Omgevingsprogramma Entree Zoetermeer
Nota van beantwoording adviezen CRK Ontwikkelvisie Entree en Beeldkwaliteitsplan Entree
Bijlage 15

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Zoetermeer
Mei 2025

Nota van beantwoording adviezen CRK Ontwikkelvisie Entree en Beeldkwaliteitsplan Entree

In deze nota is een overzicht van de adviezen van de CRK weergegeven. Voor zowel de Ontwikkelvisie Entree als het Beeldkwaliteitsplan Entree is het advies van de CRK in beginsel positief. Wel is een aantal aanbevelingen gedaan. In dit document is een beknopte reactie gegeven op deze aanbevelingen en is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen. Naast deze Nota van beantwoording adviezen CRK is is een technisch overzicht gemaakt van alle wijzigingen. Hierin zijn de volledige teksten uitgeschreven (bijlage 12).

Advies CRK over de Ontwikkelvisie

	Advies	Reactie	
Toelichting	De 80% versie van de Ontwikkelvisie Entree is behandeld op 10 september 2024. De commissie heeft toen een aantal opmerkingen meegegeven. Het plan is op een aantal punten aangepast: - Het stationsgebied valt niet meer binnen het plangebied. Hiervoor komt een aparte visie. Het gedeelte Entreepoort is wat globaler uitgewerkt. Het busplatform over de A12 is vervallen als gevolg van behoud op Centrum West. - West 8 is er als deelgebied bijgekomen. - In West 6-7 is een extra dwarsstraat gepland. Voor de Mammoet en de Kristalkantoren is op 14-01-2025 door het college het besluit genomen om te slopen. - De bouwhoogten zijn naar beneden gebracht naar maximaal 70 meter aan de stadsstraat en op enkele locaties langs de randen tot maximaal 40 meter. Langs de A12 zijn de bouwhoogten van de accenten eveneens aangepast naar maximaal 70 meter. - De plint is omhoog gebracht naar 7,5 meter. - De woningen zijn gemiddeld kleiner en er is minder ruimte voor kantoren. - In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 is het leefmilieu gekwalificeerd als hoog stedelijk. - Er is sterk ingezet op duurzame mobiliteit.	Dit onderdeel beschrijft eerdere wijzigingen en wordt ter kennisname aangenomen.	
Advies	In principe akkoord (IPA). De commissie heeft waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak. Er zijn door de CRK een paar opmerkingen geplaatst. Er zijn veel opmerkingen van 10-09-2024 goed verwerkt. De commissie heeft nog de volgende opmerkingen c.q. aandachtspunten.	Hieronder is nader ingegaan op de opmerkingen van de CRK.	
Afrikaweg	• Aandachtspunt is het effect van kleinere woningen op de architectuur. Kleinere woningen leiden meestal tot minder variatie in met name de gevels. • Positief is dat het profiel is aangepast. • Aandachtspunt is de continuïteit van de laan beplanting. Er zitten veel gaten in en er zijn te weinig bomen van de eerste orde.	Het Q-team zal toezien op voldoende variatie in de gevel, zoals dat in het Beeldkwaliteitsplan beschreven is. De opmerking dat het positief is dat het profiel is aangepast wordt voor kennisgeving aangenomen. De continuïteit van de laanbeplanting zal meegenomen worden in de verdere uitwerking van het Schetsontwerp Openbare ruimte. In het Beeldkwaliteitsplan staat overigens in Essentie 18 beschreven dat er 4 rijen bomen van de eerste orde in het laanprofiel komen.	

Landschap	• Er komt een structuurplan voor de openbare ruimte. Dit zal later aan de CRK worden voorgelegd. De opmerkingen van 09-09-2024 zullen hierin worden meegenomen	Dit onderdeel zal meegenomen worden in de verdere uitwerking van het Schetsontwerp Openbare ruimte.	
Erfgoed	• De opmerkingen van de vorige keer blijven staan. Geadviseerd wordt een flexibele optie te houden voor de dwarsstraat, zodat mogelijkheden rond de potentiële monumenten Bredewater 4-14 en 16 opengehouden worden. • Door sloop van beide panden blijft er niet veel van de gelaagdheid in het gebied over • Geadviseerd wordt goed aan te sluiten op de bestaande omliggende wijken.	In de Ontwikkelvisie is reeds voorzien in een flexibele ligging van de centrumstraat (zie pagina 48 Ontwikkelvisie). De opmerking dat door de sloop van beide panden niet veel gelaagdheid in het gebied overblijft wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van de Ontwikkelvisie. De Ontwikkelvisie gaat uit van sloop-nieuwbouw. Zie ook onderdeel Cultuurhistorie in bijlage 7. Met een aflopende bouwmassa en doorlopende routes wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande omgeving.	

Advies CRK over het Beeldkwaliteitsplan

	Advies	Reactie	
Toelichting	De 100% versie van het Beeldkwaliteitsplan Entree is behandeld op 25 april 2025. De opmerkingen van de CRK op 10-09-2024 over het onderdeel Essenties Midden (3.1) waren toen nog niet beantwoord. Deze worden daarom in een extra vergadering op 01-05-2025 behandeld.	Dit onderdeel beschrijft eerdere wijzigingen en wordt ter kennisname aangenomen.	
Advies	In principe akkoord (IPA). De commissie heeft waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak. Er zijn door de CRK een paar opmerkingen geplaatst. Er zijn veel opmerkingen van 10-09-2024 goed verwerkt. De commissie heeft nog de volgende aanbevelingen c.q. aandachtspunten.	Hieronder is nader ingegaan op de aanbevelingen c.q. aandachtspunten van de CRK.	
Algemeen	• De CRK vraagt grotere flexibiliteit bij de spelregels bij de cultuurhistorisch waardevolle panden, Bredewater 4-12 (Kristalkantoren) en 16 (de Mammoet). Hier kan worden afgeweken van het principe van de stadsstraat en kan sprake zijn van speciale panden. • Aandachtspunt is hoe de diversiteit van de panden zich zal verhouden tot een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hoe is de individualiteit van panden, ook wat de architectonische elementen betreft, gewaarborgd bij schaalvergroting? Er bestaat een kans op façadearchitectuur. • Flexibiliteit en afwijking kunnen contraproductief werken als dingen in het beeldkwaliteitsplan niet vast staan. Het eerste blok zal de toon zetten in het sturen op kwaliteit. • De CRK benadrukt het belang van sturing op architectenkeuze bij deze omvangrijke woningbouwopgave. De CRK doet een oproep de gemeente en aan het Q-team om een zo hoog mogelijk kwaliteit van architecten na te streven.	Zowel de Ontwikkelvisie als het Beeldkwaliteitsplan gaan voor Bredewater 4-12 en Bredewater 16 uit van sloop-nieuwbouw. Zie ook onderdeel Cultuurhistorie in bijlage 7. Het Q team ziet toe op een hoge ruimtelijke kwaliteit van de uitwerking van de panden en de gevels. Zij hebben met het beeldkwaliteitsplan voldoende instrumentarium om hierop te kunnen sturen op kwaliteit. Hierbij bepaalt het Q-team in eerste instantie of en op welke wijze de opgenomen flexibiliteit in het beeldkwaliteitsplan kan worden ingevuld en zal dit bij afwijking nader onderbouwen. Het is aan het Q-team om door middel van de gesprekken in elk stadium van het ontwerpproces om de kwaliteit van de ontwikkelingen te begeleiden en te sturen.	
Essenties Entree-Midden 2	Essentie 2 (S4): Als er woningen in de plint komen, dan moeten er individuele woningentrees komen aan de straatzijde.	Dit is een terecht punt, en zal worden aangepast in het beeldkwaliteitsplan. De aanpassing is als volgt: toevoegen van een bullit onder de ontwerpprincipes met: In het geval van woningen in de plint is een voordeur aan de openbare ruimte verplicht [conform Ontwikkelvisie] en wordt gezocht naar een gevelinvulling die een actieve levendigheid uitstraalt (zoals bijvoorbeeld met een actief woonprogramma als een keuken of een atelier/werkruimte).	Aanpassing BKP, zie bijlage 12

5	Essentie 5 (S5): Een toegang naar een binnentuin die 15 meter lang is, al dan niet overbouwd, moet genoeg kwaliteit en ruimte hebben. Entrees, raamopeningen en goede verlichting ter plaatse van een poort of steeg versterkt de benodigde sociale controle.	Het BKP wordt hierop aangepast met toevoeging van een bullit: 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”	Aanpassing BKP, zie bijlage 12
6	Essentie 6 (S6): Gebruik alleen de term ‘binnentuinen’ en niet ‘binnenhoven’. Deze termen worden nu door elkaar gebruikt	Het woord “binnenhoven” en “binnenhof” zal worden vervangen door “binnentuinen” en “binnentuin	Aanpassing BKP, zie bijlage 12
8	Essentie 8 (S7): Waarom zijn er niet per niveau ambities gedefinieerd? Geef per gradiënt aan wat op welke hoogte gewenst is.	Het blijkt niet duidelijk voor welk dak wat geldt. Er zal bij de één na laatste bullit 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.	Aanpassing BKP, zie bijlage 12
17	Essentie 17 (B1 en B2): Zie eerste algemene aandachtspunt. De CRK vraagt zich af of er geen mogelijkheid tot wijziging is. Cultuurhistorische waarden maken onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit. Als er naar een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt gestreefd, dan zal er naar een juiste balans tussen ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden moeten worden gezocht.	Het BKP wordt in overeenstemming gebracht met de Ontwikkelvisie Entree.	Aanpassing BKP, zie bijlage 12
18	Essentie 18, Ontwerpprincipes Afrikaweg, pagina 42, laatste punt: Geadviseerd wordt dit algemener te omschrijven. Hier kunnen juist in verband met de schaduw bomen van de derde orde worden geplant.	Dit voorstel wordt overgenomen: de tekst verandert in: “in de plantvakken worden bomen geplant die schaduw kunnen geven (bomen van de 3e orde)”	Aanpassing BKP, zie bijlage 12