Bijlage 7 - Toelichting inhoudelijke thema's ontwikkeling Entree

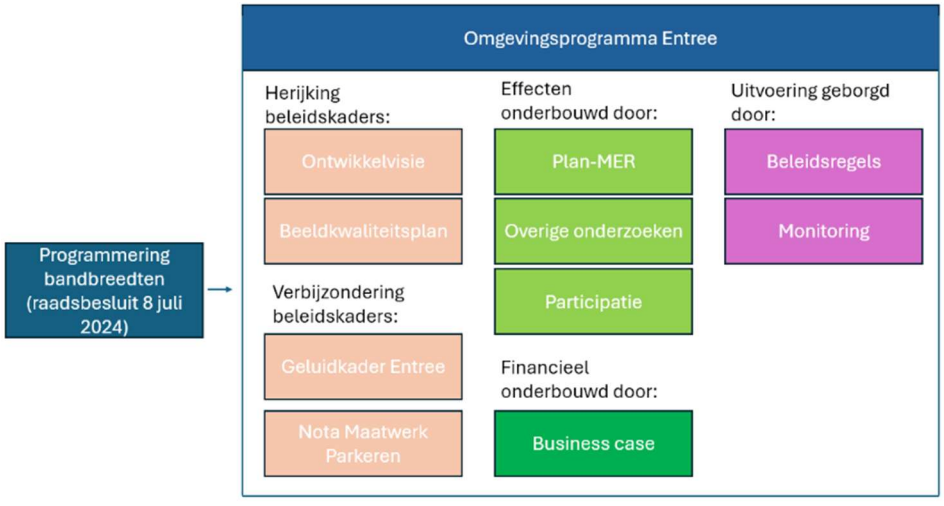
In deze bijlage wordt eerst een beknopte samenvattting gegeven van de verschillende kaderstellende beleidsdocumenten en hoe deze zich verhouden tot het Omgevingsprogramma Entree. Vervolgens is ingegaan op belangrijke thema's die eerder ook tijdens raadsvergaderingen en themabijeenkomsten naar voren zijn gekomen. Dit zijn:

- Doel ontwikkelvisie
- Van ambities naar ontwerpprincipes
- Cultuurhistorie
- Transformatie Afrikaweg naar stadsstraat
- Verkeersveilig en gelijkvloers oversteken
- Doorstroming verkeer
- Parkeren
- Openbare ruimte
- Programmering
- Beeldkwaliteit

Samenvatting verschillende kaderstellende documenten
Omgevingsprogramma Entree
Het Omgevingsprogramma Entree (hierna: Omgevingsprogramma) geeft de overkoepelende visie en ambities weer, geeft inzicht in de milieueffecten en uitgevoerde participatie en omvat de beleidsregels voor Entree. De eerder in het Masterplan van 2019 opgenomen visie en ambities voor het gebied zijn leidend voor de verdere uitwerking van Entree geweest. Ook het raadsbesluit van 8 juli 2024 over de bandbreedten van het nieuwe programma is zoals hiervoor aangegeven een belangrijke bouwsteen.

Met de Ontwikkelvisie Entree (hierna: Ontwikkelvisie), het Beeldkwaliteitsplan Entree (hierna: Beeldkwaliteitsplan) en de verbijzonderingen van het beleid op het gebied van geluid (Geluidkader Entree) en parkeren (Nota Maatwerk Parkeren en Uitvoeringsregels Entree) wordt een overkoepelend toetsingskader geboden voor de uitwerking van de bouwplannen per deelgebied en plot. Deze beleidsdocumenten zijn belangrijke bouwstenen van het Omgevingsprogramma, maar maken pas deel hiervan uit, nadat uw raad hierover besloten heeft. Een overzicht van deze beleidsstukken is ook te zien in onderstaand figuur. Na enerzijds de vaststelling van deze beleidsdocumenten door uw raad en anderzijds uw instemming met het Omgevingsprogramma kan het college het definitieve Omgevingsprogramma inclusief deze beleidsdocumenten integraal vaststellen.

Figuur 1 Omgevingsprogramma en alle beleidsdocumenten Entree



Ontwikkelvisie Entree
De Ontwikkelvisie Entree is een kaderstellend document voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Entree dat onderdeel vormt van het Omgevingsprogramma. Het is een concrete vertaalslag van de ambities van het Masterplan Entree (2019), het raadsbesluit over de herprogrammering (d.d.8 juli 2024) en een verdere actualisatie en verrijking van het eerder vastgestelde Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) Entree (2021) en het Planuitwerkingskader (PUK) Entree (2021).

Beeldkwaliteitsplan Entree
In aanvulling op de Ontwikkelvisie is het Beeldkwaliteitsplan Entree opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het deel Entree Midden. Entree Midden is het deelgebied aan weerszijden van de Afrikaweg. Voor het deel Entree Poort wordt later in het proces een eigen Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het Beeldkwaliteitsplan gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in Entree Midden. Het Beeldkwaliteitsplan Entree is een aanvulling op de Welstandsnota Zoetermeer.

Geluidkader Entree
Entree ligt in een gebied waar veel aandacht is voor geluid vanwege de ligging direct naast de A12 en de Afrikaweg. Voor geluid wordt uitgegaan van standaardwaarden en grenswaarden. Als de standaardwaarden worden overschreden, geldt het Zoetermeerse afwegingskader. Dit afwegingskader bevat de voorwaarden waarmee een overschrijding van de standaardwaarden kan worden toegestaan. Het Geluidkader Entree biedt daarbovenop mogelijkheden – met daarbinnen alternatieven en afwijkingen – om af te kunnen wijken van grenswaarden en/of van het Zoetermeerse afwegingskader en zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

Nota maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree
De Nota Maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree (hierna: Nota maatwerk parkeren) vormt een nadere uitwerking van de Beleidsnota Parkeerbeleid 2019 en de verschillende uitgangspunten die hierin zijn geformuleerd, zoals:
1. Zoetermeer draagt middels haar parkeernormenbeleid bij aan de duurzame verstedelijkingsopgave.
2. Zoetermeer zet in op duurzame mobiliteit hetgeen enerzijds betekent dat nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals deelauto's en deelfietsen) mogelijk worden gemaakt en anderzijds ook parkeervoorzieningen voor de fiets voldoende en ruimtelijk goed worden ingepast bij nieuwe gebouwen en transformaties van bestaande gebouwen.
3. Zoetermeer borgt het economisch vestigings- en winkelklimaat, wat ertoe leidt dat nieuwe bedrijven over voldoende parkeermogelijkheden beschikken en bezoekers in voldoende mate worden gefaciliteerd in het snel en eenvoudig vinden van een geschikte parkeerplaats.

Plan-MER
Een milieueffectrapportage (mer)-procedure is een procedure die wordt gevolgd bij de besluitvorming over projecten die mogelijk nadelige effecten kunnen hebben op het milieu. Het doel van de procedure is om de milieueffecten van een project in kaart te brengen en te beoordelen, zodat deze in de besluitvorming kunnen worden meegewogen. Het Plan-MER heeft de milieueffecten van de ontwikkeling van Entree met de referentiesituatie vergeleken. De referentiesituatie is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving daarvan zonder de ontwikkeling van Entree.

Milieueffecten Entree
De milieueffecten van het Omgevingsprogramma zijn onderzocht in het MER en zijn integraal onderdeel van het besluitvormingsproces. De resultaten van de onderliggende onderzoeken, maken deel uit van het Plan-Mer dat ter inzage is gelegd. In totaal zijn 8 hoofdthema's uitgewerkt in ruim 31 indicatoren en onderzocht. Hieronder is een drietal thema's verder uitgelicht.

Luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit in Nederland verschilt van plek tot plek en van moment tot moment. De luchtkwaliteit in Nederland (achtergrondconcentratie) wordt door de overheid vastgesteld met een combinatie van metingen en modelberekeningen. Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor het luchtkwaliteitsonderzoek.

In het luchtkwaliteitsonderzoek is vervolgens berekend, rekening houdend met alle beoogde ontwikkelingen die leiden tot een toename of verandering van de emissies van luchtverontreinigende stoffen, wat het effect is van de beide planalternatieven (die gebaseerd zijn op de minimum en maximum bandbreedte van de programmering van Entree conform het raadsbesluit van 8 juli 2024). Voor beide planalternatieven geldt dat er ruim wordt voldaan aan de vastgestelde waarden die door het Rijk zijn vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In geen van beide planalternatieven wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden. Dat kan ook niet anders omdat de achtergrondconcentraties al te hoog zijn om hieraan te kunnen voldoen. Hieraan willen voldoen, vraagt maatregelen op rijksniveau (en Europees niveau).

Geluid
In het kader van de Plan-MER is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor delen van het plangebied Entree geldt dat er sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het uitgangspunt voor Entree is dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat. Om dit te bereiken en te behouden bij de ontwikkelingen van het gebied is het geluidkader Entree en een motivering van de zwaarwegende belangen waarin is aangegeven waarom de overschrijding aanvaardbaar is. Het Geluidkader Entree is in overleg met de grondeigenaren en diverse akoestische specialisten tot stand gekomen. In dit proces zijn de beoogde (beleids)-regels en technische oplossingen tegen het licht gehouden en zijn deze door middel van botsproeven in gezamenlijkheid, door bevoegd gezag en de grondeigenaren, beoordeeld. Ook is er een toolbox ontwikkeld met praktische toepassingen en oplossingsrichtingen en is een akoestisch expert onderdeel van het Q-team.

Stikstof
In het stikstof-onderzoek van Entree dat is uitgevoerd voor het ontwerp Plan-MER zijn (relatief kleine) bijdragen in het maximale planalternatief van 0,02 - 0,03 mol (meeteenheid voor stikstof) berekend op 6 Natura 2000-gebieden. Deze stikstofberekeningen gaan uit van worst-case 2027. Tijdens de terinzagelegging is een onderzoek uitgevoerd met aangescherpte uitgangspunten, zijn de onderzoeksresultaten van stikstof van de RSZ betrokken en is de samenloop van de procedure van het Omgevingsprogramma Entree en de bescherming van de Natura 2000-gebieden beter in beeld gebracht. Uit het nieuwe onderzoek dat is verwerkt in het Plan-MER en de vertaling daarvan in het Omgevingsprogramma blijkt dat de aangescherpte uitgangspunten nog steeds leiden tot een bijdragen in zowel het minimale als het maximale planalternatief op de 6 Natura-2000 gebieden in de gebruiksfase maar dat de bijdragen lager zijn en in het maximale planalternatief 0,01 - 0,02 mol (meeteenheid voor stikstof) bedragen. Uit het rapport blijkt verder dat de eerder berekende stikstofbijdrage in de realisatiefase met de aangescherpte uitgangspunten niet tot een stikstofdepositie leidt.

Binnen Zoetermeer wordt er gewerkt aan de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (RSZ), die zorg draagt voor een fors pakket aan omvangrijke maatregelen dat effect heeft op de mobiliteit in Zoetermeer als geheel en daarmee de modal split positief beïnvloedt naar verplaatsingen zonder auto (met name richting het OV en de fiets). De maatregelen die in de RSZ staan, zijn (nog) niet meegenomen in de (stikstof)berekeningen van Entree, omdat deze maatregelen nog niet zijn vastgesteld.

Maatregelen die hieruit voortvloeien en die de stikstofberekening kunnen beïnvloeden zijn bijvoorbeeld het instellen van een parkeerplafond en het verlagen van de snelheid; dit type maatregelen zorgt ervoor dat de modal split wijzigt. Met het nemen van de maatregelen uit de RSZ, blijkt dat bij een toename van 16.000 woningen Zoetermeerbreed er geen sprake is van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden.

Hieruit blijkt dat het met het nemen van maatregelen de mogelijke stikstofdepositie in positieve zin wordt beïnvloed tot het niveau dat er geen sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol. De toets of een project uitgevoerd kan worden, vindt plaats op projectniveau, dus bij de de verlening van de bopa's. Hierbij geldt dat een eerder uitgevoerde plantoets geen zekerheid geeft dat op projectniveau geen sprake is van stikstofdepositie (dit ook vanwege de verschillende uitgangspunten bij de toets). Ook is er geen verplichting om eerder een plan-toets uit te voeren. Op projectniveau zullen namelijk – ongeacht eerdere uitkomsten van de passende beoordeling op planniveau – de effecten op Natura 2000-gebieden nog altijd moeten worden onderzocht.

Vanwege de beoogde fasering in tijd van de ontwikkelingen in Entree en het feit dat uit het stikstofonderzoek bij de RSZ blijkt dat met het nemen van maatregelen bij een fors groter woningbouwprogramma geen sprake is van stikstofdepositie is nogmaals beoordeeld of een passende beoordeling noodzakelijk is om het Omgevingsprogramma vast te stellen. Passend beoordelen betekent dat er een ecologische beschouwing plaatsvindt op wat het effect is van de stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen voor natuur. In het kader van het ontwerp van het Omgevingsprogramma is dat in hoofdlijnen reeds inzichtelijk gemaakt.

Of een passende beoordeling verplicht is, hangt af of het Omgevingsprogramma kan worden beschouwd als een plan op grond van de Habitatrichtlijn. Over deze vraag is nog geen jurisprudentie. Maar vanwege het karakter van het Omgevingsprogramma, een beleidsmatig en bovendien vrijwillig document, is tot de conclusie gekomen dat een dergelijk omgevingsprogramma geen plan in de zin van Habitatrichtlijn en dat het gelet daarop niet verplicht is om een passende beoordeling op te stellen. Wel zal in samenwerking met de grondeigenaren aankomende periode invulling gegeven aan het verder onderzoeken van stikstofdepositie en het verder beoordelen van mogelijke maatregelen die invloed hebben op de stikstofdepositie in relatie tot de keuzes die in het kader van de RSZ worden gemaakt.

Netcongestie
Hoewel geen specifiek onderdeel van het Plan-MER is netcongestie wel een relevant thema. Er wordt steeds meer elektriciteit gebruikt en opgewekt. Dit zorgt voor file op het elektriciteitsnet: netcongestie. Op verschillende plekken in Nederland is er onvoldoende ruimte (capaciteit) op het elektriciteitsnet. Netcongestie is er niet elke dag de hele dag, het gaat om piekmomenten waarop de stroomvraag (of het aanbod) heel hoog is, maar heeft wel invloed op ontwikkelingen. Ook voor Entree is netcongestie een belangrijk vraagstuk en een opgave die enerzijds op stedelijk niveau en anderzijds samen met de grondeigenaren gedurende de looptijd van Entree moet worden opgepakt en opgelost.

Belangrijke thema's Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan

Doel Ontwikkelvisie (in H1)
De Ontwikkelvisie Entree is onderdeel van het Omgevingsprogramma Entree en een kaderstellend document voor de verdere, gefaseerde uitwerking van de gebiedsontwikkeling Entree. De Ontwikkelvisie biedt (dus) kaders, maar geen uitgewerkte plannen.

De Ontwikkelvisie bepaalt kort samengevat:

1) waar in het plangebied wel en niet gebouwd wordt;
2) de omvang/afmetingen van de toekomstige gebouwen;
3) de functie (programma) in de toekomstige gebouwen;
4) het gebruik van de openbare ruimte en de eisen die daarmee aan de nieuwe inrichting worden gesteld.

Verdere uitwerking van hoe de openbare ruimte en de ontwerpen eruit komen te zien, is onder meer beschreven in het Beeldkwaliteitsplan en het Schetsontwerp openbare ruimte.

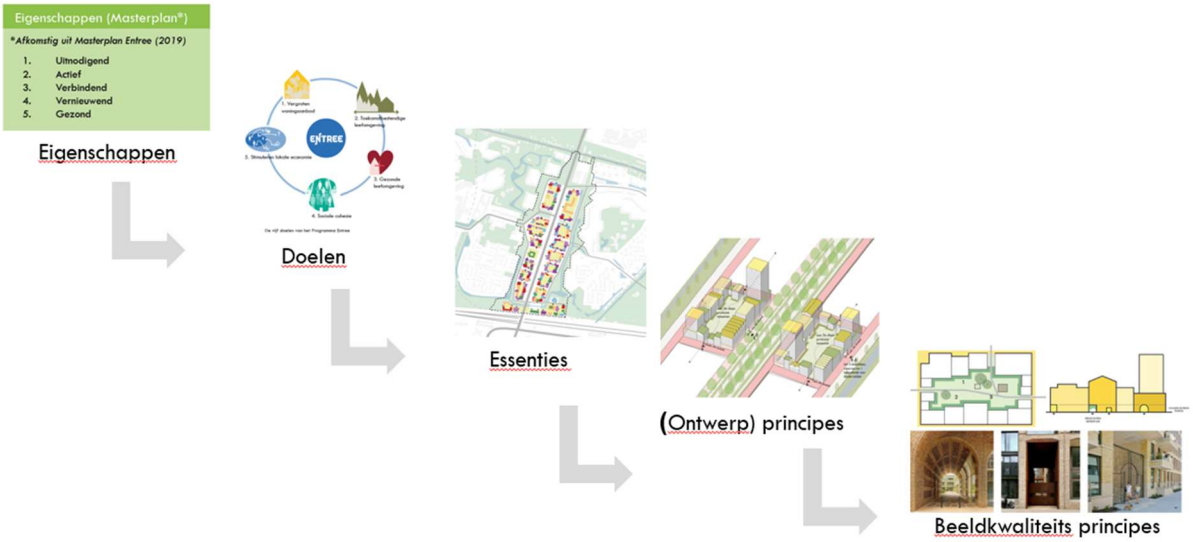
Van ambities in Masterplan naar ontwerpprincipes in Ontwikkelvisie (in H1 t/m 4)

De eerste ambities voor Entree zijn beschreven in het Masterplan Entree uit 2019. Het Masterplan biedt de basis voor de ontwikkeling van Entree als levendige stadswijk en beschrijft op hoofdlijnen de identiteit van Entree in een 5-tal eigenschappen:

1. Uitnodigend;
2. Actief;
3. Verbindend;
4. Vernieuwend en
5. Gezond.

Deze eigenschappen zijn ambitieus, zodat voor het bereiken ervan op een lange termijn wordt gerekend. Ze moeten bovendien niet ieder op zichzelf worden beschouwd, maar juist in hun onderlinge samenhang. Ze overlappen en versterken elkaar. De uitdaging tot een actieve leefstijl bijvoorbeeld is gebaat bij een gezonde, groene ingerichte woonomgeving.

Naast ambitieus zijn de eigenschappen tegelijkertijd ook nog erg globaal van aard. In de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan zijn ze daarom via doelen, planessenties en ontwerp- en beeldkwaliteitsprincipes door de verschillende schaalniveaus heen uitgewerkt, concreet en praktisch gemaakt. Hiermee kan Entree naar de ontwikkel- en uitvoeringsfase.



De volgende vijf doelstellingen zijn in de Ontwikkelvisie verwoord:

1. **Vergroten woningaanbod:** Entree betekent een substantiële afname van het tekort aan woningen binnen Zoetermeer. Dit geldt in kwantitatieve zin, maar ook in kwalitatieve zin. Entree richt zich op woonmilieus die nog niet in Zoetermeer zijn gerealiseerd waardoor er zowel door de huidige bewoners wooncarrière kan worden gemaakt als dat er nieuwe doelgroepen worden aangetrokken.

2. **Toekomstbestendige leefomgeving:** Entree zal een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving worden. Deze doelstelling vergt een grote inspanning, vooral op het gebied van mobiliteit. Tevens vraagt een gebied met een hoge dichtheid inventieve oplossingen met dubbel ruimtegebruik om ze ook toekomstbestendig te laten zijn.

3. **Gezonde leefomgeving:** om een gezonde wijk te worden zal er in Entree duurzaam worden gebouwd. Dat geldt ook voor de inrichting van de buitenruimte, waarin groen een hoofdrol speelt, gelet wordt op de bodemkwaliteit en de biodiversiteit wordt gestimuleerd. Ook het stimuleren van beweging hoort daarbij en het faciliteren van ontmoeting tussen mensen, zowel door voorzieningen in de openbare ruimte als in gebouwen.

4. **Sociale cohesie:** met Entree wordt door flexibele ruimtelijke oplossingen, een slimme programmering en een hoogwaardige openbare ruimte ingespeeld op de condities om op vele manieren de sociale samenhang te stimuleren. Dit niet alleen binnen de wijk, maar ook tussen de omliggende wijken. Netwerk openbare ruimte t.b.v. ontmoeting, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

5. **Stimuleren lokale economie:** naast de woningbouwopgave voor Entree is het stimuleren van de lokale economie en het creëren van extra arbeidsplaatsen een speerpunt. Dit houdt in: (lokale) ondernemers voorzien van betaalbare werkruimte en maatschappelijke voorzieningen aantrekkelijke locaties aan te bieden. Door buurtinitiatieven te stimuleren door bijvoorbeeld tijdelijk gebruik van grond of ruimte in een gebouw mogelijk te maken wordt de lokale sociale structuur versterkt en bijgedragen aan de lokale economie en weerbaarheid van de samenleving.

Deze doelen zijn vervolgens op het schaalniveau van de nieuwe wijk vertaald in een ruimtelijk concept bestaande uit zeven planessenties, ook wel de structuurdragers:

- Essentie 1 is dat Entree het arriveren in Zoetermeer vormgeeft door op deze plek een nieuwe stadswijk met allure te bouwen.
- Essentie 2 is dat deze nieuwe wijk een verbindende schakel vormt tussen station en centrum en tussen bestaande wijken van Zoetermeer. Mensen kunnen gemakkelijk (te voet, per fiets) het gebied doorkruisen in alle richtingen.
- Essentie 3 bepaalt dat Entree gemaakt wordt op een menselijke maat en schaal. Wel stedelijk, inclusief hoogbouw op bepaalde plekken, maar zodanig gedetailleerd dat mensen zich er thuis voelen, zowel buiten als in de gebouwen.
- Essentie 4 is de stadsstraat, de tot aangename, levendige stadsstraat te transformeren Afrikaweg, de ‘ruggengraat’ van het plan. Gebouwen krijgen adressen aan de straat en bij de inrichting krijgen verblijf en langzaam verkeer prioriteit.
- Essentie 5 is het robuuste groen-blauwe raamwerk dat een belangrijke rol vervullen in de groen- en waterstructuur van Zoetermeer. Dit wordt onder meer vormgegeven door een stevige ‘groene kraag’ om de bebouwde zone langs de Afrikaweg, maar ook de overige buitenruimten worden met substantieel en kwalitatief groen ingericht.

- Essentie 6 betreft de gezonde en toekomstgerichte leefomgeving, waarbij zowel de duurzame kwaliteit van de bebouwing als de inrichting van de buitenruimte een rol spelen. Entree anticipeert op verandering van het klimaat en de omgeving stimuleert bewegen en ontmoeten. Ook de zorg voor biodiversiteit valt onder essentie 6.
- Essentie 7 is de gelaagde stad die door Entree wordt vormgegeven. Dat betekent dat er wordt voortgebouwd op de geschiedenis van Zoetermeer en dat, door de stapsgewijze ontwikkeling, de lagen in de tijd ook beleefbaar zijn.

De beoogde ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van Entree is vervolgens op het schaalniveau van de ontwikkelplots en het gebouw vertaald in een spelregelkaart. Entree is opgebouwd uit herkenbare stedelijke blokken met binnengebieden en dwarsstraten. De hoogste elementen van de blokken worden mogelijk gemaakt aan de stadsstraat, en loopt qua bouwhoogte af richting de omliggende woonwijken Driemanspolder en Meerzicht. Deze stedelijke blokken zijn aan de hand van ontwerpprincipes uitgewerkt:

- De ingangen van de gebouwen liggen in de straatwanden van elk blok;
- De pandsgewijze opbouw van het blok;
- De aflopende bouwhoogte vanaf de stadsstraat naar de omliggende wijken;
- De (openbaar) toegankelijke binnentuinen;
- De variatie in bouwhoogte waardoor er licht en lucht in elk blok wordt gecreëerd;
- De menselijke maat in de beleving van de stad op ooghoogte.

De spelregelkaart geeft in samenhang met de ontwerpprincipes o.a. de maximale hoogte, waardoor er een soort stedenbouwkundig model gecreëerd wordt waarbinnen gebouwd mag worden. Dit is de maximale versie, hoe dit stedenbouwkundig model van het stedelijk blok precies gevuld wordt, is aan de ontwikkelaars in afstemming met de gemeente. De principes zorgen dus voor de basisregels en daarmee kaderstelling, maar geven tegelijkertijd ontwerpvrijheid, verscheidenheid én flexibiliteit.

Cultuurhistorie (in H4)
In het Masterplan wordt voor de ontwikkeling van Entree (al) uitgegaan van sloop- & nieuwbouw van alle bestaande kantoren. Nadat het Masterplan in 2019 is vastgesteld zijn er door de raad twee relevante moties aangenomen. Met de indiening van de motie “Cultuurhistorische panden inventariseren” en de motie “Cultuurhistorische waardenkaart” is het verzoek gedaan om een inventarisatie uit te voeren naar gebouwen in Zoetermeer met een mogelijk cultuurhistorische betekenis of waarde uit de periode van de groeikern. Dit heeft geresulteerd in het onderzoeksproject ‘Inventarisatie Post 45’ dat zich richt op het erfgoed uit de periode 1945 – 1990. Daarnaast is in 2019 een cultuurhistorische inventarisatie- en waardenstelling uitgevoerd door een extern bureau vanwege de transformatieopgave in Entree. Uit beide onderzoeken is naar voren gekomen dat een aantal gebouwen binnen Entree een cultuurhistorische waarde hebben. Het gaat daarbij concreet om de "Mammoet” (Bredewater 16) en "De Kristalkantoren” (Bredewater 2 t/m 14). Deze gebouwen komen in aanmerking voor de selectie van nieuwe gemeentelijke monumenten. Vooruitlopend op het selectieproces van het Post 45-project, dit vanwege de planning en voortgang in de ontwikkeling van Entree, is ontwerpend onderzoek gedaan naar de (on-)mogelijkheden van het behoud van de kantoren en de gevolgen voor het aantal woningen, het parkeren, de betekenis voor de stadsstraat, centrumstraat en belangrijkste principes van Entree en de financiële gevolgen in relatie tot de gebiedsbusinesscase. Ook de eigenaar van de locatie is gevraagd naar zijn visie en de ontwikkelbaarheid van de betreffende kavels.

Dit is verwerkt in een afwegingsmatrix en afgezet tegen het vigerende sloop- en vervolgens nieuwbouw scenario en bijbehorende businesscase. Het college heeft op 14 januari 2025 – het geheel overwegende – herbevestigd om voor het deelgebied Entree- West 6 en 7 uit te gaan van sloop- en

nieuwbouw. Dit besluit is als zodanig ook verwerkt in de stukken behorende bij het Omgevingsprogramma en ter inzage gelegd.

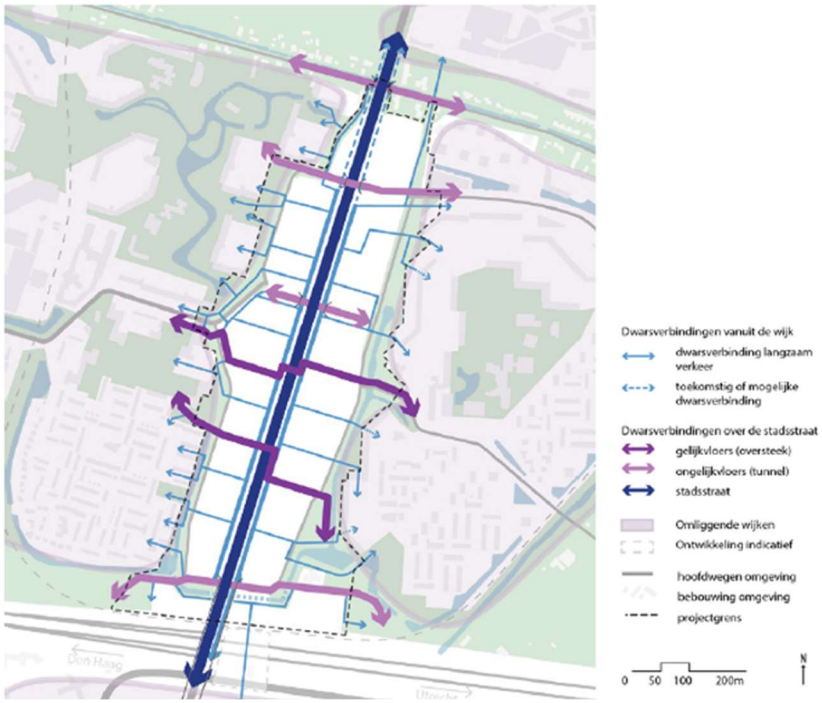
Parallel aan het besluitvormingsproces over het Omgevingsprogramma loopt een selectieproces van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) voor de aanwijzing van Rijksmonumenten. De Mammoet zal worden voorgedragen aan de Minister van Cultuur om te worden aangewezen als Rijksmonument. Het besluit hierover is echter nog niet genomen. De minister zal voorafgaande het college om advies vragen en ook de eigenaar wordt in de procedure betrokken. Mocht uiteindelijk het besluit worden genomen om de Mammoet aan te wijzen als Rijksmonument dan zal de gemeente zicht daartoe verhouden.

Transformatie Afrikaweg naar stadsstraat (in H5+6)
In de huidige situatie wordt de Afrikaweg ervaren als een barrière, ondanks de drie ongelijkvloerse oversteken. De ontwikkeling van Entree zorgt voor een ommekeer: het maakt van de Afrikaweg een stadsstraat met een aangename stedelijke openbare ruimte die niet alleen bedoeld is voor het doorgaande verkeer. Mede vanwege het voorlopig advies van de commissie mer op het ontwerp-bestemmingsplan zijn de ventwegen (parallel aan de Afrikaweg) komen te vervallen. Gebouwen staan aan de straat, in de rooilijn, met hun ‘gezicht’ naar de straat. Dit nieuwe wegprofiel is ook te zien in onderstaande figuur. Het concept van de stadsstraat is ambitieus en uitdagend, de Ontwikkelvisie bevat daarom een stelsel van goede randvoorwaarden om de stadsstraat tot een succes te maken.

Figuur wegprofiel Afrikaweg als stadsstraat in het nieuwe Schetsontwerp 2025

Verkeersveilig en gelijkvloers oversteken (in H5+6)
Er wordt meer ruimte gemaakt voor voetgangers en fietsers. Dit gebeurt onder andere door lagere snelheden voor het autoverkeer, betere oversteekbaarheid van wegen, het parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk te beperken en op te lossen in de bouwblokken, en herinrichting van de openbare ruimte. De dwarsverbindingen vanuit de omliggende wijken zijn weergegeven in lichtblauw op onderstaande figuur, de paarse verbindingen laten de dwarsverbindingen over de stadsstraat zien. Aan de bestaande drie ongelijkvloerse kruisingen (tunnels, lichtpaars), worden twee gelijkvloerse kruisingen (donkerpaars) toegevoegd. Voor de levendigheid langs de plinten (winkels voorzieningen) en goede uitwisseling daartussen is gelijkvloers oversteken belangrijk, ook zullen de gelijkvloerse kruisingen zowel de oost- en westkant van Entree met elkaar verbindend als de daarachter gelegen Driemanspolder en Meerzicht. In de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zal veiligheid van de oversteek (inrichting oversteek en uitvoering van de verkeerslichtenregeling) een grote rol spelen in het ontwerp. Ook worden de aanbevelingen uit de twee verkeersveiligheidsaudits in het voorlopig en definitief ontwerp nader uitgewerkt.

Ter plaatse van de oversteekplaatsen doen we dit door te kijken naar technologische mogelijkheden, waarbij onder meer de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid wordt betrokken.



Figuur dwarsverbindingen vanuit de omliggende wijken en over de stadsstraat

Doorstroming verkeer (in H5)

Voor het onderdeel 'doorstroming' is veel onderzoek gedaan, deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de Effectstudie Verkeer en Vervoer gevoegd (deze effectstudie is uitgevoerd t.b.v. het Plan-Mer Entree). Entree is voor wat betreft het onderdeel doorstroming onderzocht op twee hoofdaspecten; doorstroming op wegvakken en doorstroming op kruispunten. Per aspect zijn verschillende indicatoren beschouwd. Voor de doorstroming op wegvakken is de I/C-verhouding bepalend. Deze geeft de verhouding weer tussen de intensiteit en de capaciteit van een weg. Voor de doorstroming van de wegvakken is gekeken naar de A12, de hoofdstructuur van Zoetermeer, binnen Entree en de omliggende wijken. De beoordeling is uitgevoerd voor zowel de ochtend- als avondspits. Voor de doorstroming op de kruispunten is gekeken naar de voertuigverliesuren in het netwerk (alle kruispunten samen), de cyclustijd en wachtrijlengte bij de aansluiting A12 – Afrikaweg en de verkeerslichten op de Afrikaweg en de verliestijd en wachtrijen rotonde Bredewater – Meerzichtlaan.

De onderzoeken laten zien dat de doorstroming in beide plansituaties (de minimum en maximum variant die gekoppeld zijn aan de bandbreedten van de programmering Entree) gelijk blijft.
Voor meer (achtergrond-)informatie zie de Effectstudie Verkeer en Vervoer met bijlagen. Uit de onderzoeken blijkt wel dat in de ochtendspits de verkeersdruk op de rotonde Bredewater-Meerzichtlaan sterk toeneemt. Uit de gedetailleerde analyse van de doorstroming die daarop is uitgevoerd blijkt dat het knelpunt ligt bij de afstroom richting Meerzichtlaan-Oost door fietsverkeer. Daardoor slaat het ook terug richting Bredewater en op de Meerzichtlaan-West zelf. Om de doorstroming te verbeteren is daarom gekeken naar de mogelijkheid om de fietsoversteek weg te halen en de fietsoversteken verder terug te leggen, zodat er ook ruimte komt om een by-pass vanaf het Bredewater in te passen. Deze maatregel heeft een groot positief effect op de doorstroming en een positief effect op de doorstroming van het netwerk en is daarom ook integraal onderdeel van de verdere uitwerking van de openbare ruimte.

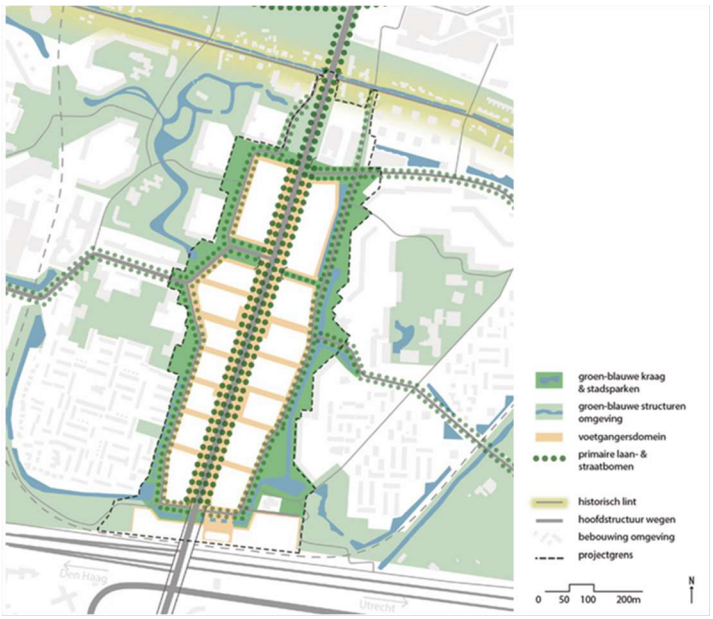
Parkeren (in H5)
Entree wordt ontwikkeld vanuit de hoofdprincipes van duurzame mobiliteit. Hiervoor is een verbijzondering van de nota parkeernormen die voor heel Zoetermeer geldt nodig, omdat de bestaande nota uit 2019 niet voldoet aan de specifieke behoeften van dit gebied. Uitgangspunt blijft (net zoals in de huidige parkeernota) dat de totale parkeerbehoefte van de nieuwbouw binnen de plots van de Entree opgelost moet worden. Dit betekent dat feitelijk de nieuwe parkeerbehoefte binnen de contouren van de bouwblokken wordt opgelost, aangezien er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien. In uitzondering daarop zullen nog wel 70 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd in Entree. Dit betreft compensatie van bestaande openbare parkeerplaatsen in het gebied (rond de Waterbuurt) die eerder zijn komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen zullen derhalve niet worden meegerekend bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de individuele ontwikkelingen.

Het parkeerbeleid in het gebied Entree vereist maatwerk, gezien de ruimtelijke en programmatische ambities. De nota maatwerk parkeernormen Entree maakt het mogelijk om voor de te ontwikkelen woonfuncties in Entree een maatwerk autoparkeernorm toe te passen (ambitiescenario). Dit kan echter alleen als voldaan wordt aan alle aanvullende uitvoeringsregels die zijn opgenomen in de nota maatwerk parkeernormen Entree. De aanvullende uitvoeringsregels gaan over de monitoring van parkeerdruk, E-laden, realiseren van flexwerkplekken en de aanleg van parkeerhubs. De wijze waarop aan deze eisen moet worden voldaan en bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst is opgenomen in de nota maatwerk parkeernormen. Om de maatwerk parkeernorm te kunnen toepassen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan alle bovenstaande eisen te voldoen.

Het gebruik van de in Entree gerealiseerde en in de omliggende woonwijken aanwezige parkeerplaatsen (parkeerdruk) wordt voor rekening van de initiatiefnemer door de gemeente Zoetermeer gemonitord. Als uit monitoring blijkt dat de parkeercapaciteit van de deelplannen van Entree de parkeerbehoefte van de functies in Entree naar behoren faciliteren én er geen sprake is van uitwijkgedrag (verhoogde parkeerdruk in de omgeving), dan is er sprake van een goed werkende maatwerkparkeernorm. Als de monitoring uitwijst dat er sprake is van uitwijkgedrag, heeft de initiatiefnemer de verplichting om extra parkeerplaatsen te realiseren in een omvang waarmee het geconstateerde uitwijkgedrag wordt gecompenseerd. Dit zal in de vergunningverlening worden geborgd en is ook zo afgesproken in de anterieure overeenkomsten. Voordat met de ontwikkelingen zal worden gestart, zal een parkeer 0-meting worden uitgevoerd in de naastgelegen wijken Driemanspolder en Meerzicht.

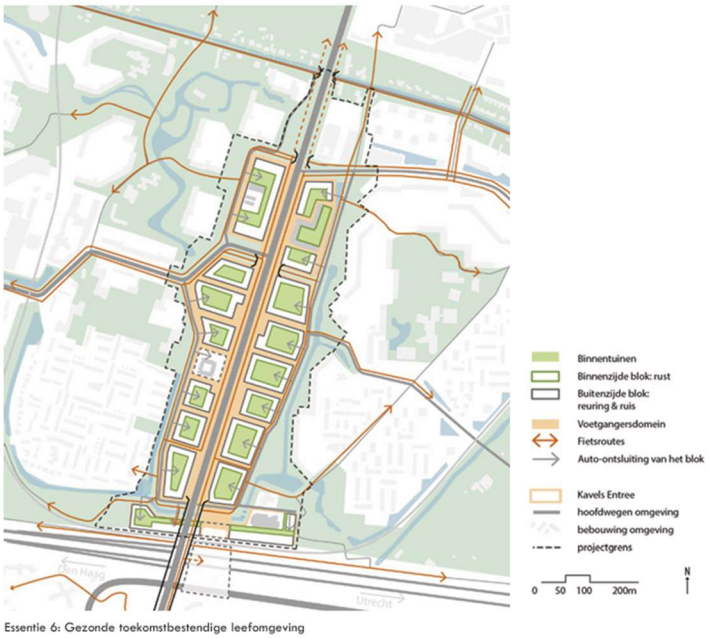
Openbare ruimte (in H6)
Met de visie en ambities voor Entree wordt ingezet op een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, met voldoende groen, natuur en water. Dit wordt in de Ontwikkelvisie beschreven als ‘robuust groen-blauw raamwerk’. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen worden daarbij zoveel als mogelijk klimaatadaptief ingericht. Dit wordt geborgd door rekening te houden met zowel natte als droge perioden en daarop te anticiperen door middel van bijvoorbeeld het bergen en vasthouden van water en het realiseren van voldoende schaduwplekken. De groene kraag is een primair onderdeel van groen-blauwe raamwerk rond Entree, waar de natuurlijke stad en natuurbeleving centraal staan. De groene kraag is een parkzone die de nieuwe stedelijke blokken van Entree omkadert met kwalitatieve groenblauwe structuur en tevens de bestaande wijken Meerzicht en Driemanspolder met een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes verbindt. Het groen-blauwe raamwerk wordt verbonden door de dwarsstraten en de stadsstraat. De dwarsstraten zullen als groen ingerichte voetgangersdomeinen fungeren, die de groene kraag en de stadsstraat met elkaar verbinden. De stadsstraat, de opnieuw ingerichte Afrikaweg, is een robuuste groene verbinding binnen dit raamwerk, met forse laanbomen, ruime plantvakken en groene bermen. Het raamwerk gaat echter verder dan de

straten: de groen ingerichte binnentuinen, balkons, daktuinen en groene stoepen zullen allen op hun eigen schaalniveau een bijdrage leveren. Zo vormt het groen-blauwe raamwerk een web van verbindingen op stad-, wijk-, buurt- en blokniveau.



Figuur uitsnede uit Ontwikkelvisie Entree - Essentie 5: Robuust groen-blauw raamwerk

Tegelijkertijd wordt ingezet op een levendige stadswijk, waar alle voorzieningen op korte afstand nabij zijn en er voldoende aanbod van sport, cultuur en werkgelegenheid is.



Figuur uitsnede Ontwikkelvisie Entree – Essentie 6: Gezonde toekomstbestendige leefomgeving

Programmering (in H7)

De programmering in Entree vormt de basis voor het kostenverhaal en is daarmee input voor de businesscase Entree. Op basis van het stedenbouwkundig model en de onderzoeken die zijn uitgevoerd op het maximaal en minimaal planalternatief blijkt een realistisch programma, dat ligt binnen de bandbreedten van het raadsbesluit van 8 juli 2024. Dit realistisch programma geeft invulling aan de ambities en ruimtelijke vraagstukken in Zoetermeer en de regio en zijn uitvoerbaar voor de

grondeigenaren in Entree. De businesscase is ook op dit realistische scenario gebaseerd. Het vaststellen van een aanscherping van de bandbreedte voor het aantal woningen naar 6.750 - 7.250 als resultante van de ruimtelijke-financiële uitwerking maakt ook onderdeel uit van de besluitvorming.

	NIEUW
Aantal woningen	6.750 – 7.250
Wijzigingsbevoegdheid	0
Woninggrootte gemiddeld	85 – 90 m²
Woninggrootte Bandbreedte	ca. 25 m² – 130 m²
Woonsegmenten	27% - 30% Sociale huur Goedkope huur Goedkope koop (tot €250.000) 25% - 35% Middenhuur Bereikbare Koop (tot €390.000) 35% - 48% Vrij
Borging Sociale huur	950 woningen
Niet - Wonen	Minimaal 95.000 m2
Specials	Gezondheidscentrum Scholen + Sporthallen Supermarkt Hotel (onder voorwaarden)

Figuur definitieve programmering Entree

Beeldkwaliteitsplan Entree

Het Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op en onderdeel van de Zoetermeerse Welstandsnota. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota en dient samen met de welstandsnota Zoetermeer als toetsingskader voor de Stadsbouwmeester/Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het Beeldkwaliteitsplan Entree omvat randvoorwaarden om de ontwikkeling van Entree tot een succes te maken. Er zijn 18 verschillende essenties omschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Al deze essenties borgen de ruimtelijke kwaliteit op een systematische manier. In hoofdlijnen zijn de essenties die volgen uit het beeldkwaliteitsplan; integraal ontwerp en samenhang, levendige stadsstraat, buitenruimte en een meer specifieke invulling van de stedelijke blokken (zoals binnentuinen, daklandschap, materiaalgebruik, ontwerp panden en reclame).

De essenties schetsen een beeld van de gewenste beeldkwaliteit en zijn omschreven op grond van de kernwaarden van Entree. Elke essentie is nader toegelicht aan de hand van een reeks ontwerpprincipes. De welstandscriteria op basis waarvan ontwerpen worden beoordeeld zijn gelijk aan deze essenties. Het Beeldkwaliteitsplan geeft daarmee randvoorwaarden om de stadsstraat en de stedelijke blokken tot een succes te maken.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het Q-team

Toetsing vindt plaats in elke fase van het ontwerpproces (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) op basis van de ontwikkelvisie Entree en beeldkwaliteitsplan. Toetsing geschiedt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Voor de bewaking van de kwaliteit van ontwikkelingen in Entree is het Q-team Entree (Kwaliteitsteam) ingesteld. Het Q-team adviseert de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stadsbouwmeester over plannen/ adviesaanvragen in Entree. Het Q-team vervangt niet het CRK; het begeleidt in de uitvoering van het beleid.

Het Q-team wordt ingezet om, over een langere periode, de ontwikkeling in goede banen te leiden en actief de kwaliteit te waarborgen. Dat is dus begeleiden, sturen en adviseren. Deze rol zorgt ervoor dat het Q-team kan sturen op zowel kwaliteit als ambitie.