ligt daarbij op jongeren die veelal in Zoetermeer zijn opgegroeid, maar die nu onvoldoende mogelijkheden hebben op de huidige Zoetermeerse woningmarkt. Verder worden er woningen gebouwd voor middeninkomens die geen sociale huurwoningen mogen huren of geen geschikte woning kunnen vinden en woningen voor ouderen die graag hun eengezinswoning verruilen voor een appartement met alle stedelijke voorzieningen om de hoek. Naast deze primaire doelgroepen, is er voldoende ruimte voor andere groepen. Denk aan huishoudens met een zorgvraag en nieuwe Zoetermeeders.

Groen

Groen is een belangrijke kwaliteit waarmee De Entree zich van andere stedelijke gebieden in de regio onderscheidt. Het groen is open aan de rand van het gebied en wordt richting de stadsstraat Afrikaweg geconcentreerder en intiemer. Het groen aan de randen zorgt voor een verbinding met de omgeving. Ook zullen de bestaande parken met elkaar worden verbonden. Het openbaar gebied in De Entree is door het groen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. Ook zal groen op en aan de bebouwing een plek krijgen, zoals groene gevels, groene daken en balkons of terrassen met een groene aankleding. Het groen wordt zo ingericht dat het een actieve en gezonde leefstijl bevordert. De openbare ruimte krijgt daarom een speels en groen karakter. Naast ruimte voor actieve vrijetijdsbesteding zijn er ook rustige beschutte plekken waar de stadsnatuur zich laat horen en zien.

In dit gebied gaat Zoetermeer mee met de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De Entree wordt gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal. Groene gevels, groene daken en balkons of terrassen met een groene aankleding zijn goed voor waterberging en om hittestress tegen te gaan.

Mobiliteit

De Entree is een nieuwe unieke woonwijk. De mobiliteitsbehoefte van de nieuwe groep inwoners is vooral gericht op gebruik van openbaar vervoer en fiets. We zetten ook in op vernieuwende vormen van mobiliteit, zoals gedeelde (elektrische) fietsen en deelauto's. In De Entree wordt geanticipeerd op de mobiliteit van de toekomst, waarbij de toegang tot vervoersmiddelen belangrijker is dan het bezit van een voertuig zelf.

Parkeren in De Entree wordt anders dan we gewend zijn in Zoetermeer. Belangrijk uitgangspunt is dat de andere vormen van mobiliteit dan gebruik van privé-auto's, worden aangemoedigd. Een voorwaarde is dat er geen extra parkeeroverlast in de omliggende wijken mag ontstaan. Inwoners van De Entree parkeren hun auto (als ze die hebben) in parkeergarages onder de grond en krijgen geen vergunning voor parkeren op maaiveld. Bezoekers kunnen hun auto op maaiveld parkeren of in de zogeheten mobiliteitshubs (beide betaald parkeren). Mobiliteitshubs zijn nieuwe concepten die het gebruik van deelauto's, fietsen en het overstappen naar andere vormen van vervoer mogelijk maken. Hier staan ook deelauto's die voor gebruikers uit De Entree en voor bewoners uit de aangrenzende wijken te huur zijn.

Stationsgebied

De ontwikkeling van een aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt rond het station heeft zijn eigen dynamiek. Het Masterplan beschrijft de hoofdlijnen van die ambitie. In de vervolgfase zullen deze verder worden uitgewerkt. Bij de uitwerking van de ambitie zijn andere partijen betrokken, zoals Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, ProRail, NS, HTM en Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Meepraten

Tot 5 december 2018 kunt u reageren op de gepresenteerde hoofdlijnen van het Masterplan, via een e-mail naar projectenpmv@zoetermeer.nl. Vervolgens kunt u in 2019 meepraten over verschillende thema's zoals duurzaamheid, inrichting openbare ruimte en mobiliteit. Ook start de procedure voor een Milieu Effect Rapportage en een globaal bestemmingsplan voor het gehele gebied. Nadat deze is vastgesteld, worden omwonenden per locatie betrokken bij de ontwikkeling van de specifieke plannen.

Meer informatie over het Entreegebied vindt u op www.zoetermeer.nl/entreezoetermeer.

Plattegrond De Entree

