Notitie Kwadrant B&F
Toets stedenbouwkundig plan Edisonpark april 2019





Notitie Kwadrant B&F

Inleiding
Op 17 juli 2018 is de intentie- en reserveringsovereenkomst voor Kwadrant B&F getekend tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie bestaande uit Synchroon, Dura Vermeer en AM. Het doel van de overeenkomst is het ter besluitvorming voorleggen van de voorgenomen planontwikkeling aan het college van burgemeester en wethouders in de vorm van een notitie. Volgens de afspraken met de ontwikkelcombinatie moet deze notitie schetsen:

- Dat de voorgenomen planontwikkeling (op hoofdlijnen) past binnen de wettelijke en publiekrechtelijke beleidskaders van de gemeente (gevolgd door een niet limitatieve opsomming van deze kaders) en
- Dat de gemeente en initiatiefnemer tot een voor beide partijen ruimtelijk, maatschappelijk en financieel-economisch aanvaardbaar plan voor de ontwikkeling van het plangebied kunnen komen binnen de gestelde publiekrechtelijke kaders.

Achtergrond
De initiatiefnemer heeft binnen 5 maanden na ondertekening van de intentie- en reserveringsovereenkomst een stedenbouwkundig plan ingediend bij de gemeente op basis van de publiekrechtelijke kaders. De gemeente heeft zich verplicht om binnen 4 maanden nadat dit plan bij de gemeente is ingediend, de genoemde notitie gereed te hebben en deze binnen deze termijn aan het college voor te leggen.

De ontwikkelcombinatie heeft in januari 2019 een eerste stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft gereageerd op dit stedenbouwkundig plan. Hierop is het plan aangepast en in april 2019 is de aangepaste versie wederom ingediend bij de gemeente. Dit plan is door de gemeente getoetst. De conclusie van deze toetsing is dat het plan voldoet aan het ambitiedocument, op de inpassing aan het oude lint na. Ook behoeven zaken als verkeer en geluid nadere uitwerking. Over deze aspecten heeft nader overleg plaatsgevonden.

Door deze nadere uitwerking (en ook de interne overdracht van het project) is de planning zoals deze in de overeenkomst is vastgelegd niet gehaald. Met de ontwikkelcombinatie is overlegd over de gewijzigde planning en is hierover overeenstemming bereikt.

Stand van zaken
Het stedenbouwkundig plan is op 2 maart 2020 kort gepresenteerd aan de wethouders Rosier en Paalvast. In dit overleg is besloten het plan vast te laten stellen in het college. Hiertoe is allereerst de projectopdracht geactualiseerd, zodat deze ziet op de volgende fase van de ontwikkeling.

Tegelijk met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, wordt een fasekrediet aangevraagd voor de volgende fase van het proces. Deze wordt uiteindelijk opgenomen in de nog op te stellen grondexploitatie.

Inhoud notitie
Om het stedenbouwkundigplan vast te laten stellen en het daarmee als basis te laten dienen voor de volgende fase, wordt onderliggende notitie opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden zoals opgenomen in de intentie- en reserveringsovereenkomst.

In de gesloten intentie- en reserveringsovereenkomst is vastgesteld op welke zaken deze notitie in ieder geval in moet gaan:

- Ambitiedocument Kwadrant B&F, vastgesteld door de raad op 5 maart 2018;
- Welstandsnota;
- Groenkaart;
- Waterplan;
- Visie Biodiversiteit;
- Woonvisie, door de Raad vastgesteld op 8 juni 2015;
- Nota Grondbeleid 2007-2011;
- Nota Grondbeleid 2011 Veranderende stad nieuwe koers nieuw beleid inclusief de technische wijzigingen hierop;
- Nota kostenverhaal;
- Nota parkeernormen en uitvoeringsregels - juni 2012;
- BIOR;
- De Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Regionale Woonvisie Haaglanden;
- Hogere waarden beleid – beleid voor bouwen bij een hogere geluidbelasting -, vastgesteld bij B&W- besluit van 29 september 2009, adviesnummer 090578;
- Stadsvisie 2030 (vastgesteld op 15 december 2008);
- Verkenningennota Structuurvisie 2030 (vastgesteld op 12 september 2011);
- Stedelijk beleidskader Economie (2011);
- Actieplan Fiets (2014);
- Provinciale Visie, Verordening en Programma Ruimte en Mobiliteit (2014), inclusief de meest recente actualisaties hierop;
- Waterbeheerplan 2016-2021 en Keur Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard;
- Waterplan Zoetermeer, januari 2002;
- Mobiliteitsvisie 2030 uit 2017.

Actualisatie beleidskaders
Inmiddels is een aantal genoemde beleidskaders geactualiseerd. Het gaat om de volgende kaders.

Parkeernota
De parkeernota is geactualiseerd. Op dit moment gelden als kaders voor het parkeren:
- Nota parkeerbeleid Zoetermeer 2019
- Nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019

BIOR
De BIOR is inmiddels vervangen door het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Het stedenbouwkundig plan is aan de HOR getoetst. Daarnaast is Algemeen Programma van Eisen afdeling Stadsbeheer en het overdrachtsprotocol van toepassing mits het gebied in de toekomstige situatie beheerd gaat worden door de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer. Verder moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met de Beheervisie Openbare Ruimte Zoetermeer 2016-2020 vastgesteld in 2016 (met name bijlage 2 betreffende de kwaliteitsniveaus).

Hogere waarden beleid
Het genoemde hogere waarden beleid uit 2009 is nog steeds actueel, wel heeft het college op 6 juni 2017 afwijkingsregels op het ‘Hogere waarden beleid’ vastgesteld (https://www.zoetermeer.nl/bestuur/stedelijke-ontwikkeling_47261/).

Nota Grondbeleid
Ten aanzien van grondbeleid is in 2011 de Nota Grondbeleid 2011 'Veranderde stad, nieuwe koers, nieuw beleid' opgesteld. Aanvullend op deze nota zijn in de bijlagen de Nota Grondprijzen 2020 en de prijzenlijst 2020 opgenomen. Deze lijsten worden jaarlijks geactualiseerd.

Woonvisie

De Woonvisie uit 2015 en de Regionale Woonvisie Haaglanden zijn nog actueel. Wel is voor de woonvisie als verdere uitwerking hiervan wel een woningbouwprogramma Zoetermeer (11 september 2017 vastgesteld door de raad) en een versnellingsagenda woningbouw (8 oktober 2018 vastgesteld door de raad) opgesteld.

Stadsvisie 2030
De Stadsvisie 2030 wordt geactualiseerd naar de Visie Zoetermeer 2040. Op de visie Zoetermeer 2040 wordt hieronder ingegaan.

Leeswijzer
In deze notitie wordt allereerst ingegaan op het plan. Daarna wordt per onderwerp de toets van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Deze toetsing is gedaan op basis van de genoemde documenten. In een aantal gevallen is in dit stadium nog geen invulling gegeven aan de genoemde kaders. Als dit het geval is, is dit aangegeven. In het vervolgproces wordt dit dan verder uitgewerkt.

Dit betreft een eerste globale toets op het niveau van het stedenbouwkundig plan. Ook de verdere uitwerking van het plan moet worden getoetst aan deze kaders. Op basis van de huidige toets kan de haalbaarheid op het niveau van een stedenbouwkundig plan worden bepaald. De haalbaarheid moet ook bij de verdere uitwerking worden aangetoond.

Het plan is door alle betrokken afdelingen binnen de gemeente getoetst. Deze toetsing is verwerkt in een twee-kolommenstuk. In dit document zijn (onder andere vanuit Stadsbeheer) een flink aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan meegegeven. Dit document is gedeeld met de ontwikkelcombinatie. In het verdere proces vindt hier nader overleg over plaats.

Het plan



Het plan Kwadrant B&F betreft de herontwikkeling van de locatie van de voormalige volkstuinen ten zuiden van de Australiëweg en ten noorden van de Oostweg. Een ontwikkelcombinatie bestaande uit Synchroon, Dura Vermeer en AM heeft een stedenbouwkundig plan voor de locatie uitgewerkt.

Dit plan voorziet de nieuwbouw van 536 woningen, waaronder zowel sociale huurwoningen als ook vrije sector huur- en koopwoningen. Bovendien is er rekening gehouden met een kleinschalig zorgconcept met circa 40 intramurale zorgeenheden. En ruimte aan de Zegwaartseweg voor zorginitiatief Villa Eigenwijze.
De zorgeenheden maken onderdeel uit van de 536 woningen. Dit zorgconcept moet nog verder worden uitgewerkt (ook ruimtelijk en financieel).

Het plangebied van Kwadrant B&F wordt in de huidige situatie doorsneden door de Edisonstraat. Om de samenhang te bevorderen en de geluidsbelasting binnen het plangebied te verminderen, is voor een scenario gekozen waarin de Edisonstraat naar de rand (oostzijde) van het plangebied wordt verlegd.

Het plan Kwadrant B&F voorziet in appartementen langs de Australiëweg en de Oostweg. In het binnengebied wordt grondgebonden programma gerealiseerd en privé, mandelig en openbaar groen.

Samenvattend beoogt het plan voor Kwadrant B&F de realisatie van een groen-stedelijk, parkachtig woonmilieu waarin diverse doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

Zoetermeer 2040
Zoetermeer 2040 is de toekomstvisie voor de stad. Onderzoek naar de staat van Zoetermeer stelt de gemeente voor belangrijke keuzes over hoe we willen wonen, werken en samenleven. De afgelopen jaren is een trend ontstaan waarbij Zoetermeer ten opzichte van andere, met name omringende, gemeenten slechter scoort op gebieden als woonaantrekkelijkheid en sociaal economische positie.

Het plan Edisonpark voor Kwadrant B+F omvat een groen-stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige openbare ruimte dat aanvullend en onderscheidend is ten opzichte van bestaande woonmilieus. Hierdoor wordt de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot. Ook draagt het type woonmilieus bij aan het vasthouden en aantrekken van gewenste doelgroepen in de stad dat positief bijdraagt aan de samenstelling van de samenleving. Door flexibiliteit in het sociale programma op te nemen wordt bovendien de toekomstbestendigheid van dit plan en eventueel adaptief vermogen in programma mogelijk gemaakt.

Toets stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is integraal getoetst aan het ambitiedocument. Hieronder wordt per discipline ingegaan op de toetsing. Hierbij zijn ook de andere documenten die in de intentie- en reserveringsovereenkomst zijn opgenomen betrokken.

Stedenbouw
Er wordt een onderscheidend groen woonmilieu voorgesteld conform ambitiedocument. Woonwijken van Zoetermeer zijn vaak in de basis niet zo groen, dus het plan is hiermee onderscheidend. Ook het parkeren aan de rand van de wijk is voor Zoetermeer betrekkelijk nieuw.
Het middengebied oogt van hoge ruimtelijke kwaliteit met de landschappelijke inrichting, variatie in woondomeinen met eigen herkenbare beplanting, groen en water en klimaatadaptief.

Wel behoeven een aantal zaken bij de verdere uitwerking nog aandacht.

Het collectieve landschap is sterk en afwijkend ten opzichte van het standaard sub-urbaan, maar qua opzet leidt dit (nog) niet tot een onderscheidende woningplattegrond, Bij de verdere uitwerking van het plan moet meer onderscheid in de toe te passen woningtypologieën worden aangebracht. Er moet worden ingezet op nieuwe woontypes/milieus die het standaard suburbaan overstijgen. Ook de groene component en de relatie met het Van Aalstpark en het Van Tuyllpark moeten verder versterkt worden. De groene component moet bij de uitwerking minder vrijblijvend worden. Hiermee wordt het plan nog meer onderscheidend ten opzichte van ander aanbod in Zoetermeer. Ook moet worden aangetoond dat het groene en collectieve karakter voldoende toekomstbestendig gemaakt kan worden.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling zijn geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook (als sociale opgave) plek voor specifiek zorgbehoevenden en verpleeghuisplaatsen (intramuraal). Hier wordt met het plan invulling aan gegeven. Wel vraagt de begrenzing tussen openbaar en collectief nog aandacht.

De aansluiting van het plan op de Zegwaartseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk en het versterken van de kwaliteiten hiervan behoeft ook nadere aandacht. Hier is met de ontwikkelcombinatie over gesproken. Er zijn een aantal voorstellen gedaan voor de invulling aan deze zijde. Deze geven het vertrouwen dat dit in de volgende fase met voldoende kwaliteit wordt uitgewerkt.

Het plan dient bij verdere uitwerking te voldoen aan het Waterbeheerplan 2016-2021 en Keur Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. Er geldt een watercompensatie plicht als er meer dan 500 m2 wordt verhard. Daar is in dit plan sprake van dus er zal een bepaalde hoeveelheid water gecompenseerd moeten worden. Dit moet onderdeel worden van het ontwerp.

Bestemmingsplan
De ontwikkeling van woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan is Industrieterrein Bleiswijkseweg 1968. Daarin heeft de grond de bestemming Rekreatieve doeleinden. Een woonontwikkeling past hier niet in. Voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F moet het bestemmingsplan dus worden gewijzigd. Omdat de raad voor deze ontwikkeling al een ambitiedocument heeft vastgesteld en in dit kader samenspraak heeft plaatsgevonden, wordt geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Met de ontwikkelcombinatie worden wel afspraken gemaakt over het op te stellen bestemmingsplan en te voeren procedure (waaronder het overleg met de betrokken instanties). Hierbij wordt ook de mogelijkheid van het voeren van een coördinatieprocedure betrokken.

Dit zijn zaken die in de volgende fase van de ontwikkeling worden uitgewerkt.

Verkeer en parkeren
Conform afspraken en overleggen is uitgegaan van een verlegde Edisonstraat en geen downgrading op het huidige tracé.

Aandachtspunt vormen de aansluitingen bij Australiëweg en met name Van der Haagenstraat-Oostweg. Hiervoor dienen goede verkeerskundige ontwerpen te worden opgesteld. Dit vergt dus nadere uitwerking. Hetzelfde geldt voor de aansluiting vanuit de wijk en de fietsroute, deze dient verkeersveilig te worden vormgegeven.

Qua parkeren dient te worden voldaan aan het vigerende parkeerbeleid. In het stedenbouwkundig plan is nog uitgegaan van het parkeerbeleid uit 2012. De eisen in het nieuwe parkeerbeleid 2019 (Nota parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en Nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019) zijn voor het autoparkeren gewijzigd en daarmee anders dan waar de ontwikkelcombinatie rekening mee heeft gehouden. Het nieuwe parkeerbeleid 2019 biedt meer flexibiliteit en is meer gebiedsgericht en doelgroepgericht. Tevens wordt de inzet van deelmobiliteit mogelijk gemaakt. Ook is hierin fietsparkeerbeleid vastgelegd met fietsparkeernormen. Het nieuwe parkeerbeleid 2019 wordt als uitgangspunt aangehouden.

Dit zijn zaken die in de volgende fase van de ontwikkeling worden uitgewerkt.

Planeconomie
De gemeente heeft aan de hand van de geleverde documenten een globale verkenning van de financiële haalbaarheid gedaan. Deze verkenning heeft geresulteerd in de verwachting dat het plan financieel haalbaar is. Wel moet worden aangetekend dat de residuele grondwaarde nog niet marktconform is. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. De grondwaarde wordt bepaald door een nog uit te voeren taxatie door een onafhankelijk taxateur.

Grondzaken
De te sluiten overeenkomst voor de verkoop van de grond van de locatie Kwadrant B&F moet voldoen aan de

- Nota Grondbeleid 2007-2011;
- Nota Grondbeleid 2011 Veranderende stad nieuwe koers nieuw beleid inclusief de technische wijzigingen hierop (aanvullend op deze nota zijn in de bijlagen de Nota Grondprijzen 2020 en de prijzenlijst 2020 opgenomen. Deze lijsten worden jaarlijks geactualiseerd);
- Nota Kostenverhaal.

In dit stadium is het nog te vroeg om het plan hier aan te toetsen. De grondtransactie moet marktconform zijn. Hiertoe wordt een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. De procedure hiervoor moeten partijen nog gezamenlijk afspreken.
Voor de grondtransactie wordt een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden ook afspraken gemaakt over kostenverhaal. De overeenkomst wordt ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

Wonen
De marktanalyse zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan wordt grotendeels onderschreven. De segmentering/mix van woningtypen en doelgroepen is goed.

Vastgesteld is dat het woningbouwprogramma moet bestaan uit tenminste 15% sociale huurwoningen en tenminste 25% vrije sector huurwoningen. Het plan voldoet hieraan met 17,5% sociale huur, 10% zorg en 37% vrije sector huur (middeldure huur). Hierbij is ervan uitgegaan dat de zorgeenheden volwaardige woningen zijn.
Over de sociale huur en de flexibiliteit hiervan naar de toekomst worden met de ontwikkelcombinatie nog afspraken gemaakt.

Stadsbeheer
Binnen de gemeente Zoetermeer vindt beheer plaats op beheerniveau C (zie bijlage qua straatbeeld). Dit sluit niet aan bij het stedenbouwkundig plan wat een beeld schetst van beheerniveau A+. Beheer op dit niveau past niet binnen het gemeentelijk beleid. Nader overleg hierover bij wie welke verplichtingen komen te liggen (demarcatie/beheer/onderhoud) is noodzakelijk.

De openbare inrichting is niet vormgegeven volgens de gemeentelijke basis inrichting (BIOR/HOR) en vergt een hoger onderhoudsniveau dat strijdig is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de beheervisie. Ook hierover is nader overleg noodzakelijk.

Indien bewoners verantwoordelijk worden voor beheer en onderhoud dan moet nader uitgewerkt worden hoe het gewenste niveau behouden wordt.

Verder wordt vanuit Stadsbeheer aangegeven dat de AVOI van toepassing is. Ook moet het beleidskader BOEI doorlopen worden om kabels en leidingen op basis van de AVOI te kunnen verleggen.

Geluid
Bij de gekozen stedenbouwkundige opzet is rekening (akoestisch ontwerpen) gehouden met de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied.

Uit de geluidsberekeningen blijkt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nog te realiseren woningen binnen het plangebied. Nader onderzocht moet worden of de geluidbelasting kan worden teruggebracht tot maximaal de voorkeursgrenswaarde door het treffen van bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een geluidscherm).

Dit moet in de volgende fase worden uitgewerkt en er moet een nieuwe geluidsberekening worden uitgevoerd (op basis van actueel verkeersmodel). Omdat de indeling van de woningen en geluidsluwe zijdes van woningen nog niet bekend zijn, kan op basis van het stedenbouwkundig plan nog niet worden aangegeven welke maatregelen haalbaar zijn. Als gevolg van de directe nabijheid van een aantal zeer drukke wegen (H-structuur) en de hierdoor optredende hoge geluidbelastingen, lijkt de indeling van het gebied en de positie van appartementen en eengezinswoningen wel redelijk vast te liggen en weinig mogelijkheid tot uitwisseling te bieden.

Er is uitgegaan van een situatie waarbij de buitenruimten van de woningen aan de binnenzijde van het plangebied zijn gesitueerd. Dit komt overeen met de ambitie van het gebied (een naar binnen gekeerde oriëntatie van het woningbouwprogramma). Zie het ambitiedocument, Kwadrant B&F, 16 maart 2017.

Bij de verdere uitwerking is ook het uitgangspunt van het beleid dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en het realiseren/ waarborgen van een goed woon-/leefklimaat van groot belang. Indien er meerdere bronnen aanwezig zijn, zal dit nader beschouwd moeten worden.
Hierbij dient te worden opgemerkt dat een mogelijke oplossing ook kan worden gezocht in een combinatie van maatregelen (reductie geluidbelasting) en het aanvragen van een hogere grenswaarde.

Ecologie
Het gebied Kwadrant B&F valt onder het regiem van tijdelijke natuur. Hiervoor is een ontheffing verleend, die bij de uitvoering kan worden verzilverd, opdat geen grote problemen met de aanwezige beschermde soorten hoeft op te treden. Uiteraard dient bij het proces en de planning c.q. uitvoering wel rekening gehouden te worden met de Biodiversiteit. Dit moet in het verdere proces worden uitgewerkt. Het visie biodiversiteit is hiervoor het kader.