

gemeente Zoetermeer

Planuitwerkingskader
Van Aalstlaan 24, Palenstein



Afbeelding 1 - Ligging locatie van Aalstlaan 24 in Zoetermeer



Afbeelding 2 - Van Aalstlaan 24 bestaande situatie

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Samenvatting 5

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Doel planuitwerkingskader (PUK) 6
1.3 Beschrijving projectlocatie 6
1.4 Leeswijzer 6

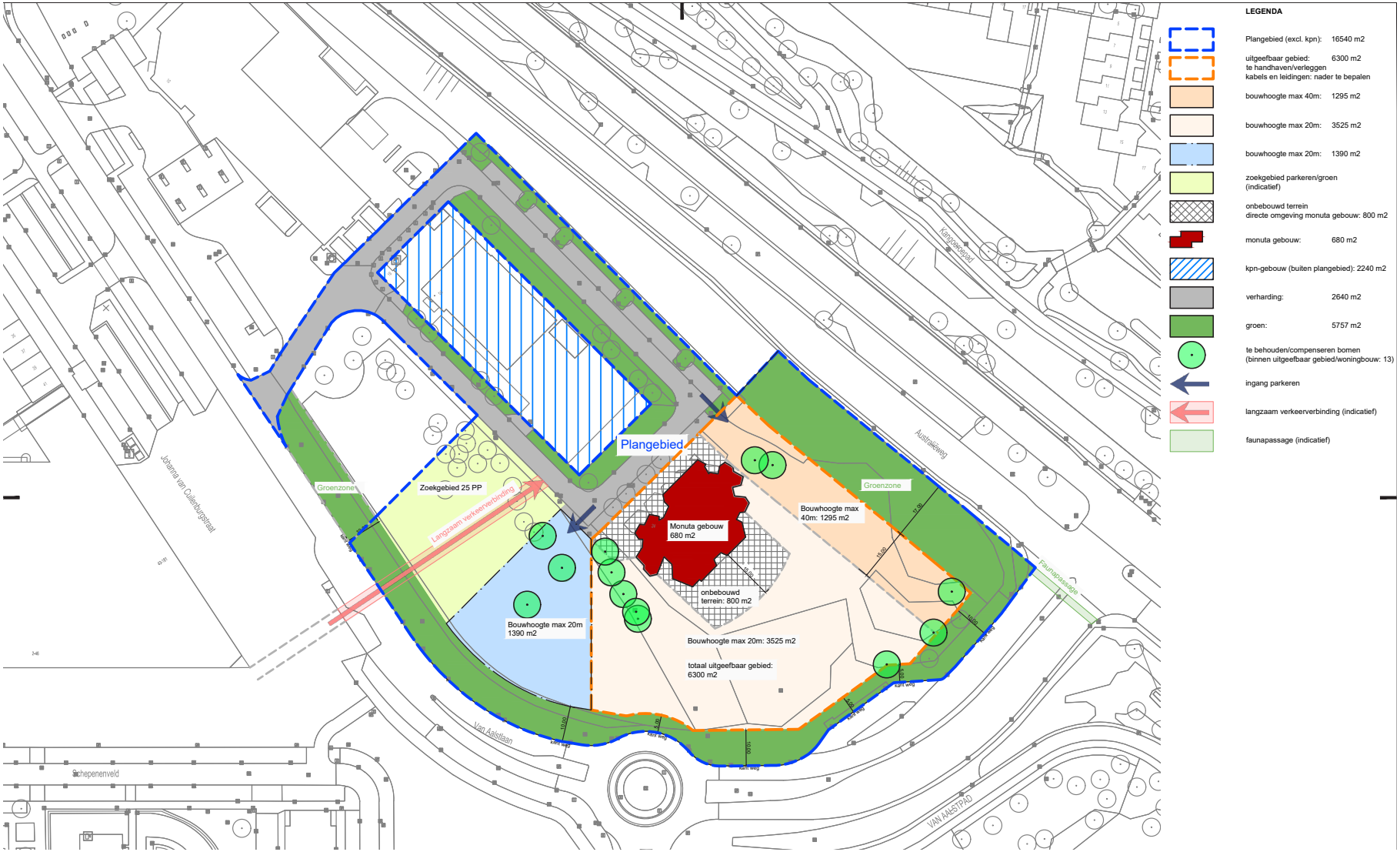
2. Gemeentelijke visies 7
2.1 Wijkvisie Palenstein 7
2.2 Woonvisie 7
2.3 Hoogbouwvisie 8
2.4 Woningbouwprogramma 9
2.5 Versnellingsagenda 10
2.6 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 10
2.7 Woonzorg visie 11
2.8 Erfgoed 14

3. Ruimtelijke kaders 15
3.1 Juridische planologische procedure 15
3.2 Stedenbouwkundig kader 16
3.3 Beeldkwaliteit en Architectuur 19
3.4 Verkeer en parkeren 20
3.5 Groen en landschap 21
3.6 Duurzaamheid 21
3.7 Milieutechnische aspecten 22
3.8 Civieltechnische- en beheeraspecten 24

4. Programmatische kaders 25
4.1 Wonen 25
4.2 Zorgvoorzieningen 26

5. Financiering en uitvoeringsaspecten 27

Bijlagen (separaat)
Bijlage 1: Kavelpaspoort Versnellingsagenda
Bijlage 2: Randvoorwaardenkaart met kabels & leidingen
Bijlage 3: Minimale eisen Provincie Zuid-Holland Convenant klimaatbestendig bouwen
Bijlage 4: Cultuurhistorische waardestelling Monuta gebouw
Bijlage 5: Tabel parkeernormen
Bijlage 6: Eindverslag participatie Van Aalstlaan 24



Afbeelding 3: Randvoorwaardenkaart

Samenvatting

De projectlocatie zoekt / beoogt een programma van circa 150 koop- en (sociale en middeldure) huurwoningen waar (vitale) ouderen /empty nesters (1- of 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder) zelfstandig kunnen wonen, ook als de vraag naar zorg/ondersteuning toe- of afneemt. Dit programma wordt via twee opeenvolgende uitgifteprocedures aan de markt aangeboden.

Juist deze bijzondere woonvorm is erg geschikt voor de projectlocatie: het geeft mogelijkheden voor verschillende gebouwdelen (maximaal 40 meter hoog) variabel in maat en vorm, het zorgt voor een collectief en groen gebruik van de buitenruimte en het creëert goede mogelijkheden voor hergebruik van het monumentale Monutagebouw.

Er is in het bestaande Monutagebouw plaats voor zorgvoorzieningen en/of ontmoetingsruimtes. Daardoor ontstaat een vanzelfsprekende relatie tussen de nieuwe woongebouwen en het Monutagebouw. Er wordt ingezet op gemeenschapsvorming en nabuurschap door gezamenlijke activiteiten, onderlinge hulp en gedeelde voorzieningen.
De ligging in de wijk is gunstig voor deze doelgroep omdat de locatie in de directe omgeving van het nieuwe (winkel)centrum van Palenstein en het openbaar vervoer ligt.

Het projectgebied heeft veel groene kwaliteiten en ligt in de ecologische hoofdstructuur van de gemeente.

Het autoverkeer maakt gebruik van de bestaande aansluiting op de Van Aalstlaan. Voor fietsers en voetgangers wordt een nieuwe verbinding met het stadskwartier Palenstein ontworpen en aangelegd.

De projectlocatie is van meerdere zijdes (hoog)geluidbelast, er is geen geluidluwe zijde aanwezig. De geluidluwe zijde zal moeten worden gecreëerd door bijvoorbeeld een akoestisch gunstige stedenbouwkundige opzet en /of het treffen van akoestische maatregelen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie is één van de 14 versnellingslocaties in de Versnellingsagenda (vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 8 oktober 2018). Op deze locatie worden kansen gezien om een verdere kwalitatieve invulling te geven aan deze plek. Liggend aan de rand van de wijk Palenstein en naast de belangrijkste entree naar deze wijk is de locatie en goed bereikbaar en een echte zichtlocatie. Een nieuwe invulling met (zorg)woningen voor deze plek is een kwalitatieve impuls voor zowel de aantrekkelijkheid als de functionaliteit. Het beantwoordt tevens aan de ambitie om meer woningen toe te voegen aan Zoetermeer.

1.2 Doel planuitwerkingskader

Het Planuitwerkingskader (PUK) is een door de gemeenteraad vast te stellen document waarin de (rand)voorwaarden zijn opgenomen waaraan de plannen dienen te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Hiermee wordt vorm en inhoud aan de planontwikkeling gegeven. Op basis van het PUK worden de plannen verder uitgewerkt.

1.3 Beschrijving projectlocatie

Locatie

De projectlocatie is (met opstallen) eigendom van de gemeente Zoetermeer. In totaal is de locatie circa 6300 m2.

Het is gelegen in de rand van de oudste woonwijk uit de jaren 70 van de New Town Zoetermeer: Palenstein. In deze rand zijn voornamelijk voorzieningen opgenomen voor de wijk of voor de stad. Op de projectlocatie is een gebouw van de voormalige uitvaartonderneming Monuta geplaatst in de jaren 80. Het heeft deze functie verloren en kent sindsdien een tijdelijk gebruik. Daaromheen ligt parkeren voor de uitvaarten en overvloedig groen in de vorm van struiken en bomen zodat het gebouw praktisch onzichtbaar is vanuit de Van Aalstlaan en de aanliggende stadsontsluitingsweg Australiëweg. Aan de westzijde (andere kant van Aalstlaan) is het nieuwe winkelcentrum van Palenstein gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

Het Planuitwerkingskader bevat vijf hoofdstukken:
Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van het Planuitwerkingskader.
Hoofdstuk 2 gaat in op de gemeentelijke visies.
Hoofdstuk 3 en 4 behandelen de ruimtelijke en programmatische kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen.
Hoofdstuk 5 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.



Afbeelding 5 - Foto van gebouw Monuta

2. Gemeentelijke visies

2.1 Wijkvisie Palenstein (2012)

De gemeente Zoetermeer en de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes hebben gezamenlijk in 2012 een visie gemaakt voor een herstructurering van Palenstein. De gezamenlijke missie is een gezinsvriendelijke stadswijk maken met ruimte voor individualiteit en verscheidenheid. Een stadswijk rijk aan water en groen, met afwisseling in dynamiek en luwte. De ruimte voor herstructurering is voornamelijk gevonden in Palenstein-hoog. Hier zijn een aantal flats van circa 13 lagen gesloopt. Daardoor ontstond ruimte voor het toevoegen van nieuwe woonblokken in laag- en middel(hoog)bouw. De wijkvisie en het daarna gemaakte masterplan is gebaseerd op een riante groene parkzone /structuur bestaande uit een nieuwe en oude singel, het park Palenstein en het nieuwe plein Palenstein. Deze (park)zone is autovrij met veel ruimte voor verblijven en recreëren.

Deze groene parkzone is vervolgens sturend geweest voor de stedenbouwkundige opzet en verkaveling van alle nieuwbouw en het verkeerskundige model. Voor het verkeer betekent dat binnen deze as /parkzone geen (kruisend) autoverkeer komt maar er omheen wordt geleid. Het gevolg is dat de noordzijde van de parkzone via de noordzijde (Du Meelaan) wordt ontsloten en de woningen aan de zuidzijde via de zuidzijde (Osylaan) worden ontsloten.

In 2021 is het nieuwe winkelcentrum gereedgekomen. Ten opzichte van het oude winkelcentrum schuift het op naar het oosten en komt daarmee met een zijde direct aan de Van Aalstlaan te liggen. In 2022-2024 zullen de laatste ontwikkellocaties naar verwachting worden opgeleverd. De aanleg van de nieuwe openbare ruimte volgt deze planning.

Herinrichting van openbare ruimte met nadruk op groen, water en intensief verblijven. Sloop, herbouw en verplaatsing van winkelcentrum. Daardoor een zwaartepuntverschuiving richting projectlocatie.



Afbeelding 6 - Fasering clusters herstructurering Palenstein. Rode cirkel= locatie Van Aalstlaan 24

2.2 Woonvisie (2015)

Zoetermeer is, dankzij haar ligging in een overgangsgebied tussen Randstad en Groene Hart, bij uitstek een woonstad. Het groen in de stad verbindt de inwoners met de natuur in de omgeving. Tegelijkertijd genieten Zoetermeerders van de voordelen van een grote stad als het gaat om voorzieningen, cultuur en recreatie.

Ook in de toekomst wil Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijven. Dit betekent een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft.

Daarvoor zijn de volgende 6 ambities geformuleerd:

- Duurzaam bouwen en renoveren ten behoeve van een CO_2 - neutraal Zoetermeer;
- Voldoende betaalbare woningen voor iedereen realiseren
- Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken voor ouderen en hulpbehoevenden;
- Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren.

Balans tussen bebouwing, groen en recreatie.
Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren.

2.3 Hoogbouwvisie

De Hoogbouwvisie geeft een kader waar hoogbouw vanuit het ruimtelijke perspectief wenselijk is. Hoogbouw is dominant in het stadsbeeld aanwezig en bepaalt het silhouet. De ruimtelijke structuur van de stad wordt erdoor mede bepaald.

In de hoogbouwvisie zijn zones aangegeven waar ontwikkeling van hoogbouw in de toekomst mogelijk zijn en is niet op te vatten als een locatieonderzoek. De projectlocatie ligt in de stedelijke kernzone aan een secundaire as. Dat betekent dat volgens de hoogbouwvisie hoogbouw mogelijk is met een maximale bouwhoogte van 60 meter.

Palenstein en hoogbouw

Het basisplan voor de New Town Zoetermeer is het Structuurplan Zoetermeer uit 1965. Palenstein is de eerste en daarmee de oudste wijk van het nieuwe Zoetermeer. In dit structuurplan is, met name in de uitwerking van de basismaquette te zien dat bij elke entree van Zoetermeer drie torens zijn geprojecteerd. Echter alleen in Palenstein zijn ze als compositie bij de (toenmalige) entree van Zoetermeer daadwerkelijk gebouwd..

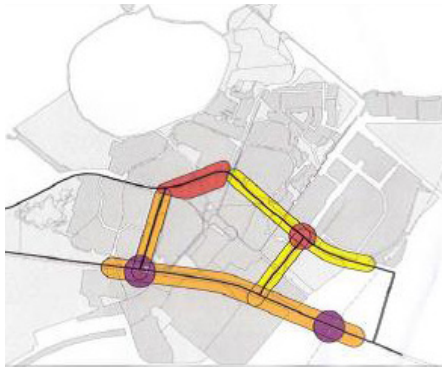
De wijk Palenstein heeft in de afgelopen 10 jaar een grootschalige herstructurering met betrekking tot hoogbouw ondergaan. Met uitzondering van de drie flats van 13 lagen van Vestia en de drie woontorens van 20 lagen is de hoogbouw van Palenstein vervangen door laag- en middelhoog bouw.

Ruimtelijk ontstaat daardoor een nieuwe structuur in de wijk: Rondom de van Aalstlaan ligt een opvallende hoogbouwconcentratie bij de ingang van de wijk. Vooral de betekenis, positie en massa van de drie torens zijn uniek en gezichtsbepalend voor Palenstein en Zoetermeer. Dit is een belangrijk uitgangspunt om te kiezen voor een maximale hoogte van 40 meter voor nieuwbouw in de rand van Palenstein.

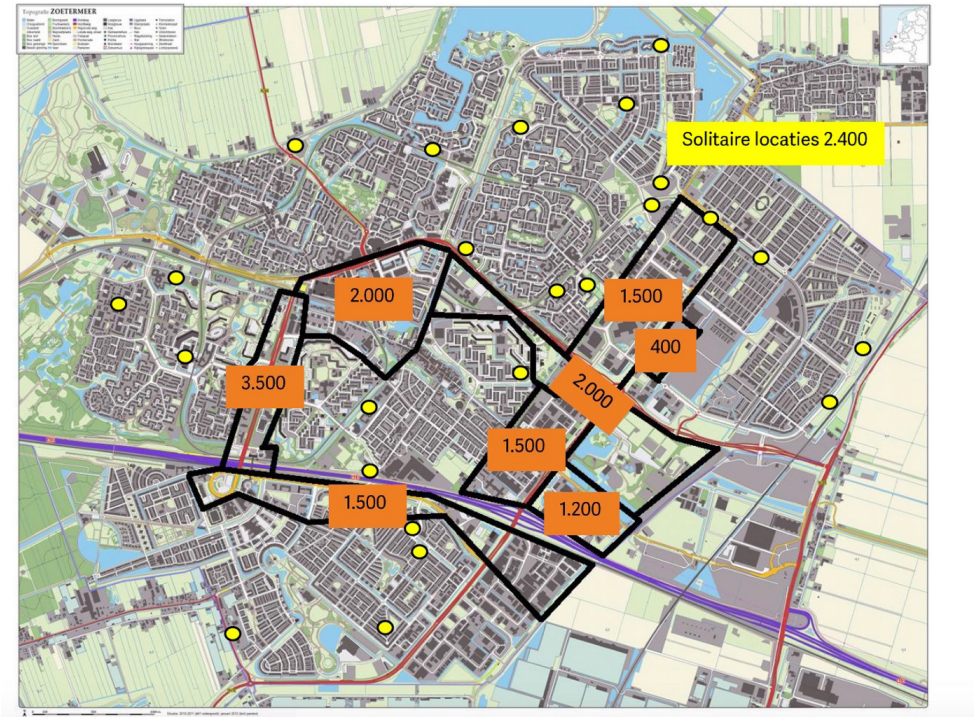
Hoogbouw houdt rekening met de drie bestaande torens waardoor de compositie, robuustheid en importantie van de bestaande torens niet wordt aangetast. Daarom wordt de maximale hoogte voor nieuwe gebouwen in het projectgebied teruggebracht worden (van 60 meter) naar 40 meter.



Afbeelding 7 - Drie-eenheid van torens in Palenstein



Afbeelding 8 - Bouwhoogte/knooppunten en assen



Afbeelding 9 - Woningbouwprogramma 2017

2.4 Woningbouwprogramma

Door in te stemmen met de Woningbouwagenda Zoetermeer gaf de raad het college van B&W de vervolgopdracht om als concrete uitwerking van de woningbouwagenda een woningbouwprogrammering op te stellen. Een woningbouwprogrammering die zich richt op de toekomstige nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad en een uitsplitsing maakt naar (gewenste) productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus. Uitgangspunten bij de programmering zijn het toevoegen van 10.000 woningen in de komende 10 tot 15 jaar en een verkenning van een mogelijke extra groei tot 16.000 woningen.

Er worden zes onderscheidende type woonmilieus beschreven die van toepassing zijn op de verschillende clusters, te weten: binnenstad, stadswijken, woonwijken, niches, campus wonen en park wonen. Tot slot wordt voorgesteld om de komende periode de nieuwbouw-productie te richten op de doelgroepen jongeren, empty-nesters en doorstromende gezinshuishoudens. Op deze manier zal de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad op gang komen.

De locatie is volgens het woningbouwprogramma onderdeel van de zogenaamde Groene stadsas- Australieweg. Deze groene corridor (zie kaart onder) van scholendriehoek, via Edisonpark (voormalige volkstuinen) naar Randstadrailstation van Tuyllpark biedt ruimte voor stedelijk wonen in groen: uiteindelijk naar verwachting circa 2000 woningen. Groenstedelijk wonen omvat een interessante mix van grondgebonden woningen en appartementen (intense laagbouw en woontorens in parken) waarbij nieuwe groen (collectieve) ruimtes de basis vormen voor de woonkwaliteit. Deze groene corridor verbindt de binnenstad met het van Tuyllpark.De locatie van Aalstlaan is met name geschikt voor emptynesters (zowel doorstromend vanuit sociale eengezinswoningen als vanuit koopwoningen).

Groene stadsas: Groenstedelijk wonen omvat een interessante mix van grondgebonden woningen en appartementen (intense laagbouw en woontorens in parken) waarbij nieuwe groen (collectieve) ruimtes de basis vormen voor de woonkwaliteit.

2.5 Versnellingsagenda

In de versnellingsagenda zijn 14 bouwlocaties aangewezen voor een versnelling van de woningbouw. De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Er zijn circa 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen.

De versnelling van de woningbouw betreft met name de grotere ontwikkellocaties in de Binnenstad en enkele locaties daarbuiten. Door 14 locaties aan te wijzen worden bouwplannen versneld. Dat is nodig om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor de Zoetermeerders. Door te bouwen voor specifieke doelgroepen wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Voor alle locaties zijn kavelpaspoorten opgesteld die hier verder richting aan geven, zo ook voor de locatie Van Aalstlaan.

Het kavelpaspoort (zie bijlage 1) gaat in op enkele feitelijke kenmerken, beschrijft de locatie, het beoogde woningbouwprogramma, het woonmilieu, de doelgroepen en geeft randvoorwaarden ten aanzien van maximale bouwhoogte en parkeernorm. Dit is verder uitgewerkt in dit PUK.

2.6 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 maakt duidelijk dat er een ander handelingsrepertoire nodig is om tot een opwaartse beweging van de stad te komen. In essentie gaat het om de volgende drie principes die in de visie zijn benoemd, op basis waarvan in alle plannen en ontwikkelingen keuzes voor Zoetermeer 2040 worden gemaakt:

Sturen op samenhang.

Zoetermeer is opgezet volgens de lijnen van functiescheiding. Zo kon Zoetermeer stap voor stap, bouwblok voor bouwblok worden gerealiseerd. Een krachtige strategie voor de beginperiode. Maar een stad is meer dan een verzameling van losse onderdelen. Het is een geraffineerd samenspel tussen fysiek, sociaal, veiligheid en economie, tussen bestaande stad en nieuwe ontwikkelingen. Bij Zoetermeer 2040 gaat het erom oog te hebben voor deze samenhang. We zien daarbij de wederkerige effecten tussen fysiek, sociaal, veiligheid en economie en handelen daarnaar.

Sturen op diversiteit en kwaliteit.

Na de eerste periode van Zoetermeer, waarin het accent lag op groeien in volume - in aantallen inwoners, voorzieningen en woningen - gaat het de komende decennia om groei in kwaliteit en diversiteit. De versterking van de sociaaleconomische kracht van de stad staat centraal, zodat de samenleving beter in balans komt. Dus we zetten niet langer het realiseren van kwantiteit en veel van hetzelfde voorop. Maar we sturen op het toevoegen van diversiteit en kwaliteit aan Zoetermeer. Alleen met de grotere mate van diversiteit van inwoners, economie, voorzieningen, onderwijs, woningen, cultuur etc. komen de gemeenschap en de stad beter in balans. Elke toevoeging in kwantiteit moet de kwaliteit en

diversiteit van de stad versterken.

Sturen op het bundelen van krachten.
Zoetermeer is grotendeels vanuit de overheid gepland. Maar een stad komt tot wasdom en leven door de inwoners, ondernemers en organisaties. De stap van een planmatige groei van de stad naar een organische doorontwikkeling vraagt meer dan voorheen om dit samen met inwoners, ondernemers en organisaties en gebruikers van de stad te doen. Bij Zoetermeer 2040 gaat het erom deze energie en krachten in de stad te bundelen om een opwaartse beweging van de stad in gang te zetten. Gezamenlijk met de inwoners, ondernemers en organisaties zetten we de stap van een planmatige stad naar een levendige en (veer)krachtige stad.

Toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen

- *Vergroten van eigenaarschap en binding aan Zoetermeer:*
  Fysiek eigenaarschap: meer koopwoningen in alle segmenten en/of verkoop van en deel van de huurvoorraad; Sociaal eigenaarschap: meer ruimte voor eigen initiatieven voor bijv. zorg, sport, veiligheid, cultuur, wonen en openbaar gebied; Mentaal eigenaarschap: gevoel van eigenaarschap en verbondenheid met de wijk & objecten daarbinnen, ideeën, initiatieven, waardoor medeverantwoordelijkheid voor gebruik en beheer van het gebied toeneemt.
- *Nieuwbouw moet een impuls geven aan de bestaande stad (bijvoorbeeld door met nieuwbouw strategische schuifruimte te creëren in bestaande wijken waardoor transformatie in die wijken mogelijk wordt gemaakt;*
- *Vergroening en verduurzaming: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels;*
- *(Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen;*
- *Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde (post-65 objecten).*

2.7 Woonzorg visie (september 2021)

De woonzorgvisie richt zich op Zoetermeerders met een (toekomstige) zorgvraag. De visie:
- Maakt inzichtelijk wat nodig is om inwoners met een zorgvraag zo zelfstandig, zinvol en vitaal mogelijk te laten wonen;
- Geeft inzicht in de woonzorgopgave, zodat een richtinggevend kader ontstaat voor de gemeente en samenwerkingspartners;
- Is een basis waaruit de betrokken partners in gezamenlijk overleg passend aanbod creëren en verantwoorde meerjarige investeringen in zorg en (zorg)vastgoed kunnen plegen;
- Zorgt er uiteindelijk voor dat ouderen en sociaal kwetsbare mensen nu en in de toekomst prettig wonen in Zoetermeer.

Trends

Dubbele vergrijzing: meer kwetsbare ouderen
Zoetermeer was een groeikern en heeft inwoners die tegelijkertijd en in dezelfde levensfase hiernaartoe zijn verhuisd. Hierdoor zijn er nu relatief nog weinig ouderen met een zorgbehoefte, maar in de nabije toekomst stijgt dit aantal sterker dan gemiddeld in Nederland. De stad vergrijst. Door deze versnelde dubbele vergrijzing neemt het aantal ouderen in de totale bevolkingsopbouw toe. Bovendien bereiken ouderen een steeds hogere leeftijd. Door de toenemende gemiddelde leeftijd hebben de 65-plussers van nu er een levensfase bijgekregen. Gelet op waarden, wensen en behoeften is deze doelgroep enorm divers. Deze ouderen krijgen in de toekomst mogelijk een zorg- en ondersteuningsvraag. Begin 2020 telde Zoetermeer circa 24.000 inwoners van 65 jaar en ouder. Naar verwachting neemt dit aantal toe naar 31.100 in 2030: een toename van bijna 30 procent. In 2050 is de toename zelfs bijna 40 procent.

Langer thuis wonen

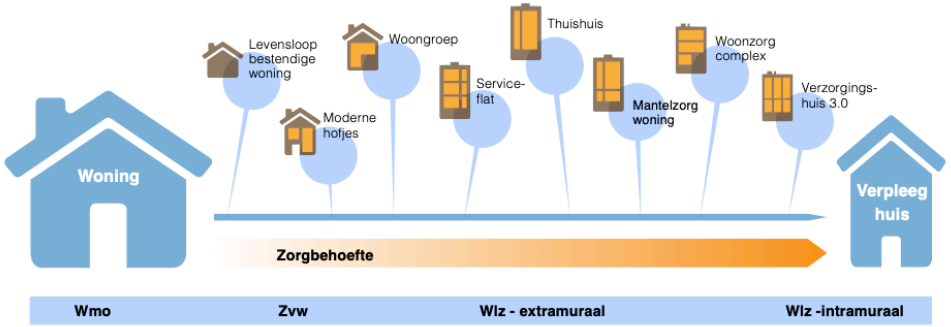
Van de 75-jarigen woont bijna iedereen zelfstandig thuis. Van de 85-plussers woont ruim twee derde zelfstandig. Dit vraagt om een tijdige en zorgvuldige voorbereiding voor als men ouder wordt, zowel qua woning als benodigde zorg. De fysieke woonomgeving is voor ouderen cruciaal om zelfstandig te kunnen blijven wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Vaak wonen ouderen of (andere) kwetsbare inwoners in het huis waar zij altijd gewoond hebben. Tijdig anticiperen op veranderende woonbehoeften bij het ouder worden is belangrijk. Vitale ouderen zouden alvast voorbereidingen kunnen treffen voor de toekomstige oude dag met eventuele beperkingen. Tegelijkertijd moeten de mogelijkheden er ook zijn, zoals geschikte woonmogelijkheden om naartoe te verhuizen of de financiering van bepaalde woningaanpassingen. Ongeveer de helft van de 75-plussers zegt zich voor te bereiden op mogelijke toekomstige gezondheidsproblemen, zich bezig te houden met mogelijk noodgedwongen vertrek uit de woning en met de gevolgen van het verlies van naasten. Meer dan de helft van de 75-plussers kampt met mobiliteitsbeperkingen en meer dan de helft van de mensen van 85 jaar en ouder is structureel afhankelijk van zorg.

Levensloopbestendige woningen

Er is behoefte aan variatie in koop- en huurwoningen. Ook minder kapitaalkrachtige inwoners moeten langer zelfstandig kunnen blijven wonen in Zoetermeer. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen, waaronder beschutte/ geclusterde woonvormen, zoals hofjeswoningen, seniorenflats, woongroepen en aanleunwoningen met zorg in de nabijheid.
Door de nieuwbouwopgave levensloopbestendig-ready te bouwen (aanpasbaar bouwen), zijn dure bouwkundige aanpassingen aan deze woningen in de toekomst niet meer nodig. De nabijheid van voorzieningen als winkels, huisarts en ontmoetingsruimten is voor deze groep vaak belangrijk. Ook een deel van deze ouderen is gebaat bij zorg in de nabijheid.

De visie op wonen, zorg en welzijn zijn geformuleerd langs 4 thema's:

1) Zorgaanbod op maat
2) Meedoen in de wijk
3) Passend en gevarieerd woningaanbod
4) Samenwerking rondom wonen, welzijn en zorg



Afbeelding 10 - Woonzorgvisie 2021

1 Zorgaanbod op maat

Voor mensen die langer of weer thuis wonen, is er zorg en hulp op maat die het zelfstandig wonen ondersteunt. Ook huishoudens met verschillende zorgvragen kunnen samen (blijven) wonen, zoals oudere echtparen. Mensen die geclusterd wonen (intramuraal) hebben de mogelijkheid om in dezelfde woning te blijven wonen met ambulante begeleiding (extramuraal). Het zorgaanbod wordt daarbij flexibel ingezet, zodat het mogelijk is om laagdrempelig op en af te schalen.

Daarvoor is laagdrempelige hulp en ambulante begeleiding nodig, zoveel mogelijk in de eigen wijk. In elke wijk servicecentra waarvan inwoners gebruik kunnen maken en waardoor zij in hun eigen woning kunnen blijven wonen (behoud aanleunwoningen). Nieuwe woonzorgconcepten vullen het gat tussen de zorg aan huis en verpleeghuiszorg, als alternatieven voor de bejaardentehuizen. Zo worden bijvoorbeeld de traditionele aanleunwoningen opnieuw uitgevonden. Waar mogelijk gebruiken we digitale zorg (zoals zorg op afstand) en inzet van hulpdiensten via domotica. Mensen met dezelfde herstelvraag zijn via lotgenotensteun verbonden.

2 Meedoen in de wijk

We vinden het belangrijk dat kwetsbare inwoners zelfstandig, zinvol en vitaal leven. We trekken samen op om eenzaamheid zoveel mogelijk tegen te gaan. We zien graag dat deze inwoners naar vermogen meedoen in een veilige en toegankelijke omgeving met goede voorzieningen in de buurt, die voor alle inwoners toegankelijk zijn.

Daarvoor zijn in elke wijk algemene maatschappelijke voorzieningen nodig zoals inlooplocaties/ontmoetingsruimten/huiskamers voor onder meer trainingen, lotgenotencontact, samenkomst, hobbyen, sport en bibliotheek. Deze inlooplocaties zijn op bereikbare afstand voor iedereen en veilig te bereiken (ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking), zodat ze laagdrempelig en effectief kunnen worden ingezet. We pakken samen eenzaamheid aan, waarbij we rekening houden met de individualisering en het gegeven dat mensen soms lastig zelf om hulp vragen. We stimuleren daarbij de zelfredzaamheid door bijvoorbeeld in te zetten op preventieve begeleiding, het opbouwen van een sociaal netwerk en voorzieningen als dagbesteding en flatcoach.

3 Passend en gevarieerd woningaanbod

Zoetermeer wordt een stad in balans, met een verbrede en versterkte sociale basis en diverse woonvormen en verschillende woningtypen. Door het langer of weer thuis wonen, groeit de behoefte aan geschikte zelfstandige woningen en woonvormen waar mensen, eventueel met begeleiding, veilig en fijn kunnen leven. Woningen waar ouderen en kwetsbare mensen met een zorgbehoefte met een gerust hart zelfstandig kunnen wonen, eventueel mét eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning. We willen graag dat Zoetermeerders binnen de stad - of zelfs binnen hun wijk - blijven wonen en daar hun wooncarrière kunnen beginnen, voortzetten of afronden. In een omgeving waar bovendien gemakkelijk sociale contacten kunnen worden aangegaan en er onderlinge verbinding is: voor elkaar en met elkaar.

Daarvoor zijn toekomstbestendige woningen nodig, met aandacht voor zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouwopgave. Het creëren van voldoende passende (betaalbare) woningen en woonvormen, zodat onze inwoners zich zo lang mogelijk prettig en zoveel mogelijk thuis voelen.

4 Samenwerking rondom wonen, welzijn en zorg

We vinden het belangrijk om samen te werken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Alleen samen kunnen we de woonzorgopgave aanpakken. De gemeente heeft hierbij een regierol en brengt partijen bij elkaar.
Daarvoor is het nodig dat alle partijen die actief zijn in het woon-, welzijns- en zorgdomein, waaronder ook de gemeente Zoetermeer, elkaar vinden. De gemeente brengt partijen bij elkaar. Woningcorporaties en zorgpartijen werken samen met marktpartijen, zoals beleggers en projectontwikkelaars. De gemeente is regievoerder en trekker en vraagt partijen ook een bijdrage te leveren aan de woonzorgopgave, zowel op het gebied van woningen als op ‘zachte’ woonzorgdoelstellingen. Partijen stappen, waar het kan, over de grens van hun organisatie heen, met als doel de doelgroep goed te bedienen.

- *Woningen waar ouderen en kwetsbare mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen wonen, eventueel met eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning.*
- *Nieuwe woonzorgconcepten vullen het gat tussen de zorg aan huis en verpleeghuiszorg, als alternatieven voor de bejaardentehuizen. i.c. 2- en 3-kamers (minimaal 50-60 vierkante meter).*
- *Voorzieningen zoals winkels, huisarts, apotheek en openbaar vervoer in de nabijheid.*
- *Inlooplocaties/ontmoetingsruimten/huiskamers voor onder meer trainingen, lotgenotencontact, samenkomst, hobbyen, sport en bibliotheek. Deze inlooplocaties zijn op bereikbare afstand voor iedereen en veilig te bereiken (ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking), zodat ze laagdrempelig en effectief kunnen worden in gezet. Woningcorporaties en zorgpartijen werken samen met marktpartijen, zoals beleggers en projectontwikkelaars.*

2.8 Erfgoed

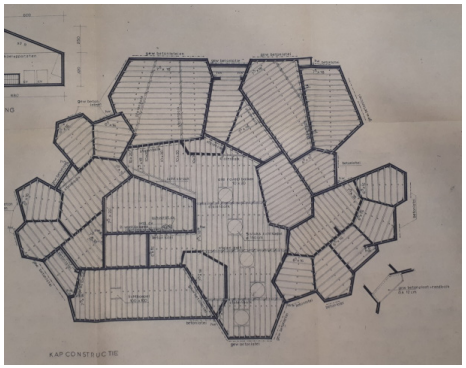
De cultuurhistorische waarden van het Monuta zijn onderzocht in:

- Quickscan waardenstelling Van Aalstlaan 24 uit 2019, opgesteld door Flexus (bijlage 4)
- Bouwhistorische notitie en waardenstelling uit 2021 door het team erfgoed van de gemeente Zoetermeer

Begin jaren ‘70 van de vorige eeuw bevond Zoetermeer zich in de eerste fase van de groeikern en breidde zich in rap tempo uit, waardoor er meer opbaarcapaciteit nodig was. Tegelijkertijd ontstond er behoefte aan een neutraal uitvaartcentrum in plaats van een kerk. Door de toenemende ontkerkelijking was het afscheid nemen van overledenen niet meer vanzelfsprekend een kerkelijke aangelegenheid. Daarvoor was een nieuw gebouwtype nodig met zowel collectieve als intieme ruimten en enige technische uitrusting. De gemeente Zoetermeer vroeg vervolgens aan Monuta een nieuw rouwcentrum voor de gehele stad te bouwen dat toegankelijk zou zijn voor alle gezindten. Afgesproken werd dat Monuta de enige in de uitvaartbranche in de gemeente Zoetermeer zou worden en blijven, maar dat is de voorziening wel aan anderen ter gebruik zou worden gesteld.

Het gebouw aan de Van Aalstlaan heeft zich tot 2016 als rouwcentrum gefunctioneerd. In 2010 zijn de toiletgroepen aan weerszijden van de entree herzien en is de aankleding van de rouwkamers aangepast. Voor het overige is zowel het interieur als het exterieur van het gebouw nog in gave staat en van een hoge monumentale waarde.

Het voormalige rouwcentrum Monuta is architectuurhistorisch interessant en vanuit typologische ontwikkeling van rouwcentrum een opvallende representant van ontwerpvisies uit de jaren ‘70. Het is binnen het oeuvre van de ontwerper N. Van der Stelt bijzonder. Het complex neemt in combinatie met het omringend groen te midden van de hoogbouw van Palenstein een uitgesproken stedenbouwkundige positie in. Het gebouw heeft een hoge herinneringswaarde voor veel inwoners van Zoetermeer en is gaaf.





Afbeelding 11 en 12 - Plattegrond en interieur Monutagebouw

Afwegingskader vanuit erfgoed

- *Het Monutagebouw scoort op alle monumentale waarden hoog. Dit maakt dat afwegingskader vanuit erfgoed ruim omvattend is.*
- *De grote herinneringswaarde van het Monutagebouw voor de Zoetermeerders is belangrijk: velen hebben hier afscheid genomen van dierbaren.*
- *De architectuur en materialisering van het rouwcentrum zijn uniek, zowel in Zoetermeer als in Nederland. Het gebouw is één van de parels van de jaren zeventig architectuur.*
- *Het exterieur en interieur van het Monutagebouw vormen een onlosmakelijk geheel. Een wijziging hierin kan daarom een groot effect hebben.*
- *Het hele pand, interieur en exterieur, is nog zeer gaaf. Er hebben wel wat kleine wijzigingen plaats gevonden, maar deze zijn ondergeschikt.*
- *De omgeving en situering van het Monutagebouw in zijn omgeving vormen onderdeel van het ontwerp van het Monutagebouw. Hoewel het gebouw solitair staat, reageert het sterk op de omgeving en vice versa door middel van verschillende zichtlijnen*

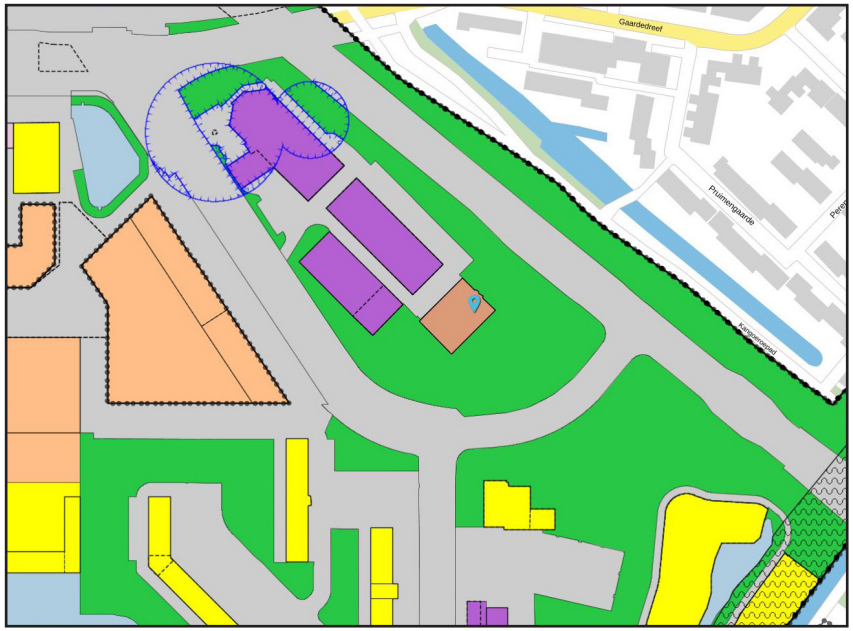
3. Ruimtelijke kaders

3.1 Juridische planologische procedure

Planologisch/Juridisch

De voormalige Monuta-locatie aan de Van Aalstlaan is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Palenstein”.
De locatie is bestemd voor ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is een bouwvlak opgenomen waarbinnen uitsluitend (en tot 65 % van de oppervlakte van het bouwvlak) voor maatschappelijke doeleinden gebouwd mag worden tot 9 meter hoog. Binnen de bestemming ‘Groen’ mag niet gebouwd worden.
Dat betekent dat woningbouw in strijd is met de bestemming.
Om woningbouw te kunnen realiseren zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld waarin de motivering is opgenomen en wordt aangetoond dat woningbouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Er moet daarbij worden ingegaan op aspecten zoals stedenbouw, geluid, luchtkwaliteit, verkeer/parkeren, flora/fauna, water, milieuzonering, etc.
Aangezien voor dit project is besloten om eerst de selectieprocedure te houden en daarna een planologische procedure te starten op basis van het winnende ontwerp, lukt het niet om vóór 1-7-2023 een ontwerpbestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening op te stellen en in procedure te brengen.
Daarom is de verwachting dat dit project onder de werking van de Omgevingswet komt te vallen. De onderbouwing vormt de input voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan.

De partij die de selectieprocedure wint, zal een ontwerpbouwplan ontwikkelen. Tevens stelt hij de ruimtelijke onderbouwing op. En er zal moeten worden aangegeven of er aan participatie met de omgeving is gedaan. Dit is niet verplicht maar wel wenselijk. De onderbouwing en het bouwplan worden getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader (zoals opgenomen in de PUK).
Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de BOPA en de omgevingsvergunning. De reguliere procedure (8 weken + 6 evt verdaging) is van toepassing. Er is geen zienswijzetermijn meer. In dit geval dient ‘advies met instemming’ aan de gemeenteraad te worden gevraagd omdat er meer dan 25 woningen worden gerealiseerd. Tegen het besluit kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.



Afbeelding 13 - Vigerend bestemmingsplan op locatie van Aalstlaan

Er kan alleen sprake zijn van een uitgebreide procedure (26 weken + 6 evt verdaging) (dus met een zienswijze periode van 6 weken) als:
- de ontwikkelaar daar zelf om vraagt,
- of als er een MER-procedure nodig is,
- of als college daartoe besluit in geval aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving zijn te verwachten én waartegen verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

3.2 Stedenbouwkundig kader

De rand van Palenstein

Het projectgebied ligt in de zogenaamde rand van Palenstein. De rand wordt begrensd door de infrastructuur zoals de Australiëweg, de Randstadrail en historische waterlopen Schinkelweg en de Zegwaartseweg. De bebouwing in deze rand is meestal een stuk jonger dan de wijk zelf. Daarnaast zijn hier voornamelijk niet-wonen functies beland: utilitaire en/ of commerciële voorzieningen zoals een KPN schakelgebouw, het Monuta-uitvaartgebouw, een pompstation met garage, een RandstadRail station en een aantal bedrijfsgebouwen. De woongebouwen in deze zone kenmerken zich als solitaire alzijdige wooncomplexen.

Vanuit de wijkvisie (2012) voor Palenstein zijn geen concrete ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders te vinden omdat het buiten de grenzen van de wijkvisie ligt. Voor het projectgebied ontstaat daardoor de bijzondere situatie dat de omgeving sterk in beweging is en een kwalitatieve impuls krijgt, terwijl voor de locatie zelf geen visie is. Een hele belangrijke ontwikkeling is de verplaatsing van het (winkel) centrum direct aan de andere kant van de van Aalstlaan. Daardoor ontstaat in de hele wijk een zwaartepuntverandering in oostelijke richting.

De rand van Palenstein heeft veel ontwikkelpotentie. Niet alleen door de ruime opzet maar ook door de gedateerde gebouwen en functies. De verwachting is dat in de rand van Palenstein veel dynamiek gaat ontstaan in de aankomende jaren.
De projectlocatie ligt direct gekoppeld aan ingang van Palenstein aan de Australiëweg. De Australiëweg is onderdeel van de ontworpen groene hoofdwegenstructuur die de basis vormt voor heel Zoetermeer. De ingang naar Palenstein was de meest oostelijke entree die gemarkeerd werd door de drie hoge woontorens.

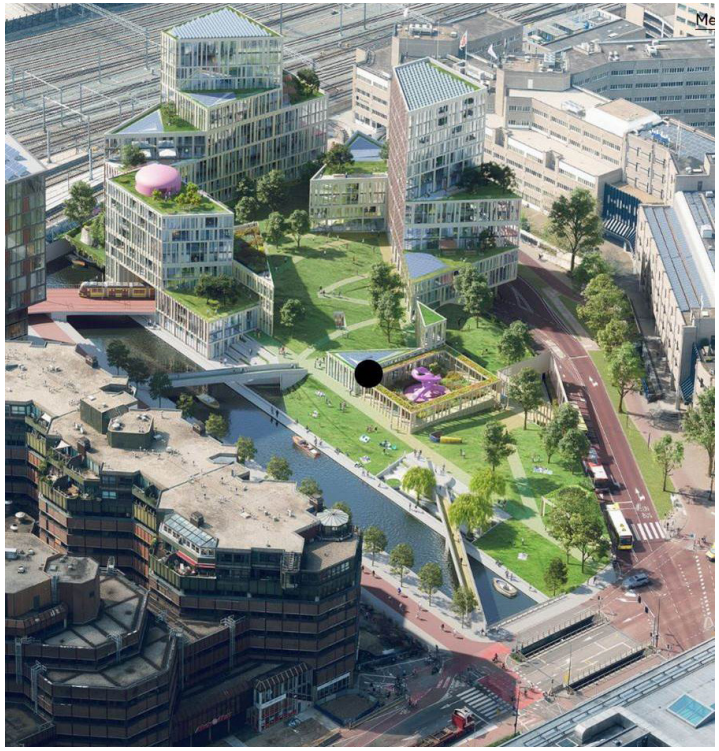
Voor de rand van Palenstein wordt uitgegaan van de groenstedelijke as gekoppeld aan de Australiëweg met een interessante mix van verschillende woongebouwen en wooncomplexen waarbij de nieuwe groene collectieve ruimtes de basis vormen voor de woonkwaliteit.

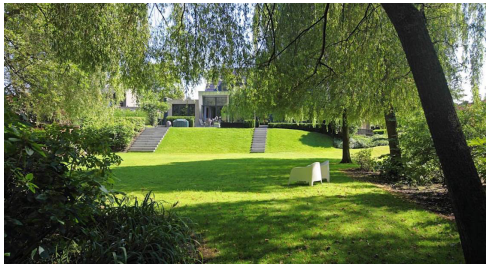
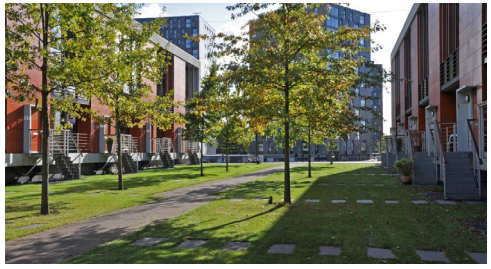
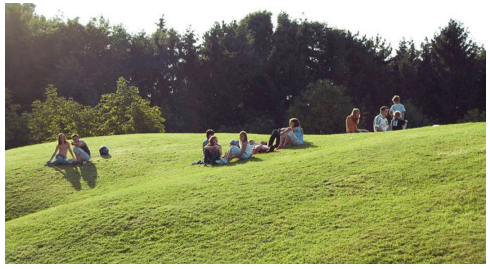


Afbeelding 15 - Rand van Palenstein met potentiële ontwikkelingen

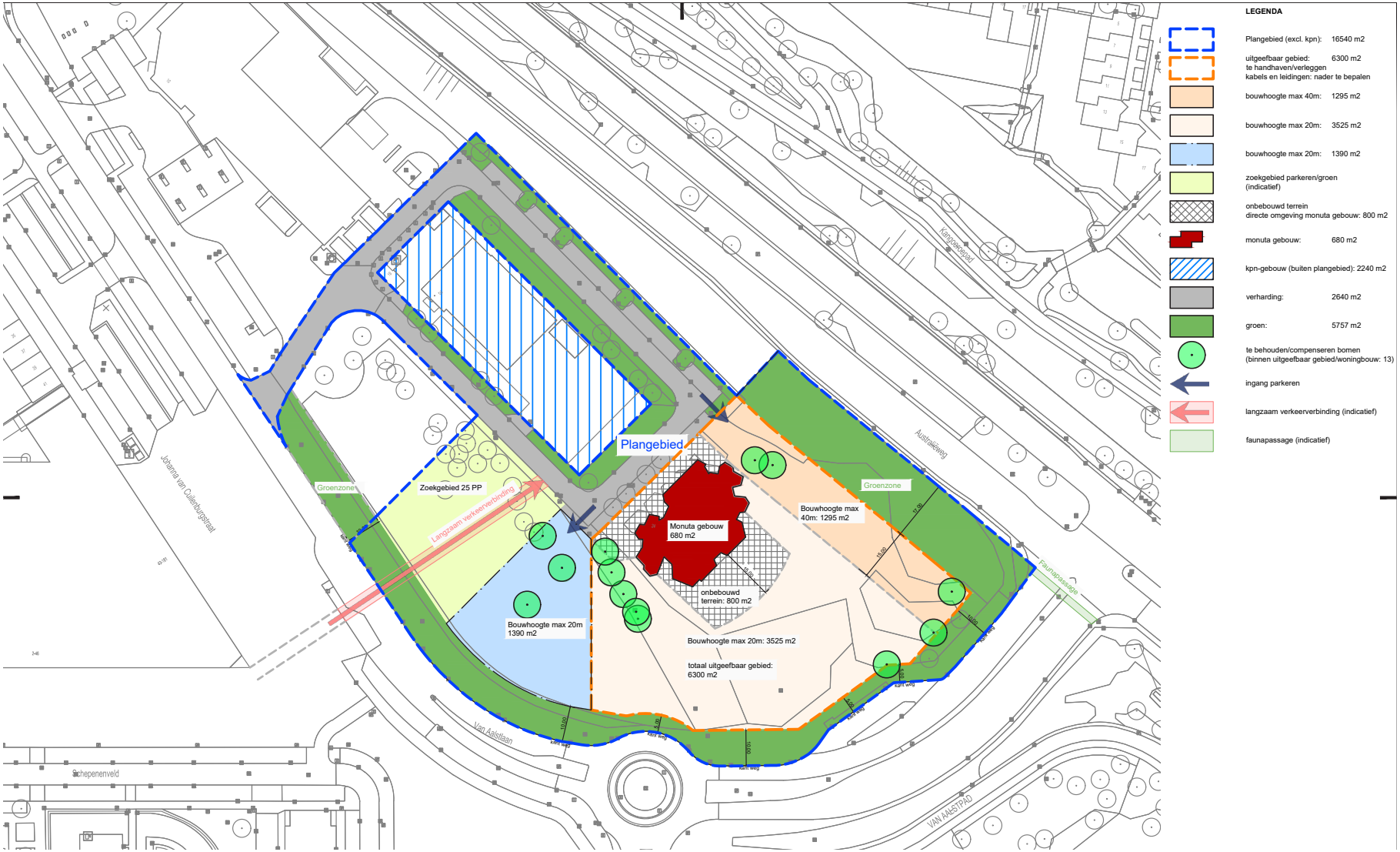
Dat betekent dat er wordt uitgegaan van solitaire complexen omringd door groen. Ze hoeven zich niet de voegen in het orthogonale Palenstein maar liggen los in hun omgeving of pakken de richting op van de Australiëweg. Het woonmilieu wordt nadrukkelijk bepaald door de bijzondere vormgeving en kwaliteiten van de openbare/collectieve ruimte. De buitenruimte wordt zo veel mogelijk openbaar of collectief en kenmerkt zich door veel (gebruiks-) groen met een hoge verblijfskwaliteit. Dat kan door middel van een eigen en herkenbare invulling zoals bijvoorbeeld hoogteverschillen.

De hoofdfunctie zal wonen zijn in combinatie met zorg. Juist deze bijzondere woonvorm is erg geschikt voor de projectlocatie: het geeft mogelijkheden voor verschillende gebouwdelen variabel in maat en vorm, het zorgt voor een collectief en groen gebruik van de buitenruimte en het creëert mogelijkheden voor hergebruik van het Monutagebouw. Hierbij kan gedacht worden aan zorgvoorzieningen of gemeenschappelijke ruimtes. Daardoor ontstaat een vanzelfsprekende relatie tussen de nieuwe woongebouwen en het Monutagebouw.




Afbeelding 16 Referentieprojecten uit Utrecht, Breda, Amsterdam en Eindhoven



Afbeelding 3: Randvoorwaardenkaart

3.3 Beeldkwaliteit en architectuur

Beeldkwaliteit en Architectuur

Modernistische opbouw, orthogonaliteit in de gevel, refererend aan de modernistische uitstraling van de drie bestaande torens en 60/70 architectuur. Materialen: glas, metaal beton. Het complex zal bestaan uit verschillende hoogtes/eenheden die samen een ruimtelijk ensemble/compositie vormen in hoogte, vorm en architectuur.

Verhouding tot het Monutagebouw

Het bestaande Monutagebouw is een paviljoenachtig, bakstenen gebouw en zal zich als een overgebleven relict tussen de nieuwe blokken/complex gaan bevinden. Bij aanbouwen, integreren of nieuwbouw op korte afstand dienen de monumentale waarden van het Moutagebouw gerespecteerd te blijven, zowel wat de architectuur, materialisering en detaillering als de stedenbouwkundige positionering betreft. In de randvoorwaardenkaart (p.4) is aangeven waar niet tegen het gebouw aangebouwd mag worden.
Omdat het pand, zowel wat interieur als het exterieur betreft, nog erg gaaf is en een hoge monumentale waarde heeft, dient het zoveel mogelijk in de huidige staat behouden te blijven. Hierbij geldt het adagium: behoud door ontwikkeling. Wijzigingen ten behoeve van een duurzame herbestemming, waarbij het bestaande gebouw voldoende wordt gerespecteerd, zijn mogelijk.

Opbouw, hoogte en bouwvorm, maat en schaal

- Op de locatie kan een complex komen bestaande uit verschillende bouwdelen.
- Het gebouw zal zo beperkt mogelijke footprint hebben. Dat betekent geen verbrede voet of sokkel en weinig privé buitenruimte maar gelegen aan collectieve of openbare buitenruimte.
- De maaiveld verdieping heeft woonprogramma, dus geen dode plint.
- Balkons, in- of uitspringend kunnen op maaiveld, mits het zorgvuldig is ontworpen en logisch ontstaan vanuit het bouwblok.
- De maximale hoogte is 40 meter langs de Australiëweg en 20 meter langs de van Aalstlaan.
- Binnen het complex zal nadrukkelijk gezocht worden naar kleinschaligheid en geborgenheid.

Oriëntatie

De gebouwdelen hebben een representatieve gevel naar de omliggende wegen. Het is goed voorstelbaar dat daarnaast een oriëntatie ontstaat naar een luw binnenmilieu (tuin). Dit kan een binnenhof of tuin worden, deze heeft een belangrijke functie in de gemeenschapsvorming en nabuurschap door gezamenlijke activiteiten, onderlinge hulp en gedeelde voorzieningen.

Overgang blokken buitenruimte/parkeren

De collectieve buitenruimte wordt zoveel mogelijk autovrij en is openbaar toegankelijk. Door te spelen met hoogteverschillen ontstaat een uniek en herkenbaar glooiend landschap. Deze hoogteverschillen zorgen er voor dat het parkeren, bergingen en utilitaire ruimtes onzichtbaar opgelost kunnen worden onder het (verhoogde) maaiveld. In het ontwerp van de buitenruimte wordt rekening gehouden met een vrije zone aan het Monutagebouw en wordt ingericht met bijvoorbeeld verblijf- en zonneplekken, openbare paden en collectieve moestuinen. Daarnaast kunnen de ecologische doelstellingen ook ingepast worden.

Parkeren en bergingen

- Het bewonersparkeren en de bergingen moeten onzichtbaar opgelost worden onder het (verhoogde) maaiveld.
- Bezoekersparkeren kan op de parkeerplaatsen in de naastgelegen openbare ruimte dat in het verleden gebruikt werd voor het Monuta uitvaartcentrum.

Geluidsbelasting

De locatie kent een hoge geluidsgevoeligheid. Dit beïnvloed de positionering van de verschillende gebouwdelen en zal bepalend zijn voor de vorm, plaatsing trappenhuis etc.
Zie verder paragraaf 3.8 over de geluidsbelasting.

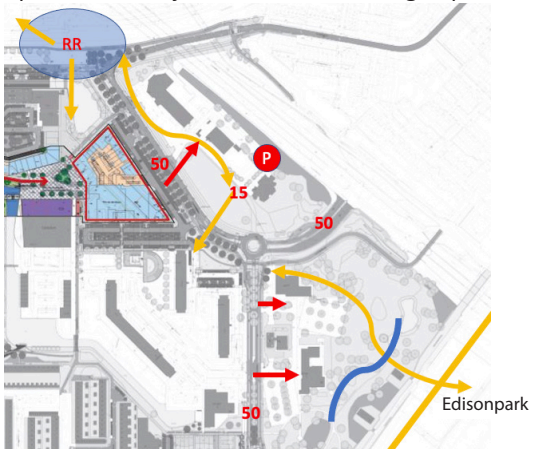
3.4 Verkeer en parkeren

Auto ontsluiting

Voor de ontsluiting van het autoverkeer van de ontwikkellocatie moet worden uitgegaan van de bestaande aansluiting(en) op de Van Aalstlaan (west). Een nieuwe ontsluiting via de rotonde Van Aalstlaan voor autoverkeer is niet mogelijk vanuit de principes volgens Duurzaam Veilig Verkeer en ook niet haalbaar vanwege de capaciteit van deze rotonde. Uitgangspunt voor de verkeersinfrastructuur binnen het te ontwikkelen gebied moet zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Alleen op doodlopende gedeelten met een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen (maximaal 500 mvt/etmaal) is het eventueel denkbaar uit te gaan van ERF (maximumsnelheid 15 km/uur).

Fietsers en Voetgangers

De oversteekbaarheid van de Van Aalstlaan voor voetgangers en fietsers is een belangrijk aandachtspunt. Uitgangspunt is een veilige oversteek naar het winkelcentrum. De van Aalstlaan voorzien van een middengeleider is een noodzakelijke verbetering van de verkeersveiligheid voor het overstekende kwetsbare langzaam verkeer. De gemeente zal voor deze nieuwe verbinding gedurende het planproces een ontwerp maken dat aansluit op de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet.

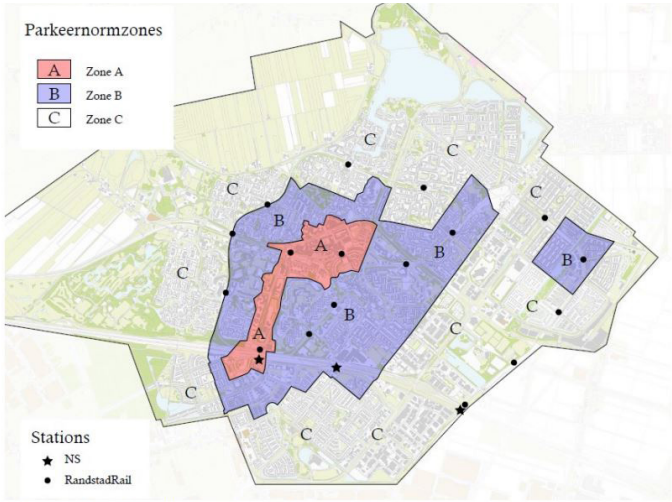


Afbeelding 17 Schets verkeersstructuur

Parkeren

De Nota Parkeerbeleid Zoetermeer (bijlage 5) is van toepassing. De parkeeroplossing voor de ontwikkeling voor zowel de auto als de fiets dient te voldoen aan de parkeeropgave conform de van toepassing zijnde parkeernormen. Het parkeren voor bewoners moet op eigen terrein binnen de projectlocatie worden opgelost. Bezoekersparkeren kan op de parkeerplaatsen in de naastgelegen openbare ruimte dat in het verleden gebruikt werd voor het Monuta uitvaartcentrum. De locatie valt in (parkeer) zone B. Voor de separate ontwikkeling van de sociale huurwoningen wordt een parkeeroplossing op maaiveld gezocht binnen het plangebied.

Bezoekers stallen de fiets bij de entree van het appartementencomplex en deze stallingsgelegenheid is openbaar. Voor bewoners wordt uitgegaan van individuele bergingen en gemeenschappelijke stallingsruimten. Extra ruimte is nodig voor met name scootmobielen.



Afbeelding 18 - kaart zones parkeerbeleid 2019

3.5 Groen en landschap

Het projectgebied heeft veel groene kwaliteiten en ligt in de ecologische hoofdstructuur van de gemeente. Het is hoog dynamisch stadsgroen. Het verlies aan groen zal lokaal moeten worden gecompenseerd. Daarnaast zal de hoeveelheid verharding toenemen in het projectgebied, daar zal watercompensatie lokaal (binnen hetzelfde waterpeil) voor moeten komen.

Voor Palenstein is een ecostructuurplan opgesteld en ook de van Aalstlaan is hierin opgenomen. Recentelijk lijkt zich een sperwer hebben gevestigd en is de groene specht een vaste gast. Ook vleermuizen vliegen hier en zijn de bijen welkom. De egel scharrelt er 's nachts rond op zoek naar wormen en insecten en de vele zangvogeltjes laten zich overdag goed horen.
Bij de ontwikkeling van de woningbouw zal natuur-inclusief worden gebouwd en in de directe woonomgeving het groene karakter, waar zoveel mogelijk de biodiversiteit en natuurbeleving kan plaats vinden. Afwisseling van open bloemrijk groen en bosschages (bosplantsoen) bepalen de omgeving. De groenfunctie als ecologische verbinding dient te worden behouden en lokaal versterkt middels een faunapassage onder de Van Aalstlaan(egeltunnel) en andere aanpassingen voor egels (paarse lijn) en vleermuizen. Uiteraard zou het zoveel mogelijk behouden van de bomenstructuur in het plangebied de leefomgeving beschermen en voor het behoud van de fauna van belang zijn.

De van Aalstlaan is een belangrijke weg voor de wijk Palenstein. Een robuuste laanstructuur zou dit moeten ondersteunen. De ambitie is om de al bestaande laanbomen aan de van Aalstlaan waar nodig aan te vullen en uit te breiden.



Afbeelding 19 - Ecostructuurplan Palenstein

3.6 Duurzaamheid

Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (17 feb 2020). Dit programma legt de nadruk op CO2-reductie en biodiversiteit. Daarnaast heeft de gemeente Zoetermeer het convenant "Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland" ondertekend. Beiden geven voor de Van Aalstlaan 24 een aantal kaders mee:

Gasloos en energiezuinig bouwen

De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen zullen zonder aardgasaansluiting worden gebouwd. Dat betekent invulling van een alternatieve energievoorziening. Indien gekozen wordt voor bodemenergie door een warmtekoude opslag (WKO) voor het gebied en/of individuele bodemlussen in combinatie met warmtepompen is het belangrijk dat tijdig een plan wordt gemaakt zodat er voldoende ruimte is voor de plaatsing van bronnen en/of bodemlussen en de energetische werking ervan gegarandeerd blijft. Mogelijk kan aangesloten worden op de WKO die in Palenstein wordt ontwikkeld voor de verduurzaming van bestaande panden in het kader van de proeftuin aardgasvrije wijken.

De woningen worden zo mogelijk als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd maar in elk geval energieneutraal voor de gebouw gebonden energie.
Daken en zo mogelijk ook gevels worden nuttig ingezet voor de verduurzaming van het gebouw door plaatsing, bij voorkeur geïntegreerd in het dak en aan de gevel, van zonnepanelen, eventueel gecombineerd met een groen dak of opvang van water.

Klimaatbestendig bouwen

In het kader van het convenant “Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland” (zie bijlage 2) is een minimaal programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad.
Hieruit komen de volgende eisen voort voor de locatie Van Aalstlaan 24:

- Een groot deel van de neerslag (40 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) wordt opgevangen in het plangebied en of vertraagd afgevoerd.
- Bergingscapaciteit dient na minimaal 24, max 48 uur weer beschikbaar te zijn, of gestuurd.
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
- Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/ gebouwd.
- De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag.
- Toepassen van duurzaamheidsinstrumenten. (bijvoorbeeld GPR)

Circulaire economie

Op een andere wijze bouwen kan CO2-reductie en andere milieuwinst opleveren. Het behouden en renoveren van het Monutagebouw levert een bijdrage leveren aan de circulaire economie.

3.7 Milieutechnische aspecten

MER-beoordeling

De ontwikkeling betreft een zogenaamde ‘wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject’. Dat betekent dat een vormvrije MER-beoordeling nodig is, waarvoor de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie dient aan te leveren. Het college moet een MER-beoordelingsbesluit nemen.

Bodem

Er is in opdracht van de gemeente door BK Ingenieurs in augustus 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.
De conclusie luidt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het toekomstig beoogde gebruik (wonen). Het uitvoeren van vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Flora en fauna

Er is in opdracht van de gemeente door BK Bouw- en Milieuadvies in augustus 2022 een ecologische Quick Scan uitgevoerd.De conclusie luidt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de eventuele aanwezigheid van een sperwernest. Dit nader onderzoek zal plaatsvinden medio maart/april 2023. Tevens is het gebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel gelden er randvoorwaarden voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Externe Veiligheid

Onderbouwd moet worden dat vanuit oogpunt van externe veiligheid sprake is van goede ruimtelijke ordening. (zie 3.1 Juridisch planologische procedure) Aangeraden wordt om in die onderbouwing in ieder geval aandacht te schenken aan het LPG-station ten noordwesten van de locatie en het mogelijke gebruik van de Australiëweg voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Geluid- en luchtkwaliteit

Er zal een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek moeten worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. In het algemeen geldt dat het onderzoek ook die onderdelen moet bevatten die vanuit een goede ruimtelijke ordening / goed woon- en leefklimaat moeten worden onderzocht. In de uiteindelijke plannen moeten geluidwerende voorzieningen worden getroffen aan de toekomstige bouwblokken omdat de locatie van meerdere zijden (hoog) geluidbelast (geen geluidluwe zijde) is.

Geluid

Gezien de complexiteit van de locatie is het advies om geluid als ontwerpparameter mee te nemen. De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidbronnen liggen, getoetst moeten worden aan de

grenswaarden van die wet.De locatie Van Aalstlaan 24 ligt in de zone van meerdere geluid gezoneerde wegen (o.a. Australiëweg en de Van Aalstlaan). Dit betekent dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om inzichtelijk te maken dat aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijke geluidbeleid kan worden voldaan. De locatie ligt mogelijk ook binnen de invloedsfeer van enkele 30 km/ uur wegen, deze wegen dienen indien relevant ook bij het akoestisch onderzoek te worden meegenomen en te worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen geldt dat het onderzoek ook die onderdelen moet bevatten die vanuit een goede ruimtelijke ordening / goed woon-/leefklimaat moeten worden onderzocht.

Gezien de ligging van de locatie nabij één wijkontsluitingsweg en de H-structuur en de heersende verkeersintensiteiten op deze wegen zal er zeker sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde wegen. Dit betekent dat er een hogere waarde procedure geluid doorlopen dient te worden om geluidgevoelige objecten te kunnen realiseren. Of de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden zal moeten blijken uit het nog uit te voeren akoestische onderzoek (op basis van ervaring wordt er in ieder geval op de randen van het bouwvlak een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde verwacht).
De locatie Van Aalstlaan 24 is van meerdere zijden (hoog)geluidbelast, er is geen geluidluwe zijde aanwezig. De geluidluwe zijde zal moeten worden gecreëerd door bijvoorbeeld een akoestisch gunstige stedenbouwkundige opzet en/of het treffen van akoestische maatregelen.

Een geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, is zonder meer toelaatbaar. De effecten van het geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde is in principe niet toelaatbaar (of er moet bijv. met dove gevels worden gewerkt).
In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces heeft vorm gekregen in de zogenaamde hogere waarde procedure. In deze hogere waarde procedure dienen burgemeester en wethouders het vaststellen van hogere waarden te motiveren. Het college heeft hiertoe op 29 september 2009 het ‘Hogere waarden beleid’ vastgesteld.

Op 6 juni 2017 heeft het college afwijkingsregels op het ‘Hogere waarden beleid’ vastgesteld om o.a. bij binnenstedelijke nieuwbouw meer flexibiliteit te bieden.

In het hogere waarden beleid zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus vanaf 53 dB voor wegverkeerslawaai en 60 dB voor spoorweglawaai.

Deze voorwaarden zijn:
- Het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- Bij een aanvraag om bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- Bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in dewoning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- Aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon)gesitueerd (minimaal 6 m2).

Luchtkwaliteit
In de Wet luchtkwaliteit zijn wettelijke grenswaarden opgenomen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats van de luchtkwaliteit (NSL). Uit de meest recente NSL-monitoringsronde (2018) blijkt dat voor het toetsingsjaar 2017, de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de locatie Van Aalstlaan 24 onder de wettelijke grenswaarden liggen.
Het onderhavige plan maakt de realisatie van circa 150 woningen mogelijk, dit aantal ligt ruim lager dan de NIBM grens van 1500 woningen zoals deze voor woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg is vastgesteld. Gezien het voorgaande is het plan NIBM en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het woningbouwplan. Wel zal er een NIBM toets moeten worden uitgevoerd en dient de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in beeld te worden gebracht i.h.k.v. een goede ruimtelijke ordening.

3.8 Civieltechnische- en beheer aspecten

Op de locatie van Aalstlaan 24 is nog geen sprake van een concreet bouwplan/initiatief. De civieltechnische en beheeraspecten kunnen daarom alleen in hele algemene termen worden aangegeven. In het document: “Programma van eisen Stadsbeheer” 14 november 2018 is een totaaloverzicht te vinden. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld door de gemeente Zoetermeer aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Toegankelijkheid
Wet- en regelgeving uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm ‘NEN 1814’ worden toegepast. Bij een verdere uitwerking van het project dient het plan te worden getoetst door de Vrijwillige Advies Commissie (VAC) en de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer.

Afvalinzameling
Het ophalen van huisvuil geschied middels een ondergrondse verzamelplek voor huisafval. De grootte van deze locatie wordt bepaald door het aantal ondergrondse containers, welke afhankelijk van het definitief programma en in overleg met de gemeente noodzakelijk wordt geacht.

Bestrating
Bij aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, als gevolg van deze ontwikkeling, wordt het uitgangspunt het nog niet vastgestelde Handboek Openbare Ruimte (HOR). Het gaat hier onder andere om het toepassen van de juiste bestratingsmaterialen.

Openbare verlichting
Een verlichtingsplan inclusief bekabelingsplan laten opstellen en ter goedkeuring aanbieden bij afdeling Stadsbeheer.

Riolering
Het te ontwerpen rioleringssysteem dient te voldoen aan de beleid- en ontwerpprincipes van het GRP, geldende wetgeving, leidraad Riolering van de stichting Rioned. Bovendien moet de riolering een gescheiden rioolsysteem zijn en het ontwerp dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de afdeling Stadsbeheer.

Kabels- en leidingen
Vroegtijdig overleg met netbeheerders is noodzakelijk, voor juiste afstemming wat er qua nuts en telecom benodigd is. Benodigde schakelkasten en/of versterkers die benodigd zijn voor deze bouw, inpandig realiseren, dus zorg voor voldoende m^3 voor technische ruimte.

Laadplaatsen voor elektrisch laden
zie Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019

Opstelplaatsen bezorg- en pakketdiensten
Zie Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019



Afbeelding 20 - Verbeelding Bospark Alphen aan den Rijn

4. Programmatische kaders

4.1 Wonen

De hoofdfunctie zal wonen zijn in combinatie met zorg. De buitenruimte van de woongebouwen zal collectief en groen gebruikt worden en het creëert mogelijkheden voor hergebruik van het Monutagebouw.

Uitgangspunten woonprogramma

Het woonprogramma geeft een invulling aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Zoetermeer: 1) doorstroming binnen de wijk te bevorderen, 2) betaalbaarheid van het programma voor buurtbewoners, 3) de kwantitatieve doelstelling voor de nieuwbouwproductie (circa 700 woningen per jaar) en 4) het woonprogramma bedient de doelgroep empty nesters (c.q. doorstromende 1- of 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder).
Dit leidt tot de volgende programmatische eisen:

- Het programma is gericht op (vitale) ouderen/empty nesters (1- of 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder) die zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als de vraag naar zorg/ondersteuning toe- of afneemt;
- Het toegankelijkheidsniveau van de woning moet voldoen aan het niveau woning en loophulpmiddel (rollator) conform het Bouw Advies toegankelijkheid.
- Het toegankelijkheidsniveau van het woongebouw moet voldoen aan het niveau woning en scootmobiel van het Bouw Advies toegankelijkheid;
- De locatie biedt ruimte voor circa 150 woningen die via twee verschillende fases en procedures worden ontwikkeld.

Via een selectieprocedure wordt een gedeelte van het plangebied verkocht aan een marktpartij met als doel hierop het voorgestelde plan te ontwikkelen en daadwerkelijk te realiseren. Dit moet op een kwalitatief goede manier worden ingepast binnen de in dit PUK beschreven ruimtelijke kaders, waarbij het uiteindelijke aantal woningen niet wordt voorgeschreven.

Voor deze woningen gelden wel de volgende voorwaarden:
50% van het aantal te realiseren woningen valt in het middeldure segment:

- Hiervan bestaat minimaal 25% uit middeldure huurwoningen;
- De middeldure huurwoningen hebben een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar;
- De middeldure huurwoningen hebben een aanvangshuur van de liberalisatiegrens tot €1038,14 (prijspeil 2023, huisvestingsverordening Zoetermeer 2019);
- De middeldure koopwoningen behoren tot de betaalbare koop met een betaalbaarheidsgrens van €355.000 (prijspeil 2023, definitie Rijksoverheid).

50% van het totale aantal te realiseren woningen zijn vrij te bepalen door de marktpartij.

Het woonprogramma bestaat daarnaast uit circa 48 sociale huurwoningen, die rechtstreeks aan een Zoetermeerse woningbouwcorporatie worden verkocht. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De sociale huurwoningen hebben een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar;
- Twee derde van de sociale huurwoningen heeft een aanvangshuur tot de lage aftoppingsgrens;
- Een derde van de sociale huurwoningen heeft een aanvangshuur tussen de lage aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Wensen ten aanzien van de woningbouw

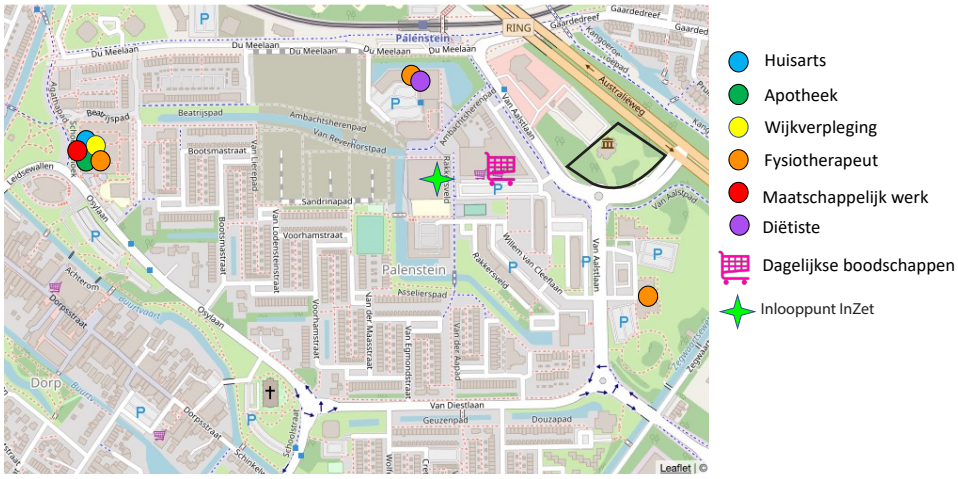
Kopers krijgen de mogelijkheid om zelf het uitrustingsniveau van de woning qua functionaliteiten, materialen en directe woonomgeving te kiezen;
De gemeente heeft met het programma vrije-sector-koopwoningen de bedoeling om economisch krachtige inwoners aan te trekken/vast te houden voor Zoetermeer. Een hoogwaardige uitrusting en afwerking van de woningen en de directe woonomgeving zal hier volgens de gemeente bij helpen.
De gemeente heeft de voorkeur aan aanpasbare woningen die in de toekomst voor meerdere doelgroepen en levensfases geschikt zijn (te maken).

4.2 Zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimte

Binnen het woonzorgconcept zal het bestaande Monutagebouw betrokken worden. Het is goed denkbaar dat hier (zorg)voorzieningen en/of ontmoetingsruimte wordt ingepast, aanvullend op de voorzieningen die al beschikbaar zijn in de directe omgeving (zie afbeelding 20). Het woonzorgconcept speelt in op de behoefte van ontmoeting. Er wordt ingezet op gemeenschapsvorming en nabuurschap door gezamenlijke activiteiten, onderlinge hulp en gedeelde voorzieningen. Er zijn verschillende mogelijkheden denkbaar voor de invulling hiervan. In het participatieverslag, bijgevoegd als bijlage bij dit planuitwerkingskader, worden meerdere suggesties gedaan door belanghebbenden.



Afbeelding 21 - Voorbeeld buitenruimte collectief en groen



Afbeelding 22- Kaart zorgvoorzieningen Palenstein

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

Financiering en economische haalbaarheid
Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op een locatie die volledig in eigendom is van de gemeente. Op deze ontwikkeling is derhalve actief gemeentelijke grondbeleid van toepassing. Aan de gemeenteraad zal een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd.
De berekeningen, op basis van het in dit PUK beschreven programma, geven een positief financieel resultaat. De verwachting is dan ook dat de voor te leggen grondexploitatie winstgevend zal zijn.

Het geprognosticeerde financiële resultaat is gebaseerd op voorlopige aannames. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van de aanbestedingsresultaten voor zowel de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied, als de verkoopprijs voor de levering van bouwrijpe grond. Met de periodieke actualisatie van de grondexploitatie zal dit te behalen financiële resultaat worden bijgesteld.

De locatie zal in twee fases worden uitgegeven:
Als eerste zal voor het marktdeel (niet-sociaal) via een openbare aanbestedingsprocedure een ontwikkelaar worden geïnteresseerd. Nadat die plannen min of meer duidelijk zijn zal een toegelaten instelling (woningcorporatie) worden aangezocht voor de ontwikkeling van het sociale deel van het woonprogramma.

Onderdeel van de financiële beheersing van dit project is het risicomanagement.
De risico’s worden, als onderdeel van het financiële perspectief, inzichtelijk gemaakt en periodiek geactualiseerd.

Colofon
30-01-2023

Contact:
Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl
website:www.zoetermeer.nl

Productie:
afdeling SO

Afbeeldingen:
foto’s Gemeente Zoetermeer

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secratariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

gemeente Zoetermeer