Edisonpark Zoetermeer

een ruimtelijk en programmatisch voorstel voor de invulling van Kwadrant B+F



rev. 01

SYNCHROON ontwikkelaars

DURA VERMEER Waarmaken van ambities

AM

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

KCAP Architects&Planners

Voorwoord

Ter invulling van de afspraken die in juli 2018 zijn vastgelegd met gemeente Zoetermeer, bieden wij u hierbij ons ruimtelijk en programmatisch planvoorstel aan voor de toekomstige invulling van de voormalige volkstuinen aan de Edisonstraat, ook wel bekend als Kwadrant B+F. Deze minder prozaïsche omschrijving van de locatie hebben wij ingewisseld voor een nieuwe naam: Edisonpark.

In ons planvoorstel verleggen wij de Edisonstraat, waardoor er een aaneengesloten, parkachtig woonmilieu kan ontstaan waarin verschillende doelgroepen in verschillende woningtypen gehuisvest kunnen worden.
Zo is bijvoorbeeld ook voorzien in een combinatie van wonen en zorg als onderdeel van de woontoren aan de oostkant van het plan en hebben wij een paviljoen ten behoeve van een beschermd wonen project in het plan opgenomen. Alle bouwblokken staan in of aan het Edisonpark. Met als verbindend karakter het overal aanwezige groen.

Over verbinden gesproken: het Edisonpark vormt een stevige schakel tussen de hoogbouw van Palenstein aan de westzijde en de toekomstige woningbouwopgave in het Van Tuyllpark aan de oostzijde. Maar ook de woningbouwinitiatieven in Kwadrant A sluiten hier mooi op aan. Met wellicht in de nabije toekomst een verdere transformatie van de bedrijvigheid aan de oostzijde van de stad.

Voor de concept- en planuitwerking hebben wij een team samengesteld, bestaande uit KCAP Architects&Planners (stedenbouw en architectuur), Lodewijk Baljon landschapsarchitecten (landschap), Bureau Bouwfysica (geluid) en GoudappelCoffeng (verkeer). Corporatie De Goede Woning heeft in het ontwerpproces meegedaan.

Wij zijn ervan overtuigd dat ons planvoorstel een goede invulling geeft aan datgene wat in het Ambitiedocument wordt nagestreefd en hopelijk overtreffen wij hier en daar de verwachtingen. Wij zijn zeer benieuwd naar uw reactie!

AM
DuraVermeer
Synchroon

April 2019





Inhoudsopgave

Inleiding 9

1. De locatie door de jaren heen
Transformatie van het polderlandschap 10

2. In en om de locatie
Voorzieningen en openbaar vervoer 12
Parken en stedelijk groen 14

3. Morfologische analyse
Kenmerken van de locatie 16
Huidig gebruik 20

4. Een nieuwe kans voor het Kwadrant
Ambitiedocument Gemeente Zoetermeer 22
In het ontwerp te benutten ontwikkelkansen 24
De toekomstige bewoners 26

5. Welkom in het Edisonpark!
Stedelijk wonen in een groene, doorwaadbare omgeving 30
Van Edisonstraat naar Edisonpark 32

6. Het Edisonpark: een sterke community
Stedenbouwkundige situatie 34
Ruimtelijke opbouw 36

7. Een actief en attractief parklandschap
Landschapsconcept 48
Clusters 50
Ecologie 52
Landschapsopbouw 54

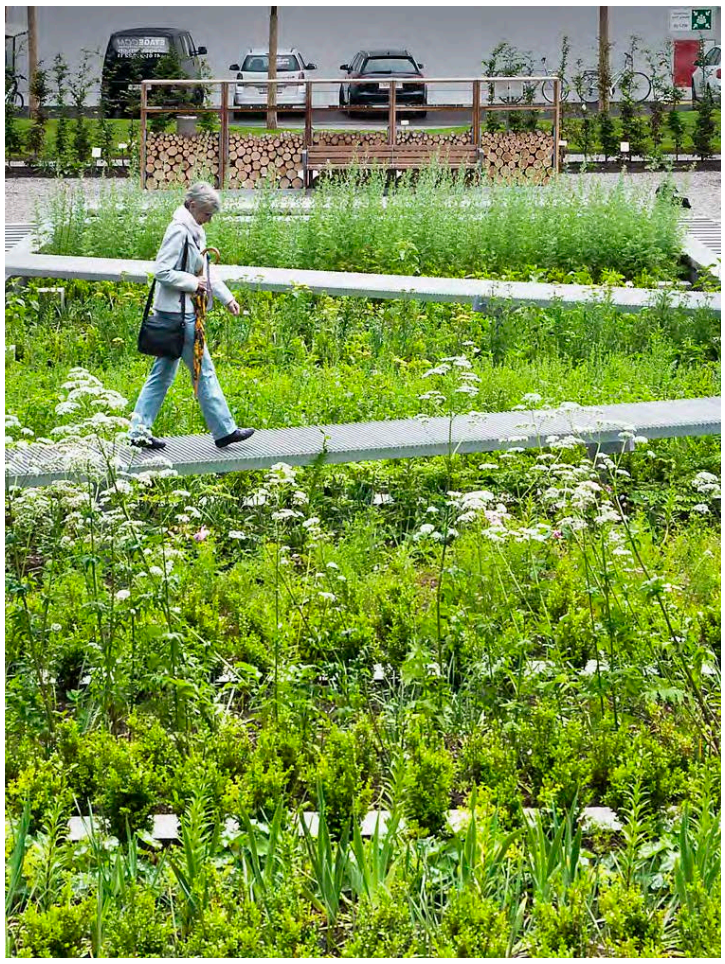
8. Slimme techniek achter een groene wijk
Een geluidluwe wijk voor iedereen 58
Waterhuishouding 60
Een duurzame community 62

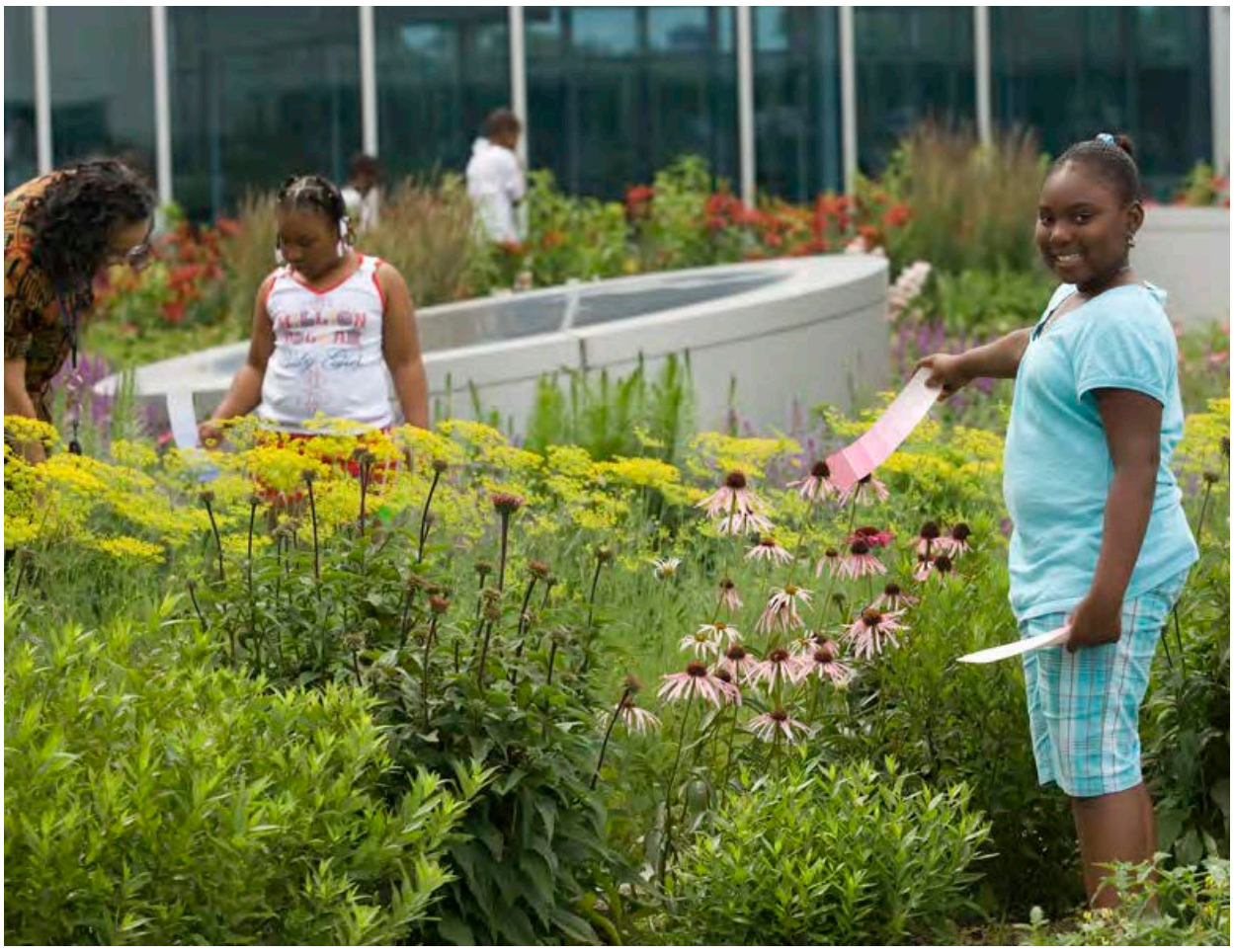
9. Beeldkwaliteit
Een goede balans tussen samenhang en diversiteit 66

10. Programma
Programmatische opbouw 70
Dwarsdoorsnede over de wijk 72
Programmatische data 74
Mobility as a service 75

11. Proces en planning 76

Colofon 77







Inleiding

Met de toenemende druk op de Haagse woningmarkt, wint Zoetermeer aan populariteit. Met name onder jonge Haagse gezinnen groeit het besef dat Zoetermeer een mooie plek is om te wonen: hier is betaalbaar wonen in het groen nog mogelijk! Tegelijkertijd vindt er onder de huidige inwoners een verschuiving plaats. Het aantal gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn gegaan (empty nesters) en senioren neemt toe en daarmee ontstaat een nieuwe vraag naar passende woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze toename van woningzoekenden en de vraag naar nieuwe woonmilieus heeft ertoe geleid dat het gemeentebestuur van Zoetermeer zich heeft uitgesproken voor een groeiscenario: doel is om de stad tot 2050 met zo'n 16.000 woningen uit te breiden binnen de huidige contouren van de stad.

De locatie van de voormalige volkstuinen aan de oostkant van het centrumgebied, tegen Palenstein aan, biedt een goede kans om in de geschetste behoeften te voorzien. Als één van de laatste ontwikkellocaties binnen de ring en gelegen aan het historische lint kan hier een gevarieerd stukje Zoetermeer gerealiseerd worden. Nu nog loopt de Edisonstraat dwars door het gebied; wij stellen voor om deze naar de oostkant van het plangebied te verleggen waardoor er een aaneengesloten locatie met een parkachtig karakter ontstaat. Dat bracht ons op het idee om het plan 'Edisonpark' te noemen.

In onze zoektocht naar een nieuw, groen stedelijk woonmilieu, hebben wij verschillende dichtheidsscenario's onderzocht en uiteindelijk zijn wij uitgekomen bij het plan dat nu voorligt. Een mix van appartementen en grondgebonden woningen, in en aan het nieuwe woonpark gelegen. Geen monocultureel woonlandschap, maar een plek waar diverse bewoners, oud en jong, gezinnen en alleenstaanden, op een natuurlijke en logische manier met elkaar in contact kunnen komen. De inrichting van de gemeenschappelijke tuin en van het openbare park stimuleert ontmoeting tussen bewoners en nodigt uit tot het delen van voorzieningen.

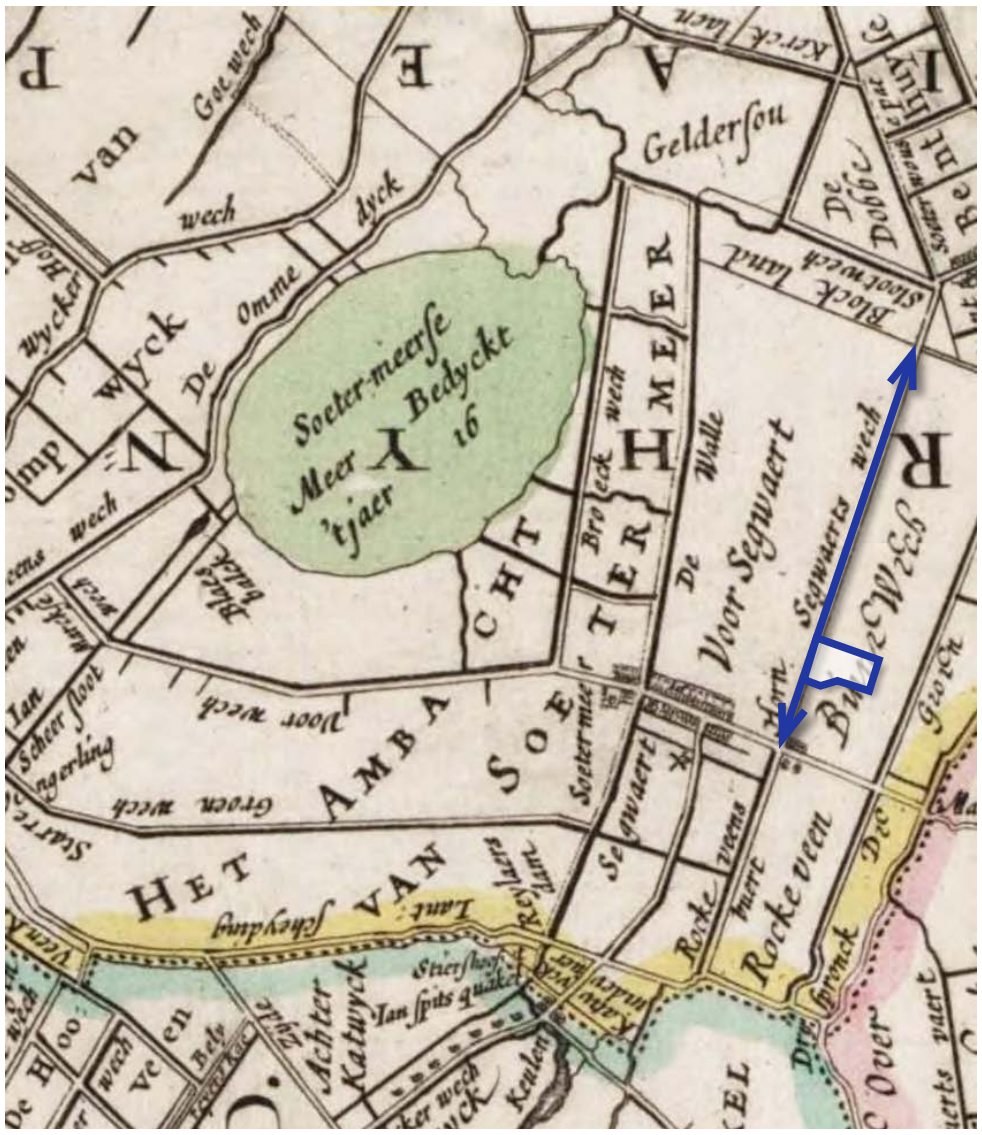
De geluidwerende functie van de appartementenrand en van de stadswoningen aan de Van der Hagenstraat zorgt er meteen ook voor dat deze volumes als het ware het plangebied 'omarmen' en zo zorgdragen voor een beschut en autoluw binnengebied, waar spelende kinderen en wandelende mensen het beeld bepalen. Het plan omvat ongeveer 530 woningen in een mix van klein en groot en van (sociale)huur en koop.

Om de locatie goed te begrijpen hebben wij onderzocht wat de oorspronkelijke positie van Edisonpark was binnen de stedenbouwkundige opbouw van Zoetermeer. Dit geeft ons aanknopingspunten voor de nieuwe invulling van het terrein. Daarnaast hebben wij ons verdiept in het Ambitiedocument van de gemeente, opgesteld ten behoeve van de planvorming voor deze locatie. Het derde onderdeel gaat over de doelgroepen die naar verwachting zich thuis zullen gaan voelen in Edisonpark. Vervolgens laten wij zien hoe het nieuwe stedenbouwkundige plan zich openbaart als een fijne plek om te gaan wonen, waar een hechte gemeenschap kan ontstaan. Het laatste hoofdstuk gaat over het woonprogramma met bijbehorende parkeeroplossingen en de ontsluitingsstructuur.

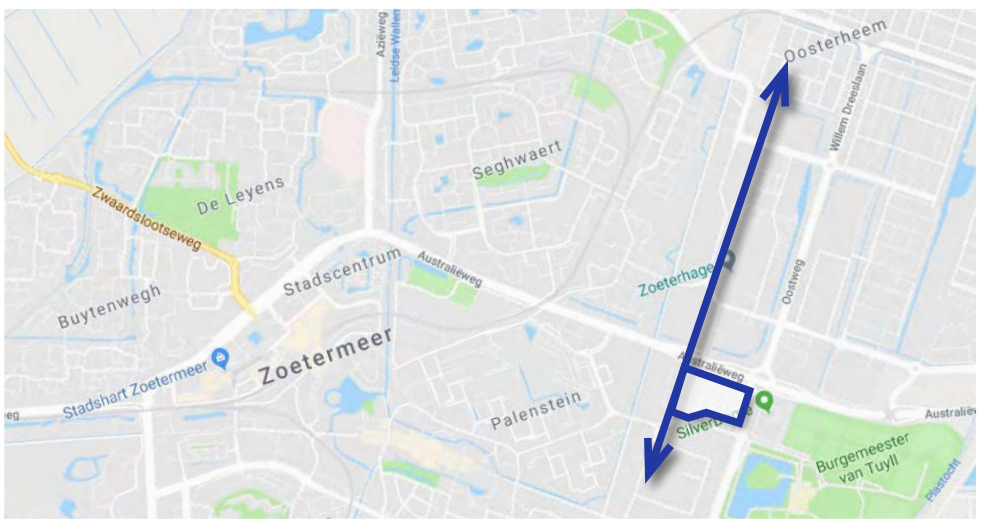
1. De locatie door de jaren heen

Transformatie van het polderlandschap

Van polderkavel tot moestuin



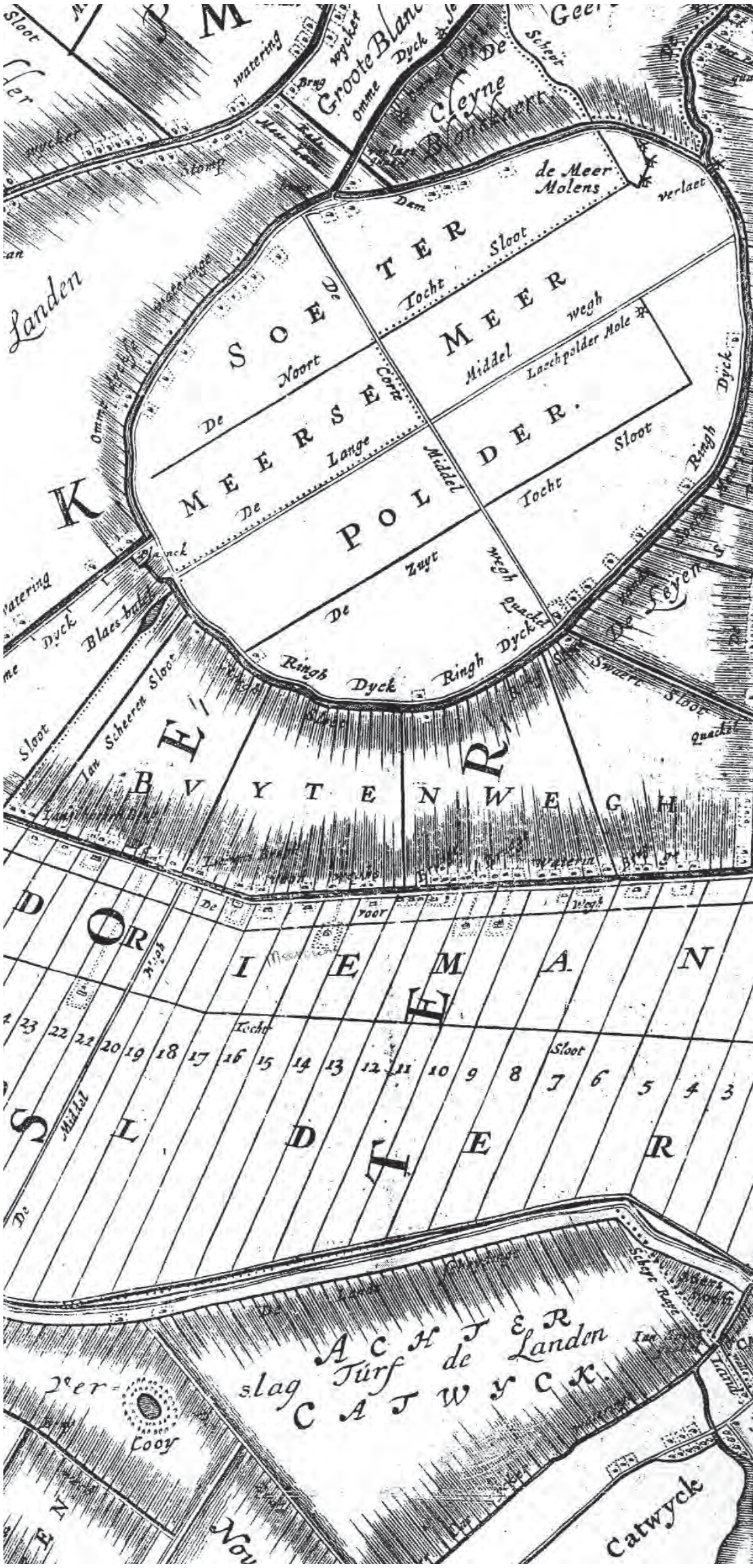
1664 Kaart Zuidwesten van Holland



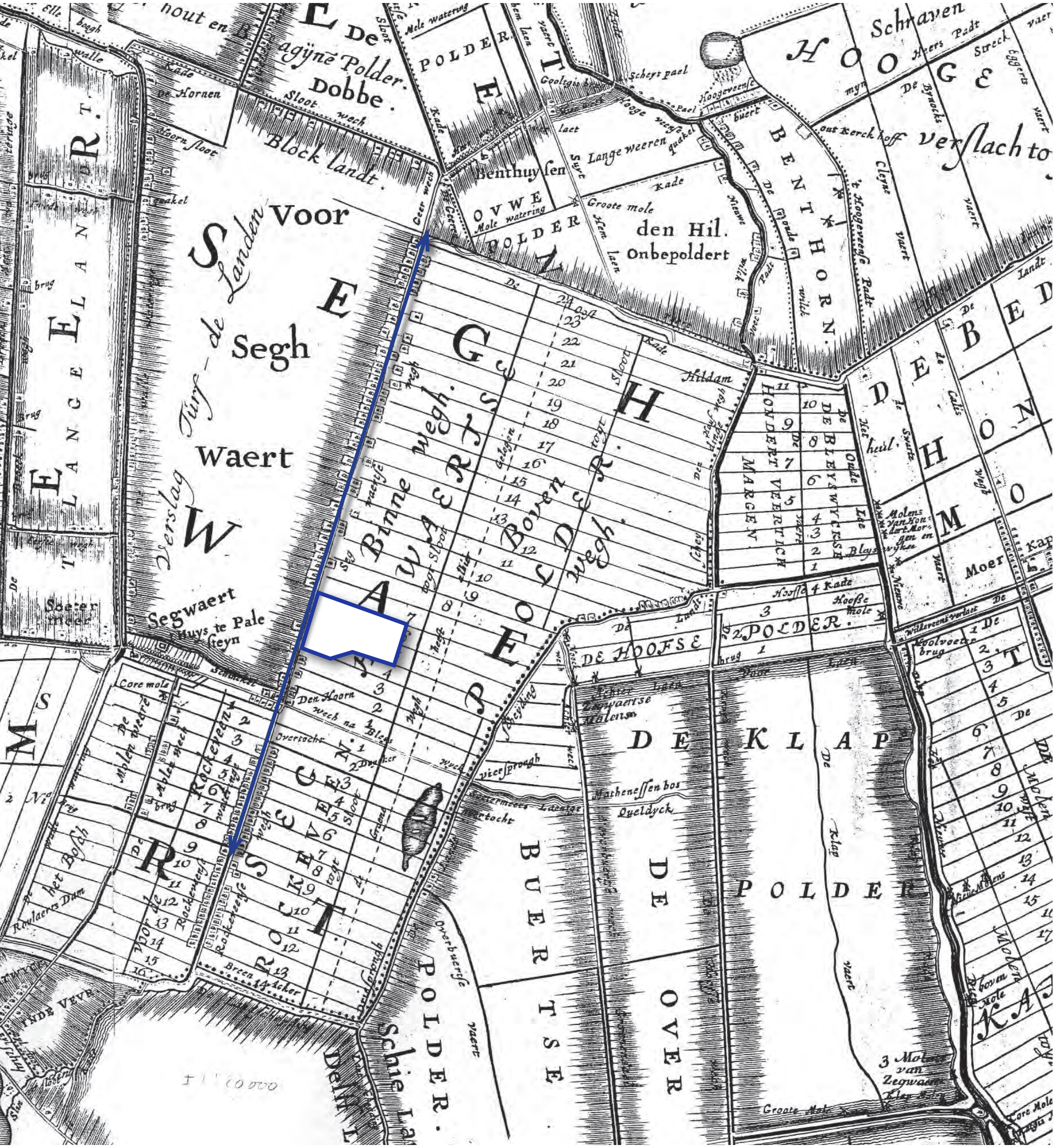
2018 Kaart Zoetermeer

De historische kaarten van Zoetermeer en omgeving kennen twee markante herkenningspunten: de Zoetermeerse Meerpolder en de lange rechte lijn van de Zegwaartseweg. Als scheiding tussen de Palensteinse en Binnenwegse polder functioneerde de weg als verbinding met Benthuizen waarlangs zich in de loop der tijd een lint van boerderijen, schuren en landerijen ontwikkelde. Met de groei van Zoetermeer is de historische structuur van het polderlandschap grotendeels verdwenen, maar de Zegwaartseweg is behouden gebleven. Via de kruising met de Dorpstraat is het historische en nieuwe centrum van Zoetermeer verbonden.

Vandaag de dag vormt de weg een langgerekt lint met informeel geplaatste bebouwing omzoomd door grote bomen. Vanaf de kruising met de Van der Hagenstraat opent het lint zich, waardoor diep zicht het Edisonpark in ontstaat.



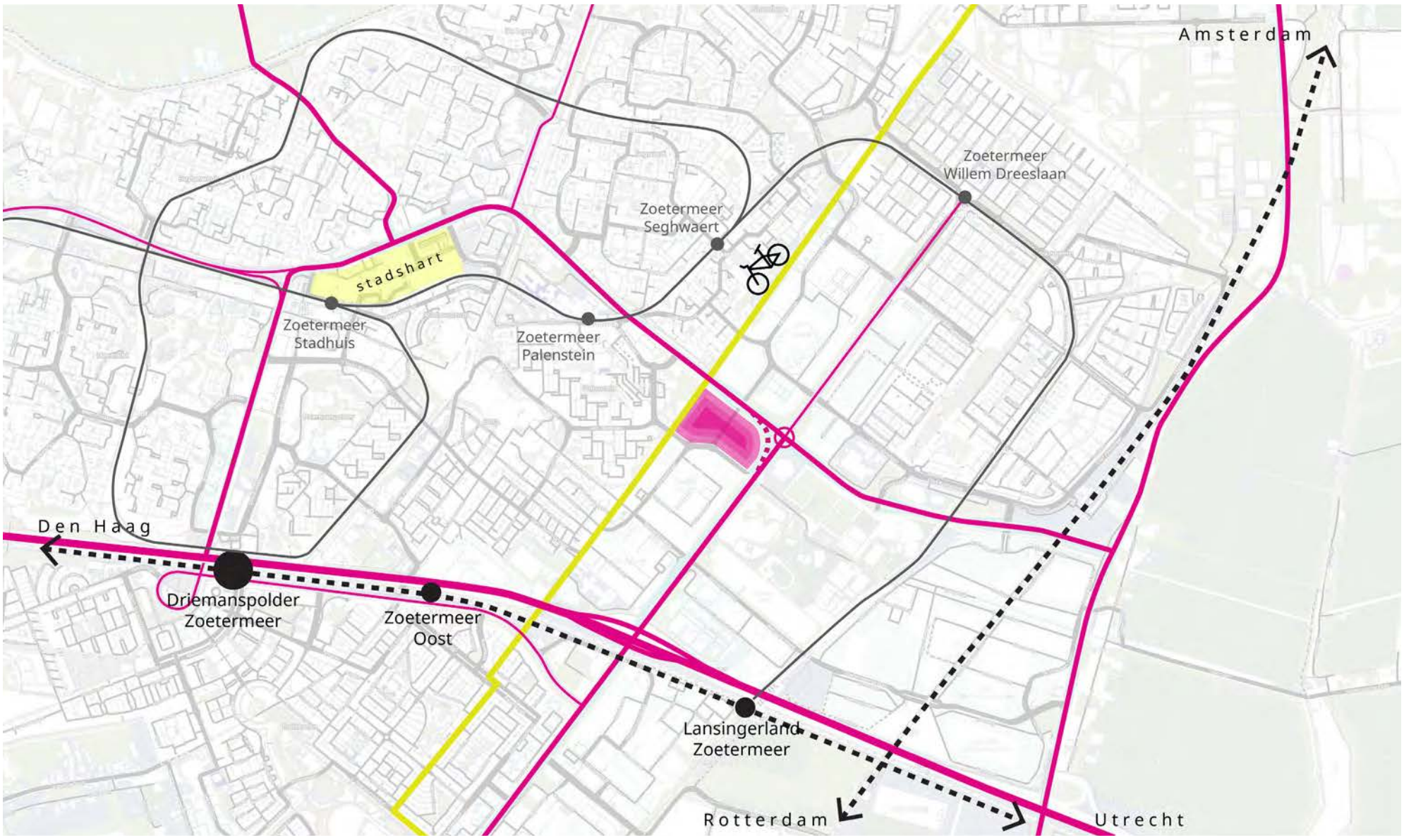
1700 Plattegrond Zoetermeer en omgeving


Segwaert
Muys te Pale
Steyn
Segh
Voor
Waert
Verslag tot de Landen Turf-
Onbepoldert
den Hil.
Benthuysen
Lange weeren
Groote mole
Mole watering
Hildam
Schrayen
Hoogeveense
Out Kerck hoff
Hoogeveense Padt
Streck
Eggerts
Bynacks
Meers Padt
Scheyt pael
Gooltgat
Sloot
Mele watering
Kade
Laet
Syrt
Quakel
Buert
Vaert
Landt
Weech
Hoofse mole
Hoofse
Molens van Hontmorgen en Blaeswyck
Molen van Zegwaert
Klap
Queldyck
Mathenessen bos
Overtocht
Overbuerse
Schie Laan
Delft
Roodekense
Rockenens
Binne wegh.
Boven wegh.
Achter wegh.
Dobbe.
Block landt.
Agijnē Polder.
Hoorn sloot
Sloot weech
Ackerts
Hondert Vierich Margen
De Bleyswyckse
Oude
Lee
Het heul.
Smalle
Calis
Moer
Kap
Onder de
Den Hoorn
Wech na
Bleys
Core mole
Roulaers Dam
Het Bosch
Breen Acker
Groote Mole
Molen van Zegwaert
Klap Mole
3 Molens van Zegwaert
Klap Mole
Molen van Kap
Mole
Molen
Molens
Vaert
Weech
Brug
Laen
Hem laen
Geer weech
Sluyse
Elle boogh
Walle
Kade
Quakel
Pael
Hooge veens
Lange weeren
Groote mole
Nieuwe
Oude
Wilck
Padt
Gelegen
Onder
Hooge
Lage
Thin
Ingle
Sloot
Weech
Vaert
Landt
Grond
Ackerts
Hondert Vierich Margen
De Bleyswyckse
Oude
Lee
Het heul.
Smalle
Calis
Moer
Kap
Onder de
Den Hoorn
Wech na
Bleys
Core mole
Roulaers Dam
Het Bosch
Breen Acker
Groote Mole
Molen van Zegwaert
Klap Mole
3 Molens van Zegwaert
Klap Mole
Molen van Kap
Mole
Molen
Molens
Vaert
Weech
Brug
Laen
Hem laen
Geer weech
Sluyse
Elle boogh
Walle
Kade
Quakel
Pael
Hooge veens
Lange weeren
Groote mole
Nieuwe
Oude
Wilck
Padt
Gelegen
Onder
Hooge
Lage
Thin
Ingle
Sloot
Weech
Vaert
Landt
Grond

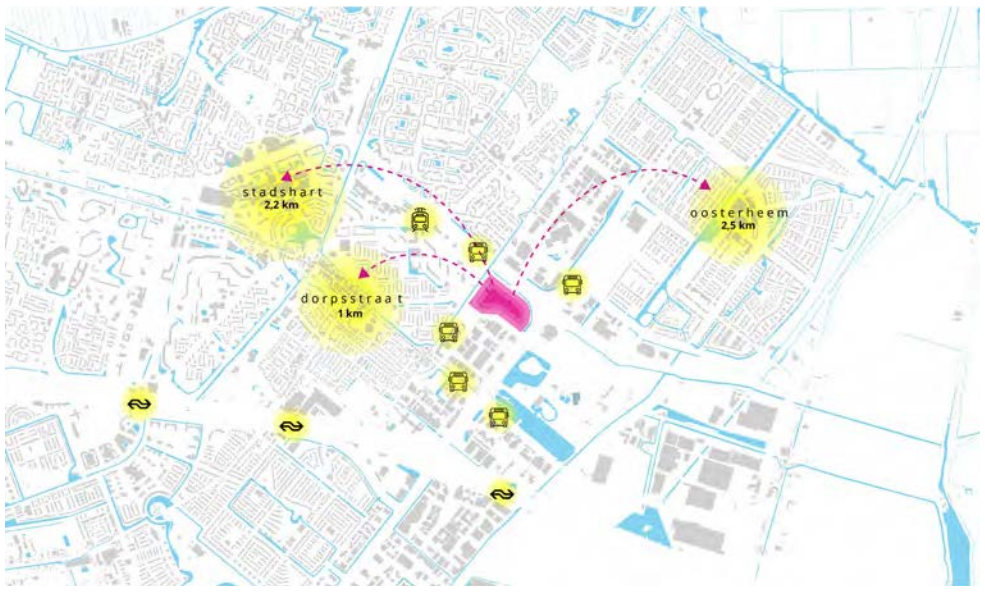
2. In en om de locatie

Voorzieningen en openbaar vervoer

Op loopafstand van het historische centrum

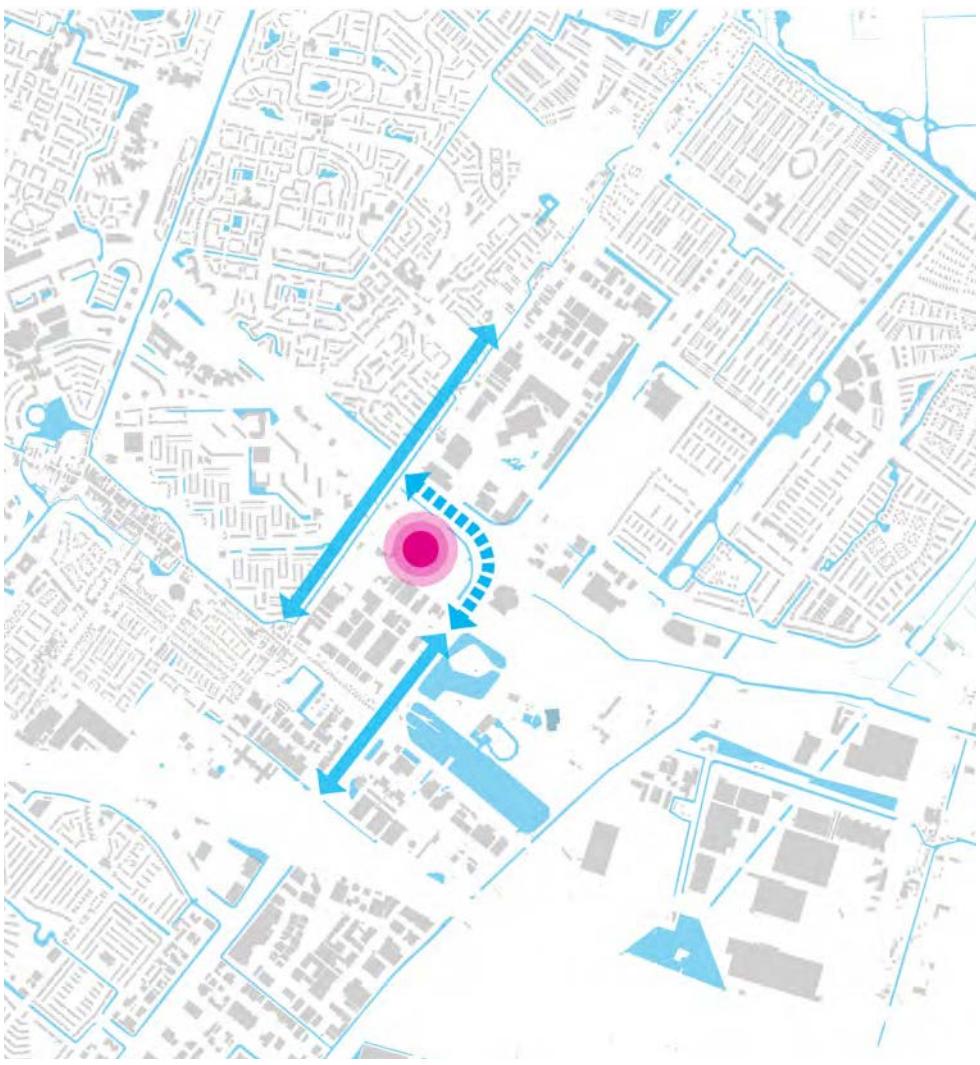


De situatie in de context



De locatie is gunstig gelegen:
binnen de ring en op loop-/fietsafstand van de centra

De bewoners van Edisonpark kunnen in de nabij gelegen Dorpsstraat en in winkelcentrum Palenstein terecht voor hun dagelijkse boodschappen. De voorzieningen en winkels van het stadshart bevinden zich op fietsafstand. De rustige ligging van Edisonpark binnen de ring, zorgt ervoor dat deze gebieden op informele en ontspannen manier bereikt worden zonder grote verkeersaders te kruisen. Dit geeft het gevoel dat het centrum om de hoek ligt en maakt dat de wijk aansluit bij de binnenstedelijke gebieden en de naastgelegen wijk Palenstein.



Waterstructuur



Molen De Hoop





De historische Dorpsstraat



Stadshart Zoetermeer

Parken en stedelijk groen

Een verbindende schakel in de groenstructuur







Actief gebruik van de openbare ruimte in Palenstein



Het amfitheater in het Van Aalstpark

De locatie bevindt zich op een scharnierpunt in de groenstructuur



Actief gebruik van de openbare ruimte in Palenstein

Het Van Tuyllpark aan de overzijde van de Oostweg biedt sportvoorzieningen om de hoek. In een groene omgeving bevindt zich een brede range aan sportfaciliteiten, die eenvoudig per fiets bereikt kunnen worden.

De Zegwaartseweg vormt met haar inrichting als fietsstraat een directe groene recreatieve fiets-as naar het Groene Hart en het Bentwoud.

In de wijk Oosterheem vormt het Heempark een langgerekt lint van groen en water door de wijk.

Tenslotte resulteert de ruime stedenbouwkundige opzet van Palenstein in een continu parklandschap dat doorloopt vanaf het centrum tot aan de Zegwaartseweg.

Het Edisonpark ligt als scharnierpunt midden tussen deze groenstructuren. Daarmee staat de wijk niet op zichzelf. De wijk verbindt deze groengebieden tot één groene zone, hetgeen versterkt kan worden doordat ook voor de aanpalende gebieden als Kwadrant A en het Van Tuyllpark woningbouwplannen in de maak zijn.

3. Morfologische analyse

Kenmerken van de locatie

ruimtegebruik van de locatie en de omgeving



Fiets- en autoverkeer



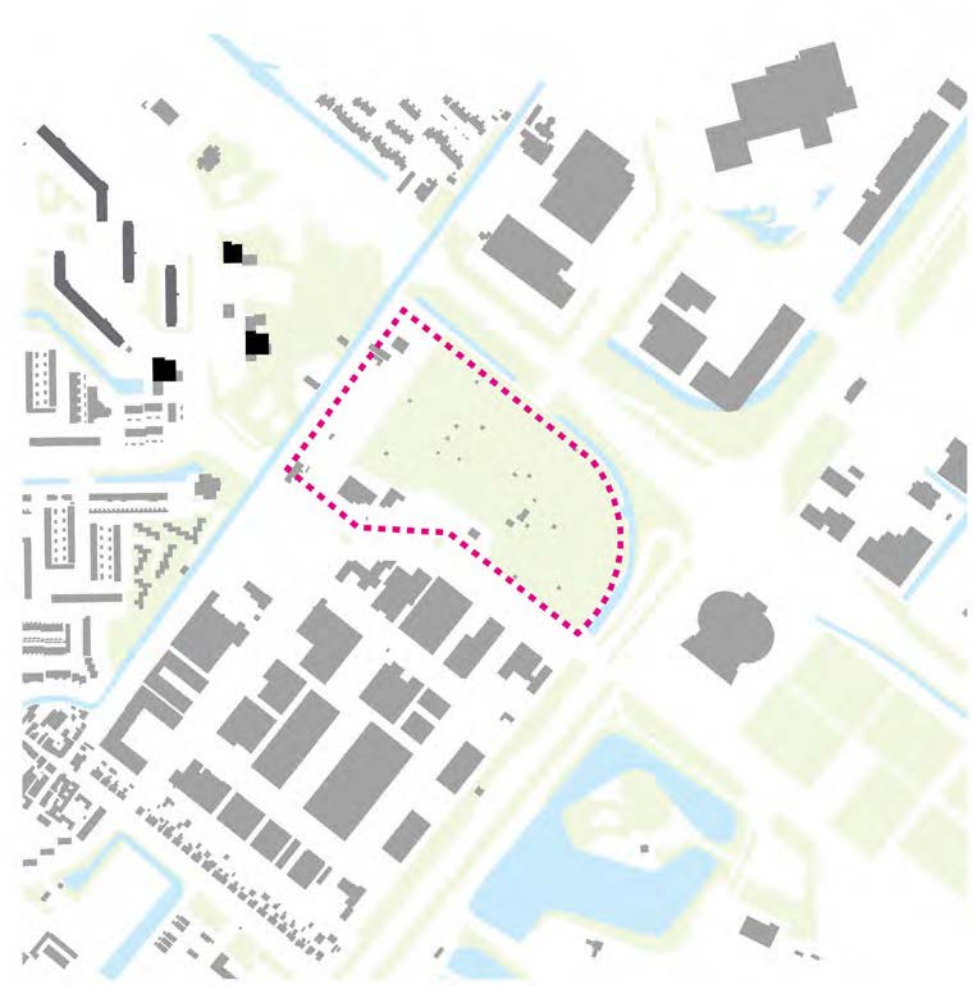
Grondgebruik

- wonen
- bedrijvigheid
- winkels
- sport





De Zegwaartseweg is ingericht als fietsstraat



Bouwhoogte

- 2 à 3 bouwlagen
- 11 bouwlagen
- 21 bouwlagen



De dorpstraat bevindt zich op loop- / fietsafstand

Fiets- en autoverkeer

De locatie ligt ingeklemd tussen drie belangrijke wijkontsluitingswegen: de Australiëweg aan de noordzijde, de Oostweg aan de Oostzijde en de Van der Hagenstraat aan de zuidzijde. Dit zorgt voor een optimale bereikbaarheid voor de nieuwe bewoners van Edisonpark. Ook biedt deze ligging de kans voor Zoetermeer om op een prominente plek een kwalitatief hoogwaardig plan te etaleren wat een positieve bijdrage kan leveren aan het imago van de stad. De keerzijde is dat doordat de wijkontsluitingswegen intensief worden gebruikt de voorkeursgrenswaarden van de geluidsnormen van de wet op de geluidshinder worden overschreden. Dit is van invloed geweest op de stedenbouwkundige- en programmatische keuzes die we in het plan Edisonpark hebben gemaakt

Door het hart van de locatie loopt de Edisonstraat. Deze scheidt de locatie thans in twee delen. De voor de Zoetermeerse infrastructuur zo typerende “halve aansluitingen” zijn ook op de locatie aanwezig. Zo is er vanaf de locatie bijvoorbeeld geen directe verbinding met de Oostweg in noordelijke richting en de Australiëweg in oostelijke richting, maar moet hiervoor eerst een stukje door Oosterheem gereden worden.

Een fietsroute langs de Van der Hagenstraat verzorgt de verbinding met het centrum en het Van Tuyllpark en de recreatieve fietsstraat over de Zegwaartseweg zorgt voor de fietsverbinding met het ommeland.

Grondgebruik

De locatie wordt omringd door een divers scala aan functies. In westelijke richting - aan de overzijde van de Zegwaartseweg - bevindt zich de groene wijk Palenstein. Aan de oostzijde, bereikbaar via de Van der Hagenstraat, bevinden zich de sportfaciliteiten van het Van Tuyllpark. De noord- en zuidzijde worden begrensd door de bedrijventerreinen Zoeterhage en Hoornerhage. Indien in de toekomst het Van Tuyllpark en het bedrijventerrein Zoeterhage transformeren tot woningbouwgebieden, vormt het Edisonpark de verbindende schakel met het centrum en Oosterheem.

Bouwhoogte

Over het geheel is de bouwhoogte rond de locatie laag: twee tot drie lagen. Uitzondering hierop vormt de hoogbouw van de wijk Palenstein. Hier wisselen langgerekte flatgebouwen van 11 bouwlagen en torenflats van 21 bouwlagen elkaar af.



De hoogbouw van Palenstein is ook vanuit het Edisonpark goed te zien

Kenmerken van de locatie

groen- en waterstructuren



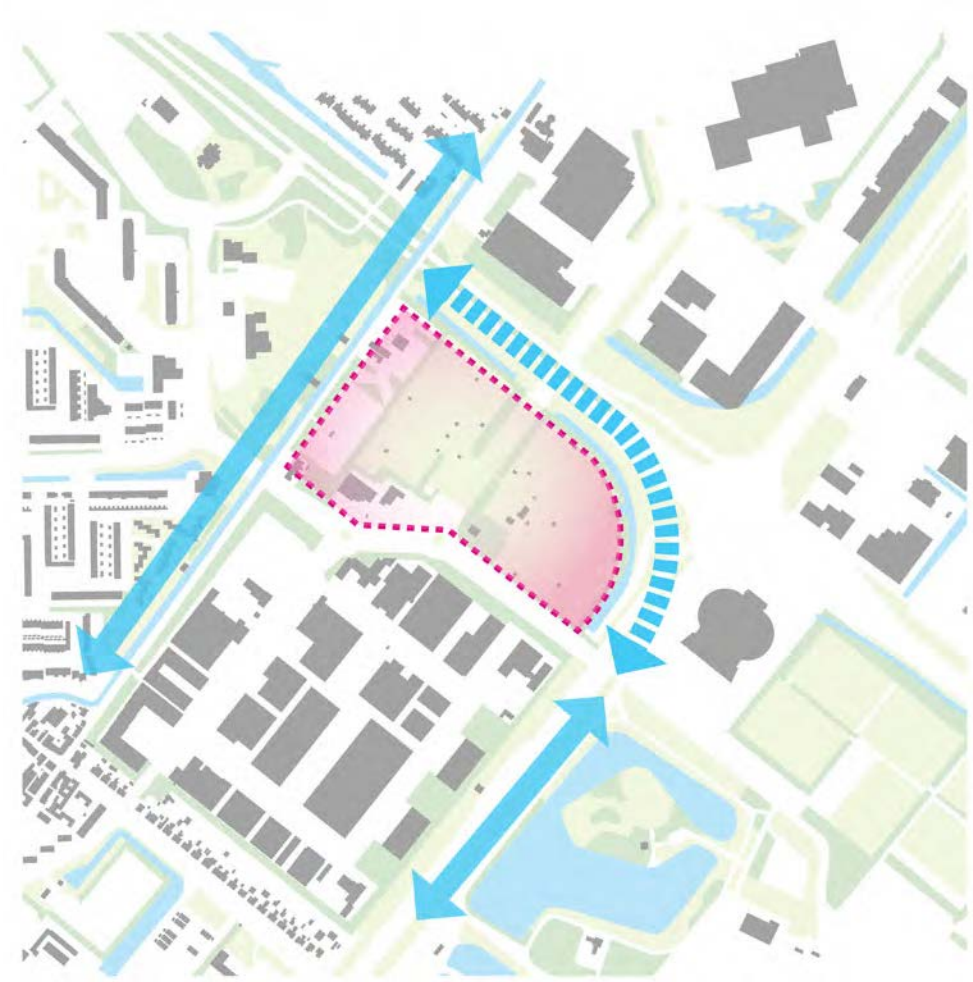
Groenstructuur



Bestaande bomen



Burgemeester Van Tuyllpark aan de oostzijde van de locatie



Waterstromen

Groenstructuur
In de huidige situatie vormt het Van Tuyllpark een groene oase aan de rand van de stad. Ook de wijk Palenstein heeft met het Van Aalstpark een groene uitstraling. De locatie zelf is thans ook zeer groen, maar dit komt voornamelijk door het gebrek aan functie. De restanten van het oorspronkelijke volkstuinencomplex zijn nog in het landschap zichtbaar. De groene locatie vormt een schakel in de ecologische hoofdstructuur van het gebied en verbindt Palenstein en het Van Aalstpark met het Van Tuyllpark en het Heempark in de wijk Oosterheem.

Bestaande bomen
Aan de Australiëweg en Oostweg toont de locatie zich als een dichte groene wand van grote populieren. Deze bomen spelen een belangrijke rol in de ecologische structuur van het gebied en bieden nestgelegenheid voor vogels. Daarnaast vormt de bomenrij een natuurlijke buffer tussen de locatie en de omliggende infrastructuur. Langs de Edisonstraat bevindt zich een strook bomen die op regelmatige afstand aan weerzijden van de weg zijn geplaatst. Het streven is om bestaande bomen zo veel mogelijk in te passen in de door ons voorgestelde plan voor de locatie. In een vervolgonderzoek zullen de bestaande bomen geïnventariseerd moeten worden en worden gecontroleerd op veiligheid en gezondheid.

Waterstructuur
De Australiëweg en Oostweg hebben een verhoogde ligging op een groen talud. Aan de onderzijde van dit talud bevindt zich een kwelsloot. De kwelsloot loopt door aan de zuidzijde van de Van der Hagenstraat en is met een duiker onder de weg verbonden. Het regenwater dat zich in de sloot verzameld wordt via een gemaal op de hoek van de Zegwaartseweg en de Australiëweg afgevoerd richting de vaart.



Heemkanaal in de wijk Oosterheem

Huidig gebruik

een hart voor de omliggende buurten









Activisie

Op de hoek van de Zegwaartseweg - Australiëweg bevindt zich een zorgvoorziening voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel en een hoge mate van zelfredzaamheid: Activisie. In een oude boerderij biedt de organisatie dagopvang en begeleiding bij het veranderde leven van hun cliënten. Een grote tuin, waar voedsel gekweekt wordt, een plantenkas en voorzieningen voor houtbewerking maken onderdeel uit van de voorzieningen op de locatie. Deze voorziening blijft ook in het nieuwe plan bestaan.









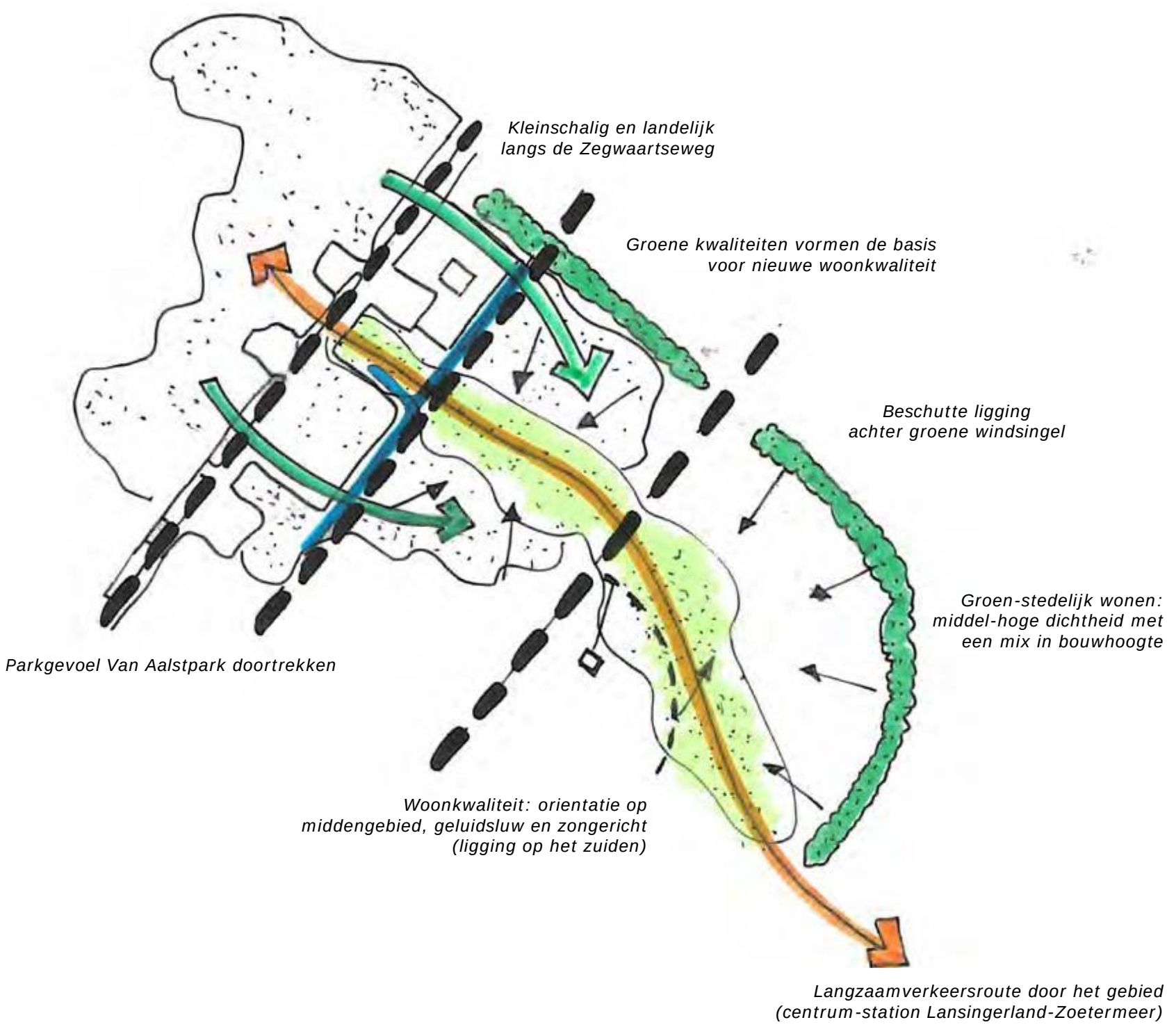


Wijktuin Zegwaartseweg

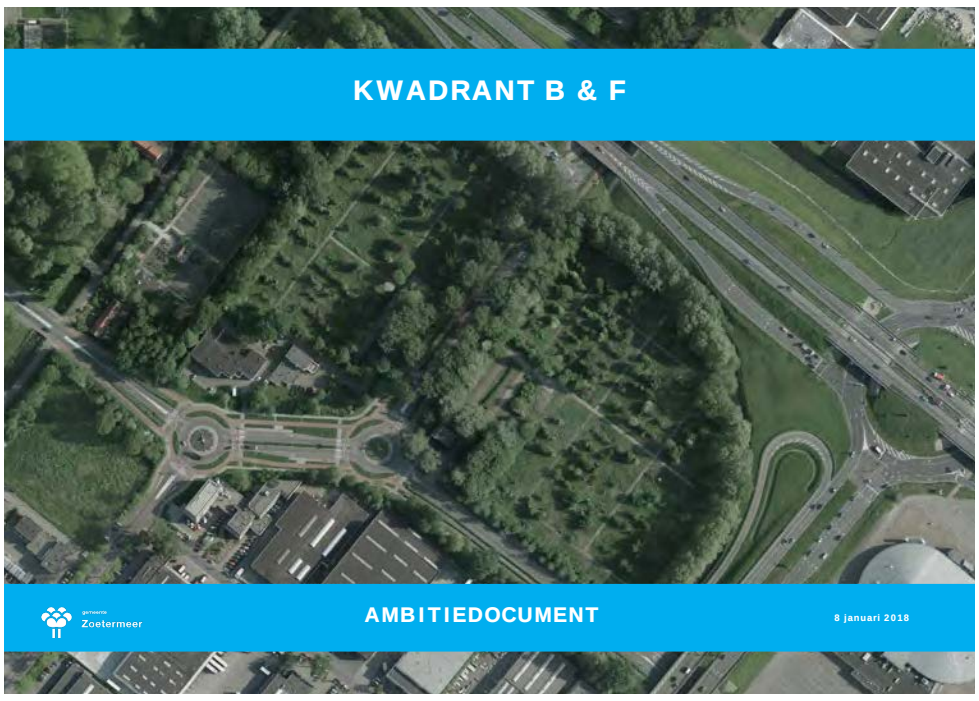
Aan de Zegwaartseweg - ongeveer in het midden tussen de Australiëweg en de Van der Hagenstraat - bevindt zich de oorspronkelijke Wijktuin Zegwaartseweg. De tuin is een compacte versie van het volkstuinencomplex dat voorheen op de locatie aanwezig was en biedt ruimte aan schoolkinderen om een “schooltuintje” te gebruiken en aan buurtbewoners om een stukje tuin te huren. De tuin heeft een functie voor de wijk en heeft ook een winkeltje waarin de eigen geproduceerde producten zoals planten, zaden, jam en honing worden verkocht. De wijktuin krijgt in de toekomstige wijk een prominente plek en een sterke koppeling met de bijzondere programmering.

4. Een nieuwe kans voor het Kwadrant

Ambitiedocument Gemeente Zoetermeer



Ambitieschets Gemeente Zoetermeer - 8 januari 2018



Ambitiedocument Gemeente Zoetermeer - 8 januari 2018

In het ambitiedocument van de Gemeente Zoetermeer worden de mogelijkheden onderzocht om de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. In het document wordt omschreven dat de locatie de kwaliteiten aan de oostkant van de stad kan versterken. Bovendien concludeert het document dat de locatie een verbindende schakel in de ruimtelijke structuur kan gaan vormen. Terecht, zoals ook uit de voorgaande analyse blijkt. Het Edisonpark verbindt Oosterheem en het Van Tuyllpark met het centrum en draagt bij aan een sociaal veilige route voor voetgangers en fietsers tussen de stad en het nieuwe station Lansingerland-Zoetermeer.

In een puntsgewijs overzicht wordt een breed scala aan kwaliteiten opgesomd die bij de ontwikkeling van de locatie van belang zijn. Deze richten zich niet alleen op het toekomstig ruimtelijk ontwerp, maar ook op de technische uitwerking.

Het document heeft als basis gediend voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp verderop in dit document

De belangrijkste punten uit het ambitiedocument zijn hiernaast opgesomd.













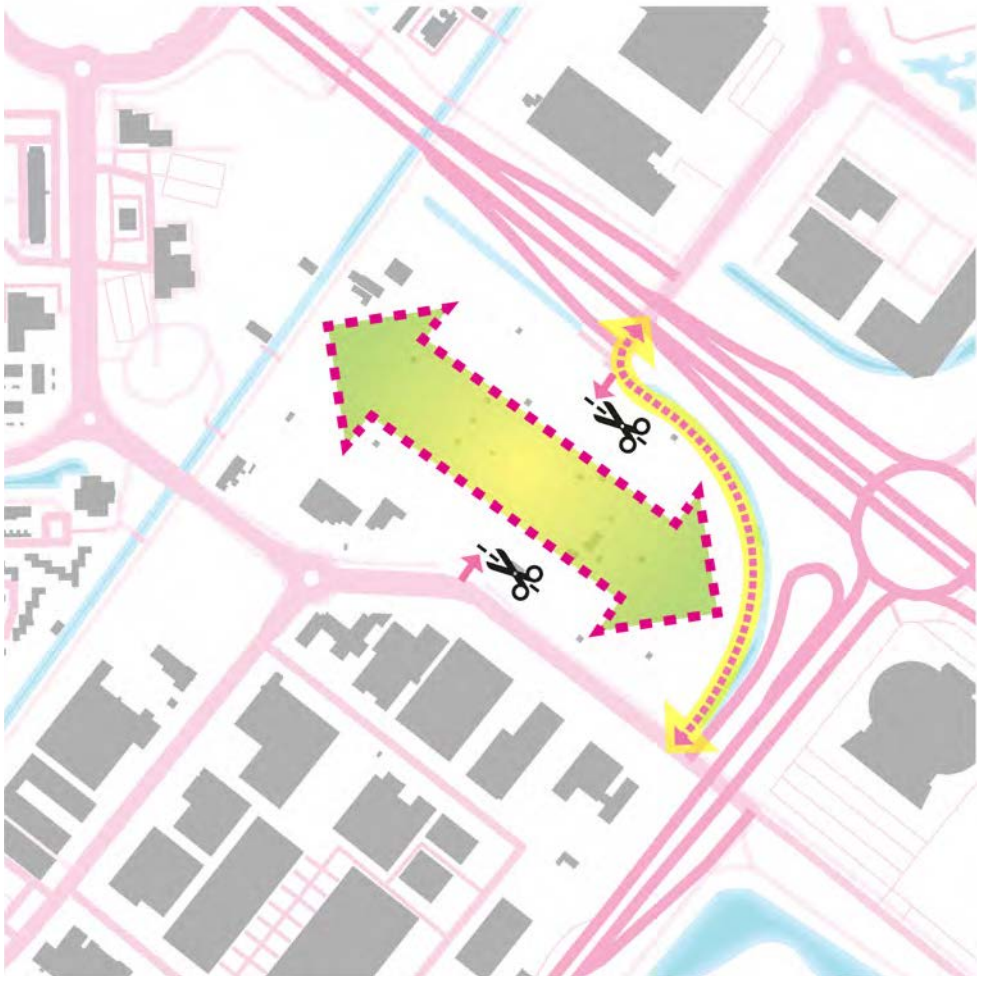

Referentiebeelden Ambitiedocument Gemeente Zoetermeer

- De locatie verbindt de ecologische structuur tussen Van Aalstpark en Van Tuyllpark - Heempark.
- De locatie respecteert het kleinschalige en landelijk karakter aan de Zegwaartseweg.
- De locatie heeft groene kwaliteiten die de basis vormen voor een nieuwe woonkwaliteit.
- De locatie heeft een beschutte ligging achter de bestaande groene windsingel, oriënteert zich op een geluidluw middengebied en is zongericht.
- De locatie biedt groenstedelijk wonen in middel-hoge dichtheid.
- De locatie beslecht de fysieke barrière van de Edisonstraat.
- De locatie compenseert de verhardingstoename door extra infiltratie en bergingscapaciteit.
- De locatie heeft sterke groene ecologische verbindingen een goede openbare ruimte.
- De locatie heeft geconcentreerd parkeren zo dicht mogelijk bij de entrees van het gebied.
- De locatie heeft een groen-stedelijk woonmilieu in een parkachtige setting.
- De locatie heeft een afwisselende mix van hoogtes.
- De locatie richt zich op een (collectief) gebruik van groen, biedt ruimte aan de Wijktuin Zegwaartseweg en draagt bij aan een goede ruimtelijke inpassing voor Activisie.

Overzicht belangrijkste ambities uit ambitiedocument, ingevuld in het plan Edisonpark

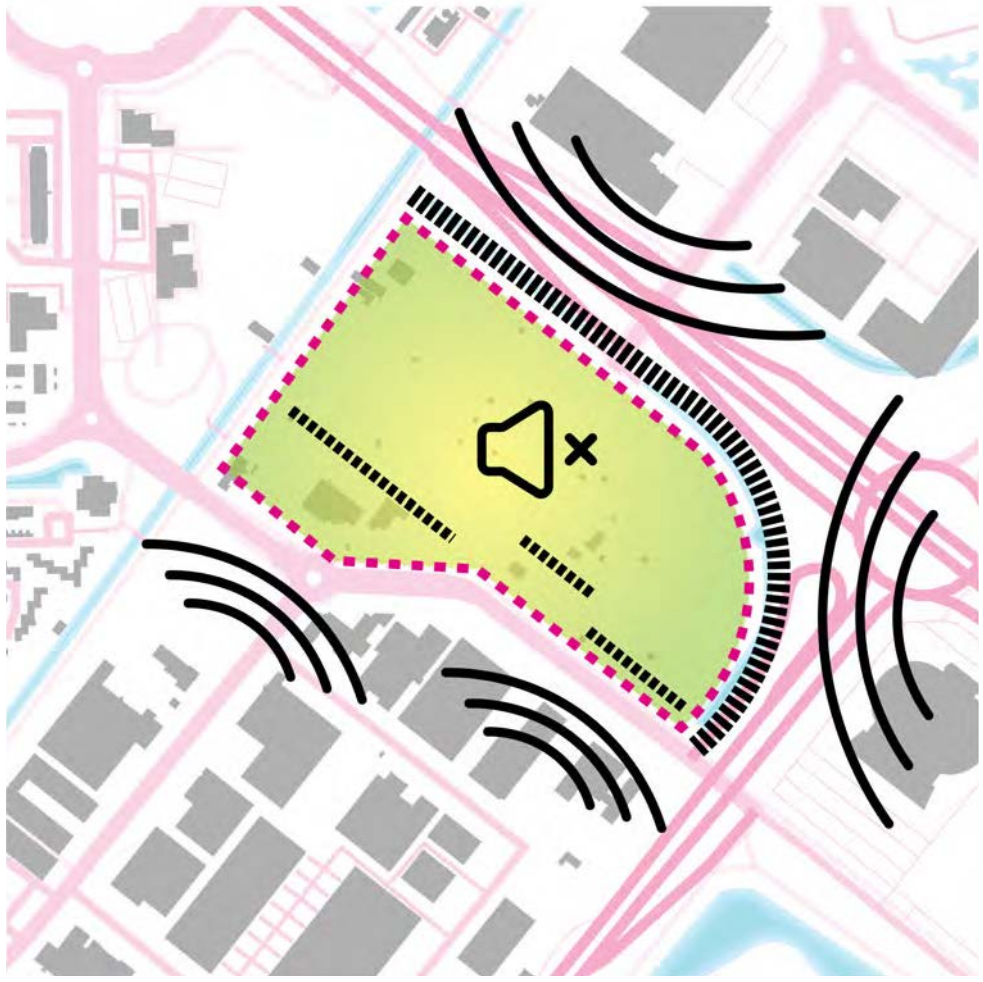
In het ontwerp te benutten ontwikkelkansen

ontwikkelpotentie van de locatie



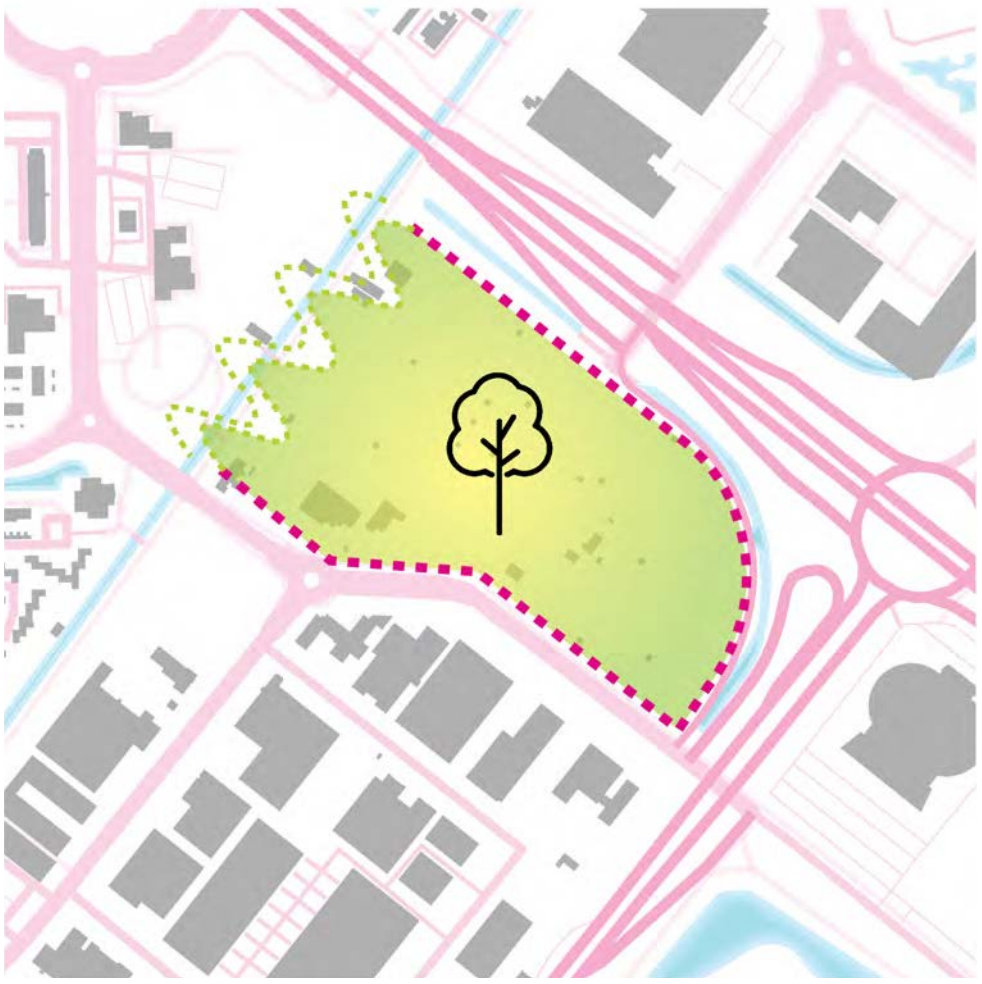
1. Eén verbonden locatie

De Edisonstraat wordt verlegd naar de noordoosthoek van de locatie. Infrastructuur wordt zo gebundeld en de locatie wordt samengevoegd tot één groen geheel. De locatie kan zo functioneren als één samenhangende wijk, die vanaf de Zegwaartseweg tot aan de Oostweg de verbinding kan zoeken met de aangrenzende groengebieden en parken.



2. Het creëren van een geluidluwe enclave

Een stedelijke rand van bebouwing langs de omliggende wegen weert het geluid van de locatie. Zorgvuldig gepositioneerde openingen bieden doorzicht naar de groene windsingel en brengen lucht de locatie in, zodat de locatie een open structuur houdt. Buitenruimten zijn naar het binnengebied georienteerd. Het geluid wordt zo geweerd terwijl tegelijkertijd het groen, en de zon wordt omarmd.



3. Een transparant, groen lint langs de Zegwaartseweg

De Zegwaartseweg behoudt zijn oorspronkelijke open en kleinschalige karakter. Een open bebouwingsstructuur zorgt voor een informeel lint, omzoomd door groen. Door de open structuur kan diep de locatie in gekeken worden. Zo vindt het volledige kavel aansluiting bij het lint en de tegenoverliggende wijk Palenstein.



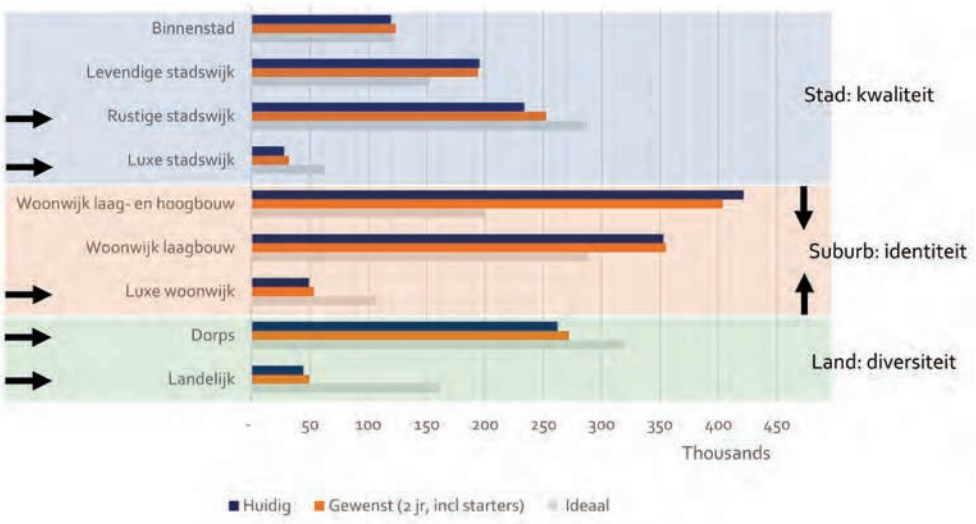
4. Een groene verbinding met de omliggende buurten

Door de open en groene structuur nodigt de locatie uit tot verbinden: aan de ene kant via het Van Aalstpark en Palenstein met het centrum; aan de andere kant via het Van Tuyllpark en het Heempark met de (toekomstige) ontwikkelingen aan de oostzijde. De wijk vormt zo een groene schakel in een grotere structuur en betrekt de buitengebieden bij het stadshart.

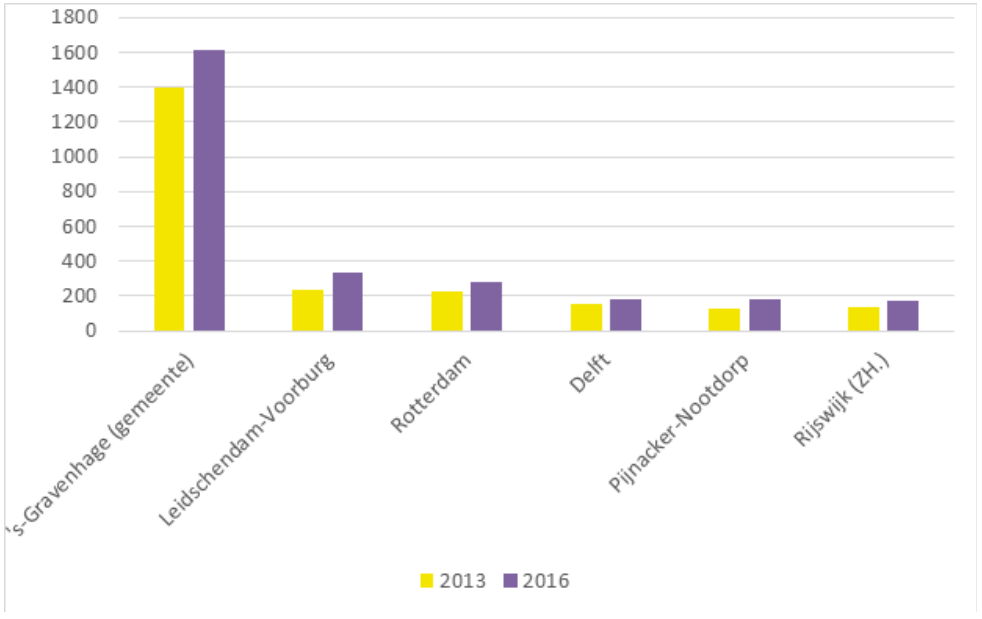
De toekomstige bewoners

een inclusieve gemeenschap door een gezonde mix





De grote omgevingstest 2018:
Ideaal woonmilieu (waar zou u het liefst willen wonen?)



Instroom vanuit de regio (2013 en 2016)

Ambitiedocument

De Gemeenteraad van Zoetermeer heeft begin 2018 een ambitiedocument voor het voormalige volkstuinencomplex vastgesteld. De locatie Kwadrant is hierbij aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie met een onderscheidend groen stedelijk woonmilieu. In het ambitiedocument is als randvoorwaarde vastgelegd dat minimaal 40% van het totale woningprogramma als huurwoning dient te worden ontwikkeld. In het sociale segment 15% en in het vrije sector huursegment 25%. Met deze randvoorwaarde is rekening gehouden in de programmering voor het Edisonpark.

Marktonderzoek

De populariteit van Zoetermeer op de regionale woningmarkt is stijgende. Volgens onderzoeksprognoses groeit Zoetermeer de komende 10 jaar met ruim 3.500 huishoudens. Deze toename doet zich vrijwel geheel voor bij de oudere alleenstaanden en de oudere stellen. Zoetermeer staat hierin niet alleen, want dit is een landelijke trend.

Daarnaast valt op dat de instroom vanuit andere gemeenten - en dan met name vanuit Den Haag - de afgelopen jaren is gestegen. Het gaat hier vooral om gezinnen met ouders in de leeftijd van 25 tot 40 jaar.



Stichting Villa Eigenwijze, Zoetermeer

Tenslotte valt op dat jongeren die “uit huis” gaan en “Empty Nesters” nu bovengemiddeld vaak naar andere gemeenten vertrekken. Wij zijn ervan overtuigd dat door geschikt aanbod in goede kwaliteit te ontwikkelen op de locatie Edisonpark deze doelgroepen kunnen worden verleid om blijvend voor Zoetermeer te kiezen.

Uit het marktonderzoek kunnen we de volgende kansrijke Doelgroepen benoemen voor wie het Edisonpark een mooie woonomgeving kan zijn:

- Startende en doorstromende gezinnen uit Zoetermeer
- Startende en doorstromende gezinnen uit Den Haag
- Empty-Nesters stellen uit Zoetermeer
- Oudere alleenstaanden
- Jonge alleenstaanden en stellen

Vanuit de gemeente worden eisen gesteld voor wat betreft het percentage huurwoningen. Wij verwachten dat hier de volgende doelgroepen op af kunnen komen:

- 15% sociale huur (zorg): oudere alleenstaanden of stellen met zorgbehoefte
- 25% vrije sector huur: jonge alleenstaanden/stellen (in het betaalbare segment) en gescheiden/alleenstaande middelbaren

Eén van de conclusies vanuit de grote omgevingstest die in november 2018 ter beschikking is gekomen is dat er een stijgende vraag is naar woningen in een luxe stadswijk en een dorps- woonmilieu.

Kansen voor ontwikkeling
De locatie heeft voldoende groene kwaliteiten en is groot genoeg voor het creëren van een eigen imago en woonmilieu wat los staat van Palenstein. Daarbij is het dichter bij het stadscentrum en de historische Dorpstraat gelegen dan Oosterheem. Door de afstand vanaf het centrum en de afwezigheid van voorzieningen in de nabijheid is de locatie vooral geschikt voor mobiele actieve ouderen. De locatie leent zich daarnaast voor een grondgebonden programma voor gezinnen maar onderscheidend van Oosterheem.

Deze conclusies uit voorhanden marktonderzoeken hebben wij gebruikt om een zo optimaal mogelijke mix van product- marktcombinaties te programmeren. Deze programmamix hebben wij zo veel mogelijk laten aansluiten op de kwaliteiten in het door ons ontwikkelde ambitieuze stedenbouwkundig- en landschapsontwerp.

Stedelijk wonen in een groene omgeving
Door in het hart van het stedenbouwkundige en landschapsontwerp van Edisopark een groene oase te ontwerpen en een lommerrijke sfeer te creëeren, spelen we in op de behoefte naar dorpse en landelijke woonmilieus. Het stedenbouwkundig ontwerp is er opgericht dat alle woningen in het plan hiervan zo veel mogelijk profiteren.

Villa Eigenwijze
Vanuit een groep ouders die woonachtig zijn in Zoetermeer of nabije omgeving, is het initiatief gekomen voor een paviljoen waarin jongvolwassenen (18-40 jaar) met een verstandelijke beperking of een vorm van autisme een beschermde woonomgeving kunnen vinden.

Door middel van twee gemeenschappelijke woonkamers met tv/zithoek en twee vast samengestelde groepen streven ze naar een gezinsstructuur met huiselijke sfeer. Dit komt duidelijk tot uitdrukking in het samen koken en eten, het vieren van feesten en uitstapjes. Daarnaast is er uitdrukkelijk ruimte en respect voor een eigen leven en eigen ruimte. Iedere bewoner heeft daarom een appartement. Aandacht en stimuleren van de sociale relaties buiten het huis, blijft belangrijk.

De ouders zien het als een meerwaarde als hun kinderen aan het gewone leven deel kunnen nemen door iets zinvols aan de wijk bij te dragen zodat hun omgeving (de maatschappij) diversiteit als een meerwaarde ziet. Inclusie gaat over het meedoen en erbij horen van mensen met een beperking.
Het kan interessant zijn om qua dagbesteding te onderzoeken of er een verbinding mogelijk is tussen Villa Eigenwijze en het naastliggende Activisie.

Uit eigen informatie volgt dat voor Villa Eigenwijze een programma van ongeveer 1.600 m² bvo, verdeeld over 16 woonunits en gemeenschappelijke ruimten wordt beoogd.

Verpleeghuisplaatsen (kleinschalig)
Verpleeghuiszorg, of ‘intramurale zorg’, bestaat in diverse vormen en voor diverse doelgroepen en is bedoeld voor cliënten die 24 uur per dag, zeven dagen per week bescherming, verpleging en intensieve zorg nodig hebben. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan ouderen met psychische problemen als dementie, of aan jongeren of ouderen die permanente lichamelijke zorg nodig hebben. Voor het Edisonpark zijn beide doelgroepen denkbaar.

Voor een haalbaar zorgconcept (bezien vanuit de zorgexploitatie) is een minimale hoeveelheid cliënten benodigd om personeel zowel overdag als ’s-nachts in te kunnen zetten. Elke zorgaanbieder heeft een eigen concept en een daarmee samenhangend minimaal aantal bewoners. Voor het Edisonpark is gekozen voor kleinschalige zorgconcept voor 40 bewoners, verdeeld over vier woongroepen. Bij verpleegzorg worden meestal eenvoudige activiteiten als dagbesteding aangeboden en de begeleiding is intensief.

Combinaties van zorgvoorzieningen
Door het diverse aanbod van zorgvoorzieningen in de buurt, kunnen combinaties worden gemaakt van zorg- en buurtfuncties om daarmee het voorzieningenniveau van de wijk te verhogen. Tal van variaties zijn mogelijk:

- Verpleeghuiszorg met levensloopbestendig wonen, waarbij bijvoorbeeld nachtzorg met gemeenschappelijk personeel kan worden geleverd.
- Verpleeghuiszorg met buurthuisfuncties. Een ontmoetingsruimte café benodigd voor de cliënten kan worden opengesteld voor de buurt. Ook een groentetuin kan toegankelijk zijn als ontmoetingspunt.
- Eerstelijnsfuncties zoals huisarts en welzijnsfuncties met levensloopbestendige woningen.




hedendaagse zorgclusters:
Overbos Heemstede (l), De Peelhorst Amsterdam (r)



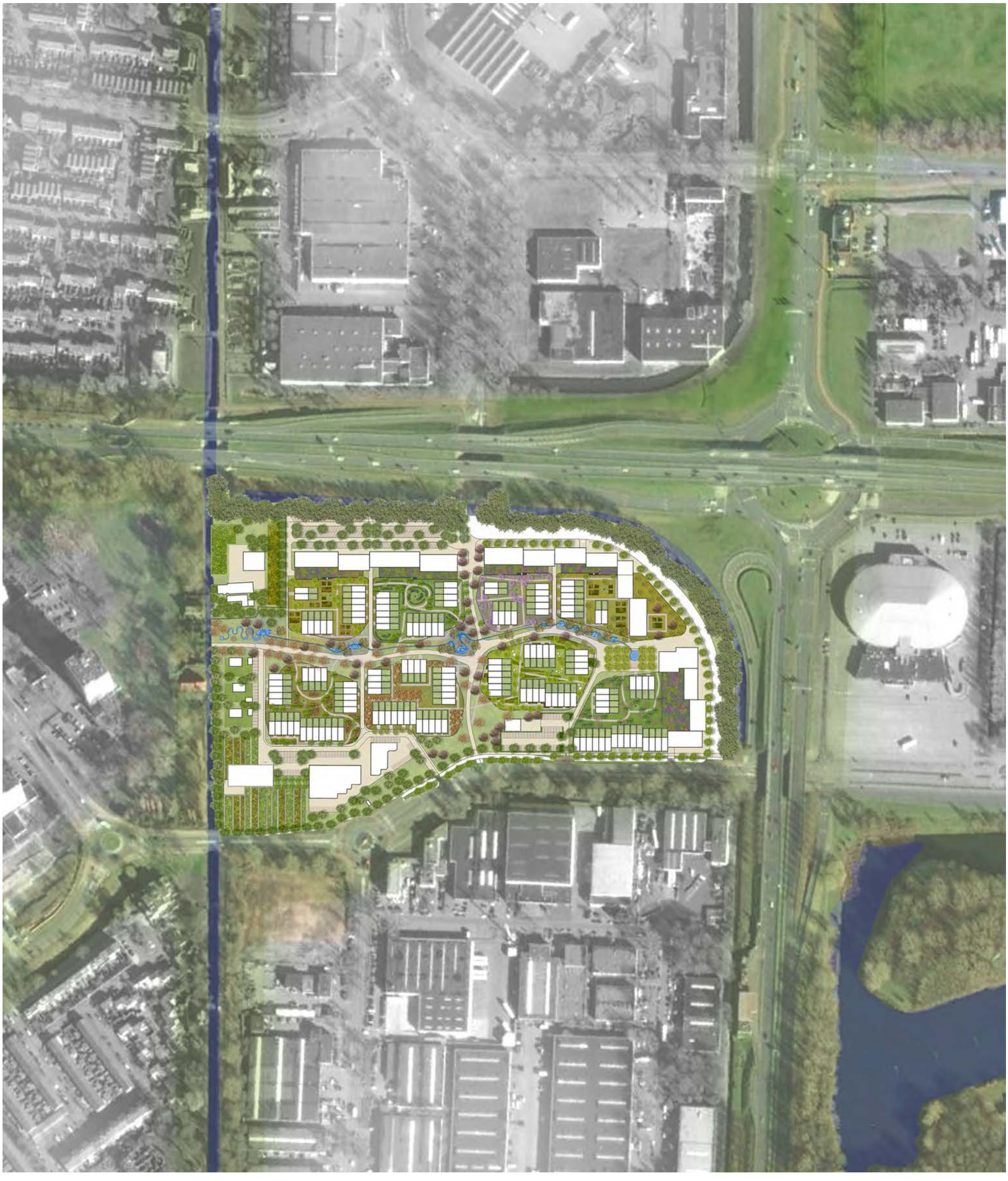
Impressie van de parkloper in het hart van de wijk



5. Welkom in het Edisonpark!

Stedelijk wonen in een groene, doorwaadbare omgeving

.. rond een centraal park



Het stedenbouwkundig plan in haar context



referentie: het GWL-Terrein, Amsterdam: een sterk buurtgevoel door een grote mate van collectiviteit

Het Edisonpark: een groene enclave in het stedelijk weefsel van Zoetermeer. Omkaderd door een stedelijk rand met appartementen en grondgebonden woningen ontstaat een geluidluw, groen landschap dat geborgenheid en een ongedwongen, autovrij buitenklimaat biedt voor bewoners en passanten.

Compacte blokjes woningen landen in het landschap en clusteren tot buurtjes rond ruime collectieve tuinen. Tussen de buurtjes door meandert een groene parkloper over de volledige diepte door de locatie. Het parklandschap opent zich naar de Zegwaartseweg en sluit zo niet alleen aan op de groene informele verkaveling van het historische lint, maar legt ook de verbinding met Palenstein. Diepe perspectieven vanuit het lint de locatie in nodigen de passant uit het parklandschap te ontdekken en te gebruiken.

Vanaf de Zegwaartseweg stroomt een beek door het gebied. Regenwater wordt in de beek opgevangen en infiltreert in de bodem. Afhankelijk van de hoeveelheid regenwater fluctueert de beek in grootte. Een ruige ecologische structuur vangt deze fluctuaties op en zorgt voor een telkens veranderend landschap. Naar de buurtjes toe neemt de ruigheid van het landschap geleidelijk af en krijgt een meer gecultiveerd karakter.

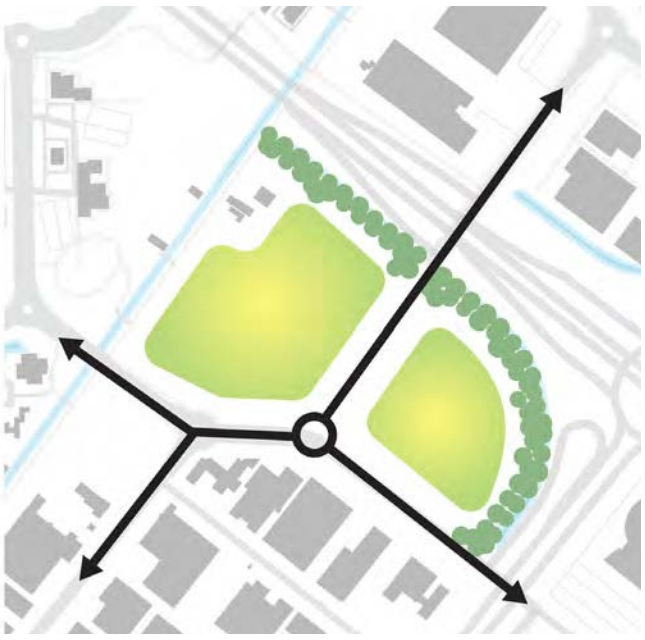
De losse schakeling van bouwblokken zorgt voor een membraan-effect: de verkaveling is transparant, maar heeft soms meer doorzicht, soms minder. Daardoor zijn er geen achtergebieden en geen “gated communities”. Het groene parklandschap is doorwaadbaar en toegankelijk. Slechts een lichte glooing in het terrein markeert de overgang tussen het openbare en collectieve domein. Instinctief voel je aan dat je in een gebied komt waar je te gast bent.

De collectieve tuinen versterken het buurtgevoel bij de bewoners. De woningen kijken uit op de collectieve tuin en staan ermee in directe verbinding via hun privé-buitenruimten. Lage hagen zorgen voor privacy op zithoogte en overzicht op stahoogte. Geen schuttingenlandschap zoals in de VINEX, maar een open, groen domein met een vanzelfsprekende overgang tussen collectief en privé. Elke hof heeft een andere uitstraling en gebruik doordat de bewoners zelf bijdragen aan de vormgeving en het gebruik van hun hof. Zo kan een hof worden ingericht als speelbos voor de kinderen, of als moestuin.

De Wijktuin Zegwaartseweg krijgt een nieuwe prominente positie en markeert de hoek van de Zegwaartseweg en Van der Hagenstraat. Villa Eigenwijze staat aan de nieuwe wijktuin. Bewoners van de villa kunnen zo op een vanzelfsprekende manier de verbinding aangaan met de wijktuin en haar gebruikers.

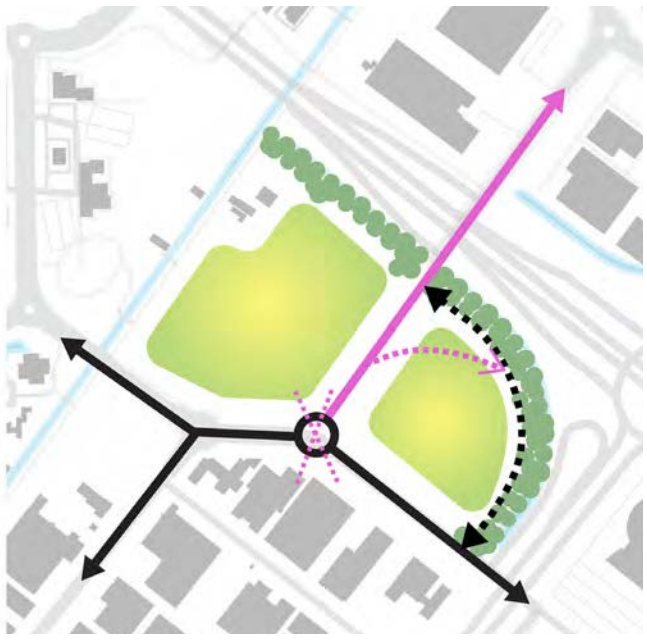
Van Edisonstraat naar Edisonpark

Het verbinden van twee gebieden



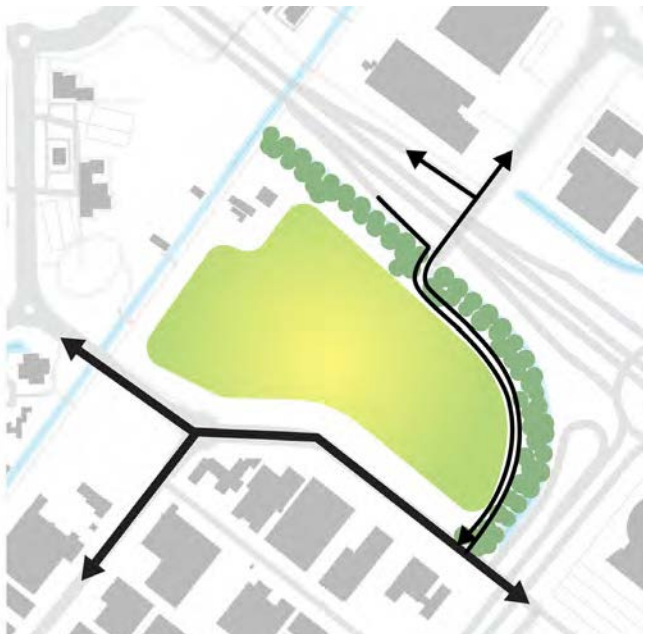
1. Bestaande situatie

De bestaande infrastructuur vormt een barrière voor de samenhang van de wijk. De Edisonstraat deelt de wijk namelijk op in twee delen. Verbinding over de Edisonstraat is niet mogelijk vanwege de intensiteit van het wegverkeer. Dit belemmert de ontwikkelkansen van de wijk. Niet alleen omdat de wijk niet als één samenhangend geheel kan worden ontworpen, maar ook vanwege de geluidsproblematiek die het wegverkeer met zich meebrengt.



2. Interventie

De Edisonstraat krijgt een nieuwe plek aan de buitenrand van de locatie. De bundeling van verkeersstromen zorgt ervoor dat er een enkelvoudige oplossing kan worden gecreëerd om het geluid te weren. De straat komt aan de binnenzijde van de windsingel te liggen. De bomen blijven staan waardoor de ecologische structuur van de grote bomenrij onaangetast blijft. Ook de kwelsloot langs de taluds van de Australiëweg en Oostweg kan blijven. Daarmee blijft ook de waterstructuur ongewijzigd via de oorspronkelijke routes naar het gemaal aan de Zegwaartseweg stromen.



3. Toekomstige situatie

Door het verleggen van de Edisonstraat wordt het plot niet meer in tweeën gedeeld. De verbinding van het polderlandschap met de Zegwaartseweg wordt hersteld en de wijk kan als één samenhangende geheel ontwikkeld worden.



Panorama van de Edisonstraat



De Edisonstraat doorsnijdt het kavel



6. Het Edisonpark: een sterke community

Stedenbouwkundige situatie

Verkaveling in buurten, stroken en linten



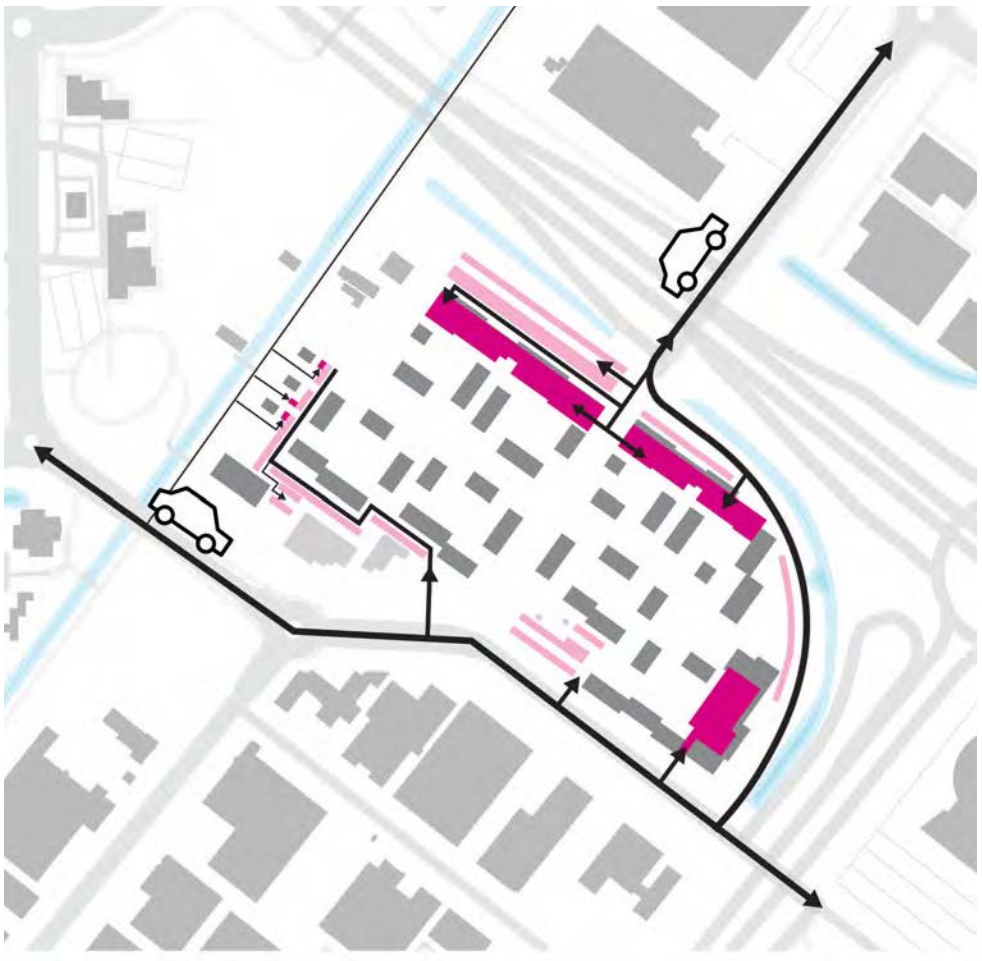


Ruimtelijke opbouw

verbinding met de omgeving



In de toekomst kan een fietsbrug over de vaart voor een uitbreiding van het fijnmazige netwerk voor bestemmingsverkeer zorgen



Autoverkeer

- parkeren op maaiveld
- gebouwde parkeervoorziening



Fietsroutes

- bestemmingsverkeer
- doorgaande fietsroutes



Het autovrije karakter van de wijk biedt een veilige speelplek voor kinderen



Voetgangersroutes

Door het verplaatsen van de Edisonstraat zijn er geen doorgaande routes voor autoverkeer meer in de wijk. Dit biedt een uitgelezen kans om de wijk volledig autovrij te maken. Auto's worden op korte loopafstand van de woning gestald op door groen omzoomde parkeervelden, of - in het geval van de appartementen - in een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld. De ontsluiting van de wijk vindt plaats vanaf de Van der Hagenstraat en de Parkand: de nieuwe Edisonstraat. Daarmee ontstaat niet alleen een autovrije wijk, maar blijft ook de Zegwaartseweg gevrijwaard van extra autoverkeer en blijft het karakter als rustige fietsstraat gewaarborgd. Uiteraard is de wijk wel toegankelijk voor hulpdiensten en incidenteel bestemmingsverkeer.

Rond de wijk bevinden zich enkele doorgaande fietsroutes die een verbindende rol hebben in het fietsnetwerk van Zoetermeer: De van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg. Deze routes blijven voor het fietsverkeer gehandhaafd, net als de fietsverbinding via het oorspronkelijke tracé van de Edisonstraat. Via de groene loper in het hart van de wijk kan per fiets de woning bereikt worden. Deze loper kan in de toekomst via een brug over de vaart verbonden worden met Palenstein, waardoor een fijnmazig netwerk voor bestemmingsverkeer ontstaat. Snel fietsen wordt echter ontmoedigt door het meanderend landschap, zodat de verblijfskwaliteit van het park gehandhaafd blijft.

De open structuur van het landschap biedt maximale doorwaadbaarheid voor voetgangers. Voetpaden meanderen tussen de bouwblokken door en de membraam structuur van de verkaveling biedt transparantie en doorzicht.

Ruimtelijke opbouw

Een gezonde mix van typologiën



Typologieën

- clusters in het groen
- lint Zegwaartseweg
- groene Edisonsingel
- stedelijk wonen aan de parkrand
- maximaal zicht!



Bouwhoogte

- 2 à 2,5 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 3 à 4 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 7 bouwlagen
- 9 bouwlagen
- 18 bouwlagen

De bebouwing in en rond De Wijktuin kan worden onderverdeeld in vijf typologiën:

1. Clusters in het groen

In het hart van de wijk omzomen stroken grondgebonden woningen op een open en doorwaadbare manier een aantal collectieve binnentuinen. De woningen zijn op de zon geöriënteerd door middel van een diepe privétuin die grenst aan de hof, of een zongeöriënteerde veranda grenzend aan de parkloper. Een heldere gevelritmiek met repeterende raam- en deuropeningen en plaatselijke inspringingen en verbijzonderingen draagt ertoe bij dat de woningen individueel herkenbaar zijn.

2. Lint Zegwaartseweg

Zoetermeer koestert haar historie. Zo ook de oude structuren als de lintbebouwing langs de Zegwaardseweg. Bebouwingsvoorstellen worden getoetst aan een aantal criteria, waaronder transparantie (doorzicht vanaf de straat naar het achter gelegen gebied) en volume (past het in het beeld van de bestaande bebouwing?). Ons eerdere voorstel voor kleinschalige appartementengebouwen langs de Zegwaardseweg werd als niet passend aangemerkt en daarvoor in de plaats is nu gekomen het voorstel om 3 villa's te realiseren die mooi opgaan in het landelijke karakter van het historische lint.

3. Groene Edisonsingel

De buitenrand van de wijk is aan de Australiëweg en Oostweg zo gesloten mogelijk gehouden om het verkeersgeluid te weren. In deze wand bevindt zich een brede range aan appartementen. Achter de bestaande groene windsingel geven transparante entrees doorzicht naar het binnenterrein en stralen 's-avonds licht uit. De wand heeft een geleding in breedte en hoogte en sluit daarmee aan op de menselijke maat. Naar de plek waar de geluidbelasting het hoogst is - op de hoek Australiëweg-Oostweg - neemt de bebouwing toe in hoogte.

4. Stedelijk wonen aan de parkrand

Drielaagse stadswoningen langs de Van der Hagenstraat reflecteren het verkeerslawaai en dragen aan de zuidzijde bij aan een geluidluwe binnenwereld. De woningen hebben allemaal een grote tuin aan de luidluwe zijde. Verspringende dakterrassen en gedeeltelijke dakopbouwen zorgen voor een geleding in de straatwand en voor individuele herkenbaarheid van de woning. De woningen hebben de mogelijkheid voor werken aan huis. De bestaande kantoorvilla's aan de Van der Hagenstraat zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan van Edisonpark. Het plan staat de eventuele toeomstige herontwikkeling van deze percelen verder niet in de weg.

5. Maximaal zicht!

Aan het einde van de parkloper bevindt zich een markant herkenningspunt. Een toren markeert hier het stedenbouwkundige centrum van de buurt en zoekt in bouwhoogte een relatie met het torenlandschap van Palenstein. De toren maximaliseert het aantal woningen met een tweezijdige öriëntatie en creëert zijn eigen geluidluwe zones, zodat er ondanks het verkeerslawaai een maximale woonkwaliteit gerealiseerd kan worden.



Een open bebouwingsstructuur zorgt voor een transparant, doorwaadbaar gebied





De collectieve binnenterreinen bieden geborgenheid en een beschutte groene speelplek voor kinderen

Ruimtelijke opbouw

Een inclusieve buurt met een collectief hart



Een glooiing in het landschap markeert de overgang tussen openbaar en collectief terrein



Het Edisonpark is een gemengde, inclusieve woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. De wijk bevat een grote mix aan woningtypologiën, die geschikt zijn voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Deze typologiën zijn verspreid over een aantal compacte clusters bebouwing die elk rond een collectieve tuin zijn geschaard. Door deze clustering ontstaan buurtjes binnen de wijk - kleinere woongemeenschappen waarin de bewoners elkaar kennen en gemakkelijk op informele manier met elkaar contact kunnen hebben. Dit versterkt de gemeenschapszin en maakt het eenvoudig en laagdrempelig om bij elkaar aan te kloppen voor een boodschap of een beetje hulp.

Het landschap rijgt de verschillende buurten aaneen en zorgt voor samenhang. Het is transparant opgezet, met zorgvuldig vormgegeven doorzichten. Het vormt als het ware een membraan: soms transparant, soms wat meer gesloten, maar altijd doorwaadbaar. Het onderscheid tussen openbaar, collectief en privé is leesbaar vormgegeven als een glooiing in het parklandschap. De glooiing markeert een overgang zonder dat het afsluit en scheidt. Dit voorkomt “gated communities” en draagt bij aan het besef dat bewoners onderdeel uitmaken van een grotere gemeenschap.

De centrale parkloper, de zone langs de Zegwaartseweg, de wijktuin en de parkrand zijn openbaar gebied. Het vormt een recreatieve groenomgeving voor bewoners van de wijk, voor omwonenden en voor passanten. De woningen zijn transparant vormgegeven naar het park en bieden optimaal zicht op het ruige groene landschap. Zon- en parkgeöriënteerde veranda’s grenzen aan de woonkamers en eetkeukens en dragen bij aan een actief en sociaal-veilige beleving van de openbare ruimte.



De centrale parkloper vormt een recreatieve groenomgeving voor de wijk, omwonenenden en passanten





Het landschap is transparant en doorwaadbaar

Ruimtelijke opbouw

Een inclusieve buurt met bijzondere typologieën



Elke hof heeft een andere uitstraling doordat de bewoners een actieve rol spelen bij de inrichting



Buitenruimte

- veranda's
- balkons
- tuinen

De woningen rond de collectieve tuinen zijn, net als de tuinen zelf verhoogd aangelegd. Hierdoor loopt het landschap naar de tuinen toe op en ontstaat een natuurlijk onderscheid tussen openbaar en collectief. Het is duidelijk: op dit hoger gelegen gebied ben je te gast. Elke woning heeft een privétuin die grenst aan de collectieve tuin. Lage erfafscheidingen dragen bij aan een transparant beeld en bieden privacy op zithoogte en overzicht op stahoogte. Het privé-domein vloeit zo op natuurlijke wijze over in het collectieve domein dat op zijn beurt weer overvloeit in het publieke domein. Het versterkt het gevoel dat bewoners met elkaar één gemeenschap zijn.

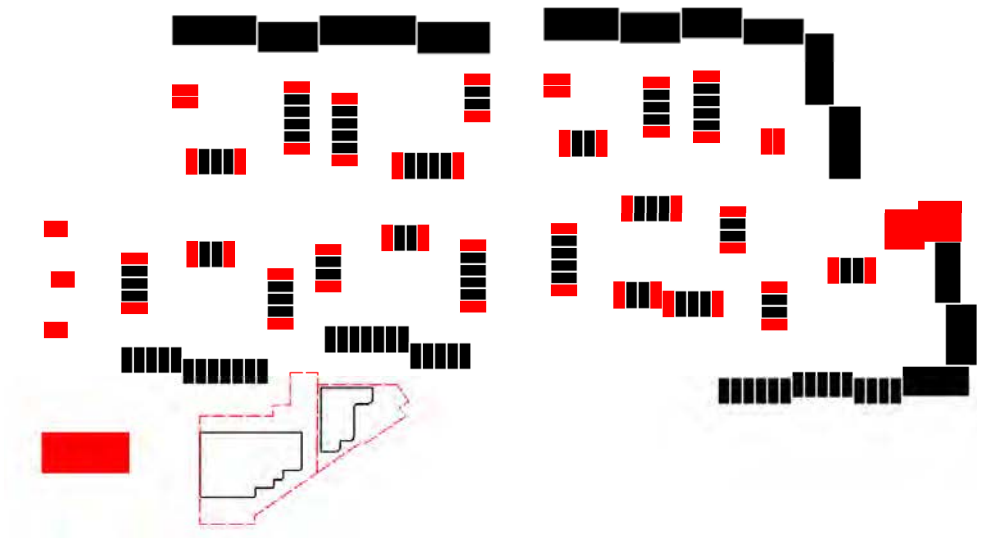
De collectieve tuinen worden door de bewoners zelf beheerd en krijgen een invulling die met de bewoners wordt vormgegeven. Zo kan de ene tuin een moestuin bevatten, terwijl de ander is ingericht als een bloementuin of speelweide. Elke tuin wordt zo uniek en geeft identiteit aan het buurtje.

De woningen in de groene Edisonsingel hebben een collectieve buitenruimte op het dak van de onderliggende parkeergarage. De buitenruimte is gekoppeld met de collectieve tuin op maaiveld via een ruime trap. Elke woning heeft een balkon op de zon, grenzend aan de collectieve tuin. Deze configuratie zorgt ervoor dat ook de hoger liggende woningen een relatie hebben met de collectieve tuin en er één samenhangende community ontstaat.



De collectieve tuinen zijn een plek waar buurtbewoners elkaar op informele wijze kunnen ontmoeten

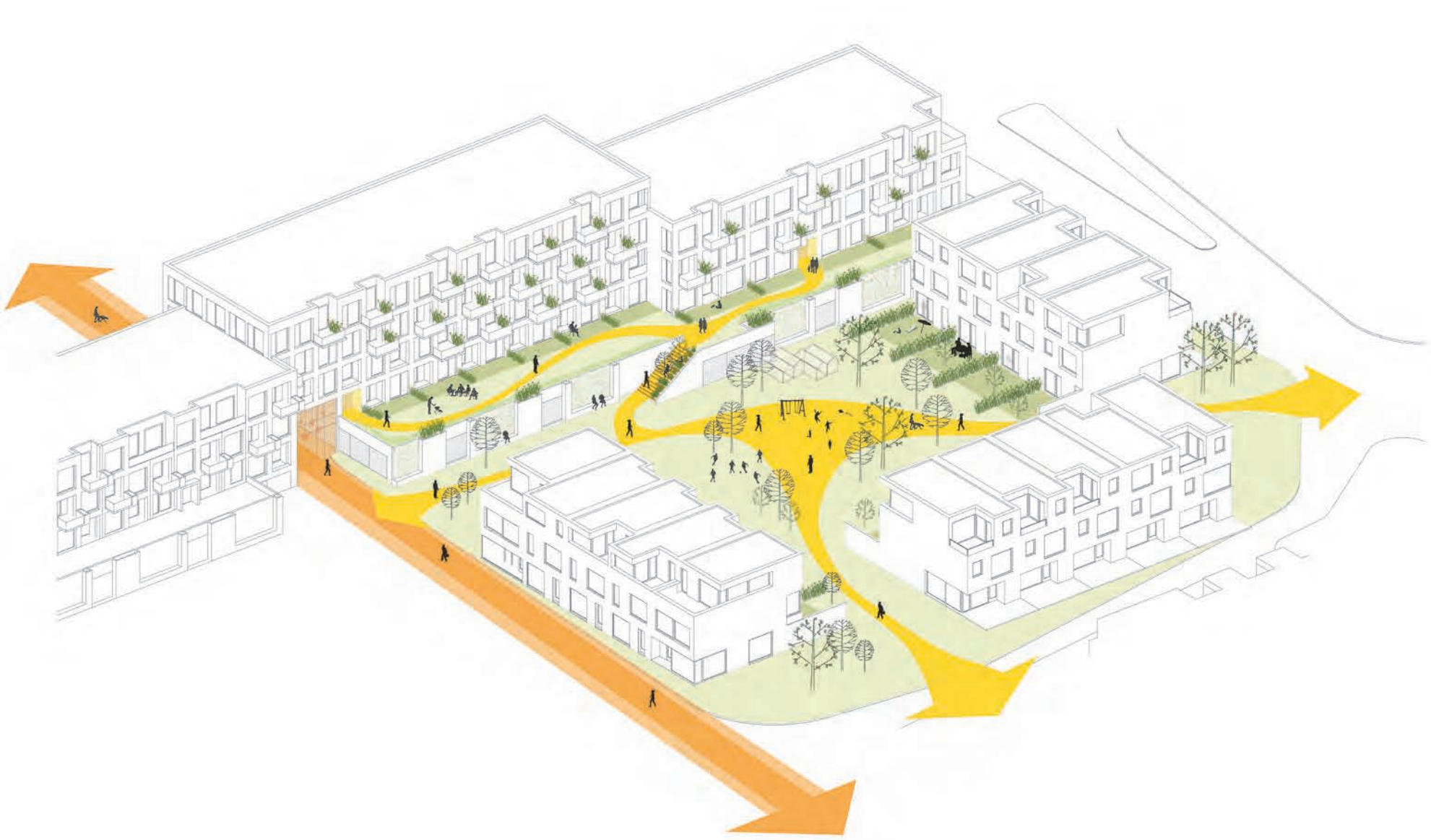
De basis van het plan Edisonpark wordt gevormd door een stevige, stedelijke ‘rug’ van appartementengebouwen die in hoogte en breedte variëren en geclusterde grondgebonden woningen in het park. Naast deze stevige basis onderscheiden wij een aantal plekken waar de basis wordt aangevuld en versterkt.
In de rand zien wij voor de woontoren een markante rol weggelegd als een hoogteaccent in het verlengde van het park en de vijver. Deze toren markeert de overgang van Edisonpark naar de overkant, het Van Tuyllpark. Een tweede verbijzondering vinden wij aan de Zuid-West zijde van het plan, waar Villa Eigenwijze een plekje heeft gevonden in de nabijheid van de wijktuin. Een ontwerp hiervoor moet nog gemaakt worden.
De drie villa’s aan de Zegwaardseweg vallen onder een ander planregime en mogen daarom afwijkend zijn van de architectuur die wordt voorgesteld voor Edisonpark. Uiteraard bewaken wij wel de samenhang tussen het ene en het andere plangebied.
Tenslotte stellen wij voor om de hoekwoningen van de Parkvilla’s verschillende opties aan te bieden, zoals serres, tuinkamers, uitbouwen, panoramaramen en wat dies meer zij. Dit aspect wordt in de volgende ronde van de planontwikkeling meegenomen.



Bijzondere typologieën markeren de overgang tussen park en tuin

Ruimtelijke opbouw

De verticale tuin



Principe voor de verbinding tussen appartementen en collectieve tuin

Ook de appartementen aan de singel zijn verbonden met de groene wereld van het Edisonpark. Op verschillende manieren worden slimme verbindingen gelegd die de bewoners betrekken bij het leven in de collectieve tuin.
Op het dak van de parkeergarage wordt een groene daktuin aangelegd. Deze tuin is via de entreelobbies te bereiken voor alle bewoners van het appartementencomplex. De woningen op de eerste verdieping hebben zelfs een privé-terras direct grenzend aan de daktuin.

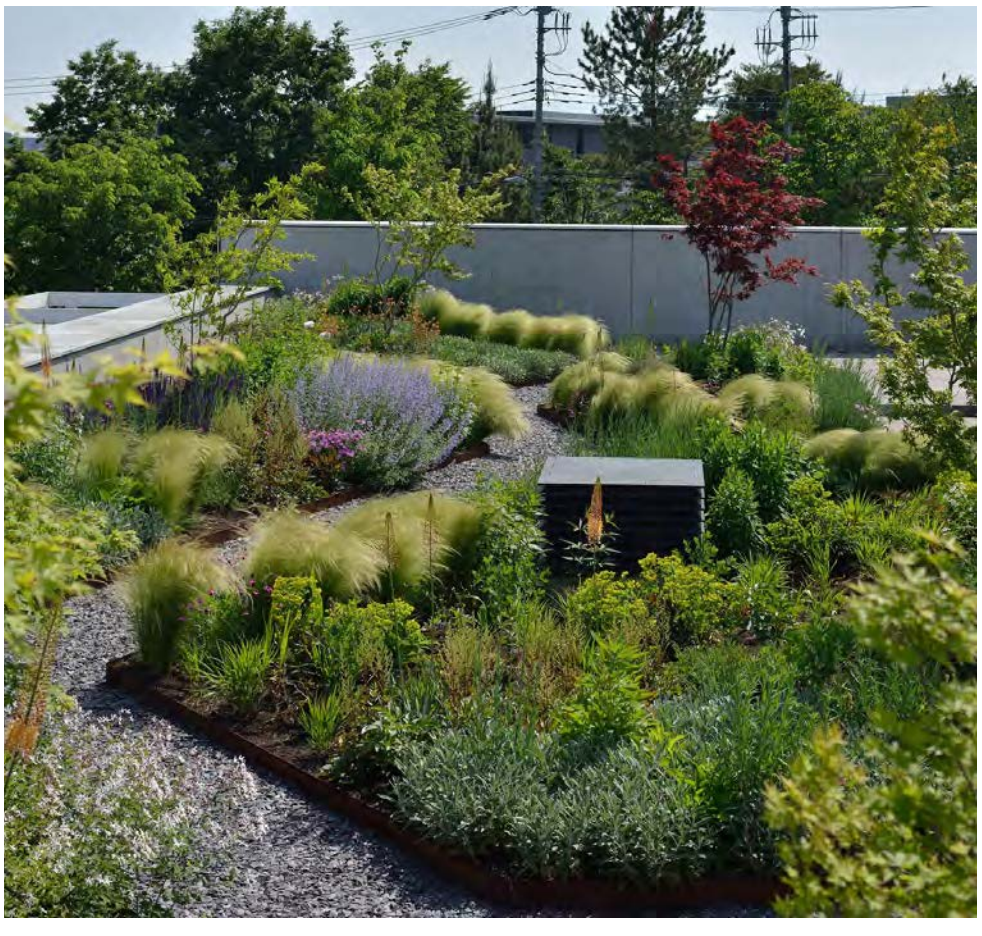
De daktuin staat in open verbinding met de collectieve tuin op de begane grond. Via een brede trap zijn beide niveaus met elkaar verbonden. Het groen van de daktuin meandert over de trap naar beneden en vormt zo als het ware één geheel met de collectieve tuin.

De appartementen op de hogere lagen hebben allemaal een ruim balkon dat uitkraagt over de collectieve tuin - tevens de geluidluwe zijde van de woning. In de rand van elke balustrade is een voorziening opgenomen waarin de bewoners zelf groen kunnen aanbrengen. Zo kunnen ook de hogere verdiepingen bijdragen aan het groene karakter van de collectieve tuin en aan het vergroenen van de wijk als geheel.



Elk balkon heeft een voorziening waarin de bewoners zelf groen kunnen aanbrengen

De groene daktuinen op de parkeergarages zijn toegankelijk voor alle appartementen en staan in verbinding met de collectieve tuinen





Ook de woningen op de hogere etages maken deel uit van het leven rond de collectieve tuinen



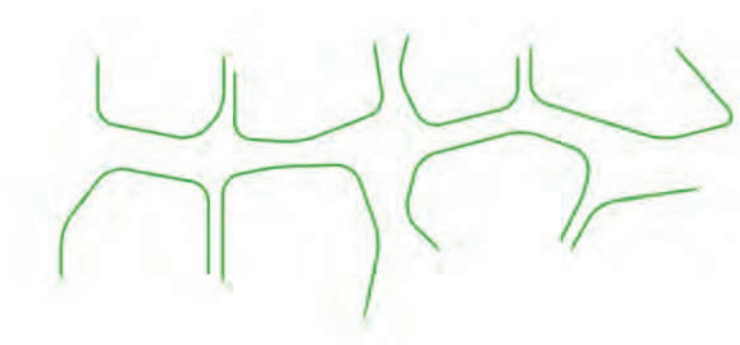
Impressie van een collectieve tuin ingericht als speelbos



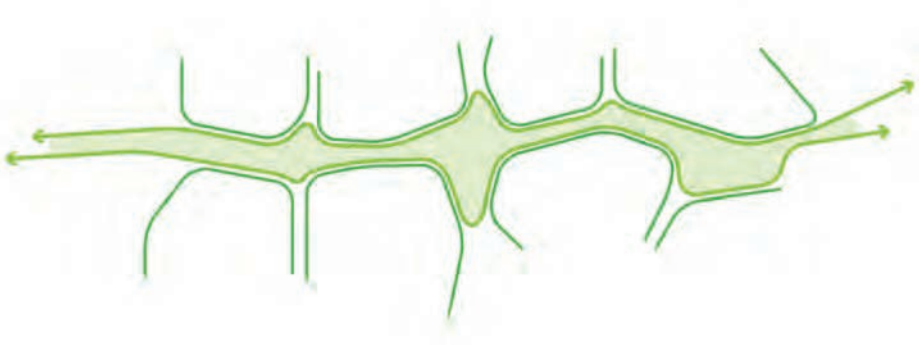
7. Een actief en attractief parklandschap

landschapsconcept

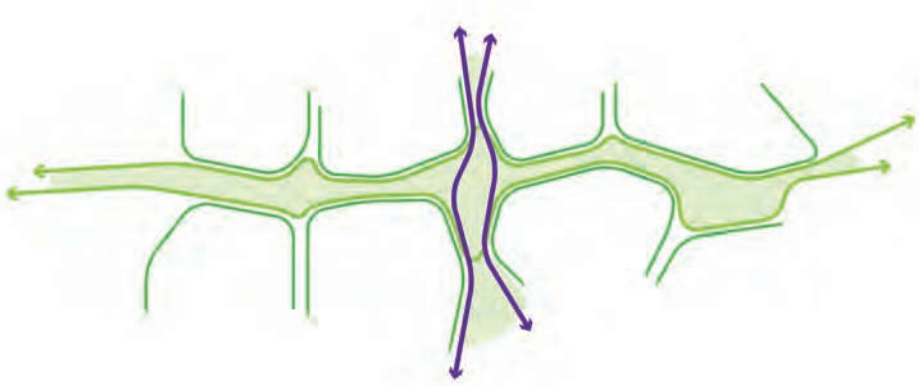
opbouw centrale parkruimte



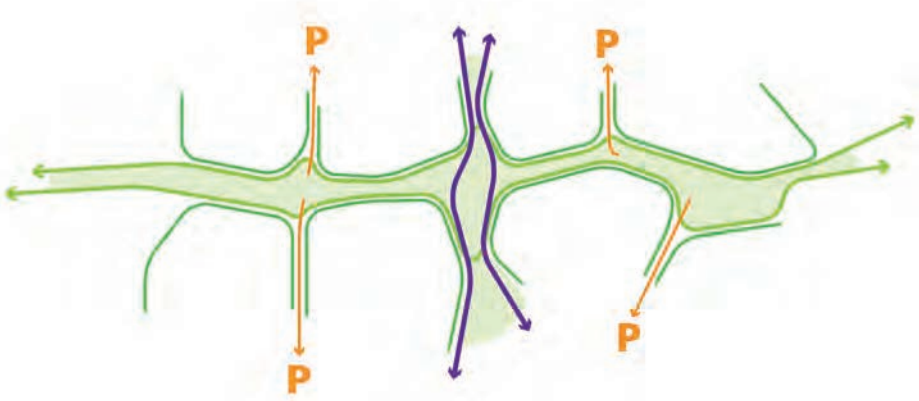
1. De clusters vormen de groene randen van de centrale ruimte.



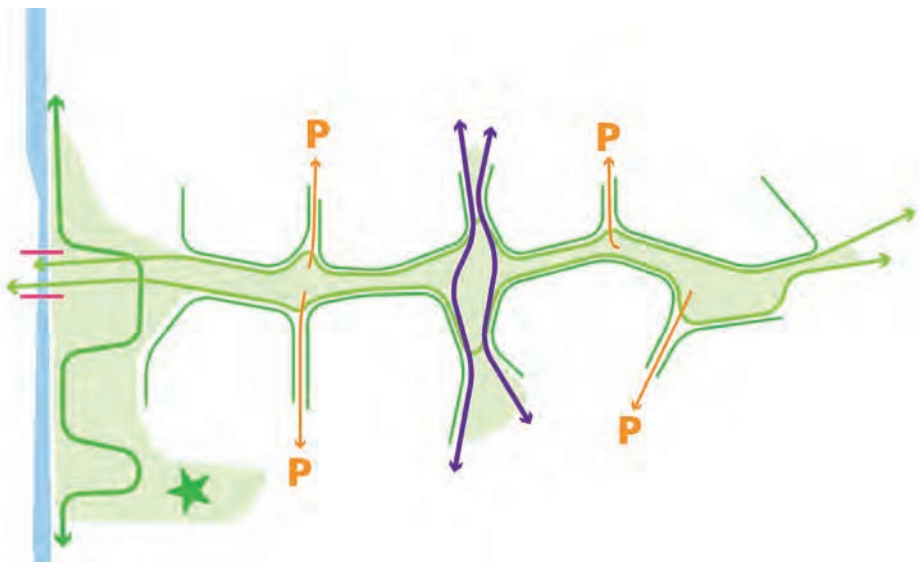
2. Een pad is de ruggengraat, zowel ruimtelijk als functioneel.



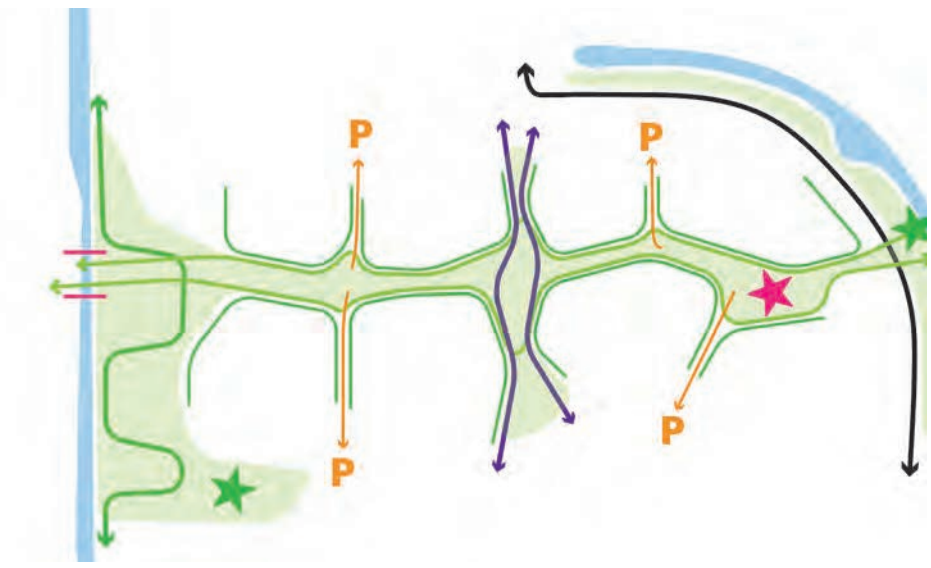
3. In plaats van de Edisonstraat slingert een pad voor de dwarsverbinding.



4. Aanvullende paden vervolmaken het netwerk en maken de parkeerplaatsen direct bereikbaar.



5. Waar de centrale route van het park aan de Zegwaartseweg is verbonden, ligt een gunstige mogelijkheid voor een nieuwe brug.



6. De centrale parkruimte eindigt in een plein, met een doorzicht naar de aansluiting op de Verlegde Edisonstraat.

Het ‘groen stedelijk’ woonmilieu wordt gedragen door de meanderende centrale parkruimte. De hoofdader voor voetgangers en fietser brengt hier bewoners en landschap bij elkaar. Het is een parkruimte waarvan de randen door de clusters van woningen wordt gevormd. De verschillende karakters van de clusters geven de parkruimte kleur. Een beek die door de parkruimte stroomt verbindt de clusters, vormt een speelelement in het park en biedt infiltratiemogelijkheid en buffercapaciteit voor regenwater.

Een royaal pad is de ruggengraat, zowel ruimtelijk als functioneel. Het is de verbinding binnen het Edisonpark en richting het centrum van Zoetermeer enerzijds en het Van Tuyllpark en de nieuwe spoorhaltes anderzijds. Een groene route, rustig, maar ook vitaal als hart van het plan.

Tussen de clusters liggen woonpaden die het netwerk dat het park ontsluit vervolmaken. Deze sluiten ook direct aan op de parkeerplaatsen aan de rand van het Edisonpark.

De Edisonstraat heeft plaatsgemaakt voor een ontspannen fiets/voetpad. De kruising is een markante plek in het park.

De kruising met de Zegwaartseweg is een geschikte plek voor een extra brug over de vaart. Vanaf de dijk kijkt men de centrale ruimte en is het park hecht met het historische lint verbonden. De Wijktuin heeft eveneens een prominente plaats aan het lint, en door de verschuiving naar het zuiden direct contact met de ruimere omgeving.

Aan de voet van de toren ligt een met bomen bezet plein. Schaal en sfeer zijn een gemoedelijke mix van dorps en stads. Het is beschut en gastvrij. In het verlengde ligt de laatste plek van de centrale ruimte, waar de koppeling met de parkrand tot stand komt: een groen signaal.



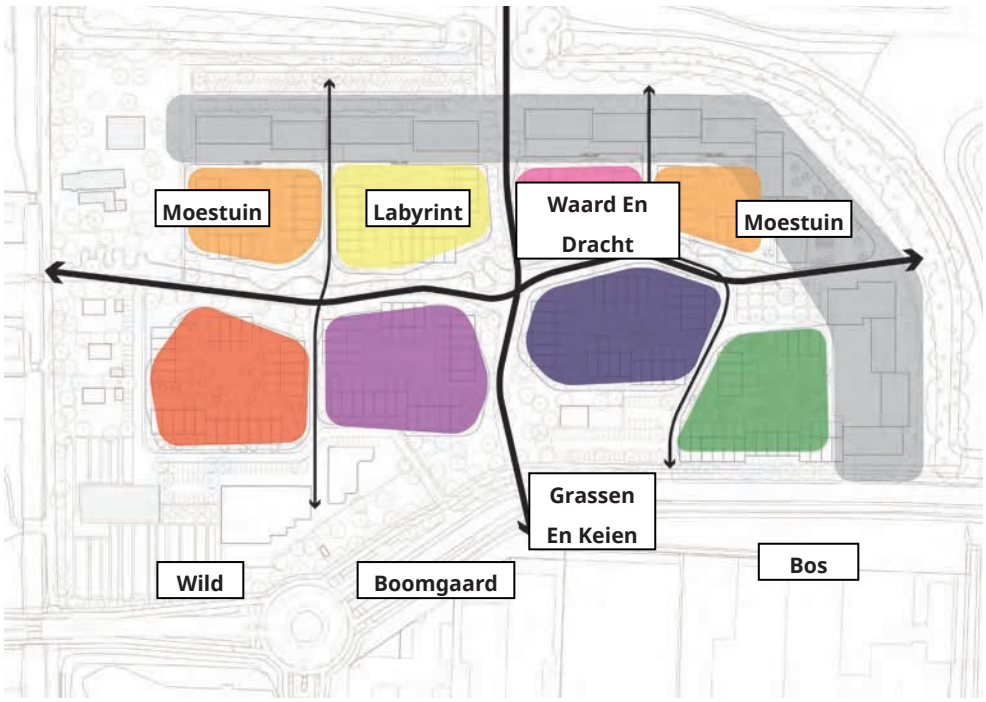








Clusters
tuin thema’s



Binnen het raamwerk van de grotere en openbare landschapszones bieden de clusters een specifieke domeinen voor geborgen, groene en overzichtelijke woongemeenschappen.

Naast de eigen tuin beschikken groepen van bewoners over een collectieve tuin. Daar is ruimte voor de ontwikkeling van ecologische kwaliteiten. Het is een ruimte vrij voor spelen, ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De clusters lopen door tot aan de centrale parkruimte. Door de openingen tussen de woonrijtjes spoelt de groene ruimte naar buiten. Het hele gebied is overdag doorwaadbaar. De clusters zijn semi-openbaar (VvE).

De clusters zijn groot genoeg om elk een eigen thema tot ontwikkeling te brengen. Daarmee ontstaat een gevarieerde reeks, die de basis vormt verschillen in gebruik, sfeer en ecologie. Hier zijn suggesties gegeven welke mogelijkheden daarvoor zijn.

Moestuin

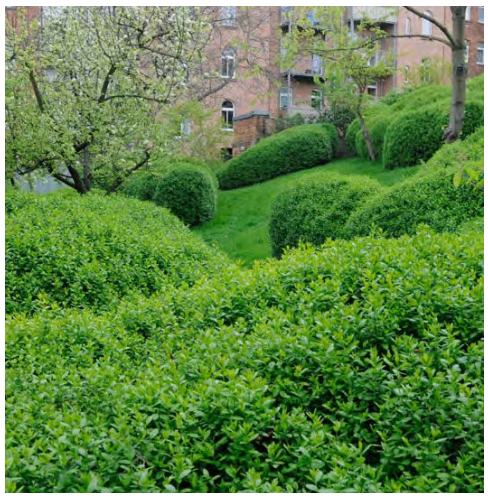




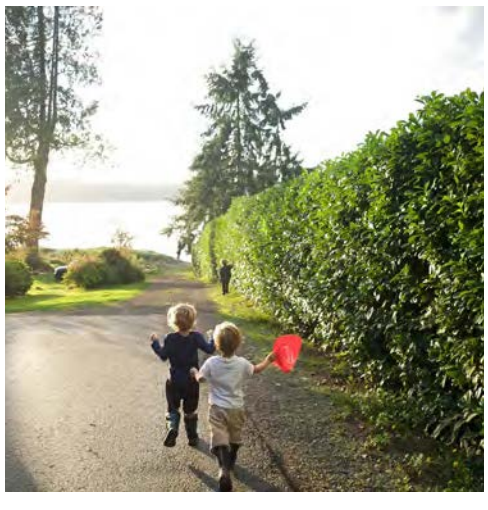


- moestuinen
- lage haag als rand
- plantaardig spelen

Labyrint





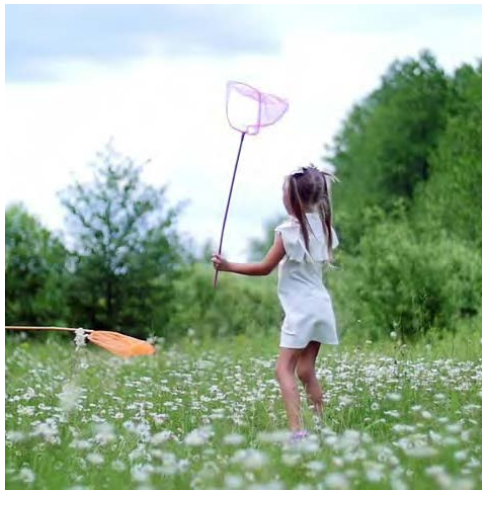


- hagen in een doolhof-achtig patroon
- hoge haag als rand
- spelen is verkenning

Waard En Dracht







- bloeiende vaste planten en grassen
- rand van stammen zorgen voor habitat
- spelen in houten structuren

Wild







- ruige vegetatie
- rand van takken
- spelen op omgevallen bomen

Boomgaard







- diverse fruit- en notenbomen
- lage stenen muur als rand
- spelen op Aldo Van Eyck toestellen

Grassen En Keien







- keienen grassen definiëren ruimten
- rand van bamboe
- spelen op grote keien

Bos



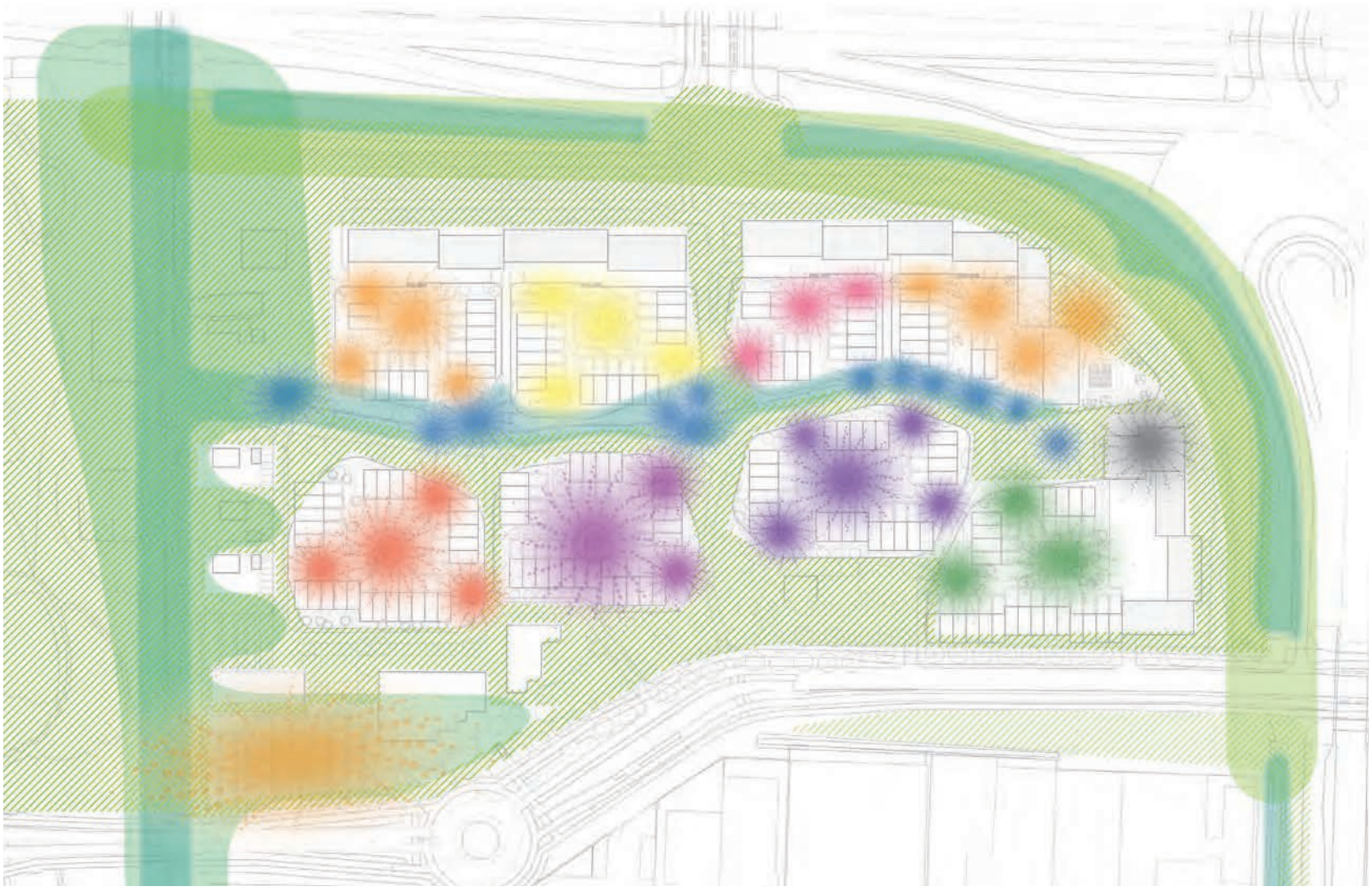




- meerstammige bomen & dichte beplanting
- rand van oude stenen
- spelen met levende bouwsels

Ecologie

biomassa and biodiversiteit



Biodiversiteit en biomassa hubs



De wisselwerking tussen de hoofdgroenstructuur langs de waterlopen, de openbare parkruimten, de gemeenschappelijke tuinen en voorzieningen aan of op de gebouwen scheppen de condities voor een volwaardige ontwikkeling van de biodiversiteit en de daarbij benodigde biomassa. De bijzondere ecologische kwaliteiten van het Edisonpark vormen een onlosmakelijk deel van de aantrekingskracht van het wonen in een ‘groen stedelijk’ milieu.

Het benutten van de bestaande groen/blauwe structuur, de continuïteit van de parkruimten, de beek en infiltratiezones, het doorlopen van het groen in de gemeenschappelijke domeinen en de verschillende thema’s van de clusters vormen de uitgangspunt voor een rijke ecologie. Natuur wordt in de dagelijkse woonomgeving ervaarbaar gemaakt en beleefd.



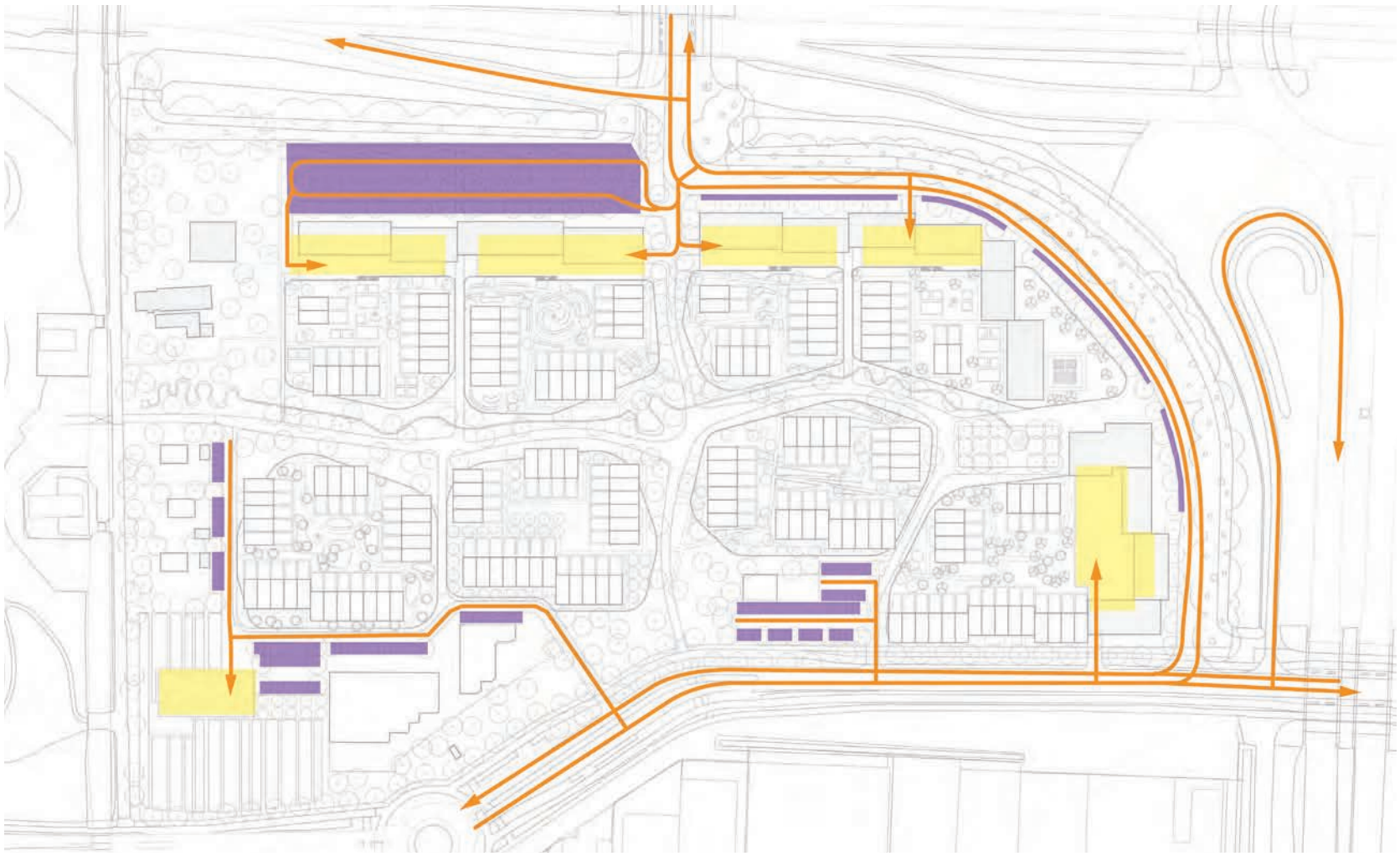


Elke hub creëert een andere ecologie om verschillende soorten te laten gedijen.



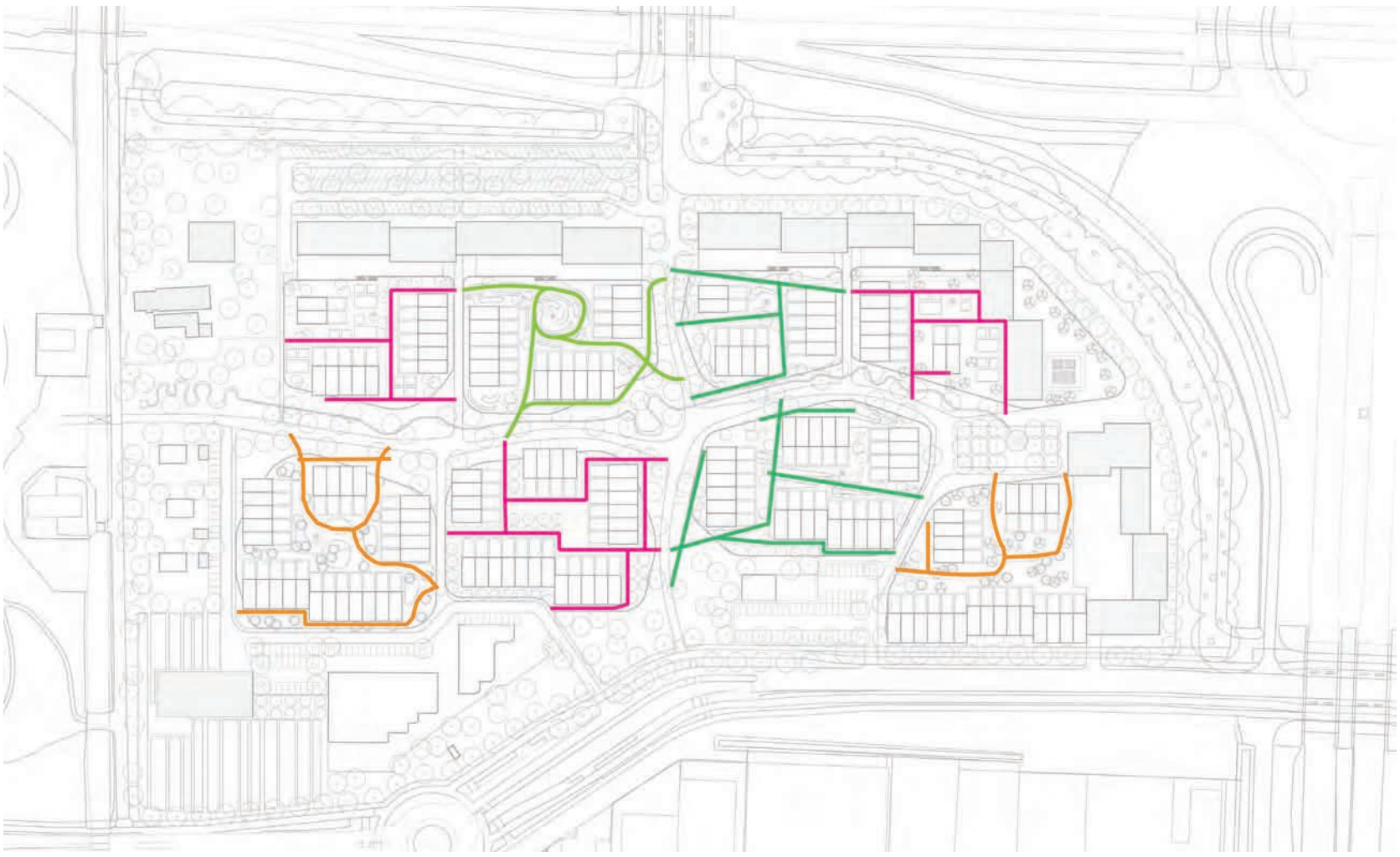
Landschapsopbouw

ontsluiting

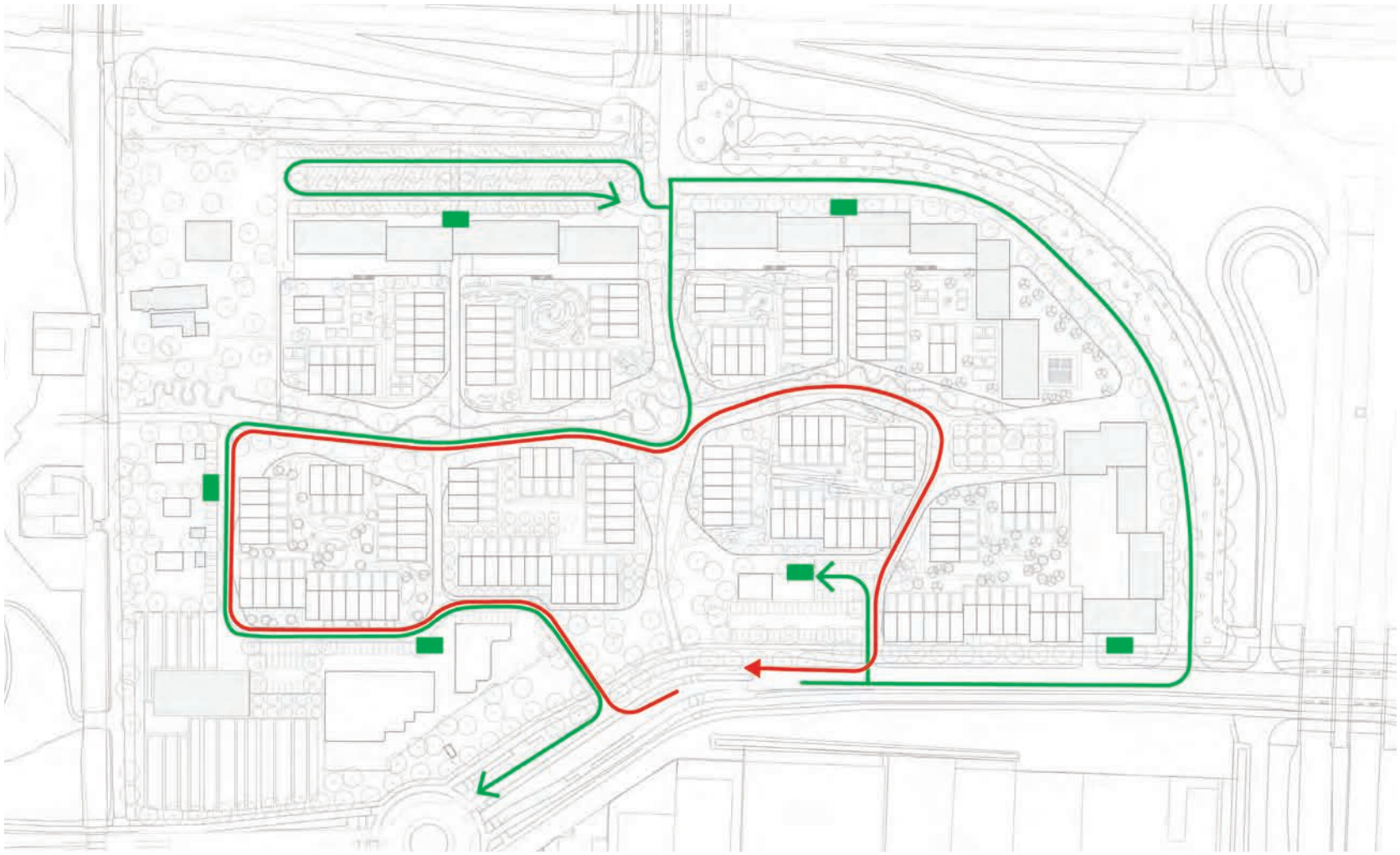


Auto ontsluiting en parkeren

gebouwd parkeren
parkeervelden
auto

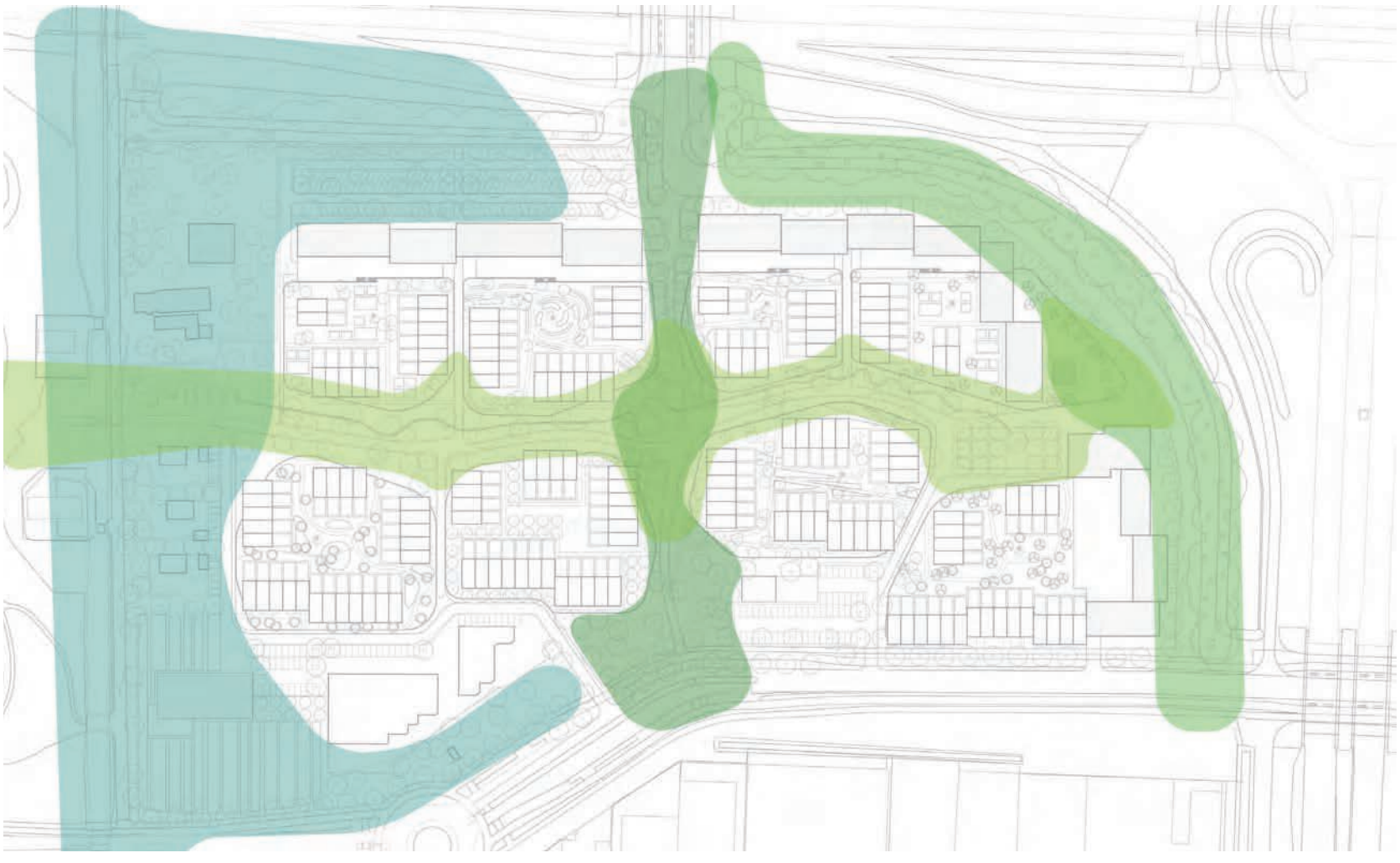


Routes door de domeinen



Afvalophalen, verhuizen en nooddiensten

- nooddiensten en verhuizen
- afvalverzamelen route
- afvalcontainers



Groene zones begeleiden de belangrijkste routes

- Zegwaartseweg
- vervallen Edisonstraat
- Verlegde Edisonstraat
- Centrale park



Impressie van een collectieve tuin ingericht als moestuin



8. Slimme techniek achter een groene wijk

Een geluidluwe wijk voor iedereen

Extra woonkwaliteit door een slimme verkaveling



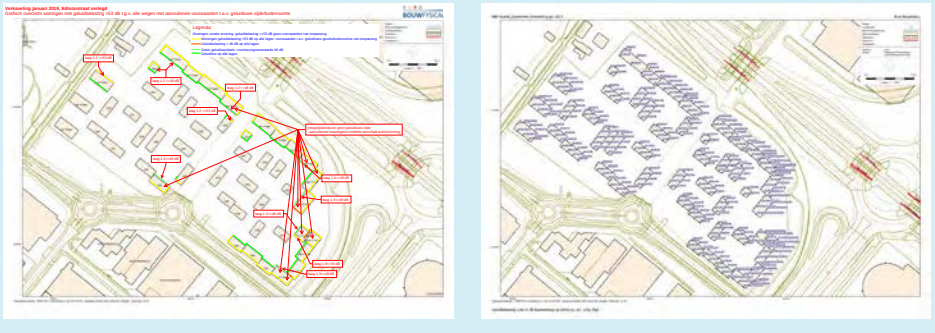
Dankzij een zorgvuldige verkaveling heeft vrijwel elke woning een geluidluwe buitenruimte op de zon

Het Edisonpark wordt omringd door verkeersaders: de Australiëweg, de Oostweg en de Van der Hagenstraat. Om voor een geluidluw binnengebied te zorgen, en daarmee voor meer woonkwaliteit, is er in het stedenbouwkundig ontwerp veel aandacht besteed aan de precieze configuratie van de gebouwen. Openingen in de straatwanden zijn zo klein mogelijk gehouden en zo gepositioneerd dat er minimaal geluid doorsijpelt naar het binnenterrein. Het verplaatsen van de Edisonstraat helpt hierbij, omdat hiermee de opening in het hart van de wijk verkleind kan worden. Bovendien zorgt de nieuwe positie van de Edisonstraat aan de rand van de locatie slechts voor een geringe verhoging van het geluidsniveau ten opzichte van de huidige situatie. Een verhoging die zonder extra aanvullende maatregelen in de gevel opgevangen kan worden.

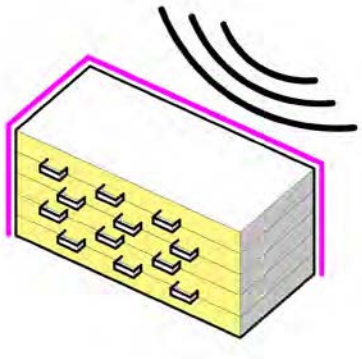
Het geluidluwe gebied dat door de stedenbouwkundige verkaveling onstaat betreft niet alleen de openbare ruimte, maar voorziet ook elke woning van een geluidluwe privétuin rondom de collectieve tuin, die zelf ook geluidluw is. Daarnaast hebben vrijwel alle appartementen een geluidluwe buitenruimte op de zon.

De toren aan het eind van de groene parkloper heeft aan drie zijden een geluidbelasting en heeft daardoor slechts één geluidluwe zijde. Om voor dit gebouw toch woonkwaliteit te creëren is de voetprint zo ontworpen, dat het aantal tweezijdig geöriënteerde woningen gemaximaliseerd wordt. Hierdoor is er altijd een geluidluwe(re) zijde aanwezig en kan de woning bovendigen goed worden doorspuid. Tegelijkertijd draagt deze tweezijdige oriëntatie bij aan een fantastisch uitzicht over de groene omgeving - van het Edisonpark zelf en tot ver daarbuiten.

De stedenbouwkundige verkaveling is gedurende het proces enkele keren getoetst aan het hogere waarden-beleid en het addendum van de gemeente Zoetermeer. Op enkele aandachtspunten na, waarop bij nadere uitwerking in detail wordt ingezoomd, voldoet de opzet van het plan aan het gemeentelijk geluidsbeleid.



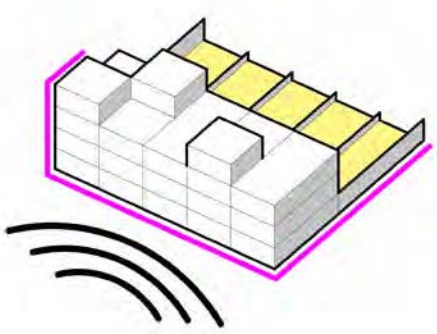
Toetsing stedenbouwkundig ontwerp door buro bouwfysica





Groene Edisonsingel

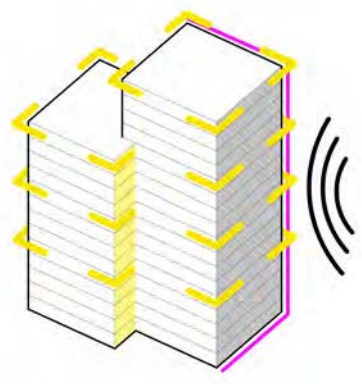
De groene geluidsingel langs de Australiëweg en Oostweg reflecteert het verkeerslawaai. Woningontsluitingen aan de buitenzijde van het plangebied zijn geluidwerend uitgevoerd. Een afwisselende schakeling van korte galerijen en woningen die uitkijken op de windsingel vormt een goede mix tussen techniek en levendigheid en voorkomt een levenloze gevel. Alle woningen hebben tenminste één gevel aan het geluidluwe binnengebied. Aan deze gevel is de woonkamer gelegen. Een geluidluwe buitenruimte, gekoppeld aan de woonkamer, is geöriënteerd op de zon en kijkt uit over het parklandschap





Stedelijk wonen aan de parkrand

De stadswoningen aan de Van der Hagenstraat reflecteren het geluid van de zuidzijde en vormen daarmee hun eigen geluidscherm. De woningen hebben een gelede gevel die bijdraagt aan de individuele herkenbaarheid. Woonprogramma op de begane grond dat kijkt uit over de straat. Aan de parkzijde hebben de woningen een geluidluwe tuin.





Maximaal zicht!

De toren aan het eind van de parkloper krijgt zowel van de Australiëweg, Oostweg en Van der Hagenstraat geluid te verduren. Door een slimme verspringing van de bouwmassa creëert de toren zijn eigen geluidluwe zones, waardoor de “tussenwoningen” ineens een tweezijdige oriëntatie krijgen. Deze ingreep reduceert het aantal eenzijdig geöriënteerde woningen en voorkomt onnodige loggia’s.



Ook de grondgebonden woningen hebben een geluidluwe buitenruimte dankzij een aansluitende straatwand aan de Van der Hagenstraat



Transparante entreelobbies verbinden de geluidbelaste parkrand met het geluidluwe park

Waterhuishouding

watersysteem

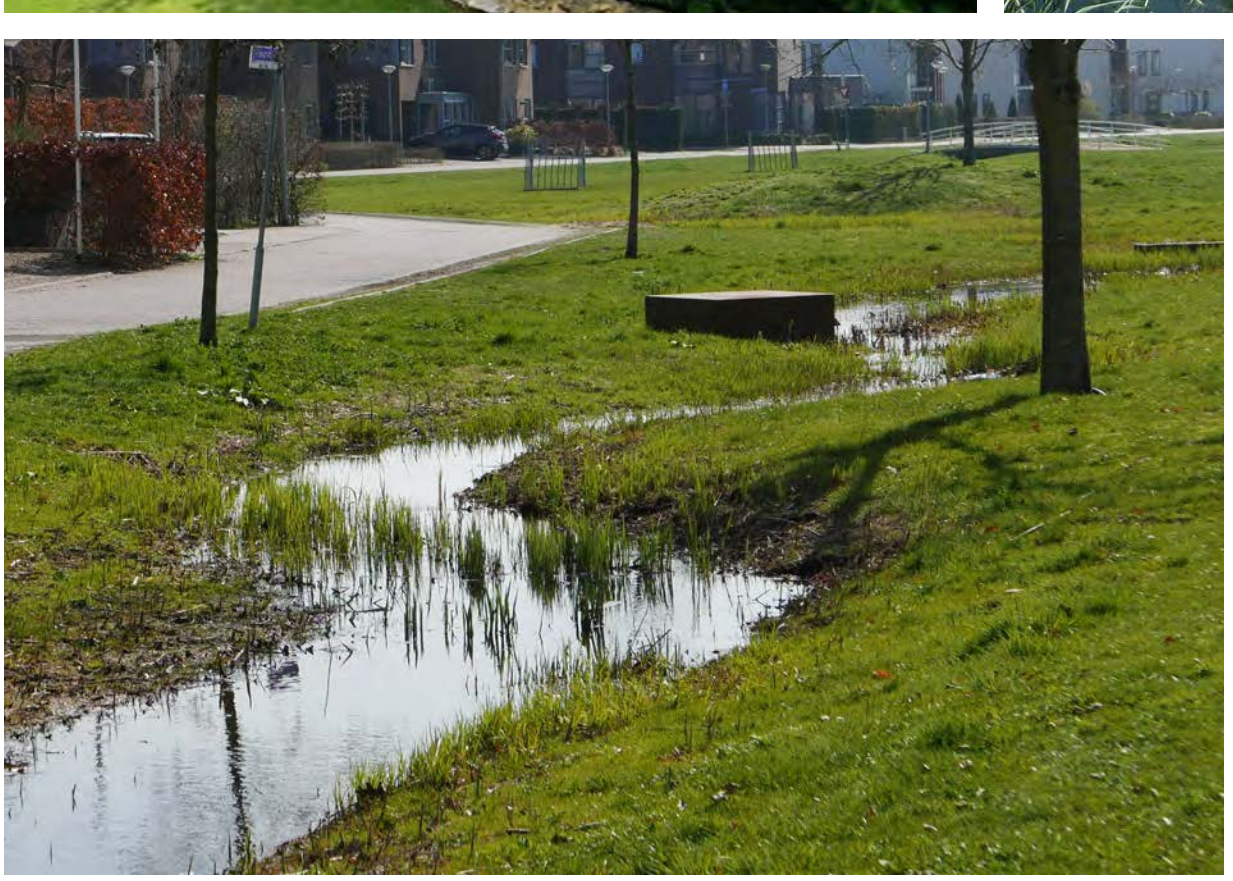
De bestaande kwelsloot in het gebied komt te vervallen ten gunste van een nieuw watersysteem in het plangebied: een beek vormt de drager van de centrale parkruimte. De basis van de beek is een kunstmatige stroompje, dat wordt rondgepompt. Zo is er altijd levendig, speelbaar en schoon water. Bij regen vult het systeem zich verder en treedt de beek buiten het smalle bed. Daardoor kan het water infiltreren. De vegetatie is op deze conditie afgestemd en heeft een sterk natuurlijk, watergebonden karakter. In droge tijden kan het stroopje worden aangevuld met boezemwater. Indien in uitzonderlijke gevallen de infiltratie zone te vol loopt, is een overstort op de singel aan de rand voorzien.

De beek begint boven aan de dijk met een sterke meandering, zodat het hoogteverschil goed kan worden overwonnen. Aan de oostkant ontspringt de beek op het plein. Als er mensen zijn treden bedriegertjes in werking.

Water is een dragend element in de centrale parkruimte, zorgt voor bijzondere speelgelegenheden en verrijkt de natuur. De werking van de waterafvoer is zichtbaar. Hoewel het dakwater via rioolbuizen wordt afgevoerd, komen ze in overstorten langs de beek weer boven de grond. Daarbij wordt benut dat de cluster iets hoger liggen dan het openbare park.







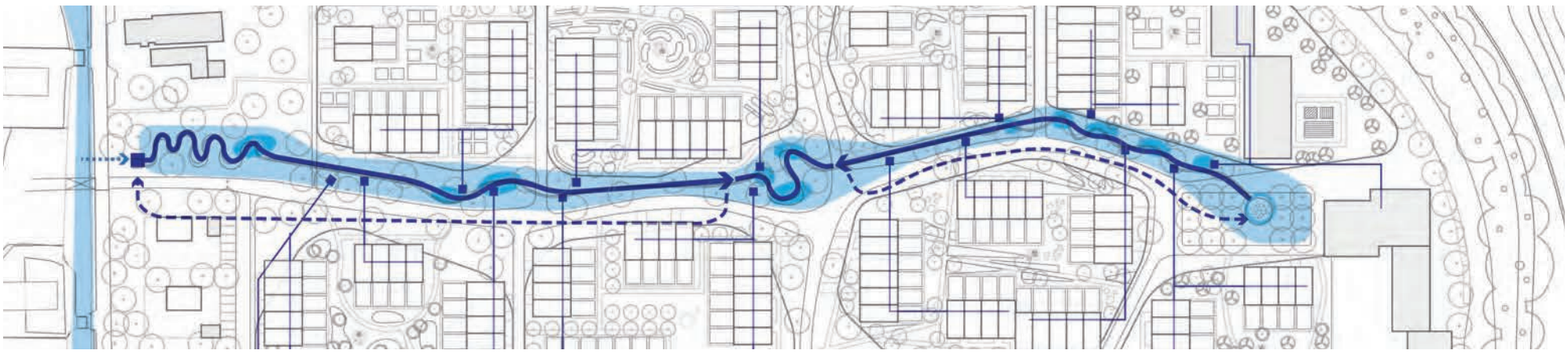


Water is de drager van de centrale parkruimte









stroom van de beek
retourleiding
dorpsplein fontein
infiltratiepunt
overstort regenwater



Het water stroomt naar het midden van het park. Een constante waterstroom houdt het systeem gezond en aantrekkelijk. Regenwater van de daken wordt opgevangen en ondergronds getransporteerd naar de centrale parkruimte, waar het in de grond kan infiltreren.

Een duurzame community

Duurzaamheidsmaatregelen ter ondersteuning van de gemeenschap

Duurzaamheid vormt binnen het plan een integraal onderdeel van het concept. Het is verweven in het ontwerp van de architectuur, de openbare ruimte, de centrale parktuin, de binnentuinen en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Verschillende aspecten en ambities zijn daarbij van belang. Zo worden alle nieuwe woningen in Edisonpark BENG en gasloos, bouwen we circulair met duurzame materialen die mooi verouderen, creëren we een gezonde, groene leefomgeving en streven we naar het creëren van een community. Bij het uitwerken van het ontwerp in samenwerking met gemeente Zoetermeer en De Goede Woning zullen we deze ambities gezamenlijk verder vormgeven tot concrete maatregelen.

Energie

Met de energietransitie stappen we de komende jaren over van fossiele brandstoffen naar energie uit duurzame en hernieuwbare bronnen, zoals wind- en zonne-energie. Daarnaast is het belangrijk om ook de energievraag zoveel mogelijk te beperken door goede thermische isolatie en (warm) waterbesparende voorzieningen. Voor woningen betekent dit een overschakeling van hoge temperatuurverwarming naar lage temperatuurverwarming, wat andere eisen stelt aan de bouwkundige kwaliteit. Voor een goed thermisch comfort en het functioneren van het verwarmingssysteem is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil vereist. Dit zijn twee belangrijke randvoorwaarden die aansluiten op de Trias Energetica en op de BENG-eisen die in 2020 van kracht worden.



TRIAS ENERGETICA voor Energie neutrale Woningen

1. Beperk de energievraag
2. Gebruik reststromen
3. Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen
4. Indien onvermijdelijk: Gebruik eindige energie zo efficiënt mogelijk en compenseer dit met de opwekking van 100% hernieuwbare energie.

Door slim ontwerp en toepassing van gezonde, natuurlijke en goed isolerende materialen wordt de energiebehoefte van de woningen geminimaliseerd. Alle woningen worden ontwikkeld met een goede thermische schil, wat het mogelijk maakt om nu en in de toekomst de beste energiebron toe te passen die op dat moment beschikbaar is.

Collectief systeem

Nieuwe woningen worden niet meer voorzien van een aansluiting op het aardgasnet, wat betekent dat verwarming plaats vindt door middel van een warmtepomp of met een aansluiting op een warmtenet. De schaalgrootte van het project biedt goede kansen voor een duurzaam, collectief energiesysteem. Dit collectieve systeem – eventueel beheerd door een nader te bepalen partij – is efficiënt en robuust, en kan zich innoveren door te blijven zoeken naar de meest duurzame oplossingen.

We streven naar het maken van energieleverende gebouwen. Dit doen we met slimme technieken en PV-panelen, en we onderzoeken de mogelijkheid om bijvoorbeeld Powernest in het project te integreren. Door een goed systeemrendement van het energiesysteem hebben de woningen slechts een beperkt aantal PV-panelen nodig om aan de BENG-eisen te voldoen. Het salderingsrisico voor bewoners, als gevolg van het eindigen van de salderingsregeling, is daarmee beperkt. De resterende PV-panelen worden onderdeel van het collectieve energiesysteem en beantwoorden de elektriciteitsvraag van de warmtepompen. De energie die daarna resteert, gaat naar het laden van de elektrische deelauto's die als accu's van de wijk fungeren. Zij slaan de energie op, en kunnen die via bi-directionele laadpalen terug leveren wanneer dat nodig is. Hiermee wordt de noodzaak om energie terug te leveren aan het elektriciteitsnet sterk gereduceerd en wordt het salderingsrisico beperkt.

WE DRIVE SOLAR

Een energiesysteem met een warmtepomp levert comfortabele woningen. Door de mogelijkheid om te kunnen koelen wordt temperatuuroverschrijding beperkt en ontstaat een prettig comfort in de zomer. Door ook de wam watervoorziening in het collectieve systeem op te nemen, zijn er geen beperking aan warm tapwater gebruik. Dit in tegenstelling tot individuele warmtepompsystemen waarin het gebruik van individuele boilers noodzakelijk is.

Circulariteit

Bij de sloop van woningen komen kostbare materialen vrij. We onderzoeken hoe we deze en andere eerder gebruikte materialen kunnen hergebruiken in de nieuwbouw. Zo hanteren we een strakke scheiding tussen draagconstructie en inbouw en zorgen voor een demontabele detaillering, om ook aan het einde van de levensduur deze gebouwen circulair te ontmantelen. Daarbij wordt het nieuwe complex voorzien van een materialenpaspoort. Deze ambities maken we concreet in samenwerking met New Horizon en Madaster.

New Horizon heeft als doel de stroom aan bruikbare materialen uit gebouwen die aan het einde van hun levenscyclus staan te oogsten en deze hoogwaardig her te gebruiken in nieuwe gebouwen. New Horizon ziet de stad als bron, want de gebouwde omgeving zit vol bruikbare grondstoffen. Zij ontmantelen gebouwen met behoud van de waarde van deze grondstoffen en materialen, en werken samen met gevestigde bedrijven – als partner van Cirkelstad – om met deze grondstoffen en materialen circulair te bouwen. Om te komen tot maximale impact beschikken zij over een groot netwerk en unieke kennis op het gebied van grondstoffen, contract- en risicomanagement. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen vormt de basis voor een circulaire en een inclusieve economie.

Water
De vlakke daken worden veelal groendaken. Hierdoor bufferen ze niet alleen regenwater maar vertragen en reduceren ze ook de afvoer ervan. Opgevangen water vanaf diverse daken wordt bewaard in ondergrondse bassins. Dit water kan hergebruikt worden voor irrigatie in de binnentuin. Optioneel kunnen er (collectieve) regentonnen worden ingezet om de groenzones op de privé-terrassen te irrigeren. Daar waar kan zal het hemelwater infiltreren in de bodem. In het Edisonpark zal een verlaagde zone in het grasveld worden aangelegd waar water bij hevige regenval kan worden gebufferd en vervolgens zal infiltreren. De paden en stoepen wateren af op de groenzones. In de binnentuinen zal het glooiende grasveld zo worden aangelegd dat water naar de centrale tuinzone wordt geleid, weg van de gebouwen en kelders.

Klimaat, Biodiversiteit en Gezondheid
De klimaatverandering gaat gepaard met een toenemend aantal piekbuien. Wateroverlast die hierdoor ontstaat vormt een groeiend probleem. We kiezen daarom om het regenwater zoveel mogelijk “bij de bron” (binnen het plangebied) op te vangen. De landschappelijke inrichting is zoveel mogelijk onverhard, waardoor er ruimte is voor effectieve infiltratie van hemelwater in de bodem en het rioolstelsel minder wordt belast.

Omdat wij geloven dat stedelijke verdichting goed kan samengaan met de ontwikkeling van een nieuwe stedelijke ecologie heeft de binnentuin een zo groen mogelijke inrichting. Naast een sociaal rustpunt voor de mens, vormt de tuin een belangrijke huisvestingsplaats voor dieren, waaronder vogels en insecten zoals vlinders en bijen. Mens en dier profiteren van een diverse groene omgeving.

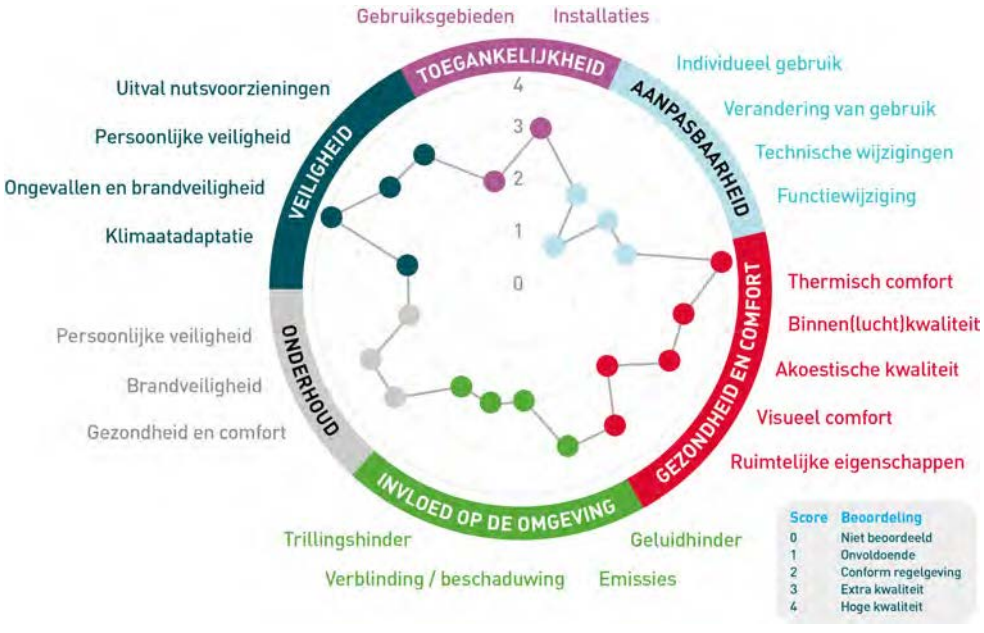
Bomen worden in volle grond geplant. Dit is het beste voor de bomen zelf en draagt bij tot een duurzame ontwikkeling van het plan. De bomen putten uit de waterreserves van het grondwater zelf, en dienen enkel in het geval van extreme droogte extra te worden bewaterd. Er wordt een groot aantal fruitbomen en struiken aangeplant, eetbaar voor zowel mens als dier. We werken met zoveel mogelijk inheemse planten die plaats bieden aan vele soorten klein stedelijk natuurleven. Gierzwaluwen, mussen, mezen en roodborstjes zullen al snel hun weg naar deze tuinen vinden en bieden we nestgelegenheid. Ook wordt er rekening gehouden met vleermuizen bij de inrichting van het gebied.

Het maken van groene rustige plekken, hoe klein ook, draagt bij aan biodiversiteit en gaat opwarming van de stad tegen. De bomen bieden schaduw en verkoeling gedurende warme tijden – waarmee hittestress wordt voorkomen – en dragen bij aan een prettig én mooi leefklimaat. Daarnaast vangt stedelijk groen fijnstof op uit de lucht en draagt daarmee actief bij aan een gezonde leefomgeving. De natuur binnen de bouwblokken is onderdeel van het stedelijke groene weefsel en sluit aan op het grootschaliger groene netwerk.

Sociale duurzaamheid
Er wordt ook ingezet op duurzaamheid op sociaal vlak, door een woonomgeving te creëren voor alle leeftijden en die een verbijzondering is voor de wijk en stad in wijdere context. Dit doen we door het ontwerpen van plekken die bijdragen aan sociale cohesie (waaronder de gemeenschappelijke moestuinen, fruitbomen, het nieuwe paviljoen en de speelplekken).
Een prettige woonomgeving is een woonomgeving waar men elkaar kent en zich veilig voelt. Door sociale interactie en het collectief eigenaarschap van de gemeenschappelijke binnentuinen ontstaat een community geest onder bewoners en draagt men zorg voor de buurt. Met een gevarieerd woonprogramma bedienen we een gevarieerde doelgroep. Edisonpark wordt daarmee een inclusieve buurt, waar doorgroeien binnen de woon carrière mogelijk is.

Binnen onze visie voor een gezonde stad hoort dat zowel kinderen als volwassenen gestimuleerd worden naar buiten te gaan. Spel, beweging en ontmoeting worden bevorderd, ook door ouders die buiten spelen wellicht niet altijd veilig genoeg vinden. In Edisonpark komt de buurt samen en ontstaat sociale interactie door de groene inrichting. In de collectieve binnentuinen komen bewoners op bouwblok niveau samen. Deze binnentuinen bieden ruimte voor contact en om veilig te spelen. Samen met toekomstig bewoners bepalen we welke voorzieningen hier komen, bijvoorbeeld een buurtschuur om gereedschap te delen. De privé-terrassen kijken uit op de gemeenschappelijke binnentuin en doen de terrassen groter ogen dan dat ze daadwerkelijk zijn. Bijna alle woningen hebben zicht op groen, wat bijdraagt aan geluk en gezondheid van bewoners en de waarde en kwaliteit van de leefomgeving. Met elektrische deelauto’s stimuleren we de keuze voor duurzaam vervoer waarmee we de footprint van het Edisonpark verkleinen en de bewoners extra milieubewustzijn meegeven.

Met de AQSI-tool kunnen wij in een volgende ontwerpstap de sociale duurzaamheid in beeld brengen. Deze tool biedt een integraal overzicht van de verschillende aspecten en kan als ontwerp instrument gebruikt worden.





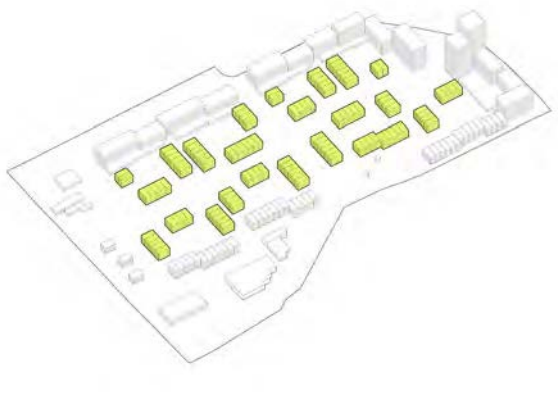
Impressie van de groene parkloper richting Zegwaartseweg



9. Beeldkwaliteit

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit

referenties voor de architectonische expressie per typologie



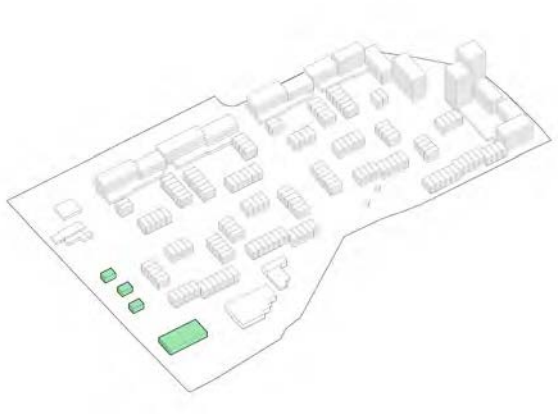
Clusters in het groen



Individuele herkenbaarheid door gevelritmiek



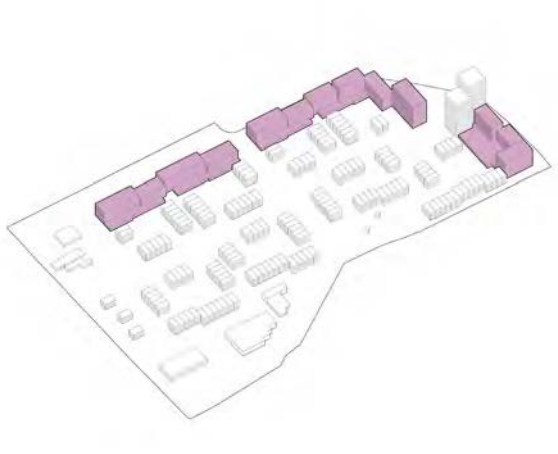
Individuele herkenbaarheid verspringing in hoog



Lint Zegwaartseweg



Aan het historische Lint komen vrijstaande woningen in het groene landschap te staan



Groene geluidsingel



Transparante entreelobbies zorgen voor licht en doorzicht



De combinatie van ontsluitingen en woningen draagt bij aan leefbaarhied en sociale controle



gte



Individuele herkenbaarheid door erkers



Individuele herkenbaarheid door transparantie





Alternatief voor de vrijstaande villa's:
kleinschalige appartmentengebouwen met parkeren verstopt in de dijk





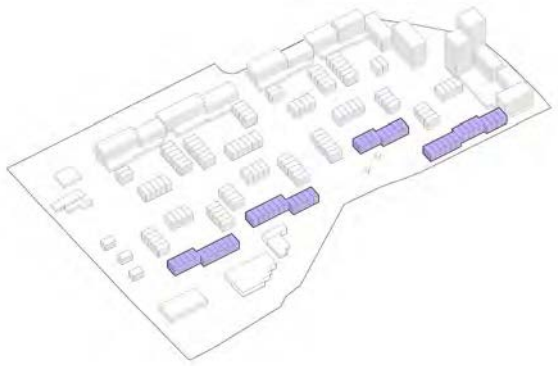
Geleding in de bouwmassa zorgt voor aansluiting op de menselijke maat



Transparante lobbies verbinden hof de binnentuinen met de parkrand

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit

referenties voor de architectonische expressie per typologie



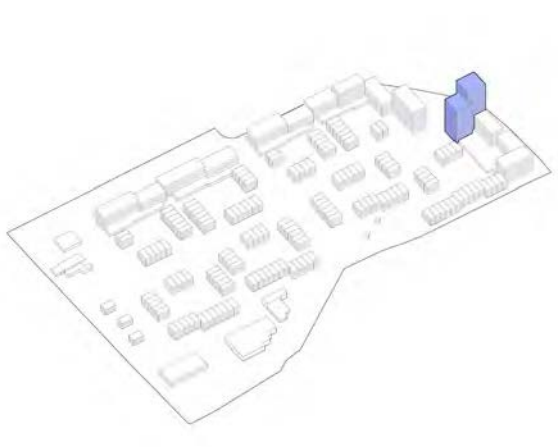
Stedelijk wonen aan de parkrand



Gevelritmiek en plasticiteit zorgen voor individuele herkenbaarheid van de woning



Een transparante gevel leefbaarheid en sociale



Maximaal zicht!



Een brede range aan buitenruimten draagt bij aan een gevariëerd gevelbeeld



Verspringingen in het geveloppervla voor geluidluwe zones

In het stedenbouwkundig plan zijn vijf verschillende typologiën onderscheiden die elk een eigen verschijningsvorm hebben. Kleur- en materiaalgebruik is op elkaar afgestemd en een samenhang in architectuurbeeld zorgt voor een uniforme wijk. Subtiele verschillen per cluster - die aansluiten op de specifieke plek van het cluster in het landschap - zorgen voor individuele herkenbaarheid en een gevariëerd beeld, zonder dat de samenhang verloren gaat.

Per typologie is door middel van referentiebeelden de mogelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan in architectuur verkend. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten per typologie gehanteerd:

Clusters in het groen

In het Edisonpark is het belangrijk dat de bewoners hun eigen woning herkennen. Geen lange strengen rijwoningen, maar compacte stroken met een goede balans tussen repetitie en individuele expressie. Door een sterke articulatie van de hoofdvorm en een sterke ritmiek in de gevel ontstaat een basisritme van individuele woningen, die vervolgens met een afwisselend ritme van inspringingen, erkers en bloemenvensters een indivuele geleding krijgen.

Lint Zegwaartseweg

Zoetermeer koestert haar historie. Zo ook de oude structuren als de lintbebouwing langs de Zegwaardseweg. Deze lintbebouwing grenst aan de westzijde van het Edisonpark en wij zijn op zoek gegaan naar programma dat deze beide woonmilieus op een logische en interessante manier met elkaar kan verbinden. Dit heeft geresulteerd in het voorstel om op deze plek drie villa’s te ontwerpen, passend binnen de kleine korrel van de bestaande bebouwing langs de Zegwaardseweg. In de verdere uitwerking zal aandacht worden geschonken aan de overgang tussen privé en openbaar gebied, ter voorkoming van ongewenste situaties als hoge schuttingen en dergelijke.



draagt bij aan
controle



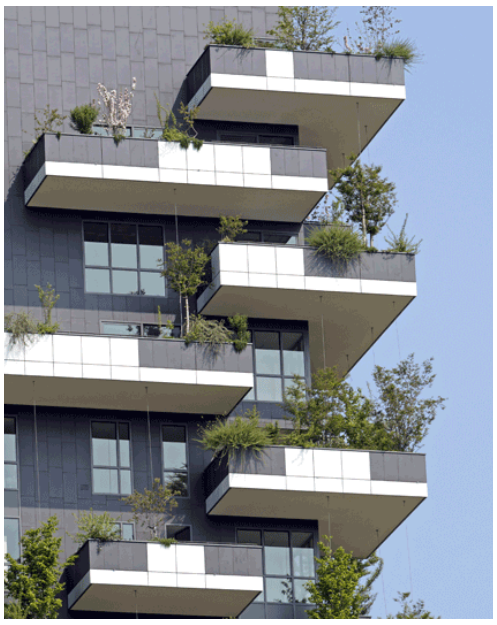
Transparante erkers dragen bij aan de leefbaarheid en sociale controle



Een overgangszone tussen openbaar en privé waarborgt de privacy van de bewoners



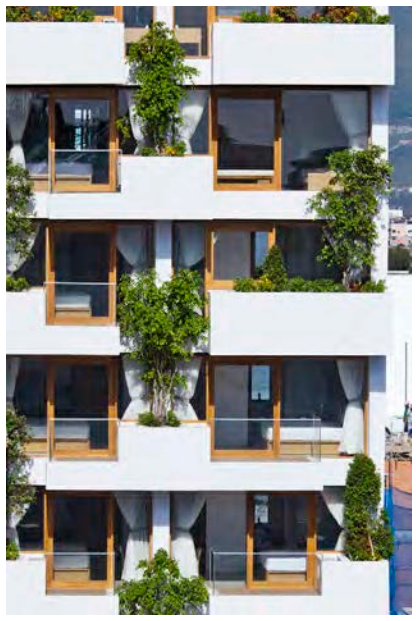
ak zorgen



Het aantal tweezijdig geöriënteerde woningen wordt gemaximaliseerd



Buitenruimten zijn groen en bieden ook op hoogte groen binnen handbereik



Groene Edisonsingel
In de groene geluidsingel ligt de nadruk op het vinden van een goede balans tussen geluidwering en levendigheid. Het creëren van een actief en levendig straatbeeld is essentiëel voor een goede sociale controle, maar tegelijkertijd stelt het verkeerslawaai pittige eisen aan de ruimten aan de Australiëweg en Oostweg. Door de appartementen op te delen in compacte blokjes wordt de schaal van de aaneengesloten gevelwand verkleind, waardoor deze beter aansluit op de menselijke maat. Ruime lobbies verbinden de parkrand met het park en de collectieve tuinen en bieden daarmee een doorkijk van de buiten- naar de binnenwereld en andersom. De lobbies zijn transparant en ‘s-avonds verlicht en dragen daarmee bij aan een veilige parkrand. Door een mix van galerij- en portiekontsluitingen bestaat het aanzicht van de singel niet alleen uit verkeersruimten, maar ook uit verblijfsruimten. Dit zorgt voor een afwisselende mix en vergroot de sociale controle. Aan de parkzijde opent de Edisonsingel zich en draagt het met een gevarieerde mix van buitenruimten en verblijfsruimten bij aan een attractief en levendig parklandschap

Stedelijk wonen aan de parkrand
Aan de Van der Hagenweg begeleidt een strook grondgebonden woningen De woningen weren het geluid van de weg naar het binnenterrein. De woningen verspringen in diepte op het kavel en zorgen daarmee voor geleding in de straatwand. Sommige woningen hebben een vierde bouwlaag en zorgen daarmee voor een afwisselende ritmiek. De woningen hebben de mogelijkheid voor werken aan huis.

Maximaal zicht!
De toren aan het eind van de groene parkloper maximaliseert de tweezijdige oriëntatie van de woningen en daarmee het uitzicht over het parklandschap en de polders. Verspringingen in de gevel creëren geluidluwe(re) zones waar de bewoners een raam kunnen openen zonder al te veel last te hebben van het verkeerslawaai. Balkons liggen terug ten opzichte van de gevellijn en hebben daardoor een geluidluw karakter. Gesloten, transparante borstweringen reflecteren geluid, maar behouden het contact van de bewoners met het leven op maaiveldniveau. Het groen op het maaiveld zet zich voort over de toren, waardoor ook de hogere bouwlagen direct contact hebben met het groene parklandschap.

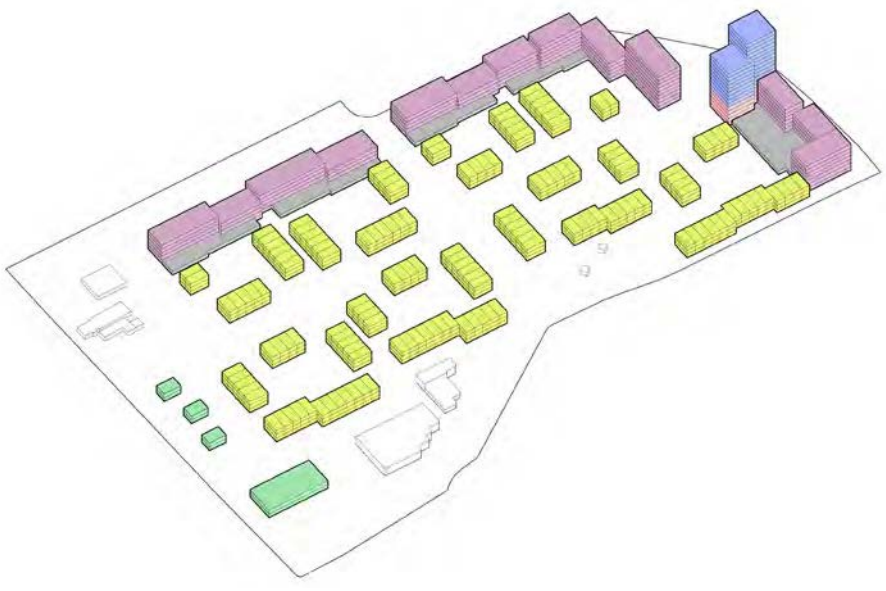
10. Programma

Programmatische opbouw

een gemengd aanbod voor een gezonde mix

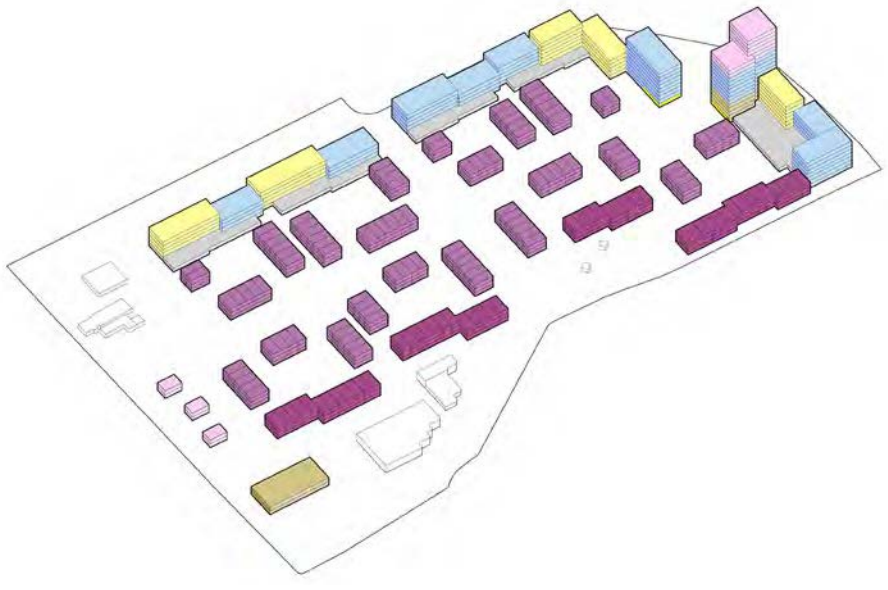


Situatietekening met behoud van de bestaande kantoren / bedrijfsgebouwen



Typologie verdeling

- parkeren
- grondgebonden
- appartement
- torenappartement
- vrijstaande villa’s
- zorgunits



Sector verdeling

- parkeren
- sociaal
- midden huur
- zorgcomplex
- koop

Momenteel zijn er in het door ons voorgestelde stedenbouwkundig plan voor Edisonpark 536 wooneenheden ontworpen. Het stedenbouwkundig ontwerp laat nog ruime mogelijkheden om - als de marktomstandigheden daar om vragen - het programma hierop te sturen. Zo kunnen appartementen en eengezinswoningen binnen deze structuur nog uitgewisseld worden en kunnen woningen groter of kleiner geprogrammeerd worden. Wij gaan op basis van huidige marktinzichten, de kwaliteiten van de locatie en de eisen vanuit het ambitiedocument vooralsnog uit van het onderstaande programma.

Appartementen Edisonsingel
Aan de Edisonsingel hebben we in het stedenbouwkundig plan appartementen voorzien voor een mix aan doelgroepen en marktsegmenten. Wij verwachten met deze woningen vooral de doelgroepen: "Empty nesters, oudere alleenstaanden en jonge alleenstaanden en stellen aan te spreken. Het gemiddelde woningoppervlak is afgestemd op de huishoudensgrootte van deze doelgroepen. De in ons programma opgenomen mix aan sociale huurappartementen is in dit deel van het plan geprogrammeerd.

Appartementen Toren
De toren is geschikt voor dezelfde doelgroepen als de appartementen aan de Edisonsingel. In de toren is een brede mix aan woningen geprogrammeerd om zodoende meerde marktsegmenten en financieringscategorieën te kunnen bedienen. Van middensegment huur, duurdere huur tot het topsegment koop. Naarmate de appartementen hoger in de toren zijn gesitueerd stijgt de kwaliteit van het uitzicht. Hierop is het woningformaat en de geprognosticeerde afzetprijs aangepast. In de eerste laag van de toren is ruimte gereserveerd voor voorzieningen in het kader van ontmoeting en ontspanning voor de nieuwe bewoners van Edisonpark. Na vervolgonderzoek wordt de programmering hiervan nog nader bepaald. Vier lagen in de toren zijn geprogrammeerd met kleinschalige geclusterde woningen voor ouderen met een zorgvraag. Deze woningen zullen ontwikkeld worden in nauwe afstemming met de zorginstelling die deze woningen gaat afnemen.

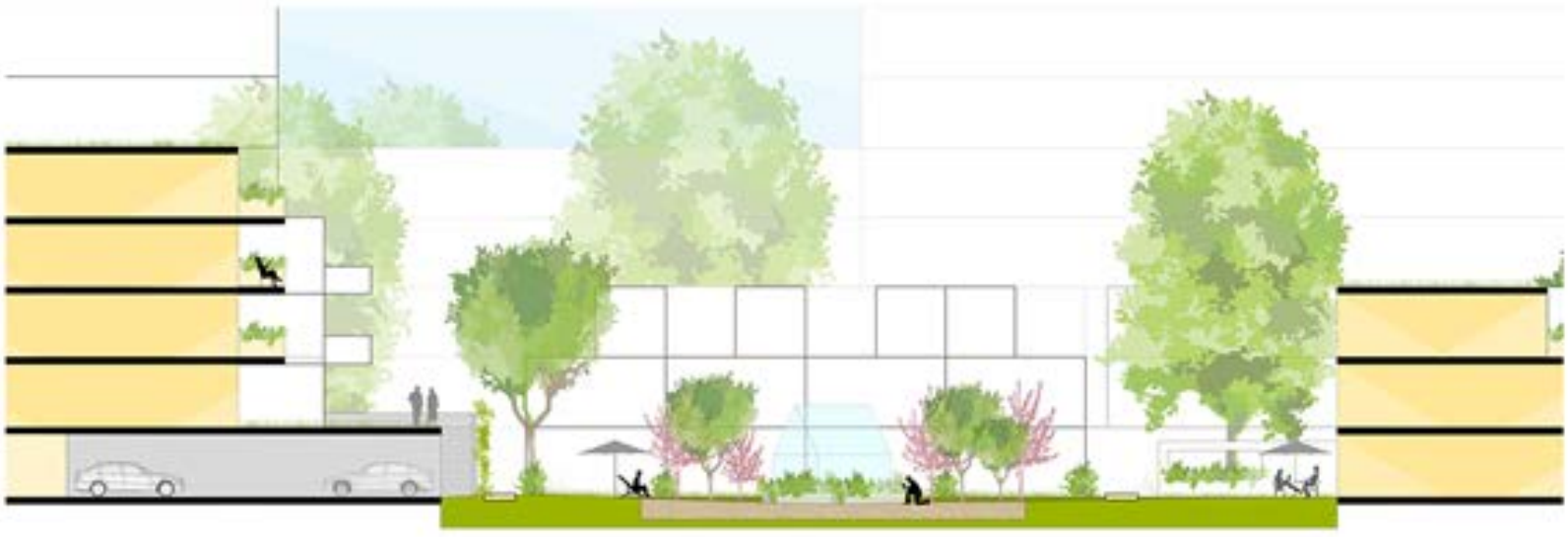
Zegwaartseweg
De ligging aan de Zegwaartseweg geeft aanleiding om in te spelen op de behoefte van doelgroepen die zoeken naar woningen in een luxe woonwijk. Hier past naar ons idee een bijzonder woningtype bij: de villa.

Eengezinswoningen
De eengezinswoningen in het plan Edisonpark zijn met name geschikt voor gezinnen. Gegeven het luxe woonmilieu van Edisonpark richten wij ons hierbij op de markt voor "doorstromers" in het hogere marktsegment met ruime drie- en incidenteel vier-laagse woningen. De ligging van eengezinswoningen aan de centraal gelegen park as geeft de meeste aanleiding om de woningen ruimer te programmeren voor het topsegment. De eengezinswoningen aan de Van der Hagenstraat zijn kleiner geprogrammeerd om in te spelen op de behoefte van doelgroepen die voor een gemiddeld lagere koopsom zoeken.

Bestaande bebouwing
Aan de zuidrand van het plangebied staan twee kleine bedrijfsgebouwen met bijbehorende parkeervoorziening. Deze kantoorvilla's zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan van Edisonpark. Het plan staat de eventuele toeomstige herontwikkeling van deze percelen verder niet in de weg.

Aan de Van der Hagenstraat staat een bestaand gasverdeelstation. In de planontwikkeling is er rekening mee gehouden dat deze voorziening voorlopig blijft.

Aan de Australiëweg is de bebouwingswand zo gesloten mogelijk gehouden om geluid naar het park zoveel mogelijk te weren. Mogelijk heeft dit consequenties voor de eigendomssituatie ter plaatse van de boerderij van Activisie. Dit zal in een volgende fase verder uitgezocht worden, in samenhang met gedetailleerdere geluidberekingen.



Doorsnede over een collectieve tuin

Dwarsdoorsnede over de wijk

een gemengd aanbod voor een gezonde mix



Principeplattegrond begane grond



Dwarsdoorsnede over de de collectieve tuinen en de groene parkloper



Principeplattegrond verdieping



Programmatische data

Plandeel	Type	Marktsegement	Aantal	m² GO*
Edisonsingel	Appartement	Sociale huur	52	45
Edisonsingel	Appartement	Sociale huur	42	55
Edisonsingel	Appartement	Middeldure huur	176	70
Toren	Commerciële ruimte	Verhuurbaar		550
Toren	Zorgunits	Intramuraal huur	40	45
Toren	Appartement	Middeldure huur	24	64
Toren	Appartement	Koop	36	89
Zegwaartseweg	Villa's	Koop	3	200
Van der Hagenstraat	Stadswoningen	Koop	48	125
Van der Hagenstraat	Villa Eigenwijze	Beschermd wonen	16	65
Edisonpark	Parkvilla's	Koop	93	133
Edisonpark	Twee onder één kapwoningen	Koop	6	165
*gemiddeld woningtype		Totaal:	536	

Programmatabel woningen



Dwarsdoorsnede over de de collectieve tuinen en de groene parkloper

Mobility as a service

Waarom
Het grootste deel van de bevolkingsgroei van de komende jaren vindt plaats in de stad. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, de bestaande infrastructuur, de openbare ruimte en het klimaat. Terwijl we de CO2-uitstoot met 50% moeten terugdringen voor 2030, moeten er meer huishoudens – en dus meer bewoners en auto's – aangesloten worden op dezelfde infrastructuur. Dichtslibbende snel- en toegangswegen, slechte luchtkwaliteit en leegstaande parkeerplekken zijn een steeds grotere bron van irritatie. De toenemende dichtheid van wonen, werken en recreëren vraagt om nieuwe mobiliteitsoplossingen die de druk op steden, de leefkwaliteit en het milieu verminderen.

Hoe
Een oplossingsrichting is de deelauto, waarmee efficiënter wordt omgaan met mobiliteit en voertuigen, door stromen zoveel mogelijk te combineren en op elkaar aan te laten sluiten. Verschillende aanbieders bieden deelauto's aan tegen een aantrekkelijk tarief, voor een openbare of selecte groep gebruikers. Daarmee wordt mobiliteit gegarandeerd, in plaats van een hoog aantal parkeerplaatsen voor de eigen auto. Deze vorm van autogebruik maakt auto's voor een grote doelgroep betaalbaar en efficiënt. De gebruiker is immers niet verantwoordelijk voor onderhoud en parkeren en betaalt alleen voor het gebruik op het moment dat hij of zij de auto nodig heeft. Daarnaast maakt delen ook elektrisch rijden toegankelijk. Uit onderzoek blijkt dat veel mensen over zouden willen stappen naar elektrisch rijden, maar dat door de hoge prijs niet doen. Een autodeelconcept kan ook hier een oplossing in bieden. Deze vorm van mobiliteit is ook wel bekend onder de Engelse benaming 'Mobility as a service'.

Met deze trends zullen traditionele parkeergarages, vooral in binnenstedelijke gebieden, in de toekomst anders gebruikt worden. De vraag naar laadpalen voor elektrische auto's zal toenemen, terwijl de gemeentelijke parkeernorm en de vraag naar het aantal parkeerplaatsen zal dalen. De vraag naar een parkeerplaats verandert in de vraag naar mobiliteit, een trend waar met huidige parkeergarages en mobiliteitsvisies goed op in te spelen is.

Door mobiliteitshubs op strategische plekken kan worden ingespeeld op het voorzien in 'the last mile': het laatste stuk tot aan de eindbestemming. Deze last mile wordt als het meest lastige en tijdrovende deel van de gehele reis ervaren, wat ervoor zorgt dat het OV vaak niet in staat is om te kunnen concurreren met de auto. Met een mobiliteitshub kunnen gebruikers van OV en/of omwonenden in de buurt gebruik maken van deelvoertuigen voor korte ritten. De mobiliteitshub is een platform waar aanbod en gebruiker samenkomen.

Plandeel	Type	Marktsegement	Aantal
Edisonsingel	Parkeren in garage	Huur en koop	140
Toren	Parkeren in garage	Huur en koop	75
		Subtotaal:	**215**
Overig	Parkeren op maaiveld	Huur en koop	314
		Totaal:	**529**

Programmatabel parkeren



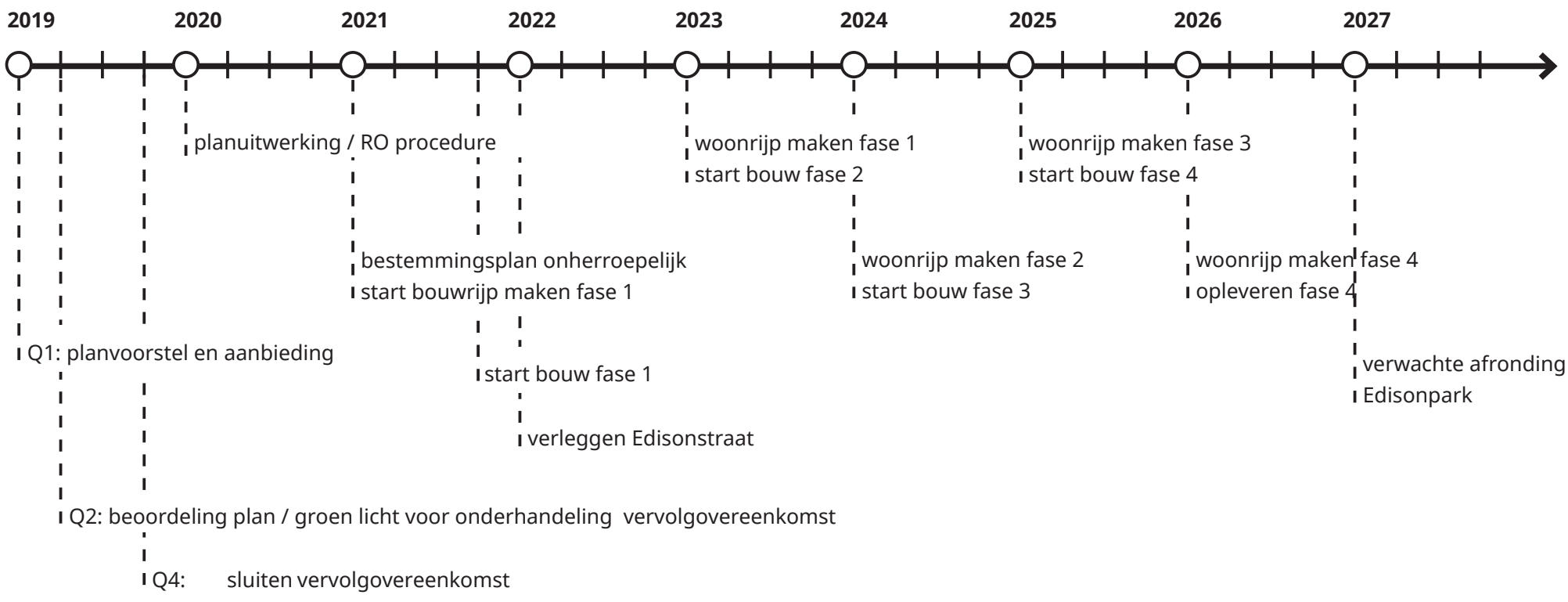
11. Proces en planning

Gebiedsontwikkeling op de schaal van het Edisonpark, vraagt om een zorgvuldige voorbereiding van de diverse activiteiten zoals het ruimtelijke ordeningsproces, de omlegging van de Edisonstraat en de aanpassing op het omliggend wegennetwerk, de opzet en uitvoering van de grondexploitatie en de fasering van de woningbouw in relatie tot de milieuaspecten zoals geluidhinder. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de Ontwikkelcombinatie enerzijds en gemeente Zoetermeer anderzijds.

Na indiening van ons planvoorstel en de daarbij horende financiële businesscase, gaat de gemeente aan de slag om de aanbieding te beoordelen. Bij een positief advies aan B&W en na goedkeuring van dit college, starten de onderhandeling tussen partijen om te komen tot een vervolgovereenkomst, waarin de hierboven beschreven onderwerpen verder zullen worden uitgewerkt, inclusief de daarbij behorende integrale planning. De vervolgovereenkomst zal alsdan worden gesloten tussen gemeente Zoetermeer en de nog op te richten rechtspersoon waarin AM, Dura Vermeer en Synchroon zullen participeren.

Op hoofdlijnen gaan wij uit van het volgende planningstraject:

2019-Q1	planvoorstel en aanbieding
2019-Q2	beoordeling plan en aanbieding door gemeente, groen licht voor de onderhandeling om te komen tot een vervolgovereenkomst
2019-Q4	sluiten vervolgovereenkomst (afspraken over aankoop en realisatie)
2020	planuitwerking en RO-procedure (bestemmingswijziging)
2021	onherroepelijk worden Bestemmingsplan, start bouwrijp maken fase 1
2021-Q4	start bouw fase 1 van het plan (bouwtijd 36 maanden)
2022	verleggen Edisonstraat, verdere grondexploitatie werkzaamheden
2023	Woonrijpmaken fase 1 en start bouw fase 2 van het plan
2024	Woonrijpmaken fase 2 en start bouw fase 3 van het plan
2025	Woonrijpmaken fase 3 en start bouw fase 4 van het plan
2026	oplevering fase 4 en woonrijpmaken.
2027	verwachte afronding van Edisonpark.



Colofon

Opdrachtgevers:
AM, Ptolemaeuslaan 80, Utrecht
Dura Vermeer Bouw Zuid West, Airportplein 21, Rotterdam
Synchroon, Stadsplateau 14, Utrecht

Ontwikkelpartner:
De Goede Woning

Ontwerp:
KCAP Architects&Planners
LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

Advies:
Buro Bouwfysica (geluid)
GoudappelCoffeng (verkeer)
Stadkwadraat (grondexploitatie)
Measure (woningmarkt)
Dé Makelaars (koopwoningen)
Capital Value (huurwoningen)