Omgevingsprogramma Entree Zoetermeer
Totaal overzicht van alle tekstuele en digitale wijzigingen
Bijlage 12

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Zoetermeer
Mei 2025

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Tekstvoorstellen wijzigingen Beeldkwaliteitsplan 4
3. Tekstvoorstellen wijzigingen Ontwikkelvisie 6
4. Tekstvoorstellen wijzigingen Omgevingsprogramma Entree 8
5. Tekstvoorstellen wijzigingen Effectenstudies 27
6. Tekstvoorstellen wijzigingen MER 32
7. Tekstvoorstellen wijzigingen Lijst bindende lijst gevallen/participatieverordening 45
8. Overzicht wijzigingen DSO vlakken 46

1. Inleiding

In het document Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree staat een overzicht van de wijzigingen die worden doorgevoerd in de verschillende documenten voor Entree. De tekstvoorstellen voor deze wijzigingen zijn in voorliggend document opgenomen. Per document, waar de wijzigingen op betrekking hebben, is de wijziging in het rood aangegeven. De wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn naar aanleiding van ontvangen zienswijzen, advies Commissie MER op het Plan-MER, adviezen van de CRK en ambtshalve wijzigingen.

2. Tekstvoorstellen wijzigingen Beeldkwaliteitsplan

In de navolgende tekstblokken zijn de wijzigingen opgenomen die zijn doorgevoerd in het Beeldkwaliteitsplan

Leeswijzer
Met wijzigingen bijhouden is te zien:

- Welke teksten zijn verwijderd
- Welke teksten zijn toegevoegd

Waar (…) staat, betekent dit dat er tekst in de paragraaf staat die niet gewijzigd is. In het kader van het doel van het voorliggende document (inzichtelijke maken van de wijzigingen) is voor deze methode gekozen om te voorkomen dat het een te groot document wordt.

Essentie 2 Afrikaweg als levendige stadsstraat
De volgende bullet wordt toegevoegd onder ontwerpprincipes: In het geval van woningen in de plint wordt gezocht naar een gevelinvulling die een actieve levendigheid uitstraalt (zoals bijvoorbeeld met een actief woonprogramma als een keuken of een atelier/werkruimte).

Essentie 5 Bijzondere entrees, openingen en poorten
De volgende bullet wordt toegevoegd onder ontwerpprincipes: Stegen naar de binnentuinen worden zorgvuldig vormgegeven met voldoende aandacht voor sociale controle (d.m.v. entrees, raamopeningen en/of verlichting).

Het onderschrift bij het bijbehorende schema zal worden aangepast naar: “Aanzicht zijgevel (dwarsstraat) met steeg en voordeuren aan de openbare ruimte”

Essentie 6 Groene, collectieve en toegankelijke binnentuinen
Het woord “binnenhoven” en “binnenhof” zal worden vervangen door “binnentuinen” en “binnentuin”

Essentie 8 Een multifunctioneel dakenlandschap
Er zal bij de één na laatste bullet worden toegevoegd: “waarbij algemeen geldt: hoe hoger: hoe meer de nadruk op zon en hoe lager: hoe meer de nadruk op groen, water en collectiviteit.

Essentie 17 Zorgvuldige inpassing van bestaande gebouwen
Essentie
Bestaande gebouwen worden zorgvuldig ingepast, waarbij bij transformaties nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij de karakteristieken van het gebouw. Er wordt gestreefd naar een balans tussen architectuurhistorische waarden en de impact van ingrepen. Historische gebouwen kunnen een nieuwe functie krijgen in een eigentijdse omgeving zonder verlies van erfgoedwaarde, mits de transformatie zorgvuldig wordt uitgevoerd. Zo biedt bestaande bebouwing erfgoed de kans om een historische laag te behouden binnen een overwegend nieuw te bouwen wijk.

Bestaande gebouwen worden zorgvuldig ingepast, waarbij bij transformaties nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij de karakteristieken van het gebouw. Er wordt gestreefd naar een balans tussen architectuurhistorische waarden en de impact van ingrepen. Historische gebouwen kunnen een nieuwe functie krijgen in een eigentijdse omgeving zonder verlies van ~~erfgoed~~waarde, mits de transformatie zorgvuldig wordt uitgevoerd. Zo biedt bestaand~~e erfgoed~~ bebouwing de kans om een historische laag te behouden binnen een overwegend nieuw te bouwen wijk.

Ontwerpprincipes:

- ~~In Entree Midden bevinden zich diverse gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde, zoals de Kristalkantoren en de Mammoet aan het Bredewater (beiden nog in onderzoek voor~~

~~mogelijke inpassing), evenals de bebouwing aan het Kinderen van Versteegplein (het appartementengebouw, Hopmangebouw en de achterbouw van het bestaande hotel). Ook het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug worden in het onderzoek gewaardeerd.~~

- Historische gebouwen kunnen worden opgenomen in een nieuwe omgeving en een andere functie krijgen, zonder dat hun erfgoedwaarde verloren gaat. Dit vraagt echter om een zorgvuldige transformatie, waarbij creatieve oplossingen nodig zijn op stedenbouwkundig, architectonisch, bouwtechnisch en programmatisch niveau.
- Bij de inpassing van bestaande gebouwen in Entree Midden zijn de gewenste ruimtelijke kwaliteiten en het passend gebruik leidend, terwijl de historische waarde richtinggevend is. De essenties en ontwerpprincipes die gelden voor nieuwe gebouwen, zijn ook van toepassing op aanpassingen en uitbreidingen van bestaande panden.
- Daar waar het gaat om gebouwen met cultuurhistorische waarden (zie afbeelding) vormt het bestaande pand of ensemble de spil De ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarde van het pand of ensemble vormen de spil. Aanpassingen of uitbreidingen krijgen een eigentijdse uitwerking, waarbij respect wordt getoond voor de oorspronkelijke architectuur en erfgoedwaarde. Alle ingrepen worden uitgevoerd in balans met, en met respect voor, de bestaande waarden van het pand.

De afbeeldingen bij deze essentie wijzigen als volgt:

- Kaartje bestaande gebouwen zijn zorgvuldig ingepast: Kristalkantoren en de Mammoet (Bredewater....) worden als gele gebouwen eruit gehaald. Het appartementengebouw aan het Kinderen van Versteegplein 20-41 wordt geel gemaakt.
- Onderste drie beelden:
    - Plaatje 1 wordt vervangen voor het Poortgebouw
    - Plaatje 2 wordt vervangen voor een beeld van Terra Nova
    - Plaatje 3 blijft ongewijzigd

Essentie 18, Ontwerpprincipes Afrikaweg,
In de plantvakken worden bomen geplant die schaduw kunnen geven (bomen van de 3e orde)~~.meerstammige heesters geplant, ranke struiken met een bijzondere groeivorm, lentebloesem en/of herfstkleur~~

3. Tekstvoorstellen wijzigingen Ontwikkelvisie

De vogelvlucht afbeelding van Entree op bladzijde 8/9 wordt gewijzigd door een mooiere afbeelding. Het onderschrift wordt ook veranderd van Vogelvlucht van Entree, kijkend in ~~noordoostelijke~~noordwestelijke richting

Paragraaf 6.3 Onderdelen van de openbare ruimte
(…)

Parkeren wordt opgelost in parkeergarages onder de bouwblokken. Door dit dubbel grondgebruik blijft er in de openbare ruimte meer ruimte over voor groen, ontmoeten, spelen en sporten. Op het Bredewater en in de Boerhaavelaan zal een aantal plaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van laden en lossen en ander tijdelijk gebruik (voor o.a. nooddiensten, kiss & ride, ~~deelmobiliteit~~ en afvalinzameling).

(…)

Themakaart Behoud bestaand landschap
De kaart Themakaart Behoud bestaand landschap op bladzijde 70 wordt vervangen door een nieuwe kaart. Die nieuwe kaart is aangevuld met de restlevensduur van de bestaande bomen.



Bestaand versus nieuw landschap
Waar mogelijk blijven bestaande groenstructuren behouden en worden zij ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Dat zal vooral langs de randen van Entree zijn, langs de Boerhaavelaan en het Bredewater. Delen van die bestaande structuren bestaan uit grote oude bomen die in hoge mate het groene aanzicht van het kenmerkende straatbeeld bepalen. Veel van deze bomen zijn dermate oud

dat behoud op de lange termijn niet verantwoord is. Een deel van deze bomen blijven in Entree behouden zolang dit verantwoord is terwijl jonge nieuw aangeplante bomen in die tijd steeds meer in volume toenemen. Dit zorgt ervoor dat tijdens de gefaseerde realisatie van Entree het totale volume van boomkronen zo groot als mogelijk is.~~Het Abdissenbos loopt over in het Bossenpark.~~

Er zijn ook gebieden die een nieuwe inrichting krijgen. Doordat de wijk in het nieuwe plan aan twee zijden (oost en west) geleidelijk oploopt naar de Afrikaweg wordt er veel veranderd in de hoogtepeilen en de infrastructuur van het gebied. Dat zorgt voor beperkingen bij het inpassen van het bestaande groen, waardoor niet veel van het bestaande groen behouden kan worden.
~~van het gebied. Het te overbruggen hoogteverschil en de intensieve bebouwing zorgen ervoor dat er binnen het plangebied zelf niet veel van het bestaande groen behouden kan worden.~~

Paragraaf 8.7 Gezonde leefomgeving
(…)

Omdat gezondheid als een belangrijke waarde wordt gezien voor het gebied Entree Midden wordt extra ingezet op een verbetering van de luchtkwaliteit door onder het stimuleren van deelmobiliteit, inzet van schonere vervoersmiddelen zoals de fiets, doorstroming van het verkeer (intelligente VRI die regelen op basis van verkeersaanbod) ~~groene golf)~~ en bij de aanleg van groen extra aandacht te besteden en na te denken over hoe een zo optimaal mogelijke natuurlijke ventilatie te bereiken.

(…)

4. Tekstvoorstellen wijzigingen Omgevingsprogramma Entree

In de navolgende tekstblokken zijn de wijzigingen opgenomen die zijn doorgevoerd in het Omgevingsprogramma Entree.

Leeswijzer
Met wijzigingen bijhouden is te zien:

- Welke teksten zijn verwijderd
- Welke teksten zijn toegevoegd

Waar (…) staat, betekent dit dat er tekst in de paragraaf staat die niet gewijzigd is. In het kader van het doel van het voorliggende document (inzichtelijke maken van de wijzigingen) is voor deze methode gekozen om te voorkomen dat het een te groot document wordt.

Paragraaf 1.6 Procedure, participatie en zienswijzen
Het Omgevingsprogramma wordt vastgesteld met de uitgebreide procedure van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat eerst een ontwerp-Omgevingsprogramma ter inzage ~~wordt~~ is gelegd, gecombineerd met het ontwerp van de plan-MER. Deze documenten met alle relevante bijlagen hebben van 28 maart 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. In hoofdstuk 9 van dit Omgevingsprogramma Entree wordt hierop uitgebreider ingegaan en op het vaststellingsproces.

In dat hoofdstuk wordt ook een korte toelichting gegeven van het proces van de zienswijzen op het (ontwerp-)bestemmingsplan Entree Midden en ontwerp-MER Entree Midden dat eerder heeft plaatsgevonden. De beantwoording van die zienswijzen zijn ~~opgenomen~~ in te zien op de gemeentelijke website Entree Zoetermeer. Op die website staat ook het eindverslag van de participatie die gedurende Q2/Q3 2024 heeft plaatsgevonden.
Hoofdstuk 4
(…)

Initiatieven worden getoetst aan de Ontwikkelvisie Entree. Daartoe zijn beleidsregels opgesteld. Een aantal daarvan geldt voor het hele plangebied, dus ongeacht of een initiatief in Entree Midden of Entreepoort ligt. Deze beleidsregels zien toe op:

- Ontwikkelvisie Entree
- Binnentuinen
- Binnentuinenroute
- De dwarsstraten
- Levendige, gemengde stadswijk
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Energie
- Geluid
- Gezondheid en vitaliteit
- Beeldkwaliteit

De beleidsregels die in aanvulling daarop specifiek gelden voor Entree Midden en Entreepoort zijn opgenomen in de paragrafen 4.4.1 Entree Midden en 4.4.2 Entreepoort.

Paragraaf 4.4.1 Entree Midden
Hieronder is een ~~beknopte toelichting~~ overzicht opgenomen ~~op~~ van de principes waarvoor beleidsregels worden vastgesteld. Wilt u meer lezen over de volledige uitwerking van de principes dan kan dit in hoofdstuk 4 van de Ontwikkelvisie Entree (bijlage II). Voor de volledigheid, de ontwikkelingen

binnen Entree worden niet alleen aan de beleidsregels uit dit Omgevingsprogramma Entree getoetst, de Ontwikkelvisie Entree als geheel geldt onverkort ook als toetsingskader.

Voor het gebied Entree Midden gelden beleidsregels over de volgende onderwerpen:

- Basishoogte
- Plint en Parkeerlaag
- Hoogteaccenten
    - Positie en bouwhoogte hoogteaccent
    - Sokkel en setback hoogteaccent
    - Footprint van het hoogteaccent
- Panden
    - Positie van de panden
    - Aantal panden
    - Entrees voordeuren
- Verbijzondering van het stedelijk blok
    - Pleinruimte verbijzondering
    - Centrumstraat en West 6 & West 7
- Bijzonder programma

Paragraaf 4.4.2 Entreepoort
Voor Entreepoort gelden de volgende beleidsregels:

- Plintgebouw
    - Het plintgebouw
    - Bouwhoogtes
- Hoogteaccenten Entreepoort
    - Positie en bouwhoogte van het hoogteaccent.
    - Footprint van het hoogteaccent

Paragraaf 4.4.1.1 Basishoogte
(…)

De essentie van de beleidsregel is dat de basishoogte van het stedelijk blok per blokzijde verschilt en in verhouding staat tot de context: de hoogte is bepaald mede op basis van de aangrenzende openbare ruimte. Zo is in de basishoogte de straatwand maximaal 1 meter hoger dan de breedte van de straat. Ook bij het bepalen van de basishoogte rekening gehouden met de maat en schaal van de omliggende bebouwing**.**

Om de effecten met betrekking tot windhinder en bezonning goed mee te kunnen wegen, zal de ontwikkelende partij bij de aanvraag omgevingsvergunning een windhinderonderzoek op basis van NEN norm 8100 en bezonningsonderzoek op basis van de lichte TNO Norm moeten overleggen. Deze bepaling geldt voor gebouwen (en hoogteaccenten) vanaf 30 meter hoogte.

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald
De maximale bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven: a. ter plaatse van de locatie ‘Bouwhoogte 17 meter', maximaal 17 meter; b. ter plaatse van de locatie 'Bouwhoogte 20 meter', maximaal 20 meter; c. ter plaatse van de locatie 'Bouwhoogte 25 meter', maximaal 25 meter; d. ter plaatse van de locatie 'Bouwhoogte 32 meter,' maximaal 32 meter. Bij het meten van de bouwhoogte geldt de bepaling dat:

a. de bouwhoogte wordt gemeten vanuit het maaiveld ter plekke, met dien verstande dat in de dwarsstraten de hoogte het verloop van het hellend maaiveld volgt.

In het kader van een goede beoordeling van de gebouwen op bezonning en windhinder wordt:
a. bij gebouwen met een bouwhoogte van 30 meter een windhinderonderzoek op basis van NEN norm 8100 en een bezonningsonderzoek op basis van de lichte TNO Norm opgesteld;
b. dit onderzoek maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning;
c. deze bepaling geldt ook voor de hoogteaccenten als bedoeld in de beleidsregel in paragraaf 4.4.1.3 Hoogteaccenten Entree Midden.

Paragraaf 4.4.1.4.1 Positie van de panden

De verschillende stedelijke blokken staan in vaste rooilijnen. Hierdoor ontstaat een heldere begeleiding van de openbare ruimte en wegen.

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald.

De panden binnen Entree worden binnen de locatie 'Rooilijn vast' ~~worden~~ gerealiseerd en liggen in die rooilijn, daarbij gelden de volgende regels:

a. Panden vormen gezamenlijk een aangesloten blok. Openingen in dat blok zijn enkel toegestaan voor:
    1. Poorten en entrees ten behoeve van binnentuinen en
    2. Entrees van in het blok gelegen functies en/ of (parkeer)garages;
    3. Waarbij aan het bepaalde in de beleidsregel 4.4.1.4.3 Entrees Voordeuren dient te worden voldaan
b. In afwijking van ~~het bepaalde in sub a is~~ de bepaling dat panden in de rooilijn moeten worden gebouwd geldt dat:
    1. Per zijde van het blok 1 terugliggend pand toegestaan, waarbij de maximale terugligging vanaf de locatie ‘Rooilijn vast’:
        i. langs de Afrikaweg max 4 m bedraagt.
        ii. langs de overige blokzijdes max 2 m bedraagt.
    2. Hoekpanden, ~~bijzonder programma (zie 4.4.1.6)~~ en de in de spelregelkaart aangegeven verbijzonderingen (zie 4.4.1.5) in de rooilijn vormen hierop een uitzondering.
c. De diepte van de panden bedraagt maximaal 22 meter, gerekend vanaf de openbare ruimte, met dien verstande:
    1. dat panden die een sokkel met accent vormen van deze regel zijn uitgezonderd.
    2. voor bijzonder programma het bepaalde in beleidsregel 4.4.1.6 Bijzonder Programma van toepassing is.

4.4.1.5.1 Pleinruimte verbijzondering

Rondom de stedelijke blokken West 4, West 7.2, Oost 1 en Oost 4.2 (zie voor de positie van deze stedelijke blokken de Spelregelkaart) zijn verbijzonderingen met betrekking tot de vaste rooilijn aangegeven. Op deze plekken is een uitsparing in de vaste rooilijn voorgeschreven. Die uitsparing, of anders genoemd: pleinruimte verbijzondering, is bedoeld om extra ruimte te bieden in de openbare ruimte aan bijvoorbeeld extra groen, beweegruimte of ruimte voor verblijven.

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald.

Ten behoeve van extra oppervlakte voor de openbare ruimte, van het stedelijk blok terug, ter plaatse van
a. de locatie Pleinruimte verbijzondering, minimaal 100 m2, met dien verstande dat;
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangeven;

2. de ruimte ook kan worden ingezet voor een voetgangersopgang van het stationsplein richting de Afrikaweg. Deze mag een overbouwing krijgen van de bovenliggende bebouwing, mits de onderdoorgang van ruime hoogte is (minimaal 5 meter).

b. de locatie Pleinruimte verbijzondering, minimaal 300 m2, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
c. de locatie Pleinruimte verbijzondering, minimaal 600 m2, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
d. de locatie Pleinruimte verbijzondering, minimaal 1.000 m2, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
e. de pleinruimtes als bedoeld onder sub b tot en met d mogen niet worden overbouwd

De exacte maaat waarin de rooilijn van het stedelijk blok terug ligt, is onderdeel van nadere uitwerking van het ontwerp van de stedelijke blokken, waarbij geldt dat bij het terugleggen van de rooilijn:

1. de diepte van het stedelijk blok 22 meter mag blijven bedragen, met uitzondering van bijzonder programma zoals bepaald in beleidsregel 4.4.1.6 Bijzonder Programma,
2. de maximale hoogte van dit deel van het stedelijk blok niet hoger is dan de hoogte van de direct aansluitende gelegen maximale bouwhoogte, niet zijnde een hoogteaccent.

Paragraaf 4.6 Gezonde en levendige buitenruimte

Verschillende onderdelen kennen een eigen inrichting
De groen-blauwe kraag kan opgedeeld worden in verschillende zones, met elk een ander sfeer, beplanting, doelsoorten en inrichtingsprincipes. De verschillende overgangen zorgen voor grotere leefgebieden van planten en dieren en meer biodiversiteit. Waar mogelijk blijven bestaande groenstructuren behouden en worden zij ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Dat zal vooral langs de randen van Entree zijn, langs de Boerhaavelaan en het Bredewater. Delen van die bestaande structuren bestaan uit grote oude bomen die in hoge mate het groene aanzicht van het kenmerkende straatbeeld bepalen. Veel van deze bomen zijn dermate oud dat behoud op de lange termijn niet verantwoord is. Deze bomen blijven in Entree behouden zolang dit verantwoord is terwijl jonge nieuw aangeplante bomen in die tijd steeds meer in volume toenemen. Dit zorgt ervoor dat tijdens de gefaseerde realisatie van Entree het totale volume van boomkronen zo groot als mogelijk is.

Er zijn ook deelgebieden die een nieuwe inrichting krijgen. Doordat de wijk in het nieuwe plan aan twee zijden (oost en west) geleidelijk oploopt naar de Afrikaweg wordt er veel veranderd in de hoogtepeilen en de infrastructuur van het gebied. Dat zorgt voor beperkingen bij het inpassen van het bestaande groen, waardoor niet veel van het bestaande groen behouden kan worden.

(…)

Paragraaf 4.6.4 De Dwarsstraten
(…)

~~Een klein aantal dwarsstraten zal niet hellend worden uitgevoerd, maar op hoogte van de Afrikaweg worden aangelegd. Dit heeft als voordeel dat een eventuele parkeervoorziening onder de straat kan worden doorgetrokken. In dit geval zal de bereikbaarheid middels trappen en dwarsliggende hellingbaan verlopen.~~

Een klein aantal dwarsstraten zal een deel hellend en een deel vlak worden uitgevoerd en op hoogte van de Afrikaweg worden aangelegd. Dit heeft als voordeel dat een eventuele parkeervoorziening onder de straat kan worden doorgetrokken. In dit geval zal de bereikbaarheid middels trappen en dwarsliggende hellingbaan verlopen. Ter plaatse van de pleinruimte is het mogelijk dat deze onderbouwd wordt t.b.v. de parkeervoorziening bij het bouwblok.

Paragraaf 4.7 Levendige, gemengde stadswijk
(…)

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald
Binnen het plangebied Entree past de invulling van de programmering binnen de volgende bandbreedte:

	Bandbreedte	
	Min	Max
Wonen		
Wonen (aantal)	6.750	7.250
Wonen (m2 bvo)	540.000	640.000
Niet-wonen		
Kantoren	40.000	50.000
Bedrijven (commercieel, retail, kleine kantoorunits)	20.000	40.000
Maatschappelijk	35.000	45.000
Totaal programma (m2 bvo)	**675.000**	**735.000**

Paragraaf 4.8.2
(…).

Het gebied wordt zodanig ontwikkeld dat de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt en de natuur in de wijk wordt behouden en versterkt. Hier wordt onder verstaan:

- Rondom Entree wordt een nieuwe blauw-groene kraag gerealiseerd die een ecologische verbindingszone vormt tussen de wijk en omliggende natuurgebieden. Binnen Entree vormen de binnentuinen als ecologisch kralen. Zowel de blauw-groene kraag als de ecologische kralen worden aangelegd volgens het inrichtingsplan.
- Ecologische lijnen en bestaande natuurwaarden worden zoveel als mogelijk behouden. Als dat niet mogelijk is,~~vind~~ zal de nieuwe inrichting ~~plaats volgens he~~ moeten voldoen aan het (nog op te stellen) inrichtingsplan.
- Menselijke verstoringen in de ecologische structuren wordt zoveel als mogelijk voorkomen. Aanleg vindt plaats volgens (het nog op te stellen) inrichtingsplan.
- De inrichting van het gebied richt zich op het creëren van habitats voor vijf belangrijke doelsoorten, waaronder struik-broedende vogels, vleermuizen, egel, watergebonden soorten en wilde bijen. Aanleg van deze habitats vindt plaats volgens het ~~inrichtingsplan~~ (nog op te stellen) inrichtingsplan.

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald.
Het gebied wordt zodanig ontwikkeld dat de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt, de natuur in de wijk wordt behouden en versterkt waardoor de biodiversiteit wordt versterkt. Hiervoor ~~is~~ wordt een (ecologische) gebiedsaanpak en het (nog op te stellen) inrichtingsplan opgesteld waaraan de aanleg van de openbare ruimte en de binnentuinen en het instandhouden daarvan aan moet voldoen.

Paragraaf 6.2
Een overzicht van de beoordeling van de effecten minimum- en maximumalternatief is in het ~~ontwerp~~ Plan-MER opgenomen in Tabel 4, zie paragraaf 4.2. Per thema zijn die hier navolgend uitgewerkt.

In paragraaf 6.4 Algehele conclusie MER is een overzichtstabel opgenomen waarin per thema is aangegeven hoe deze in het MER is beoordeeld ~~Hierbij zijn de effecten in het MER beoordeeld op~~

~~basis van de vijfpuntschaal zoals opgenomen in onderstaande tabel Per aspect wordt in het MER beschreven wat de klassegrenzen zijn, dus bijvoorbeeld wanneer een effect als zeer positief (++) wordt beoordeeld, of als negatief (-). Hieronder is per thema een beschrijving opgenomen van de belangrijkste resultaten uit de toets.~~

~~In het navolgende overzicht is de score per thema weergegeven~~

Paragraaf 6.2.3
Effectbeoordeling
(…)

Voor bovenstaande bronnen zijn vele maatregelen denkbaar, maar de belangrijkste maatregelen zijn het instellen van een milieuzone binnen de woonwijk (diverse vormen denkbaar). ~~en een verbod op houtkachels en pelletkachels.~~ Omdat verkeer ~~en sfeerverwarming~~ de grootste bron~~nen~~ van NO_2-emissies ~~zijn~~ is.

Volgens verschillende onderzoeken zijn grote reducties mogelijk ~~indien naast een stookverbod ook~~ geen verbrandingsmotoren worden toegestaan. Met minder vergaande maatregelen is ook nog een behoorlijke reductie haalbaar (~~stookverbod en~~ minimaal EURO-6 voertuigen). Voor beide scenario's geldt dat de beoordeling dan zeer waarschijnlijk neutraal zou worden

Paragraaf 6.2.13 Natuur
Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden
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 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.

Paragraaf 6.3 Advies commissie MER
Op 13 mei 2025 heeft de Commissie mer het Toetsingsadvies voor de milieueffectrapportage bij het Omgevingsprogramma van Entree Zoetermeer uitgebracht. De Commissie waardeert de inspanningen en zorgvuldigheid waarmee de gemeente streeft naar een optimale inrichting van de wijk Entree. De Commissie vindt dat het MER veel goede informatie bevat en uitgebreid, toegankelijk en goed leesbaar is. Desondanks mist de Commissie belangrijke informatie in het MER. Zo zijn de milieugevolgen voor de nieuwe bewoners in een gebied als Entree, met hoge geluidbelasting en weinig groen, niet goed uitgelicht. Daarnaast zijn de keuze voor het huidige stedenbouwkundige ontwerp van Entree en de consequenties voor de leefomgeving niet helder. Er zijn verschillende doelstellingen voor de wijk, maar het is onduidelijk hoe deze zijn meegewogen in de keuze voor dit ontwerp. Verder merkt de Commissie op dat er een alternatief ontbreekt waarbij de gezonde leefomgeving als uitgangspunt wordt genomen en dat de onderzochte alternatieven alleen verschillen in aantallen mensen en voorzieningen. Tot slot zijn de stikstofeffecten van het plan nog niet voldoende in beeld gebracht. De Commissie adviseert om deze informatie aan te vullen in het MER voordat er een besluit over het programma wordt genomen.

Op een aantal onderdelen is het MER aangevuld. Dat betreffen geluid, stikstof, de onderbouwing bij de sloop-nieuwbouw van de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 en de totstandkoming van het stedenbouwkundig model. Waar de gemeente aanvulling nodig achtte op de andere onderdelen van het advies, is dat in het navolgende beschreven.

Bomen
Delen van de bestaande structuren bestaan uit grote oude bomen die in hoge mate het groene aanzicht van het kenmerkende straatbeeld bepalen. Veel van deze bomen zijn dermate oud dat behoud op de lange termijn niet verantwoord is. Deze bomen blijven in Entree behouden zolang dit verantwoord is terwijl jonge nieuw aangeplante bomen in die tijd steeds meer in volume toenemen. Dit zorgt ervoor dat tijdens de gefaseerde realisatie van Entree het totale volume van boomkronen zo groot als mogelijk is.

Er zijn ook deelgebieden die een nieuwe inrichting krijgen. Doordat de wijk in het nieuwe plan aan twee zijden (oost en west) geleidelijk oploopt naar de Afrikaweg wordt er veel veranderd in de hoogtepeilen en de infrastructuur van het gebied. Dat zorgt voor beperkingen bij het inpassen van het bestaande groen, waardoor niet veel van het bestaande groen behouden kan worden.

Overstroming
De commissie MER constateert in haar advies dat niet expliciet wordt gemaakt dat er meer dan 10.000 nieuwe mensen worden blootgesteld aan het bestaande overstromingsrisico.

In zowel de effectstudie Omgevingsveiligheid en de effectstudie Klimaat wordt ingegaan op overstroming. Hierbij is inderdaad niet expliciet benoemd dat de nieuwe bewoners worden blootgesteld aan een bestaand overstromingsrisico. Uit de studies blijkt echter dat de Afrikaweg door zijn hogere ligging dan het maaiveld, een goede vluchtroute biedt voor hoog water en ook voor de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Ook blijkt dat door de stedenbouwkundige opzet deze weg veel bereikbaarder wordt voor eenieder in en om het plangebied heen, dan nu het geval is. En belangrijk is te constateren dat mensen ook de verdiepingen van de gebouwen kunnen opzoeken.
Er worden dus weliswaar geen nieuwe expliciete maatregelen getroffen, maar impliciet zijn er en komen er voldoende vluchtmogelijkheden tegen overstroming.

Passende beoordeling
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 (zie ook paragraaf 6.2.13) 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 de Habitatrichtlijn is 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.

Cultuurhistorie
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 zich daartoe verhouden.

Paragraaf 6.4 Algehele conclusie MER

In bijlage IV is een samenvatting van het MER, met daarin een uitgebreide conclusie van de resultaten opgenomen. Om dubbellingen te voorkomen, wordt in deze paragraaf enkel de overzichtstabel opgenomen. Voor een tekstuele toelichting op deze tabel wordt verwezen naar de samenvatting van het MER.

Beoordeling van de effecten van het minimum- en maximumalternatief Verkeer en vervoer

Thema	Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie		Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Verkeer en vervoer	Doorstroming wegvakken	0			0	
	Doorstroming kruispunten	-	0		-	0
	Openbaar vervoer	+			+	
	Langzaam verkeer	+			+	
	Verkeersveiligheid	-	0		-	0
	Parkeren	-	0		-	0

Beoordeling van de effecten van het minimum- en maximumalternatief Leefbaarheid en gezondheid

Thema	Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie	Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Leefbaarheid/ gezondheid	Waarde van geluid				
	- Waarde van geluid Rijks- en gemeentewegen	-	-/0	-	-/0
	- Waarde van geluid hoofd- en lokale spoorwegen	0		0	
	- Waarde van geluid bedrijvigheid	0		0	
	Luchtkwaliteit				
	- NO_2	- -	0	- -	0
	- PM_{10}	0		0	
	- $PM_{2,5}$	0		0	
	Omgevingsveiligheid				
	- Externe veiligheid: plaatsgebonden risico	0	0	0	0
	- Externe veiligheid: groepsrisico	0	0	0	0
	- Externe veiligheid: aandachtsgebieden	-	0	- -	-
	- Zelfredzaamheid en bereikbaarheid bij calamiteiten	+		+	
	Trillingen	Nader onderzoek en aanbevelingen i.r.t. constructie gebouwen woonfunctie		Nader onderzoek en aanbevelingen i.r.t. constructie gebouwen woonfunctie	
	Windklimaat				
	- Windhinder	+	+	+	+
	- Windgevaar	-	0	-	0
	Bezonning				
	- Bezonning omgeving	-	0	-	0
	- Bezonning plan	+	++	+	++
	Gezondheidsbevordering				
	- Sociale veiligheid	++		++	
	- Gezondheid/ gezonde openbare ruimte	++		++	
	- Hinder tijdens de aanleg	-	-	-	-
	- Lichthinder	-	-	-	-
	Recreatieve betekenis	+		+	

Beoordeling van de effecten van het minimum- en maximumalternatief Bodem

Thema	Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie	Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Bodem en ondergrond	Bodemopbouw	0		0	
	Bodemkwaliteit	+		+	
	Ondergronds ruimtegebruik	++		++	

Beoordeling van de effecten van het minimum- en maximumalternatief Ruimtelijke kwaliteit

Thema	Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie	Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Ruimtelijke kwaliteit	Stedelijk landschap				
	- Ruimtelijke structuur	++		++	
	- Ruimtelijk beeld	++		++	
	Cultuurhistorie				
	- Historische geografie (landschap)	0		0	
	- Historische (steden)bouwkunde	- -		- -	
	Archeologie	0		0	

Milieueffecten

In het Plan-MER is onderzoek uitgevoerd naar de milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling van Entree. Deze milieueffecten zijn zowel in het plangebied zelf in beeld gebracht als voor de gebieden daaromheen als de te verwachten milieueffecten groter zijn dan enkel het plangebied. Bij de toetsing van de Plan-MER heeft de Commissie mer geconstateerd dat eventuele milieugevolgen voor de nieuwe bewoners niet duidelijk genoeg blijken. Om die reden zijn voor de belangrijkste thema's de gevolgen hieronder opgenomen.

Ten aanzien van de milieugevolgen voor nieuwe bewoners is in het MER op alle relevante thema's in beeld gebracht wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn. Voor de nieuwe bewoners zijn met name de thema's geluid, groen, overstromingsrisico en luchtkwaliteit van direct belang.

Met betrekking tot geluid is geconstateerd dat sprake is van een hoog geluid belast gebied. Voor een deel van de woningen zal sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden van geluid. Dit betekent dat extra maatregelen moeten worden getroffen aan de woning voor het verkrijgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook kan het zijn dat maatregelen zijn getroffen aan de (gezamenlijke) buitenruimte. Desondanks kan sprake zijn van meer geluidhinder dan in een rustig woongebied valt te verwachten.

Entree wordt ingericht als een hoogstedelijk woon- en werkgebied. Dit betekent dat in vergelijking met andere gebieden in Zoetermeer er sprake zal van een meer versteende openbare ruimte. De realisatie van binnentuinen per blok, de versterking en uitbreiding van de Groene Kraag rondom Entree en het aanleggen van logische routes naar grotere groengebieden zorgen er wel voor dat groen altijd binnen loopafstand bereikbaar is.

Delen van Entree liggen in een gebied met risico tot overstroming. Dit is een bestaand risico. Doordat de Afrikaweg hoger ligt dan het maaiveld zal deze niet overstromen. Hierdoor biedt deze weg een

goede vluchtroute en blijft deze route toegankelijkheid voor hulpdiensten. Ook binnen de gebouwen is het mogelijk om hogere hoogten op te zoeken. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar risico.

Centraal door het plangebied is de Afrikaweg gelegen en aan de zuidkant de A12. Onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit in de nieuwe situatie. Door de toename van het aantal woningen zal sprake zijn van een toename van verkeer, dat ten opzichte van de huidige situatie ook zich anders zal verdelen over de omliggende ontsluitingswegen. Dit zal leiden tot een afname van de luchtkwaliteit. Wel wordt nog steeds voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Mitigerende maatregelen
Zoals uit de overzichtstabel en de conclusie uit de PlanMER blijkt, hebben beide alternatieven op de verschillende indicatoren effecten uiteenlopend van zeer negatief (- -) tot aan zeer positief (++). Voor verschillende indicatoren zijn de negatieve effecten echter na mitigatie of compensatie overigens neutraal (0). Een belangrijke algemene opmerking bij de mitigerende maatregelen is dat voor een aantal maatregelen op dit moment al duidelijk is dat deze worden toegepast. Voor andere maatregelen zal deze afweging later in het planproces plaatsvinden. Daar waar op dit moment al duidelijkheid over is, is dat nadrukkelijk hierna aangegeven. Als dat later in het planproces aan de orde kan komen, is aangegeven dat op dit op dit moment geen rekening is gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel. Voor mitigerende maatregelen waarvan nu op voorhand al zekerheid is dat deze niet worden toegepast, is dat ook aangegeven. Toekomstige (nieuwe) beleidskeuzes kunnen daarnaast leiden tot een positieve aanpassing van de uitkomsten van de effectstudies.

Verkeer - Mitigerende maatregelen
Om de doorstroming van de kruispunten te verbeteren, wordt het aanpassen van de rotonde Bredewater – Meerzichtlaan als mitigerende maatregel voorgesteld, worden aanvullende maatregelen voor de gelijkvloerse oversteken over de Afrikaweg in beeld gebracht en wordt de uitvoering van het ambitiescenario voor het parkeren als mitigerende maatregel voorgesteld. Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als neutraal beoordeeld (0) voor doorstroming kruispunten, verkeersveiligheid en parkeren.

Toepassing van de mitigerende maatregel
Het aanpassen van de maatregel aanpassen rotonde Bredewater – Meerzichtlaan is opgenomen in het schetsontwerp van de openbare ruimte. Deze mitigerende maatregel zal derhalve worden uitgevoerd. Bij de verdere uitwerking naar van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp worden de aanbevelingen uit de verkeersveiligheidsaudits, mede ten behoeve van de oversteken Afrikaweg, overgenomen. Een deel van deze maatregel (afname van verkeer) is echter afhankelijk van mobiliteitskeuzes die op een groter schaalniveau genomen worden van Entree. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.
Ten aanzien van de maatregel ‘uitvoering van het ambitiescenario parkeren’ geldt dat het toepassen en uitvoeren daarvan facultatief is, maar dat de verwachting is dat de grondeigenaren hier gebruik van zullen maken. Er is dus een gerede kans dat het effect uiteindelijk neutraal (0) zal zijn.

Leefbaarheid/gezondheid
- *Geluid - Mitigerende maatregelen*

Bij de uitwerking van de plandelen zal nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden gehouden met het geluid van de verschillende bronsoorten (wegverkeer, railverkeer, bedrijvigheid). Vanuit de maatregelvarianten zijn diverse maatregelen denkbaar die de waarde van geluid verminderen (verlagen snelheid, geluidsscherm, luifel of tunnel).

Toepassing van de mitigerende maatregelen
Op dit moment is er in de periode tot 2040 niet de verwachting dat deze maatregelen zullen worden toegepast. Wel zal de gemeente, ook gelet op de doelstellingen in de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer voor de langere termijn, in overleg treden met Rijkswaterstaat om te onderzoeken of bron-

of overdrachtsmaatregelen (met een planhorizon van na 2040) mogelijk zijn. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Luchtkwaliteit - Mitigerende maatregelen*

De negatieve effecten op de indicator NO_2 worden met name veroorzaakt door grote NO_2- emissies: verkeersbewegingen, sfeerverwarming en overige bronnen zoals roken en bijvoorbeeld brommergebruik. De belangrijkste mitigerende maatregelen is het instellen van een milieuzone binnen de woonwijk (diverse vormen denkbaar). Na het nemen van deze maatregel worden beide alternatieven als neutraal beoordeeld (0) voor NO_2.

Toepassing van de mitigerende maatregel
Het instellen van een milieuzone binnen Entree is niet aan de orde. Er is derhalve geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregelen.

- *Omgevingsveiligheid – Mitigerende maatregelen*

Bij de uitwerking van het ontwerp zijn verschillende mogelijkheden om de omgevingsveiligheid te optimaliseren. De meest effectieve maatregel voor omgevingsveiligheid is het afstand houden van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Voor het plangebied betekent dit het beperken van hoge concentraties bebouwing (en daarmee personen) direct langs de A12.

Een effectieve maatregel in geval van een toxisch scenario is het uitvoeren van bebouwing met een (centraal) afschakelbare ventilatievoorziening. Het is hierbij belangrijk dat bewoners en beheerders van het gebouw op de hoogte zijn van deze voorziening en weten hoe ze deze correct moeten gebruiken. Het is aan te raden om instructies (handelingsperspectief) bij een incident met gevaarlijke stoffen aan de gebouwen toe te voegen. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft ook aangegeven dat het wenselijk is om te oefenen met dergelijke scenario's, bijvoorbeeld binnen de bedrijfshulpverlening.

Onder de Omgevingswet kunnen verschillende veiligheidsmaatregelen worden getroffen binnen aandachtsgebieden, waaronder het aanwijzen van voorschriftengebieden met aanvullende bouweisen via het omgevingsplan. Voor zeer kwetsbare gebouwen, waar mensen aanwezig zijn die zichzelf niet tijdig in veiligheid kunnen brengen, gelden echter strikte maatregelen. Dit omvat extra eisen aan brandwerendheid en brandklasse, die van toepassing zijn op nieuwbouw. Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als neutraal beoordeeld (0) voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor aandachtsgebieden verandert de beoordeling van negatief (-) naar neutraal (0) voor het minimumalternatief. Voor het maximumalternatief is dit een verandering van zeer negatief (- -) naar negatief (-).

Toepassing van de mitigerende maatregelen
Het beperken van hoge concentraties gebouwen langs de A12 is een maatregel die ten gunste kan staan van het aspect omgevingsveiligheid, maar niet in verhouding staat tot de ambities en doelstellingen (op hoofdlijnen het realiseren van tussen de 6.250 en 7.250 woningen met voorzieningen in een stedelijk woonmilieu) die de gemeente Zoetermeer met Entree heeft vastgesteld. Er is derhalve geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

De maatregel afschakelbare ventilatievoorziening is een potentieel te realiseren maatregel en onderdeel van de verdere uitwerking en ontwerpen van de gebouwen. In het ontwerpproces zal hier aandacht voor worden gevraagd.

Vanzelfsprekend worden de extra eisen gevolgd bij zeer kwetsbare gebouwen omdat dit een wettelijke verplichting is. Extra maatregelen in aandachtsgebieden zijn wettelijk niet verplicht. Er is derhalve geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Trillingen - Mitigerende maatregel*

Om trillingseffecten te voorkomen zijn verschillende maatregelen te nemen zoals het realiseren van een zo vlak mogelijke wegopbouw, toepassing van asfalt in plaats van klinkers, minimaliseren van drempels, zwaarder geconstrueerde gebouwen op korte afstand van de erfontsluitingswegen, het vermijden van putten in de rijlijnen en het eventueel verzwaren van de fundering of het toepassen van stijvere bouwmethode. Zware en dure trillingsmaatregelen zijn in het hele plangebied onnodig.

Toepassing van de mitigerende maatregel

De maatregelen die voorgesteld worden zijn voor een groot deel onderdeel van de uitwerking van de openbare ruimte en zullen bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte worden betrokken. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

Mitigerende maatregel Windklimaat

Ondanks het feit dat het windklimaat op de meeste plekken gunstig is, is er een aantal locaties waar een optimalisatie gewenst zou kunnen zijn:

- Het windklimaat op het dek aan de oostzijde van het zuidwestelijke bouwblok plangebied (matig voor doorlopen in de geplande situatie) kan verbeterd worden door het plaatsen van een scherm aan de rand van het dek.
- Door aan de westkant van het Poortgebouw windremmende maatregelen te nemen kan mogelijk ook hier het beperkt risico worden voorkomen.
- Het windklimaat bij de zuidoostelijk beëindiging van het plangebied kan verbeterd worden door het plaatsen van groen in het gebied met een matig windklimaat. Als er belangrijke looproutes door dit gebied komen te lopen wordt geadviseerd deze zo mogelijk buiten het gebied met een matig windklimaat te houden of deze te voorzien van een afscherming in de vorm van bijvoorbeeld groenblijvende begroeiing.
- Binnen het plangebied zou lokaal een verdere verbetering van het windklimaat mogelijk zijn door het plaatsen van begroeiing, maar dat zou alleen nodig zijn op plekken waar er windgevoelige functies (entrees, winkels) gerealiseerd worden op plekken waar het windklimaat matig is voor slenteren.

Door het nemen van maatregelen ter voorkoming van het beperkt risico op windgevaar, kan de beoordeling op dat aspect worden verbeterd naar neutraal (0).

Toepassing van de mitigerende maatregel

De mogelijke maatregelen die kunnen leiden tot een neutraal effect, zijn onderdeel van nadere uitwerking van het ontwerp van de gebouwen Op het abstractieniveau van het Omgevingsprogramma zijn deze maatregelen te gedetailleerd en is op pandniveau niet onderzocht wat de effecten zijn. Daarom wordt in het omgevingsprogramma een beleidsregel opgenomen die stelt dat windhinderonderzoek verplicht moet worden uitgevoerd bij gebouwen hoger dan 30 meter. Op grond van die meer gedetailleerde onderzoeken kan beter worden bepaald of een mitigerende maatregel nodig is, en welke de beste resultaten opleveren. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Bezonning - Mitigerende maatregel*

Het verbeteren van de bezonning van de omgeving is mogelijk door het verkleinen van de geplande bouwvolumes. Door deze verkleining kan de beoordeling voor bezonning van de omgeving verbeteren naar neutraal (0). Voor de geplande woningen kunnen de resultaten van het onderzoek gebruikt worden voor de planning van de locatie van woningen binnen het plan of de locatie van woonkamers binnen de woning. Bij een goed ontwerp is het daarbij mogelijk om op vrijwel alle woninggevels van de nieuwbouw een voldoende bezonning te realiseren. Door deze verkleining kan de beoordeling voor bezonning plan verbeteren naar zeer positief (++).

Toepassing van de mitigerende maatregel
Het verkleinen van de bouwvolumes is een maatregel die niet realistisch is, gezien de ambities in aantallen woningen (en de opgave binnen Zoetermeer om woningen te realiseren) die binnen Entree gerealiseerd kunnen worden. Zouden de bouwvolumes worden verkleind, dan kan dit leiden tot minder woningen, kleinere woningen, minder ruimte voor voorzieningen en kan de businesscase onder druk komen te staan. Deze maatregel zal dan ook niet worden getroffen. Daarbij is ook in overweging genomen dat het aantal woningen dat als gevolg van Entree onder de lichte TNO norm qua bezonning scoort, beperkt is. De resultaten van het bezonningsonderzoek zullen gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de plannen. In het kader van het Omgevingsprogramma Entree is het nog niet mogelijk aan te geven of en hoe de woningen/ plattegronden daarvan eruit komen te zien. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Gezondheidsbevordering – Mitigerende maatregel*

Reducerende maatregelen om hinder tijdens de aanlegfase te beperken kunnen zijn:

- Goede routering aan- en afvoer van grond, bouwmaterialen langs routes met zo min mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen.
- Goede inrichting en beheer van laad- en losvoorzieningen.
- Veilige tijdelijke verkeersmaatregelen.
- De regulering van toegankelijkheid van de bouwterreinen.
- De regulering van de tijdstippen van aan- en afvoer en bouwwerkzaamheden.

Het nemen van deze maatregelen zou er toe kunnen leiden dat er minder overlast optreedt tijdens de aanleg van Entree. Tegelijkertijd is het volledig wegnemen van hinder tijdens de aanleg niet realistisch. Daarom blijft de effectbeoordeling gelijk (0).

Hinder van licht kan vaak worden voorkomen door een juiste plaatsing en adequate afscherming van armaturen. Bij het ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte zal daar aandacht aan moeten worden besteed. Ongeacht de mate van aandacht voor verlichting in het ontwerp blijft sprake van een toename van licht, en daarmee mogelijk hinder, ten opzichte van de huidige situatie. De effectbeoordeling blijft dan ook gelijk.

Toepassing van de mitigerende maatregel
Wat betreft hinder tijdens de aanlegfase zal gebruik worden gemaakt van BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) plannen. In zo'n plan staat beschreven hoe de overlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt bij eventuele overlast is. Hierbij zal worden gestreefd naar het zo goed als mogelijk voorkomen van overlast, desondanks kan enige mate van hinder niet voorkomen worden. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

Ook wat betreft hinder van licht geldt dat dit onderdeel zal zijn van de verdere uitwerking van de openbare ruimte en gebouwontwerpen. Waar mogelijk zal invulling aan deze maatregel worden gegeven. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Water - Mitigerende maatregel*

Ten aanzien van waterkwantiteit en waterkwaliteit is het van belang dat in overeenstemming met het beleid en de eisen van het hoogheemraadschap en de gemeente, er maatregelen worden getroffen om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit van het oppervlaktewater aan de westzijde te verbeteren. Denk hierbij aan het voorzien van extra oppervlaktewater dan nu is voorzien, en dat minstens een van de lange duikers die de Afrikaweg kruist, vervangen wordt door oppervlaktewater en kortere duikers. In de Ontwikkelvisie Entree zijn geen uitspraken gedaan over het beperken van negatieve effecten op grondwaterstanden als gevolg van de ontwikkeling. Door aan te geven hoe de ontwikkeling omgaat met grondwater, met name hoe negatieve effecten op grondwaterstanden

beperkt worden en/of voorkomen worden, en hoe mogelijke grondwateroverlast in het gebied beperkt wordt en/of voorkomen wordt, is de verwachting dat de effectbeoordeling verbeterd. Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als positief beoordeeld (+) voor indicatoren waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Toepassing van de mitigerende maatregel
De negatieve beoordeling van grondwater is enkel aan het westelijke gedeelte van het plangebied. Het oostelijke deel scoort daar wel positief (+). Een eventuele mitigerende maatregel zou dan enkel voor het westelijke deel nodig zijn. Het realiseren van extra oppervlakte water en het vervangen van minstens één van de lange duikers door oppervlakte water en kortere duikers, is een aspect dat in de verdere uitwerking van het plan c.q. ontwerp openbare ruimte onderzocht kan worden. In overleg met Rijnland zijn een aantal van deze maatregelen ook ingepast in het uiteindelijk ontwerp. Na realisatie hiervan is een neutraal effect redelijkerwijs te verwachten.

- *Ruimtelijke kwaliteit - Mitigerende maatregel*

Op de onderwerpen Stedelijk Landschap en Archeologie zijn mitigerende en/ of compenserende maatregelen niet aan de orde. Immers, op Stedelijk Landschap is het effect van Entree zeer positief (++) beoordeeld en bij Archeologie is het effect neutraal (0).

Op de indicator Cultuurhistorie is het effect van Entree voor beide alternatieven zeer negatief (- -) door o.a. de sloop van de cultuurhistorisch waardevolle panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16. De gemeente Zoetermeer ziet hiervoor geen realistische mitigerende maatregelen, aangezien het planvoornemen uitgaat van sloop-nieuwbouw op deze plek.

- *Soortenbescherming - Mitigerende maatregel*

Voor soorten zijn wettelijk verplichte maatregelen aangedragen per soort. Dit kunnen maatregelen zijn die invloed hebben op de fasering van de werkzaamheden of bijvoorbeeld het plaatsen van vleermuiskasten. Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als neutraal (0) beoordeeld.

Toepassing van de mitigerende maatregel
Voor zover de maatregelen wettelijk verplicht zijn, worden deze vanzelfsprekend opgevolgd. Met betrekking tot vleermuizen, wordt in het kader van de benodigde vergunningentrajecten in beeld gebracht welke mitigerende maatregelen worden getroffen. Dit gebeurt voordat met de werkzaamheden kan worden begonnen. Eventuele maatregelen kunnen vleermuiskasten zijn, maar ook een tijdelijke vliegroute of een robuuste vliegroute(s) in de directe omgeving van de oorspronkelijke vliegroute teruggeplaatst worden.

- *Stikstofdepositie - Mitigerende maatregel*

Er zijn vele mitigerende maatregelen denkbaar, maar de belangrijkste het instellen van een milieuzone binnen de woonwijk, aangezien verkeer de grootste bron van NOX-emissies is. Grote reducties zijn mogelijk indien geen verbrandingsmotoren worden toegestaan. Met minder vergaande maatregelen is ook nog een behoorlijke reductie haalbaar, bijvoorbeeld minimaal EURO- 6 voertuigen. Voor emissieloze scenario's geldt dat de beoordeling dan zeer waarschijnlijk neutraal zou worden. Borging van een milieuzone kan via bepalingen in het omgevingsplan en een verkeersbesluit. Handhaving kan via een camerasysteem of BOA's. Na het nemen van maatregelen worden beide alternatieven als neutraal (0) beoordeeld.

In de aanlegfase is - afhankelijk van het bouwtempo - geen sprake van een toename van stikstofdepositie. Om die reden zijn er geen wettelijk verplichte mitigerende of compenserende maatregelen van toepassing.
Toepassing van de mitigerende maatregel

Uit het stikstofonderzoek bij de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer blijkt dat met het nemen van mobiliteitsmaatregen geen sprake is van stikstofdepositie. De beoordeling van stikstof vindt plaats op project-niveau. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Elektrische energie - Mitigerende maatregel*

Uit de analyse komt naar voren dat de elektriciteitsopwekking in het gebied onvoldoende is om de in vraag te voorzien. Om dit te beperken kan gezocht worden naar mogelijkheden om meer elektriciteit op te wekken in dan wel nabij het projectgebied. Onderzoek de mogelijkheid voor de aanleg van zonneparken. Wat het effect van deze maatregelen is kan met de huidige gegevens niet in kaart worden gebracht. Naast het onderzoeken van meer bronnen van energie is het ook mogelijk om het energieverbruik te verminderen. Zo kan de toepassing van warmteterugwinning op de douches in woningen de vermogens- en energievraag voor tapwater verminderen. Voor goed geïsoleerde woningen geldt dat douchewater een relatief groot deel van de energievraag invult, door dit te minimaliseren wordt relatief veel energie bespaard.

Toepassing van de mitigerende maatregel

De effectbeoordeling op dit onderwerp is voor wat betreft de gebouwgebonden energievraag al positief (++). Het beperken van het energieverbruik door eventuele toepassing van bijvoorbeeld een warmteterugwinningsysteem of andere maatregelen zal onderdeel gaan uitmaken van de uitwerking van de bouwplannen. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

Ten aanzien van de elektriciteitsopwekking wordt geen concrete mitigerende of compenserende maatregel voorgesteld. De afweging of binnen het projectgebied meer energie kan worden opgewekt dan volgens de plannen mogelijk is, kan op gespannen voet komen te staan met de ruimtelijke kwaliteit (groen-blauw) en de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Buiten het plangebied naar extra mogelijkheden zoeken ligt buiten het bereik van het Omgevingsprogramma Entree. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

- *Klimaatadaptatie – mitigerende maatregel*

Voor wateroverlast zijn aanvullende maatregelen als volgt:

- Waterberging toevoegen aan de noordwestzijde van het plangebied.
- Oppervlaktewater aan de westzijde toevoegen.
- Bovengrondse waterstructuur in oost-westrichting creëren om zo lengte van duikers te beperken.
- Knelpunten voor wateroverlast bij tunnels verhelpen.

Voor hitte zijn aanvullende maatregelen als volgt:

- Het bieden van voldoende koele, schaduwrijke, toegankelijke openbare ruimte, buitenruimte en daken voor alle nieuwe bewoners.
- Het overgrote deel van de bestaande bomen vervangen met nieuwe bomen, zodat het effect voor mensen en milieu zo optimaal mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van bomen rondom poelen ter voorkomen van verdamping en het planten van bomen met een kortere levensduur tussen bomen met een lange levensduur om op korte termijn voldoende schaduw in het plangebied te realiseren.

Makkelijk inpasbare maatregelen treffen ten behoeve van waterveiligheid zijn als volgt:

- Gevoelige nutsvoorzieningen boven peilhoogte.
- Evacuatiemogelijkheden bij eengezinswoningen via de eerste verdieping creëren.
- In kaart brengen van de assets die een ontwrichtende werking hebben als ze uitvallen door wateroverlast en overstroming. Voorbeelden zijn trafo's van het elektriciteitsnetwerk en schakelkasten van een rioolgemaal en waar nodig deze hoger aanleggen.

- Grondgebonden woningen altijd met twee verdiepingen bouwen, zodat vluchten binnen de woning mogelijk is.

Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als positief beoordeeld (+) voor indicatoren hittestress, droogte en overstroming. Voor wateroverlast is dat zeer positief (++).

Toepassing van de mitigerende maatregel
Ten aanzien van de voorgestelde maatregelen geldt dat deze voor een belangrijk deel onderdeel vormen van de nadere uitwerking van zowel de openbare ruimte als de gebouwontwerpen en binnentuinen die daarbij horen. Om die reden is het in deze fase van planvorming nog niet mogelijk te bepalen of te meten in hoeverre die maatregel de effectbeoordeling beïnvloed. Er is derhalve op dit moment geen rekening gehouden met invulling van deze mitigerende maatregel.

Hoofdstuk 7 Financiën – Kostenverhaal
(…)

De hoogte van de bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte en de algemene plankosten wordt gebaseerd op een basiswaarde. ~~die bij de vaststelling van het omgevingsprogramma wordt bepaald.~~ Deze basiswaarde ~~ligt binnen een bandbreedte van~~ is €153 ~~tot €160~~ per vierkante meter bvo. Deze basiswaarde is berekend door de totale kosten en investeringen, exclusief kavelspecifieke plankosten, te verdelen over de bestaande en te ontwikkelen vierkante meters bvo in het plangebied. De berekening hiervan is opgenomen in bijlage VII. Naast de basiswaarde worden ook kavelspecifieke plankosten in rekening gebracht. Deze kavelspecifieke plankosten worden afzonderlijk berekend voor de te ontwikkelen kavels, op basis van de benodigde ambtelijke inzet voor de desbetreffende kavel. De basiswaarde en de kavelspecifieke plankosten vormen samen de grondslag voor de uiteindelijke bijdrage per bouwactiviteit.

Voor de nog te sluiten anterieure overeenkomsten wordt de uiteindelijke bijdrage per bouwactiviteit vastgesteld als de som van de bijdrage berekend uit de basiswaarde en de kavelspecifieke plankosten. De basiswaarde wordt voor het afsluiten van de anterieure overeenkomst ~~voor vaststelling~~ vermenigvuldigd met een gewichtsfactor, die afhankelijk is van de categorie waartoe de bouwactiviteit behoort. De gewichtsfactoren verschillen per type ontwikkeling en worden bepaald op basis van de veronderstelde opbrengstcapaciteit.

Samengevat wordt dit in de volgende beleidsregel vertaald
Entree wordt ontwikkeld volgens en binnen de kaders van de uitgangspunten van het kostenverhaal. Bouwactiviteiten leveren op twee manieren een bijdrage aan de benodigde investeringen: • via een bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte en algemene plankosten; en • via een bijdrage aan specifieke plankosten. De hoogte van de bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte en algemene plankosten wordt gebaseerd op een basiswaarde. De berekening is ~~een~~ bijlage VII bij het Omgevingsprogramma. De kavelspecifieke plankosten worden afzonderlijk berekend voor de te ontwikkelen kavels. De basiswaarde en de kavelspecifieke plankosten vormen samen de grondslag voor de uiteindelijke bijdrage per bouwactiviteit.

Hoofdstuk 9 Participatie en zienswijzen
(….)

Zienswijzen op het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree
Het ontwerp-Omgevingsprogramma Entree en ~~de ontwerp Mer~~ het ontwerp van de plan-MER hebben van 28 maart 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. Zowel op de website www.entreezoetermeer.nl als op het de website Omgevingsloket – Regels op de Kaart waren de documenten te raadplegen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend, waarvan 1 buiten de termijn.

Deze zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in een Nota Beantwoording Zienswijzen.

Deze Nota Beantwoording Zienswijzen maakt deel uit van de documenten die aan het college en de gemeenteraad zijn aangeboden in het kader van de besluitvorming.

Vaststellingsproces
De bevoegdheid tot het vaststellen van een Programma ligt op grond van de Omgevingswet het college van Burgemeester en Wethouders. Aanvullend is in de gemeente Zoetermeer afgesproken dat de gemeenteraad instemt met een programma voordat het college overgaat tot vaststelling.

Hoofdstuk 10
(…)

De ontwikkelende partijen doorlopen vervolgens een planproces van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO) tot een definitief ontwerp (DO). Dit doen zij samen met de toetsende instanties van de gemeente (o.a. stedenbouw). Elk van de stadia moet worden afgerond met een advies van het Q-team. Dit advies (voorlopig en definitief) zal worden voorgelegd aan de CRK, die haar wettelijke advies richting het college zal geven.

(…)

Geluid-haalbaarheidsbeoordeling
Hierboven wordt ingegaan op de kwaliteitsbewaking van Entree en is beschreven dat in de fases SO, VO en DO de ontwikkelaars samen met de gemeente dit planproces doorlopen. In het Geluidkader Entree (zie ook paragraaf 3.1) is opgenomen dat reeds in de fase van het SO (of indien gewenst eerder een zogenaamde geluidhaalbaarheidsbeoordeling kan plaatsvinden. Hierbij dient de ontwikkelaar inzicht te geven in motivatie en onderbouwing van de toepassing van het Geluidkader Entree Dit wordt door de gemeente getoetst. Bij het uitwerken van het SO naar VO en DO toetst gemeente (vervolgens) terughoudend op motivatie en gebruik van afwijkingsmogelijkheden volgens het Geluidkader Entree. Als het bouwplan in de fase van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp inhoudelijk wijzigt en afwijkt, is een aanvulling op de motivatie en onderbouwing wel benodigd.

Monitoring
(…)

De tabel in hoofdstuk 10 onder het kopje monitoring wordt als volgt aangevuld:

Doelen	Indicatoren	Databron monitoring	Databron monitoring
(…)			
Gezonde leefomgeving	Geluid (…)	(…)	Aantal keren en locatie toepassing Geluidkader Entree

5. Tekstvoorstellen wijzigingen Effectenstudies

In de navolgende tekstblokken zijn de wijzigingen opgenomen die zijn doorgevoerd in een aantal Effectenstudies.

Leeswijzer
Met wijzigingen bijhouden is te zien:

- Welke teksten zijn verwijderd
- Welke teksten zijn toegevoegd

Waar (…) staat, betekent dit dat er tekst in de paragraaf staat die niet gewijzigd is. In het kader van het doel van het voorliggende document (inzichtelijke maken van de wijzigingen) is voor deze methode gekozen om te voorkomen dat het een te groot document wordt.

Effectstudie Ruimtelijke Kwaliteit
Paragraaf 3.3 Huidige situatie cultuurhistorie
(…)

Aan de oostzijde werden begin jaren ’70 kantoorgebouwen gerealiseerd. Op de grote plots kwamen kantoorgebouwen met een eenvoudige hoofdvorm tot stand. De locaties werden gekenmerkt door forse parkeerterreinen. De eerste firma die zich op de meest zuidelijke plot vestigde was het bedrijf IBM. Tot sterke groei van het bedrijf kwam het niet, waardoor een groot deel van het terrein uiteindelijk niet bebouwd werd. Aan de kant van Meerzicht kwamen in de periode 1975-1980 aan het Bredewater kantoren van een ander type tot stand. Opvallende complexen hierin vormen de Kristalkantoren aan het Bredewater 4-14 (1976, architecten Zandstra, De Clercq, Zubli, Van den Oever & Partners, kortweg ZZOP) en het kantoorgebouw Bredewater 16 (1979, architect J. Vlaming). Beide gebouwcomplexen hebben een enigszins clusterachtige opbouw. Deze panden hebben een hoge monumentale waarde, hetgeen blijkt uit de redengevende omschrijving en waardenstelling die is opgesteld ter voorbereiding van het maken van de voorselectie van nieuwe gemeentelijke monumenten, Bredewater 16 heeft zelfs een zeer hoge monumentale waarde en is van nationaal belang. De panden hebben geen beschermde status als gemeentelijk monument.

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 documenten 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.

(…)

Paragraaf 5.1 Effectbeschrijving en -beoordeling stedelijk landschap

De onderstaande tekst wordt aan deze paragraaf toegevoegd.

Woonmilieus
Door deze wijk structuur worden 3 type woonmilieus te creëren, met elk hun eigen kwaliteiten en ondersteunend aan verschillende leefstijlen en doelgroepen.

Aan de Afrikaweg wordt een dynamische leefstijl gefaciliteerd met een woonmilieu dat zich bevindt te midden van allerlei stedelijke reuring. Men gebruikt de stad als huiskamer voor werk, ontspanning, sport en ontmoetingen. De plinten met veel publieksvoorzieningen zijn ondersteunend aan deze leefstijl. Er is ruimte voor collectieve voorzieningen op gebouwniveau om zowel facilitair deze leefstijl te ondersteunen als in de hang naar gemeenschap. De binnentuinen in de blokken zijn met hun rustige en semi-publieke karakter een plek waar dit woonmilieu rust vindt met de mogelijkheid om ook hier een sociale gemeenschap te vormen.

De dwarsstraten zijn heel bewust autovrij gemaakt. Hier kan een straatleven worden gefaciliteerd. Vele voordeuren aan de straat zorgen ervoor dat de omliggende woningen een gevoel van eigenaarschap krijgen over de straat. Hier is ruimte voor klassiek burencontact en spelende kinderen voor de deur. Hiermee wordt een levensstijl ondersteund die meer op zoek is naar harmonie met de brede maatschappij en in de straat een stukje ruis vindt die het leven gezellig maakt. De vergroening in de dwarsstraten zorgt voor meer woonkwaliteit en zorgt er bovendien voor dat er een koel milieu is. Alle dwarsstraten bieden bovendien toegang tot de binnentuinen, waarmee ze een belangrijk onderdeel vormen van een meer informele groene route tussen de verschillende binnentuinen.

Bredewater en Boerhaavelaan faciliteren een woonmilieu dat meer gericht is op het groene netwerk van Zoetermeer. Zodra je hier uit de voordeur stap sta je aan de groenstructuren die je door de stad heen en naar de buitengebieden brengen. Je woont hier met uitzicht op het groen en de ruimte om direct aan een hardloop- of wielerronde te beginnen. De inrichting moedigt gezond bewegen aan. Er is niet zoveel sprake van ontmoetingsruimte rondom de woning waarbij wel verbinding is met de binnentuinen.

Paragraaf 5.2 Effectbeschrijving en -beoordeling cultuurhistorie
(…)

De historische bouwkunde in het gebied wordt aangetast door de voorgenomen sloop van historisch bouwkundige elementen, te weten de cultuurhistorisch zeer waardevolle panden Bredewater 4-14 en

Bredewater 16 en het complex aan het Kinderen van Versteeghplein. Met betrekking tot de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 is in paragraaf 3.3 uitgebreid ingegaan op de besluitvorming van sloop-nieuwbouw voor deze panden. De panden zijn unieke gebouwen uit de zogenaamde Post 65-periode, een periode waarvan Zoetermeer als groeikern een unieke staalkaart aan architectuur heeft. De hierboven genoemde panden en ook het Poortgebouw en de Mandelabrug maken onderdeel uit van het Inventarisatie- en selectieproject naoorlogs erfgoed Zoetermeer 1945-1990. De Mandelabrug en het complex aan het Kinderen van Versteeghplein zullen wellicht worden aangewezen als gemeentelijk monument in het kader van de op dit moment uitgevoerde voorselectie voor nieuwe gemeentelijke monumenten in opdracht van het college~~. De panden Bedewater 4-14 en Bredewater 16 worden gesloopt als gevolg van het collegebesluit van 14 januari 2025.~~
(…)

Effectstudie Stikstof
De effectstudie stikstof wordt in zijn geheel vervangen door een geactualiseerde versie.

Effectstudie Geluid
Samenvatting
(…)

In het akoestisch onderzoek is het effect van de ontwikkeling op de geluidsituatie in beeld gebracht. Daarvoor is de huidige situatie afgezet tegen de autonome en de toekomstige situatie. De autonome situatie is de toekomstige situatie waarbij wordt verondersteld dat de transformatie niet wordt doorgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een (deels) hoog geluidbelaste situatie.Ten opzichte van de huidige en de autonome situatie, neemt het aantal geluidbelaste bewoners toe. Dit is ook logisch omdat er een nieuwe wijk wordt gerealiseerd waarin duizenden nieuwe bewoners zullen gaan wonen.

(…)

Bij de verdere uitwerking van de plannen (BOPA) zal, indien niet kan worden voldaan aan het Afwegingskader geluid Zoetermeer, in ieder geval moeten worden voldaan aan het Geluidkader Entree.

Zowel het Geluidkader Entree, als de notitie zwaarwegende belangen zijn gebaseerd op adviezen van de GGD. Daardoor wordt, ondanks de geluidsituatie, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

(…)

1. Inleiding
(..)

Voor de toekomstige situatie is een voorbeeldinvulling (gebaseerd op het stedenbouwkundig model) opgesteld door de gemeente Zoetermeer. Deze invulling is het resultaat van een uitgebreid ontwikkelproces dat al in 2015 is ingezet. Daarbij is gezocht naar een invulling die rekening houdt met de geluidbelaste situatie, en daarmee de wens om ook rustige gebieden en gebouwzijden te realiseren, maar ook met andere criteria zoals het aantal woningen en stedenbouwkundige vormgeving. De uiteindelijke invulling zal afwijken van dit voorbeeld. Het voorbeeld is louter opgesteld om een algemeen inzicht te geven in de aard en omvang van de geluidsituatie in het plangebied.

(..)

2.3 Onderzochte situaties
(…)

Op dit moment zijn nog niet alle planologische mogelijkheden benut. Vanwege de beoogde transformatie en het Omgevingsprogramma wordt geen verdere invulling van die planologische mogelijkheden verwacht. Daarom is voor de autonome situatie uitgegaan van dezelfde fysieke situatie als de huidige situatie.

Voor de toekomstige situatie is door de gemeente Zoetermeer een globale stedenbouwkundige invulling opgesteld. Deze invulling is een resultaat van een ontwerpproces van vele jaren waarbij naast de gemeente, ook ontwikkelende partijen, omwonenden en de GGD waren betrokken. Dat is getrechterd tot een mogelijke invulling waarbij, naast andere aspecten, ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de geluidsituatie. Dit heeft zich vertaald in percelen met rustige binnenterreinen en zoveel mogelijk luwte voor de woningen. Opgemerkt wordt dat dit een voorbeeld-invulling is. In het verdere ontwikkelproces wordt de exacte invulling bepaald waarbij nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met de geluidcriteria.

(…)

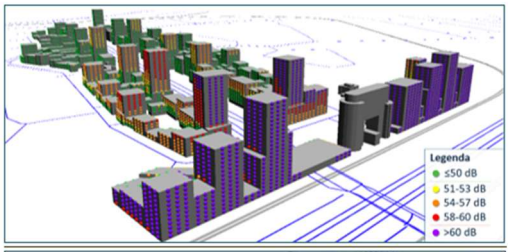
Paragraaf 5.1.1.
(…)
De onderstaande afbeeldingen zijn gewijzigd. Zodat de geluidsresultaten uit meerdere hoeken is te beschouwen. Links rechts oud.



Figuur 31 L_{den} rijksweg A12 plansituatie 7.250 woningen



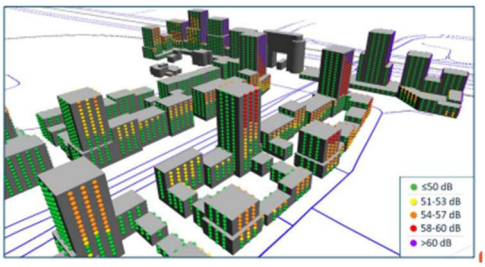
Figuur 31 L_{den} rijksweg A12 plansituatie 7.250 woningen





Figuur 32 L_{den} rijksweg A12 plansituatie 7.250 woningen





Figuur 32 L_{den} rijksweg A12 plansituatie 7.250 woningen

Effectstudie Bodem, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid
De effectstudies Bodem, Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid zijn opgesteld door AnteaGroup. Deze waren opgemaakt in het format van Tauw. De opmaak is gewijzigd volgens het format van AnteaGroup. Dit betreft dus geen inhoudelijke wijziging.

6. Tekstvoorstellen wijzigingen MER

Als gevolg van de wijzigingen in de effectstudies Ruimtelijke Kwaliteit en Geluid is het MER op die onderdelen aangepast.

Leeswijzer
Met wijzigingen bijhouden is te zien:

- Welke teksten zijn verwijderd
- Welke teksten zijn toegevoegd

Waar (…) staat, betekent dit dat er tekst in de paragraaf staat die niet gewijzigd is. In het kader van het doel van het voorliggende document (inzichtelijke maken van de wijzigingen) is voor deze methode gekozen om te voorkomen dat het een te groot document wordt.

Paragraaf 1.2.4
Op 13 mei 2025 heeft de Commissie mer het Toetsingsadvies voor de milieueffectrapportage bij het Omgevingsprogramma van Entree Zoetermeer uitgebracht. De Commissie waardeert de inspanningen en zorgvuldigheid waarmee de gemeente streeft naar een optimale inrichting van de wijk Entree. De Commissie vindt dat het MER goede informatie bevat en uitgebreid, toegankelijk en goed leesbaar is. Desondanks mist de Commissie belangrijke informatie in het MER. Zo zijn de milieugevolgen voor de nieuwe bewoners in een gebied als Entree, met hoge geluidbelasting en weinig groen, niet goed uitgelicht. Daarnaast zijn de keuze voor het huidige stedenbouwkundige ontwerp van Entree en de consequenties voor de leefomgeving niet helder. Er zijn verschillende doelstellingen voor de wijk, maar het is onduidelijk hoe deze zijn meegewogen in de keuze voor dit ontwerp. Verder merkt de Commissie op dat er een alternatief ontbreekt waarbij de gezonde leefomgeving als uitgangspunt wordt genomen en dat de onderzochte alternatieven alleen verschillen in aantallen mensen en voorzieningen. Tot slot zijn de stikstofeffecten van het plan nog niet voldoende in beeld gebracht. De Commissie adviseert om deze informatie aan te vullen in het MER voordat er een besluit over het programma wordt genomen.

Het advies van de Commissie mer is ter harte genomen en dit heeft geleid tot aanscherpingen in het MER en in het Omgevingsprogramma. In deze versie van het MER zijn de volgende aanvullingen gedaan:

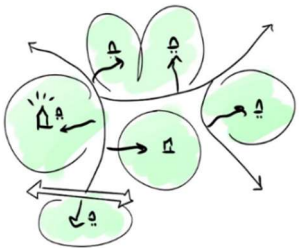
- In het MER is een motivering gegeven voor de keuze van de stedenbouwkundige opzet. Daarbij is aangegeven hoe de verschillende doelstellingen voor het gebied hierin gewogen zijn en welke uitgangspunten leidend waren. Ook wordt inzicht verschaft in welke alternatieven eerder zijn beschouwd en zijn afgevallen en welke milieuoverwegingen daar een rol bij hebben gespeeld (zie paragraaf 2.2).
- Er is toegelicht dat een alternatief gericht op leefomgeving geen realistisch alternatief is voor Entree en derhalve geen meerwaarde biedt om toe te voegen aan dit MER (zie paragraaf 3.3.3)
- Een toelichting dat geluid een van de aspecten is geweest bij het stedenbouwkundige ontwerpproces van Entree en een toelichting op het advies van GGD en de zwaarwegende belangenafweging (paragraaf 4.4).
- Een nadere toelichting op de besluitvorming van sloop-nieuwbouw van de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 op basis van een integrale belangenafweging. Daarnaast een toelichting op het lopende traject voor aanwijzing van nieuwe monumenten (Post 65) door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed met een advies voor het pand de Mammoet (paragraaf 4.14).
- In het MER is ingegaan op de stikstofemissies en hoe deze beperkt kunnen worden (zie paragraaf 4.15).

Paragraaf 2.2 Historie van de planvorming van Entree

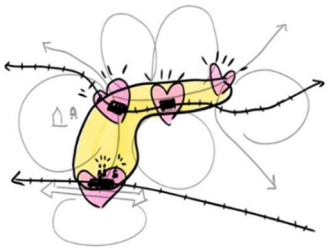
Zoetermeer is een stad, groeikern, die zich de afgelopen decennia kenmerkte door de uitbreiding van met elkaar verbonden maar solitaire wijken. De ruimte en kansen voor uitbreiding zijn er nagenoeg niet meer, zeker niet in die mate waarin de groeiende vraag naar woningen gefaciliteerd kan worden. Zoetermeer kiest nu voor een binnenstedelijke verdichting waarmee tegelijkertijd de verbinding tussen de naar binnengekeerde wijken versterkt kan worden. Deze verdichting ziet Zoetermeer vooral langs de hoofdstructuur van Zoetermeer plaatsvinden. Entree is daarin de eerste stap waarmee tegelijkertijd de kans ligt om de omliggende twee wijken, Driemanspolder en Meerzicht met elkaar te verbinden.



Figuur 0-3 Structuurplan Zoetermeer 1968



Figuur 0-3 Schematische weergave opbouw wijkontwikkeling Zoetermeer (bron:gemeente Zoetermeer)



Figuur 0-3 Schematische weergave mogelijke binnenstedelijke ontwikkeling rondom de hoofdstructuur van Zoetermeer (conform Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040) (bron: gemeente Zoetermeer)

Structuur van het plangebied

Het gebied Entree ligt ingekapseld tussen een aantal bestaande wegen. De Afrikaweg doorsnijdt het gebied en vormt daarmee een duidelijke barrière tussen de twee delen. Die twee delen worden aan de buitenzijde begrensd door de Boerhaavelaan en Bredewater. Deze infrastructuur en de fysieke beperkingen die deze meebrengen vormen belangrijke structuren die ten grondslag liggen aan het concept van het stedenbouwkundig model voor Entree. Dat geldt ook voor het hoogteverschil, de Afrikaweg ligt hoger dan het omliggende gebied, wat mede bijdraagt aan de barrièrewerking, Ook de bestaande groenstructuren, en dan met name diegene gelegen aan de randen van het gebied vormen een zachte rand met de omliggende wijken, maar kennen weinig kwaliteit en nodigen niet uit toch verblijf. Het behoud, versterken en verbinden van deze randen is eveneens een belangrijke drager voor het stedenbouwkundig model. In het gebied zal een aantal gebouwen blijven staan, waaromheen ontwikkeld zal worden. Het plangebied kent daarnaast ook een versnipperd grondeigendom, met meerdere particuliere grondeigenaren.

De hiervoor benoemde ‘randvoorwaarden’ definiëren de buitenste plangrens van Entree en vormen ook de dragende structuur binnen het plangebied.

Entree vanaf 2015

Het Omgevingsprogramma Entree, de Ontwikkelvisie Entree en het Beeldkwaliteitsplan Entree zijn het resultaat van een ontwerp- en ontwikkeltraject waarvan de eerste stappen al in 2015 zijn gezet. In dat jaar is de Project Aanpak Entree door de gemeenteraad vastgesteld. Het kantorengebied langs de Afrikaweg wordt dan al als opgavegebied gesignaleerd en de inzet op dat moment richt zich vooral op:

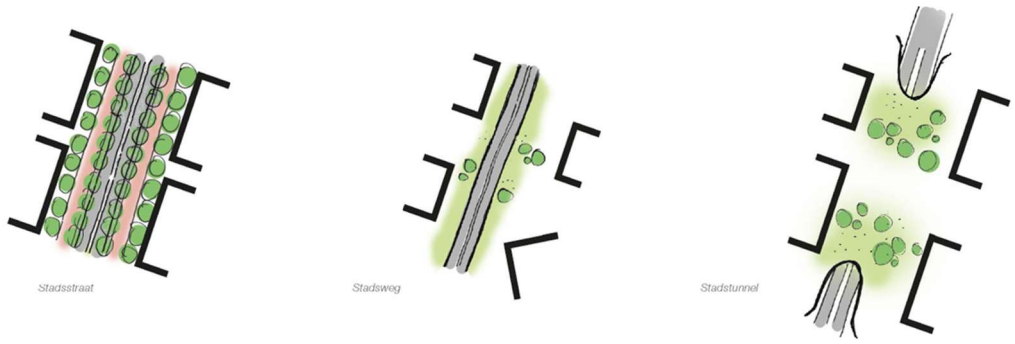
- Knooppunt ontwikkeling: beter benutten bestaande infra
- Van een gescheiden stad naar een gemixte stad
- Gebiedskwaliteit verhogen ipv. transformatie kantoorpanden naar woningen

In 2017 is de eerste Gebiedsvisie voor Entree vastgesteld. In die gebiedsvisie is het gebied rondom de Afrikaweg als onderzoekslocatie voor het toevoegen van 3.500 woningen genoemd. Doelstelling naar aanleiding van woningmarktonderzoek van destijds waren:

- De woningvoorraad in Zoetermeer moet meer diversifiëren.
- De moderne woonconsument wil meer kwaliteit en comfort in de woning.
- Autobezit en behoefte aan parkeerplaatsen neemt af.
- Nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen worden steeds belangrijker.

Deze onderzoeksresultaten duiden de zoektocht naar een meer stedelijk woonmilieu en knooppunt gericht woonmilieu, dat t.o.v. de rest van Zoetermeer onderscheidend is en doorstroming op de woningmarkt op gang kan brengen.

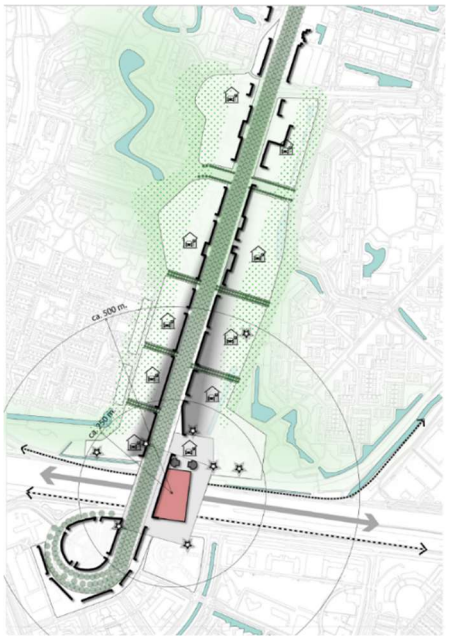
In het kader van de gebiedsvisie is middels ontwerpend onderzoek gekomen tot drie varianten voor de stedenbouwkundige opzet van Entree. De variant met een Stadsstraat met blokken aan weerszijden, een variant met een stadsweg met vrij liggende blokken geadresseerd aan Bredewater en Boerhaavelaan en een variant met de Afrikaweg als stadstunnel.



Figuur 0-4 *Varianten Afrikaweg visie Entreegebied Zoetermeer volgens Visie Afrikaweg 2017 (gemeente Zoetermeer)*

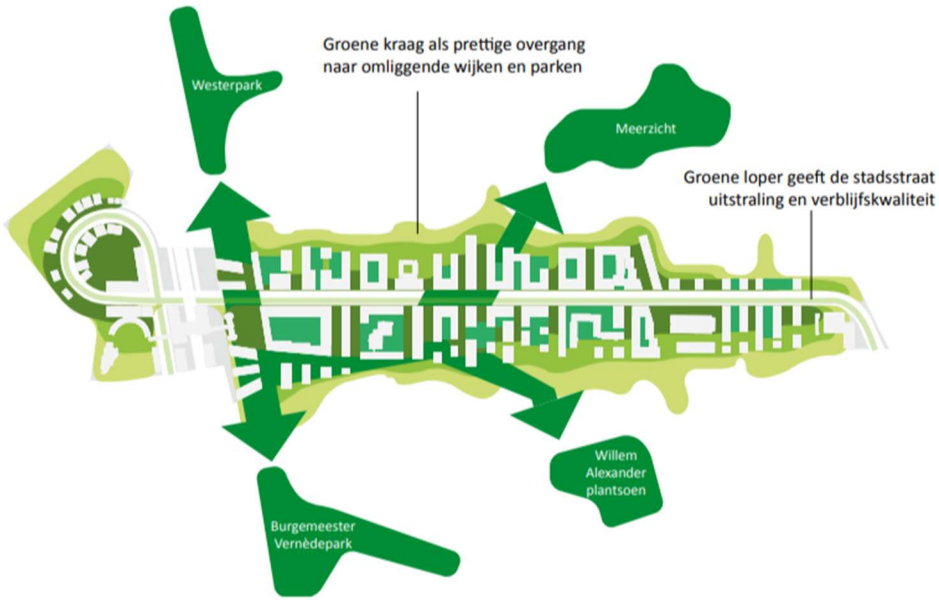
Op grond van een integrale afweging is gebleken dat de stadsstraat voorkeur had. Deze variant bood de meest reële kans voor een verbetering van de ruimtelijke structuur, waarbij adressen worden gecreëerd en geluidluwe zijden achter de stadsstraat, in tegenstelling tot het model van een stadsweg met losse blokken. Hierdoor is geluidsbelasting beter te mitigeren. Uit de afweging bleek ook dat de voordelen van de Stadstunnel niet voldoende waren om de hoge investeringskosten te verantwoorden.

De uiteindelijke doelstellingen van de visie luidden:
1. Gebied ontwikkelen tot een groene en hoogwaardige stadswijk met een mix aan wonen en stedelijk programma
2. Een zeer aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt realiseren dat als overstapmachine goed functioneert en visitekaartje van de Entree van Zoetermeer
3. Creëren van nieuwe stadstraat met aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang



Figuur 0-5 Visiekaart Entree volgens Visie Afrikaweg 2017 (bron: gemeente Zoetermeer)

Het Masterplan 2019 is tot stand gekomen na een eerste verkenning van bovenstaande ambities met de markt. In deze fase vindt er verder onderzoek plaats naar de bijdrage van Entree aan de zoekopgave naar meer woningen naar aanleiding van het coalitieakkoord. Ook in dit plan is verder gestudeerd en ontworpen aan het concept van de stadsstraat met aan weerszijden woningen en omzoomd met een groene kraag als prettige overgang naar omliggende wijken en parken.



Figuur 0-6 Ruimtelijk principe van de overgangen en groene verbindingen van Entree volgens het Masterplan 2019 (bron: gemeente Zoetermeer)

Daarna is, op basis van het Masterplan, Entree uitgewerkt in een Planuitwerkingskader, een Ontwerp-bestemmingsplan en een structuurontwerp Openbare Ruimte. Hierin heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden van het concept met gesloten bouwblokken en is afgestemd op de grondeigendommen (perceelsgrenzen) van de eigenaren in het gebied. Hier is ook de pandsgewijze opbouw van de blokken in Entree geïntroduceerd. In dit stadium vond de ontsluiting van de stedelijke blokken deels plaats via ventwegen die parallel aan de Afrikaweg zijn gelegen.

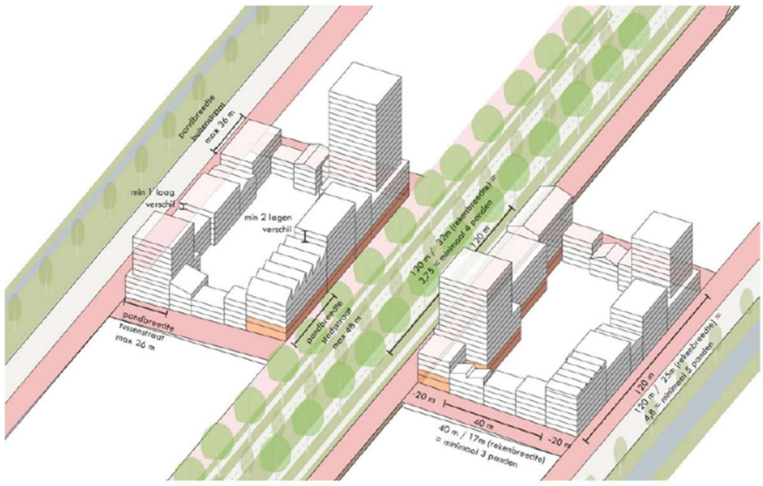
In 2022 – 2023 is onderzocht of een landtunnel over de Afrikaweg tot de mogelijkheden behoort. Uit het onderzoek blijkt dat het effect daarvan positief is, zoals het verminderen van fijnstof en geluidsoverlast. Ook wordt de oversteekbaarheid van de Afrikaweg veiliger en aantrekkelijker. En verbetert het wooncomfort vanuit de nieuwe woningen door zicht op een groene parkachtige omgeving, in plaats van op een weg. Bij een overkapping met een hoogte van 7,5 meter ontstaat een visuele barrière, met name bezien vanuit de plinten, en is mogelijk sprake van meer schaduwwerking. Deze factoren spelen mee in de afzetbaarheid van het vastgoed. Een half-verdiepte overkapping, met een lagere hoogte van 4 meter, was wat dat betreft gunstiger en heeft een minder negatief effect op de plinten. Deze variant biedt ook de mogelijkheid tot het maken van een aantrekkelijk dakpark. Uit het onderzoek blijkt ook dat een landtunnel, in beide vormen, negatieve effecten heeft op de financiële haalbaarheid. Het college heeft destijds dan ook besloten dat met een (half verdiepte) landtunnel een aantrekkelijk perspectief wordt geboden, maar dat de geraamde kosten niet opwegen tegen de voordelen.

Het Ontwerp-bestemmingsplan heeft in 2022 ter inzage gelegen. Zoals in paragraaf 2.1 al is aangegeven, waren er verschillende redenen om de planvorming voor Entree ter herzien en integraal te verdiepen. Met die herziening ontstond ook de kans om meer verblijfskwaliteit aan de Stadsstraat toe te voegen, de verbinding met de wijken Meerzicht en Driemanspolder nadrukkelijker mee te nemen en versnippering van groen en ecologische structuren te voorkomen. Belangrijk bij de herziening was het besluit van de gemeenteraad van 8 juli 2024 over de bandbreedten van het te realiseren programma in Entree. Bij dit besluit is ook bevestigd dat het gebied is vergroot ten opzichte van de eerdere plannen door het toevoegen van West 8.

In de totstandkoming van het stedenbouwkundig model uit de Ontwikkelvisie Entree is ook onderzocht hoe er meer verblijfskwaliteit aan de openbare ruime kan worden toegevoegd. Op de Afrikaweg is de keuze gemaakt om de ventwegen uit het concept te halen, ten faveure van groen en verblijfsgebied. Dit betekent dat de dwarsstraten autovrij konden worden gemaakt, waardoor tezamen met de voordeuren in deze dwarsstraten de mogelijkheden tot verblijven op straat en ontmoeting tussen bewoners ten goede zal komen.

In lijn met de opzet van het concept uit Planuitwerkingskader is ook in het huidige stedenbouwkundige model gekozen voor gesloten bouwblokken. Deze stedenbouwkundige opzet is in het concept van Entree, met wonen en een voorzieningenplint ter weerszijden van de Afrikaweg, de meest passende opzet gezien geluidssituatie en de haalbaarheid van de ontwikkeling. Er wordt in die gesloten bouwblokken gestreefd naar maximale differentiatie (bijvoorbeeld in hoogte en verschijningsvorm) en met verschillende woonmilieus met elk hun eigen kwaliteiten.

De totstandkoming van het stedenbouwkundig model heeft een zorgvuldige verfijning doorlopen. Hierbij is op meerdere facetten (leefkwaliteit, geluid, openbare ruimte, duurzaamheid, verkeer, kosten en bebouwing) onderzocht op welke wijze het stedenbouwkundig model tot de meest integrale keuze leidt. Ook sec qua akoestiek ziet gemeente Zoetermeer dat dit model met gesloten bouwblokken de meeste voordelen oplevert.



Figuur 0-7 Principes van het stedelijk blok volgens de Ontwikkelvisie Entree 2025 (bron: gemeente Zoetermeer)

Paragraaf 3.3.3 Advies Commissie mer extra alternatief
In haar advies op het planMER adviseert de Commissie mer om een extra alternatief in het MER te onderzoeken, gericht op de leefomgeving. In paragraaf 2.2 van dit MER is beschreven wat de historie van de planvorming van Entree is. De totstandkoming van het stedenbouwkundig model heeft een zorgvuldige verfijning doorlopen. Hierbij is op meerdere facetten (geluid: ruimtelijk vs gebouwniveau, differentiatie woonmilieus/ typologie, dichtheid, groen en de relatie met de omgeving) onderzocht op welke wijze het stedenbouwkundig model tot de meest integrale keuze leidt. Ook sec qua akoestiek ziet gemeente Zoetermeer dat dit model met gesloten bouwblokken de meeste voordelen oplevert. Binnen dit model zijn twee alternatieven in dit MER beoordeeld, die verschillen in de programmering. Op basis van de gedane analyses die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundige model, ziet de gemeente Zoetermeer geen meerwaarde in een extra alternatief. Een dergelijk alternatief is geen realistisch alternatief voor Entree. Het is niet financieel uitvoerbaar en levert nauwelijks voordelen op het gebied van geluidsaspecten en daarmee ook niet voor de leefkwaliteit.

Paragraaf 4.14.2.2 Cultuurhistorie
(…)

Driemanspolder werd vanaf 1966 ontwikkeld met een mix van hoog- en laagbouw. Het plangebied Entree omvat delen van Driemanspolder, Meerzicht en de Afrikaweg. De Afrikaweg maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van de Zoetermeer, de zogenoemde H-structuur, en heeft een karakteristiek breed en groen profiel. De ruimtelijke structuur heeft een hoge mate van gaafheid en een hoge cultuurhistorische waarde als onderdeel van de Inventarisatie Post 45. De panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16, de Mandelabrug en een deel van het complex van Kinderen van Versteeghplein hebben een hoge monumentale waarde. Het IBM gebouw en het Poortgebouw hebben een gemiddelde cultuurhistorische waarde. Alle genoemde panden zijn opgenomen in de Inventarisatie Post 45 , maar hebben op dit moment geen beschermde status als gemeentelijk monument of rijksmonument. ~~En voor panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 heeft het college besloten dat herontwikkeling plaatsvindt door middel van sloop- nieuwbouw~~

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 documenten 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.

Paragraaf 4.14.3.2
(…)

Historische (steden)bouwkunde
Er is sprake van verstoring van de historisch stedenbouwkundige structuur, de H-structuur. Daarnaast wordt de zichtbaarheid, herinnerbaarheid en de gaafheid van de stedenbouwkundige opzet van de stad en H-structuur, het hoofdwegenstelsel van de Groeikernperiode, door het aanleggen van een stadsstraat aangetast. De historische bouwkunde in het gebied wordt aangetast door de voorgenomen sloop van historisch bouwkundige elementen, te weten de cultuurhistorisch zeer waardevolle panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 en het complex aan het Kinderen van Versteeghplein. ~~De panden Bedewater 4-14 en Bredewater 16 worden gesloopt als gevolg van het collegebesluit van 14 januari 2025.~~ De panden zijn unieke gebouwen uit de zogenaamde Post 65-periode, een periode waarvan Zoetermeer als groeikern een unieke staalkaart aan architectuur heeft. Met betrekking tot de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 is in paragraaf 3.3 uitgebreid ingegaan op de besluitvorming van sloop-nieuwbouw voor deze panden.

Paragraaf 4.4.1.1 Uitgangspunten geluid
(…)

Samengevat zijn de volgende situaties onderzocht:
1. Huidige situatie (2025);
2. Autonome situatie (2040);
3. Plansituatie 2040:
a. Maximum alternatief (7250 woningen)
b. Minimum alternatief (6250 woningen)
4. Tussenfase (‘autonome situatie’ waarbij de nieuwe wegenstructuur is gerealiseerd en de gebouwen in het plangebied zijn gesloopt).

Voor de toekomstige situatie is door de gemeente Zoetermeer een globale stedenbouwkundige invulling opgesteld. Deze invulling is een resultaat van een ontwerpproces van vele jaren waarbij naast de gemeente, ook ontwikkelende partijen, omwonenden en de GGD waren betrokken. Dat is getrechterd tot een mogelijke invulling waarbij, naast andere aspecten, ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de geluidsituatie. Dit heeft zich vertaald in percelen met rustige binnenterreinen en zoveel mogelijk luwte voor de woningen. Opgemerkt wordt dat dit een voorbeeld-invulling is. In het verdere ontwikkelproces wordt de exacte invulling bepaald waarbij nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met de geluidcriteria.

Voor het inzichtelijk maken van de geluidsituatie zijn driedimensionale rekenmodellen opgesteld. De rekenmodellen zijn opgesteld volgens de specialistische methoden van het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 (Wet geluidhinder) en de Meet- en Rekenmethode geluid wegen volgens artikel 3.8 van de Omgevingsregeling (Omgevingswet). (…)

Paragraaf 4.4.6 Advies GGD en zwaarwegende belangenafweging
Vanwege de hoog belaste situatie waarbij wettelijke standaardwaarden en grenswaarden worden overschreden, is een zwaarwegende belangenafweging gemaakt. In deze afweging is aangegeven of het belang van het realiseren van het plan opweegt tegen de gevolgen van de geluidbelaste situatie. Bij deze afweging is nadrukkelijk het gezondheidskundige advies van de GGD betrokken. GGD heeft geadviseerd om, waar sprake is van hoog belaste situaties en in het bijzonder als geen geluidluwe

gevel kan worden gerealiseerd, specifieke (compenserende) maatregelen te treffen. Onder die omstandigheid is, ondanks het geluid, alsnog sprake van een aanvaardbare situatie. Het advies is verwerkt in het Geluidkader Entree. Dit geluidkader bevat de voorwaarden waaronder alsnog woningen mogen worden gerealiseerd als niet kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden of aan het reguliere gemeentelijke geluidbeleid (Afwegingskader geluid Zoetermeer).

Paragraaf 4.4.~~7~~6 Conclusie
Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een (deels) hoog geluidbelaste situatie. Ten opzichte van de huidige en de autonome situatie, neemt het aantal geluidbelaste bewoners toe. Dit is ook logisch omdat er een nieuwe wijk wordt gerealiseerd waarin duizenden nieuwe bewoners zullen gaan wonen.

(…)

Paragraaf 4.15.3.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden
(…)

Minimum alternatief
Bij het maximum alternatief is er in de gebruiksfase een maximale toename van stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar berekend. Hiermee scoort het alternatief ~~zeer~~ negatief (-). Er is een toename berekend in zes Natura 2000-gebieden: dit zijn Meijendel & Berkheide, Solleveld & Kapitelduinen, Westduinpark & Wapendal, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Kennemerland-Zuid en Coepelduynen.

Maximum alternatief
Bij het maximum alternatief is er in de gebruiksfase een maximale toename van stikstofdepositie van 0,03 mol/ha/jaar berekend. Hiermee scoort het alternatief negatief (-). Er is een toename berekend in zes Natura 2000-gebieden: dit zijn Meijendel & Berkheide, Solleveld & Kapitelduinen, Westduinpark & Wapendal, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Kennemerland-Zuid en Coepelduynen.

Voor Meijendel en Berkheide en Solleveld & Kapitelduinen is als gevolg van de gebruiksfase stikstofdepositie berekend op 9 habitattypen en een leefgebied die in de huidige situatie (naderend) overbelast zijn. Voor Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal is stikstofdepositie berekend op 8 (naderend) overbelaste habitattypen. Voor Kennemerland-Zuid gaat het om 4 habitattypen en voor Nieuwkoopse Plassen & De Haeck om 6 habitattypen en 2 leefgebieden. Voor Coepelduynen is er voor 1 (naderend)overbelast habitattypen stikstofdepositie berekend.

Bij beide alternatieven is sprake van een toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase ~~groter dan~~ van meer dan 0,00 mol/ha/jaar en minder dan 0,05 mol/ha/jaar. Beide alternatieven hebben daarmee een negatief effect (-) op deze indicator. De alternatieven zijn voor de indicator stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden niet onderscheidend.

(…)

Paragraaf 4.15.3.2 Overzicht effectbeoordeling aspect natuur
(…)

De tabel 107 wijzigt zie hieronder, bovenste tabel is oud en onderste tabel is nieuw.

Tabel 107 Overzicht effectbeoordeling aspect natuur

Indicator	Minimum-alternatief	Maximum-alternatief
Soortenbescherming	- -	- -
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	- -	- -
(kansen voor) verhoging natuurwaarden	+	+

Tabel 107 Overzicht effectbeoordeling aspect natuur

Indicator	Minimum-alternatief	Maximum-alternatief
Soortenbescherming	- -	- -
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden		
- Realisatiefase	0	0
- Gebruiksfase	-	-
(kansen voor) verhoging natuurwaarden	+	+

Paragraaf 4.15.4.1 Wettelijk verplichte maatregelen

(…)

Mitigatie en compensatie stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Er zijn vele mitigerende maatregelen denkbaar, maar de belangrijkste zijn het instellen van een milieuzone binnen de woonwijk, aangezien verkeer de grootste bron van NOX-emissies is. Grote reducties zijn mogelijk indien geen verbrandingsmotoren worden toegestaan. Met minder vergaande maatregelen is ook nog een behoorlijke reductie haalbaar, bijvoorbeeld minimaal EURO- 6 voertuigen. Voor emissieloze scenario's geldt dat de beoordeling dan zeer waarschijnlijk neutraal zou worden. Borging van een milieuzone kan via bepalingen in het omgevingsplan en een verkeersbesluit. Handhaving kan via een camerasysteem of BOA's.

~~Als gevolg van de twee alternatieven is in de gebruiksfase sprake van een toename van stikstofdepositie op overbelaste Natura 2000-gebieden. Om die reden zijn (significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Dit betekent niet dat het plan per definitie niet uitvoerbaar is. Voor mitigerende maatregelen kan gedacht worden aan smart mobility, inzet op openbaar vervoer om emissies van verkeer te beperken en/of extern salderen.~~

In de aanlegfase is - afhankelijk van het bouwtempo - geen sprake van een toename van stikstofdepositie. Om die reden zijn er geen wettelijk verplichte mitigerende of compenserende maatregelen van toepassing. ~~Wel zijn mitigerende maatregelen mogelijk om het realiseren van meer programma per jaar mogelijk te maken. Op basis van de berekeningen ligt dat punt op 500 appartementen, 100 woningen en niet wonen voorzieningen.~~

Paragraaf 4.15.4.2 Bovenwettelijke mitigatie en compensatie

(…)

De tabel 10~~7~~8 wijzigt zie hieronder, bovenste tabel is oud en onderste tabel is nieuw

Tabel 108 Overzicht effectbeoordeling met en zonder mitigerende en compenserende maatregelen

Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie	Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Soortenbescherming	- -	0	- -	0
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	- -	0	- -	0
(kansen voor) verhoging natuurwaarden	+	n.v.t.	+	n.v.t.

. **Hoofdstuk 8 Aandachtspunten voor het vervolg**

Tabel 108 Overzicht effectbeoordeling met en zonder mitigerende en compenserende maatregelen

Indicator	Minimum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie	Maximum-alternatief	Na mitigatie/ compensatie
Soortenbescherming	- -	0	- -	0
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden				
- Realisatiefase	0		0	
- Gebruiksfase	-	0	-	0
(kansen voor) verhoging natuurwaarden	+	n.v.t.	+	n.v.t.

(…)

Natuur
(…)
Daarnaast wordt een passende beoordeling opgesteld om de eventuele effecten van stikstofuitstoot op Natura 2000-gebieden te onderzoeken.

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 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.

In de Samenvatting van het MER wordt het volgende gewijzigd.

0.5 Procedure van de milieueffectrapportage
(…)

Zienswijzen
Wanneer dit MER inhoudelijk is afgerond, legt de gemeente Zoetermeer het MER samen met het ontwerp-Omgevingsprogramma ter inzage. Een ieder kan vervolgens zienswijzen indienen op het ontwerp-Omgevingsprogramma en het MER. Ook zal de Commissie mer een advies uitbrengen.

Op 13 mei 2025 heeft ook de Commissie mer het Toetsingsadvies voor de milieueffectrapportage bij het Omgevingsprogramma van Entree Zoetermeer uitgebracht. De Commissie waardeert de inspanningen en zorgvuldigheid waarmee de gemeente streeft naar een optimale inrichting van de wijk Entree. De Commissie vindt dat het MER goede informatie bevat en uitgebreid, toegankelijk en goed leesbaar is. Desondanks mist de Commissie belangrijke informatie in het MER. Zo zijn de milieugevolgen voor de nieuwe bewoners in een gebied als Entree, met hoge geluidbelasting en weinig groen, niet goed uitgelicht. Daarnaast zijn de keuze voor het huidige stedenbouwkundige ontwerp van Entree en de consequenties voor de leefomgeving niet helder. Er zijn verschillende doelstellingen voor de wijk, maar het is onduidelijk hoe deze zijn meegewogen in de keuze voor dit ontwerp. Verder merkt de Commissie op dat er een alternatief ontbreekt waarbij de gezonde leefomgeving als uitgangspunt wordt genomen en dat de onderzochte alternatieven alleen verschillen in aantallen mensen en voorzieningen. Tot slot zijn de stikstofeffecten van het plan nog niet voldoende in beeld gebracht. De Commissie adviseert om deze informatie aan te vullen in het MER voordat er een besluit over het programma wordt genomen.

Het advies van de Commissie mer is ter harte genomen en dit heeft geleid tot aanscherpingen in het MER en in het Omgevingsprogramma. In deze versie van het MER zijn de volgende aanvullingen gedaan:

- In het MER is een motivering gegeven voor de keuze van de stedenbouwkundige opzet. Daarbij is aangegeven hoe de verschillende doelstellingen voor het gebied hierin gewogen zijn en welke uitgangspunten leidend waren. Ook wordt inzicht verschaft in welke alternatieven eerder zijn beschouwd en zijn afgevallen en welke milieuoverwegingen daar een rol bij hebben gespeeld (zie paragraaf 2.2).
- Er is toegelicht dat een alternatief gericht op leefomgeving geen realistisch alternatief is voor Entree en derhalve geen meerwaarde biedt om toe te voegen aan dit MER (zie paragraaf 3.3.3)

- Een toelichting dat geluid een van de aspecten is geweest bij het stedenbouwkundige ontwerpproces van Entree en een toelichting op het advies van GGD en de zwaarwegende belangenafweging (paragraaf 4.4).
- Een nadere toelichting op de besluitvorming van sloop-nieuwbouw van de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 op basis van een integrale belangenafweging. Daarnaast een toelichting op het lopende traject voor aanwijzing van nieuwe monumenten (Post 65) door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed met een advies voor het pand de Mammoet (paragraaf 4.14).
- In het MER is ingegaan op de stikstofemissies en hoe deze beperkt kunnen worden (zie paragraaf 4.15).

0.7 Onderzochte alternatieven en varianten

(…)

Advies Commissie mer extra alternatief

In haar advies op het planMER adviseert de Commissie mer om een extra alternatief in het MER te onderzoeken, gericht op de leefomgeving. In paragraaf 2.2 van dit MER is beschreven wat de historie van de planvorming van Entree is. De totstandkoming van het stedenbouwkundig model heeft een zorgvuldige verfijning doorlopen. Hierbij is op meerdere facetten (geluid: ruimtelijk vs gebouwniveau, differentiatie woonmilieus/ typologie, dichtheid, groen en de relatie met de omgeving) onderzocht op welke wijze het stedenbouwkundig model tot de meest integrale keuze leidt. Ook sec qua akoestiek ziet gemeente Zoetermeer dat dit model met gesloten bouwblokken de meeste voordelen oplevert. Binnen dit model zijn twee alternatieven in dit MER beoordeeld, die verschillen in de programmering. Op basis van de gedane analyses die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundige model, ziet de gemeente Zoetermeer geen meerwaarde in een extra alternatief. Een dergelijk alternatief is geen realistisch alternatief voor Entree. Het is niet financieel uitvoerbaar en levert nauwelijks voordelen op het gebied van geluidsaspecten en daarmee ook niet voor de leefkwaliteit.

0.8 Effecten van de voorgenomen activiteit

De tabel wijzigt zie hieronder, bovenste tabel is oud en onderste tabel is nieuw

Natuur	Soortenbescherming	- -	0	- -	0
	Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	- -	0	- -	0
	(Kansen voor) verhoging van natuurwaarden	+		+	

Natuur	Soortenbescherming	- -	0	- -	0
	Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden				
	- Realisatiefase	0		0	
	- Aanlegfase	-	0	-	0

(…)

Ook heeft Entree een zeer negatief effect (- -) op soortenbescherming en een negatief effect (-) op stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase.

~~zeer negatief effect op soortenbescherming en stikstofdepositie~~.

0.9 Mitigerende en compenseren maatregelen
(…)

Stikstofdepositie
Er zijn vele mitigerende maatregelen denkbaar, maar de belangrijkste het instellen van een milieuzone binnen de woonwijk, aangezien verkeer de grootste bron van NOX-emissies is. Grote reducties zijn mogelijk indien geen verbrandingsmotoren worden toegestaan. Met minder vergaande maatregelen is ook nog een behoorlijke reductie haalbaar, bijvoorbeeld minimaal EURO- 6 voertuigen. Voor emissieloze scenario's geldt dat de beoordeling dan zeer waarschijnlijk neutraal zou worden. Borging van een milieuzone kan via bepalingen in het omgevingsplan en een verkeersbesluit. Handhaving kan via een camerasysteem of BOA's. Na het nemen van maatregelen worden beide alternatieven als neutraal (0) beoordeeld ~~Voor mitigerende maatregelen kan gedacht worden aan smart mobility, inzet op openbaar vervoer om emissies van verkeer te beperken en/of extern salderen.~~

In de aanlegfase is - afhankelijk van het bouwtempo - geen sprake van een toename van stikstofdepositie. Om die reden zijn er geen wettelijk verplichte mitigerende of compenserende maatregelen van toepassing~~. Wel zijn mitigerende maatregelen mogelijk om het realiseren van meer programma per jaar mogelijk te maken. Op basis van de berekeningen ligt dat punt op 500 appartementen, 100 woningen en niet wonen voorzieningen. Na het nemen van deze maatregelen worden beide alternatieven als neutraal (0) beoordeeld.~~

7. Tekstvoorstellen wijzigingen Lijst bindende lijst gevallen/participatieverordening

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om De ‘Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad benodigd is’, te wijzigen, door het toevoegen van een nieuwe categorie gevallen waarvoor geen advies met instemming is vereist voor aanvragen (bopa’s) die passen in het Omgevingsprogramma Entree. Ook wordt tegelijkertijd voorgesteld om artikel 2.2, lid 1c van de ‘Participatieverordening Zoetermeer 2022’ aan te passen door voor deze gevallen wel de participatieverplichting in stand te laten. De wijzigingen die hiervoor nodig zijn en de toelichting die daarbij hoort zijn hieronder opgenomen.

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent de lijst buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad benodigd is
(…)

Aanvragen waarvoor geen advies met instemming is vereist
In afwijking van het hiervoor gestelde is voor de hiervoor genoemde buitenplanse omgevingsactiviteiten geen advies met instemming van de raad nodig in de volgende gevallen:
1. (…)
2. (…)
3. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die door het college van burgemeester en wethouders niet verleend zullen worden (geweigerd of buiten behandeling gesteld).
4. Aanvragen voor een omgevingsvergunning (bopa’s) die passen in het Omgevingsprogramma Entree.

Participatieverordening Zoetermeer 2022
(…)
Artikel 2.2 Participatie buitenplanse omgevingsplanactiviteit
1. Een aanvrager van een omgevingsvergunning is verplicht tot participatie van en overleg met derden, zoals bedoeld in artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet:
    a. (…)
    b. (…)
    c. wanneer het een geval betreft waarvoor de gemeenteraad het voorbehoud van bindend advies heeft gemaakt als bedoeld in artikel 16.15a, lid b Omgevingswet of wanneer het een geval betreft binnen het programmagebied Entree voor die initiatieven die vallen onder punt 1 t/m 4 van de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de raad nodig is.

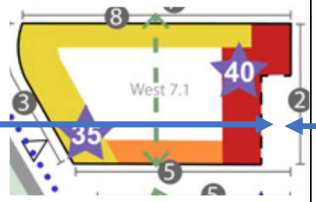
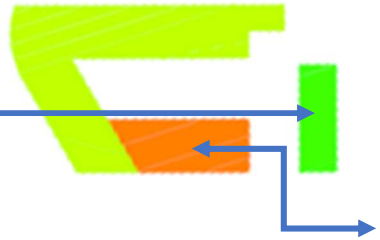
Toelichting
<u>Aanvraag omgevingsplanactiviteit kan verplichte participatie betekenen</u>
(…)Wel moet het college de aanvrager de gelegenheid geven het gebrek te herstellen (zie hiervoor artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht). In artikel 2.2 van deze verordening worden deze gevallen aangewezen. De gevallen waarvoor participatie verplicht is, zijn de gevallen waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad benodigd is of wanneer het een geval betreft binnen het programmagebied Entree voor die initiatieven die vallen onder punt 1 t/m 4 van de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de raad nodig is.

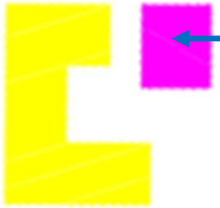
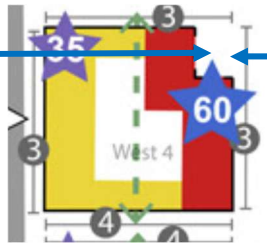
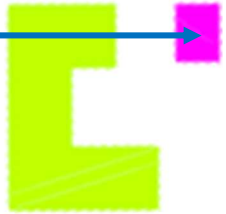
8. Overzicht wijzigingen DSO vlakken

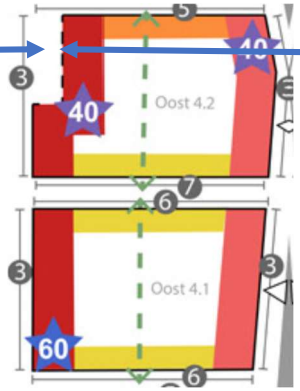
In bijlage 11 is in tabel ‘Overig’ onder nummer 13 aangegeven dat DSO vlakken worden aangepast. In voorliggend overzicht worden deze wijzigingen aangegeven. De feitelijke doorwerking en vertaling naar het DSO vindt plaats na besluitvorming over vaststelling het omgevingsprogramma door het college.

De beleidsregels zijn in het DSO gekoppeld aan vlakken (Geografische Informatie Objecten, ook wel locaties genoemd in de beleidsregels). Aan deze vlakken zijn verschillende aanpassingen gemaakt. Deze zijn in onderstaand overzicht weergegeven. De wijzigingen zijn hoofdzakelijk van technische aard, in dit geval betekent dat dat de vlakken in het DSO beter aansluiten op de spelregelkaart.

NB: de kleuren van de vlakken in de kolommen ‘Ontwerp omgevingsprogramma’ en de kolom ‘Wijziging t.o.v. ontwerp omgevingsprogramma’ hebben geen specifieke betekenis.

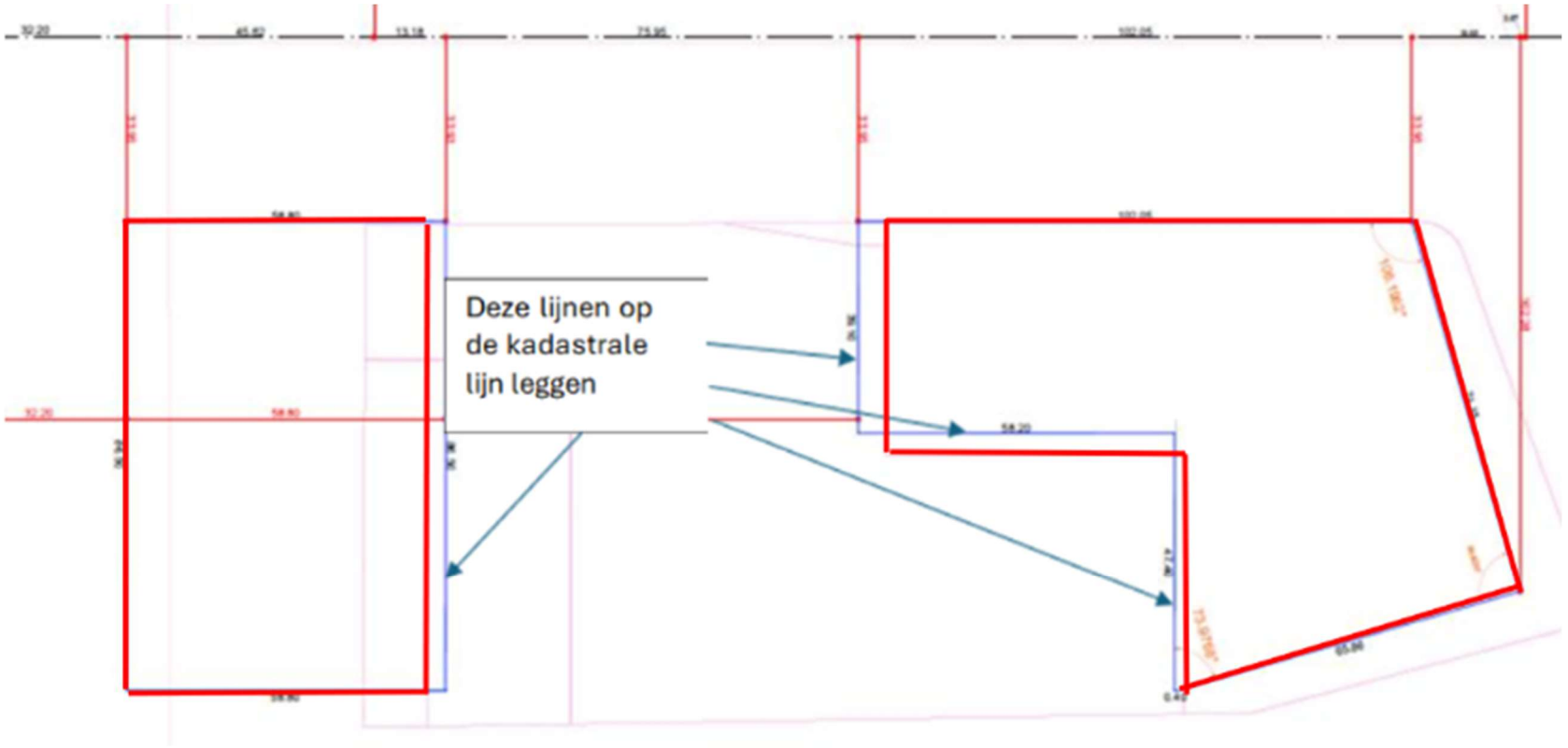
Ontwerp omgevingsprogramma	Spelregelkaart Ontwikkelvisie	Wijziging t.o.v. ontwerp omgevingsprogramma	Toelichting
West 7			
			De omvang van de pleinruimte is verkleind, gelijk aan de ruimte die wordt geboden op de spelregelkaart bij de rooilijn verbijzondering, in samenhang met de kaart op pagina 48 van de Ontwikkelvisie Entree waar deze pleinruimten specifiek zijn aangegeven. De maximale bouwhoogte van het vlak West 7.1. is gecorrigeerd van 25 meter naar 20 meter overeenkomstig de Spelregelkaart van de Ontwikkelvisie.

Ontwerp omgevingsprogramma	Spelregelkaart Ontwikkelvisie	Wijziging t.o.v. ontwerp omgevingsprogramma	Toelichting
West 4			
			De omvang van de pleinruimte is verkleind, gelijk aan de ruimte die wordt geboden op de spelregelkaart bij de rooilijn verbijzondering, in samenhang met de kaart op pagina 48 van de Ontwikkelvisie Entree waar deze pleinruimten specifiek zijn aangegeven.

Ontwerp omgevingsprogramma	Spelregelkaart Ontwikkelvisie	Wijziging t.o.v. ontwerp omgevingsprogramma	Toelichting
Oost 4			
			De omvang van de pleinruimte is verkleind, gelijk aan de ruimte die wordt geboden op de spelregelkaart bij de rooilijn verbijzondering, in samenhang met de kaart op pagina 48 van de Ontwikkelvisie Entree waar deze pleinruimten specifiek zijn aangegeven.

Ontwerp omgevingsprogramma	Spelregelkaart Ontwikkelvisie	Wijziging t.o.v. ontwerp omgevingsprogramma	Toelichting
Oost 1			
			De omvang van de pleinruimte is verkleind, gelijk aan de ruimte die wordt geboden op de spelregelkaart bij de rooilijn verbijzondering, in samenhang met de kaart op pagina 48 van de Ontwikkelvisie Entree waar deze pleinruimten specifiek zijn aangegeven.

Oost 8 en Oost 6



In het Ontwerp Omgevingsprogramma Entree lagen de vlakken met maximale bouwhoogte niet correct op de kadastrale lijnen. Dat wordt hersteld.