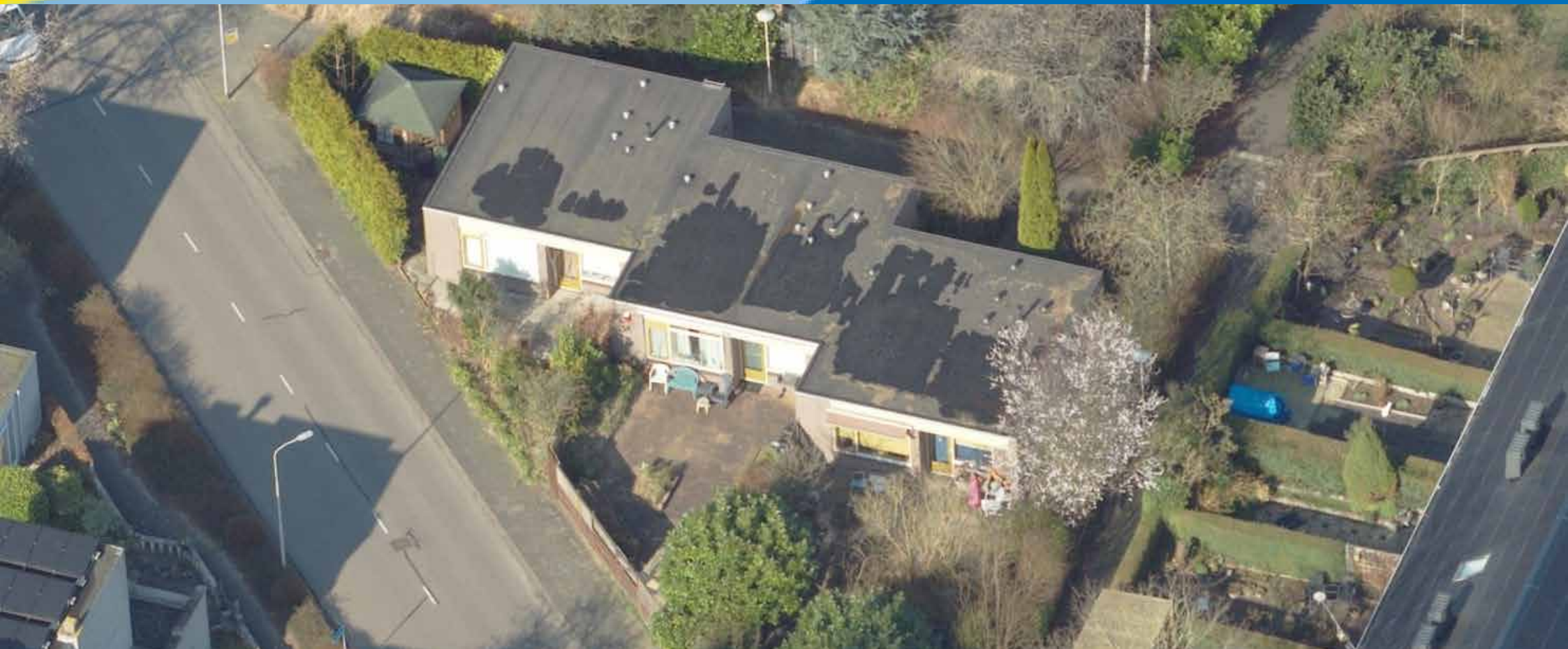
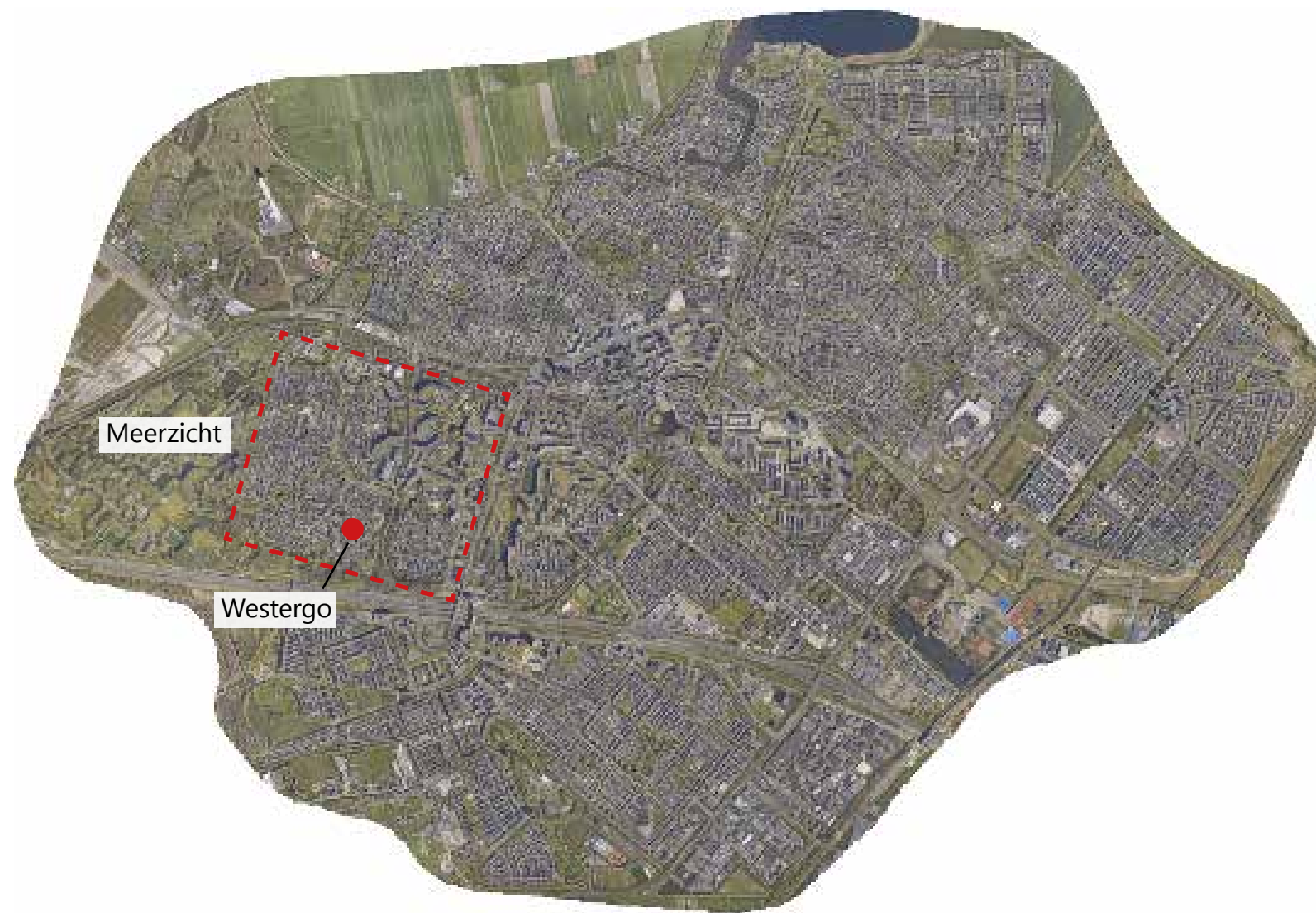


augustus 2025





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel planuitwerkingskader
- 1.3 Beschrijving planinitiatief
- 1.4 Leeswijzer

2. Gemeentelijk beleid

- 2.1 Gebiedsprogramma Meerzicht (2022)
- 2.2 Ontwikkelperspectief Meer voor Meerzicht (2023)
- 2.3 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2021)
- 2.4 Woonvisie & Woningbouwagenda Zoetermeer (2018)
- 2.5 Visie Biodiversiteit (2013)
- 2.6 Groenkaart
- 2.7 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer (2019)

3. Ruimtelijke kaders

- 3.1 Juridische planologische procedure
- 3.2 Cultuurhistorie & erfgoed
- 3.3 Stedenbouwkundige kaders
- 3.4 Groen, landschap & ecologie
- 3.5 Beeldkwaliteit & architectuur
- 3.6 Verkeer
- 3.7 Duurzaamheid
- 3.8 Toegankelijkheid
- 3.9 Milieutechnische aspecten
- 3.10 Civieltechnische aspecten

4. Samenspraak en omgevingscommunicatie

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

- 5.1 Financiële uitvoerbaarheid
- 5.2 Planning en fasering

Bijlagen

- Bijlage 1 - Convenant klimaatadaptief bouwen
- Bijlage 2 - Parkeertelling Mobycon (mrt 2025)
- Bijlage 3 - Waardestelling Pleintjesplan Westergo-Oostergo (27-07-2022)

Inleiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer De Goede Woning is in bezit van acht bungalowblokjes aan de Westergo en Oostergo. Deze zijn energetisch in slechte staat en aan vervanging toe. De Goede Woning ziet mogelijkheden om de percelen integraal te ontwikkelen met woningbouw.

Het college heeft op 20-04-2023 een intentieovereenkomst (IOK) gesloten met De Goede Woning voor een beoogde woningbouwontwikkeling aan de adressen:

- Biesland 5, 6, 7
- Collinsland 6, 7, 8
- Drechterland 15, 16, 17
- Duiveland 6, 7, 8
- Flevoland 6, 7, 8
- Montferland 1, 2, 55, 56, 57
- Salland 1, 2, 3

Een ontwikkeling op deze locatie is wenselijk omdat daarmee een verdere kwalitatieve invulling wordt gegeven aan de Landenbuurt als onderdeel van de wijk Meerzicht.

1.2 Doel planuitwerkingskader

Het PUK is een door de raad vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het project 'Westergo' zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Tegelijkertijd geven ze vorm en inhoud aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK wordt het plan verder uitgewerkt.

Tegelijkertijd met het opstellen van het PUK wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld ten behoeve van de integrale ontwikkeling van de locatie.

1.3 Beschrijving planinitiatief en Rode Loper

Plangebied

Het beoogde plangebied bestaat uit 8 locaties; zeven gelegen aan de Westergo en één aan de Oostergo (op het adres Salland). Om verwarring met het andere woningbouwproject van DGW te voorkomen wordt voor het gemak 'Westergo' gebruikt voor alle bungalows.

Het plangebied is gesitueerd in de Landenbuurt in Meerzicht, de derde uitbreidingswijk van Zoetermeer. De locatie is gelegen aan de Westergo, een van de buurtontsluitingswijken van de Landenbuurt. Deze weg is een 30-km/h weg en loopt over in de Berglaan in de naastgelegen Bergenbuurt.



Figuur 1 - Luchtfoto plangebied Westergo

Planinitiatief

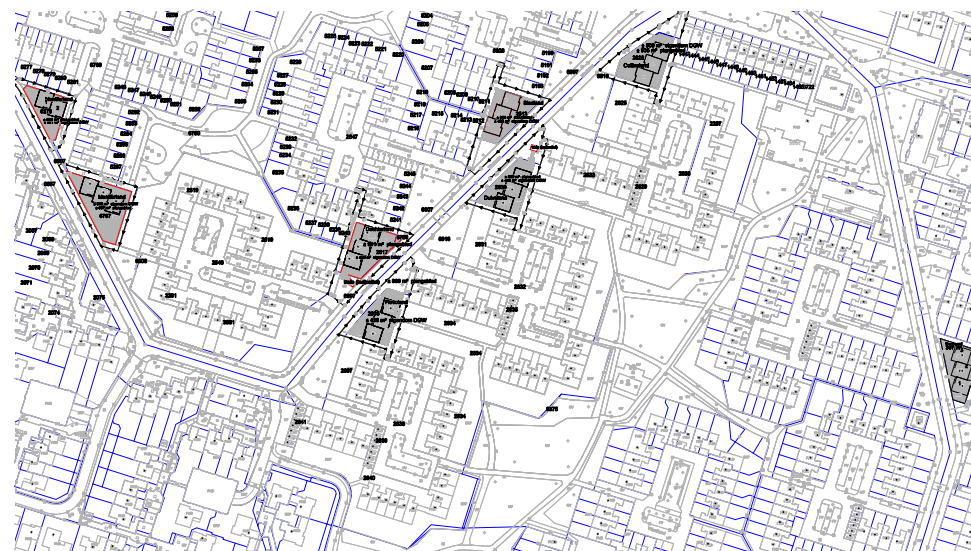
Het plan omvat een voorstel tot woningbouw op acht verschillende percelen aan de Wester- en Oostergo, allemaal in bezit van de initiatiefnemer De Goede Woning. Het project 'Westergo' behelst alle bungalowblokjes aan de buurtontsluitingswegen. Deze is zo genoemd om de ontwikkeling te onderscheiden van het project 'Oostergo', wat betrekking heeft op de appartementencomplexen van DGW in datzelfde gebied. Desondanks is er ook een blokje bungalows aan de Oostergo wel onderdeel van het project 'Westergo'. De bestaande complexen daterend uit 1973 zullen worden gesloopt en worden teruggebouwd met een extra bouwlaag. Op twee locaties zal er geen extra tweede laag worden toegevoegd. Het aantal woningen neemt hiermee toe van 23 naar 43 sociale huurwoningen.

In 2021 is het initiatief tegelijkertijd met het initiatief Oostergo in projectvorm opgepakt binnen de Zoetermeerse werkwijze en is daarbij de initiatieffase doorlopen. Hierin heeft de gemeente met De Goede Woning de kansen en risico's van het project in kaart gebracht, met als resultaat een programma van eisen en wensen. Dit vormt de basis voor dit Planuitwerkingskader (PUK) wat wordt opgesteld in de haalbaarheidsfase. Het PUK zal een verdere uitwerking van de deeladviezen omvatten plus de overige ruimtelijke kaders en procedures.

1.4 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat vijf hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling en een beschrijving van het planinitiatief.
2. Hoofdstuk 2 gaat in op het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de locatie.
3. Hoofdstuk 3 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op een goede ruimtelijke onderbouwing.
4. Hoofdstuk 4 gaat in op de participatie en omgevingscommunicatie.
5. Hoofdstuk 5 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.



Figuur 2 - Demarcatie met eigendom en vogelvlucht plangebied

Schetsen juli 2025

Sarah om definitieve beelden vragen (architectuur?)



Figuur 3 - Impressies van het bouwplan (ANA Architecten)

Gemeentelijk beleid

02. Gemeentelijk beleid

2.1 Gebiedsprogramma (2022) & Ontwikkelperspectief Meerzicht (2025)

Het gebiedsprogramma Meerzicht is het vertrekpunt voor de toekomst van de wijk Meerzicht. In 2019 is er een uitgebreide wijkverkenning uitgevoerd waarbij de verhalen en ervaringen van de bewoners zijn opgehaald. Dit heeft de basis gevormd voor het gebiedsprogramma. Het programma is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties.

Het gebiedsprogramma beschrijft vier hoofddoelen:

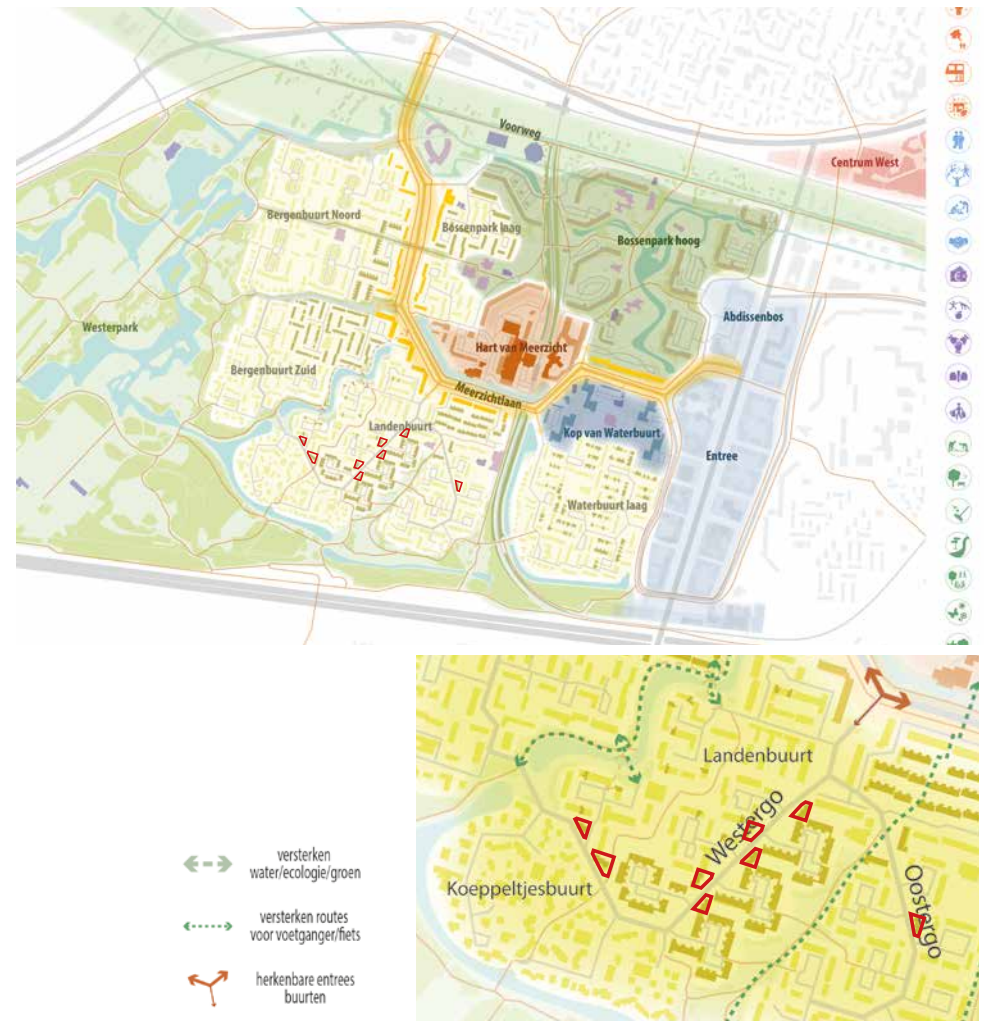
1. Toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners;
2. Een verbeterde woonomgeving voor bewoners en bezoekers;
3. Een veiligere en leefbare wijk met ruimte voor jongeren om zich te ontplooiën;
4. Een sociaal-economisch sterkere wijk.

Er liggen veel opgaves in de wijk wat betreft woningbouw, openbare ruimte, mobiliteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Als het gaat om aspecten zoals bijvoorbeeld veiligheid, leefbaarheid, het aanpakken van de sleetse omgeving, het verduurzamen en verbeteren van de uitstraling van woningen zullen initiatieven in Meerzicht moeten aansluiten bij deze ambities.

In het ontwikkelperspectief Meer voor Meerzicht 2035 worden de ambities van het gebiedsprogramma ruimtelijk vertaald en is Westergo onderdeel van het deelgebied laagbouwbuurten. Dit document is in Q1 2025 door de raad vastgesteld.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskade

- Upgraden openbare ruimte, stimuleren van ontmoeten;
- Verbetering van de verbinding tussen buurten en de binding met de buurt;
- Toevoegen toekomstbestendige woningen voor brede doelgroep;



Figuur 4 - deelgebieden ontwikkelperspectief Meerzicht (2024)

2.2 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2022)

De omgevingsvisie Zoetermeer 2040 schetst het verhaal van Zoetermeer en de beoogde ontwikkelingsrichting van de stad op lange termijn. Dit is tot stand gekomen aan de hand van het rapport 'De Staat van Zoetermeer' (2019) door Bureau Louter, die de mechanismen van de stad in kaart bracht. Hierin komen een aantal ontwikkelingen naar voren:

1. De concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer blijft achter bij de regio;
2. Dit beïnvloedt de instroom van de stad en zorgt voor afnemende sociaal-economische kracht;
3. De samenhang tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid raakt uit balans;
4. Er ontstaan steeds grotere verschillen tussen wijken en buurten.

De visie formuleert een zestal hoofdlijnen om een antwoord te geven op deze trends en om de negatieve spiraal te doorbreken. De zes hoofdlijnen zijn:

1. Zoetermeer is mijn thuis
2. Groene, duurzame stad tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer Regiostad

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader

Ontwikkelingen in de stad dienen een bijdrage te leveren aan het keren van de Zoetermeerse mechanismen;

1. Het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Dit betekent bijdragen aan:
 - i. Versterken van de concurrerende woonaantrekkelijkheid. Dit betreft onder meer een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving en gebruikswaarde van het openbaar gebied en onderscheidende architectuur;
 - ii. Meer diverse instroom van inwoners en doelgroepen (bijvoorbeeld kritische vernieuwers, zelfbewuste aanpakkers, kenniswerkers en creatievelingen), een verlengde wooncarrière (meer variatie in woningaanbod) en een meer gemêleerde samenstelling van

de bevolking.

iii. Toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen die de 'woon'roltrap in Zoetermeer breder en langer maken: houtbouw, zelfbouw, kluswoningen, woonwerkcombinaties,

2. Nieuwbouw moet een impuls geven aan de bestaande stad (bijvoorbeeld door met nieuwbouw strategische schuifruimte te creëren in bestaande wijken waardoor transformatie in die wijken mogelijk wordt gemaakt;
3. Ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken. Inzetten energietransitie als één van de motoren achter de transformatie;
4. Vergroening en verduurzaming: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen, winkelen, werken recreëren e.d. in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels;
5. (Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen;
6. Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid;
7. Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de stad (post-65 objecten).



2.3 Contourennotitie Woonbeleid 2024

De Contourennotitie schetst de strategie voor het verbeteren van de stad en haar wijken. Relevante doelen hieruit voor Hart van Meerzicht zijn:

- Woningaanbod in balans brengen
- Gericht woonbeleid voor doelgroepen
- Ouderen langer thuis laten wonen: meer woningen voor senioren.
- Verminderen van verschillen tussen wijken

Om deze doelen te bereiken, moeten doelgroepen beter over de stad worden verdeeld en meer verschillende, specifiek op doelgroepen gerichte woningen worden gebouwd. Op stadsniveau streeft de gemeente naar een mix van 30% sociale huur, 30% middenhuur en betaalbare koop, en 40% dure huur- en koopwoningen en naar een evenredige verdeling over de stad, met een bandbreedte per wijk. De gemeente wil ook dat het mogelijk is dat inwoners binnen hun wijk een wooncarrière maken. Nieuw te bouwen woningen moeten in de wijk tot verhuisbewegingen leiden, waardoor ook anders inzetten van de sociale huurwoningvoorraad mogelijk wordt.

Gezien de huidige woningvoorraad en de aanwezige leeftijdsgroepen in Meerzicht betekent dit dat in de wijk meer woningen voor senioren en jongeren moeten komen. De bouw van seniorenwoningen levert het meeste op, omdat deze zorgen voor langere verhuisketen.

De ontwikkeling Westergo draagt hieraan bij door meer woningen op de begane grond te maken die beschikbaar zijn voor ouderen en tegelijkertijd kleinere woningen op de verdiepingen toe te voegen die voor een grote doelgroep beschikbaar zijn. Binnen het sociale huursegment in de buurt ontstaat er een diverser woningaanbod.

Woonwensen van de beoogde doelgroepen

1. De belangrijkste woonwensen voor ouderen zijn: nabijheid voorzieningen, drempelloos, ruime en veilige entree met zitmogelijkheid, lift, hoogwaardige buitenruimte (privé en/ of gezamenlijk), aantal kamers dat bij de levensfase past, ruimte voor elektrische fietsen en/ of scootmobielen op begane grond.
2. Voor jongeren is een betaalbaar huurniveau het belangrijkste.
3. Voor beiden zijn openbaar vervoer en nabijheid van dagelijkse voorzieningen belangrijk.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader:

- Bouw woningen voor senioren en jongeren. Een combinatie van deze doelgroepen biedt ook kansen.
- Geef het woongebouw en de woningen vorm, hou waar mogelijk rekening met de woonwensen van deze doelgroepen.
- Promoot de woningen onder deze doelgroepen in de wijk.

2.4 Visie Biodiversiteit 2013

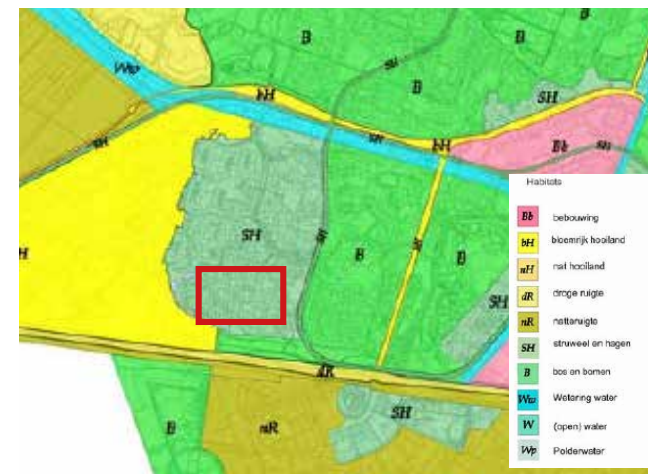
In Zoetermeer bevinden zich beschermde plant- en diersoorten. Deze en alle andere soorten wil de gemeente behouden en waar mogelijk de verscheidenheid aan soorten vergroten. Om dit te bereiken heeft de gemeente de visie Biodiversiteit gemaakt. Komende jaren zet de gemeente zich in voor het behoud en vergroten van het leefgebied voor beschermde soorten die het moeilijk hebben, zoals gebouwbewonende vogel- en vleermuissoorten. Samen met de waterschappen gaat de gemeente zich ook inzetten voor het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, waaronder moerasvogels, amfibieën en libellen. Op basis van de wijk en/of gebiedskenmerken en de analyse van beschikbare natuurwaarnemingen zoals die in de loop der jaren zijn verzameld, bleek dat er voor de biodiversiteit nog heel wat onbenutte kansen liggen. Om die in beeld te brengen zijn voor ieder gebied de meest kansrijke habitats op de kaart van Zoetermeer geprojecteerd. De projectlocatie is gelegen binnen de habitat 'struweel en hagen'.

2.5 Groenkaart Zoetermeer

De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende, recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Op de Groenkaart is te zien waar de planlocaties liggen. Voor de kleinere wijkparken, wijkontsluiting, buurtparken en (woon)straten en plantsoenen geldt het principe van inpassen. Dat wil zeggen dat functies die aansluiten bij het karakter en de functie van het gebied en/of de sociale veiligheid vergroten mogelijk zijn, als hiervoor een landschapsplan is gemaakt.

Ingrediënten voor kader

- Natuurinclusief bouwen met een variatie in inbouwvoorzieningen voor gebouwbewonende soorten, zoals o.a. vleermuizen en vogels.;
- Groen inpassen van bebouwing waar mogelijk middels groene daken en gevels;



Figuur 5 - Habitats Visie Biodiversiteit 2013



Figuur 6 - Groenkaart Zoetermeer

Ruimtelijke Kaders

03. Ruimtelijke kaders

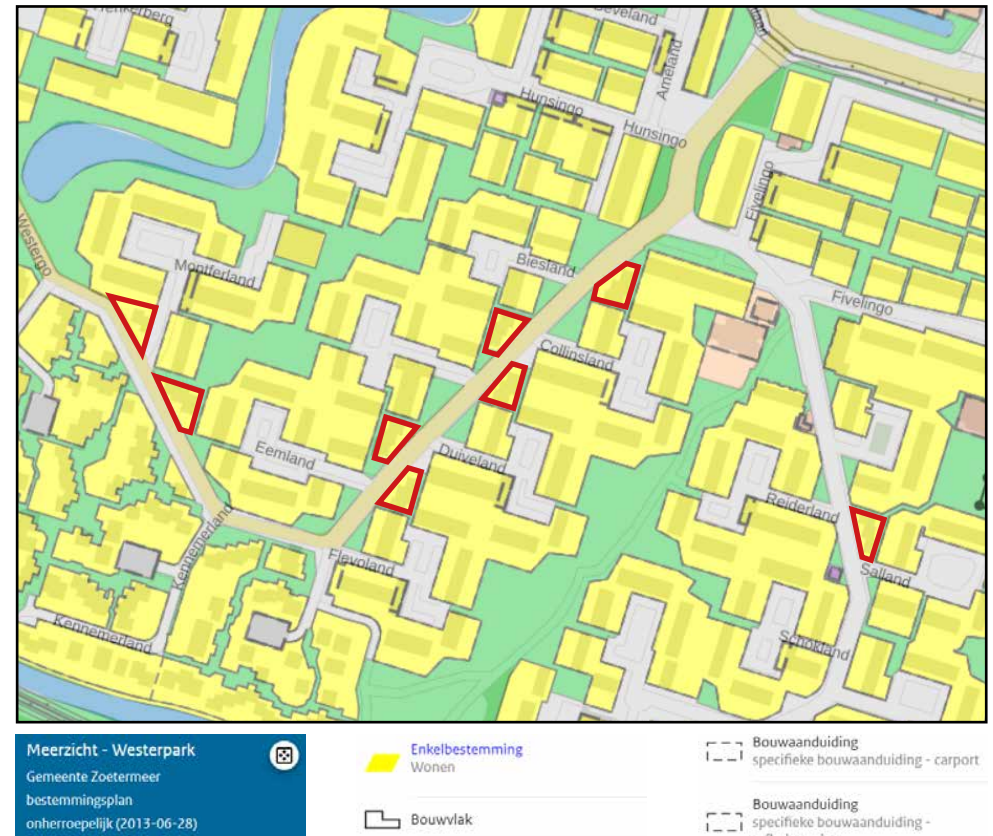
3.1 Juridische planologische procedure

Vigerend omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de omgevingswet van kracht. Voor de vaststelling van een nieuw omgevingsplan zijn de regels van het hiervoor geldende bestemmingsplan Meerzicht - Westerpark van toepassing, hier zijn de gronden ter plaatse van het planinitiatief locatie Westergo bestemd voor Wonen. De voorgestelde bouwhoogte is nu planologisch niet mogelijk. Deze wordt verhoogd naar ca. 6 m op zes van de acht locaties. In het huidige bestemmingsplan is enkel de bestaande bebouwingshoogte toegestaan. Om het planinitiatief mogelijk te maken, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

In beginsel is de reguliere procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) van toepassing op deze planontwikkeling. Hiervoor geldt een beslistermijn van 8 weken met mogelijke verlenging van 6 weken. Echter kan de aanvrager ervoor kiezen om de uitgebreide procedure te volgen waarbij er ook een zienswijze termijn zal zijn. Een andere mogelijkheid is dat het bevoegd gezag (college van B&W) de uitgebreide procedure van toepassing verklaart.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het planuitwerkingskader en voor het opstellen van een Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GO-FLO). Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het planuitwerkingskader zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving blijven van toepassing.



Figuur 7 - Bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark (2013)

3.2 Cultuurhistorie & erfgoed

Het plangebied is onderdeel van het Pleintjesplan, ontworpen door Leo de Jonge en opgeleverd in 1972.

Waardering pleintjesplan:

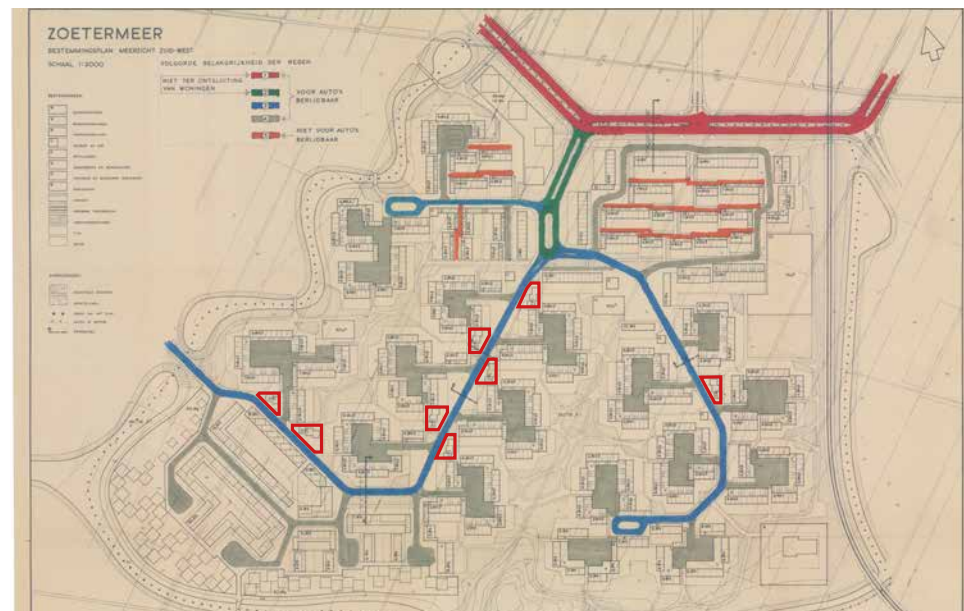
Het Pleintjesplan is het eerste woonervenplan van Zoetermeer en een vroeg en zorgvuldig uitgevoerd voorbeeld van dit concept binnen Nederland. Het plan kreeg het predicaat Experimentele woningbouw op basis van de experimentele verkaveling en (een aantal) vernieuwende woningplattengronden. Het is sterk beïnvloed door het structuralistische gedachtegoed.

Het Pleintjesplan kent een sterke samenhang (verkeerskundig, landschappelijk, stedenbouwkundig) met de hoofdstructuren van de wijk Meerzicht dat als geheel is ontwikkeld. Daarnaast heeft het plan met zijn centrale thema van zich herhalende pleintjes of hofjes ook een sterke interne samenhang. Het geheel is een opmerkelijke combinatie van eenvoudige stedenbouwkundige grondvormen en een rationele, terughoudende architectuur met telkens kleine variaties. Samen met de sterke groenstructuren leidt dit tot een hoge kwaliteit van de openbare ruimte.

De rationele architectuur is sober maar stijgt uit boven de middelmaat uit door de consequente behandeling van de voor- en achterkanten, de clustering van bergingen én carports aan de voorzijde van de (rij--)woningen en de compacte, zorgvuldige stedenbouwkundige opzet van de pleintjes die leidt tot herbergzame, aangename woonruimtes.

Samenvatting:

Het Pleintjesplan als geheel heeft een hoge monumentale waarde vanwege de consistente uitwerking van het concept, waarin landschap, stedenbouw en architectuur nauw met elkaar verweven zijn en elkaar aanvullen en versterken. De cultuurhistorische waarde is hoog vanwege het vernieuwende karakter van het plan op zowel stedenbouwkundig als architectonisch niveau, hetgeen resulteert in bovengemiddelde architectuurhistorische waarde. De gaafheid van het ensemble als geheel is hoog. De architectonische afwerking van het



Figuur 8 - Pleintjesplan ontwerp

onaangetaste deel van het plan is ook hoog, de architectonische afwerking van deel dat verduurzaamd wordt, is laag. De zeldzaamheid van het plan, gelet op de compacte opzet en de kwaliteit van het woonerf enerzijds en de groengebieden anderzijds, is hoog.

Cultuurhistorische randvoorwaarden:

- Basis voor de stedenbouwkundige uitgangspunten, behoud van de bestaande structuren die zorgvuldig en in sterke samenhang zijn ontworpen. Gebouwen blijven in orientatie en richting gelijk aan de huidige situatie en volgen daarmee de orthogonale verkaveling van de wijk;
- Basis voor de architectonische uitgangspunten, aansluiten en doorontwerpen op de rationele en sobere architectuur van het Pleintjesplan;
- Maximaal 1 extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie met platte daken;



Figuur 9 - De bungalows bij de bouw

3.3 Stedenbouwkundig kader

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de Landenbuurt in Meerzicht, de derde uitbreidingswijk van Zoetermeer. De wijk is gebouwd vanaf eind jaren zestig en markeert de omslag van de modernistische hoogbouw naar kleinschalige laagbouw. Dit ging ook gepaard met een omslag van functionalistische standaardbouw naar meer ruimte voor experimentele woningbouw. Een van die experimenten is het Pleintjesplan, waar de planlocatie een onderdeel van is. Dit stedenbouwkundig ensemble en de cultuurhistorische waarden die hieraan verbonden zijn benoemd in het onderdeel Cultuurhistorie.

De planlocaties zijn gelegen in een gebied met twee belangrijke structuren;

1) Enerzijds de groene 'radialen' die vanaf de rand van de wijk de buurt inlopen. Deze groene ruimtes verbinden de verschillende hofjes middels voetpaden met elkaar. De radialen verbreden en versmallen afwisselend en vormen daarmee een serie van verschillende ruimtes. Dit systeem van groene radialen die de wijk inlopen is kenmerkend voor Meerzicht als geheel. Via brandgangen worden de (meeste) locaties van de bungalows met deze groene radialen verbonden.

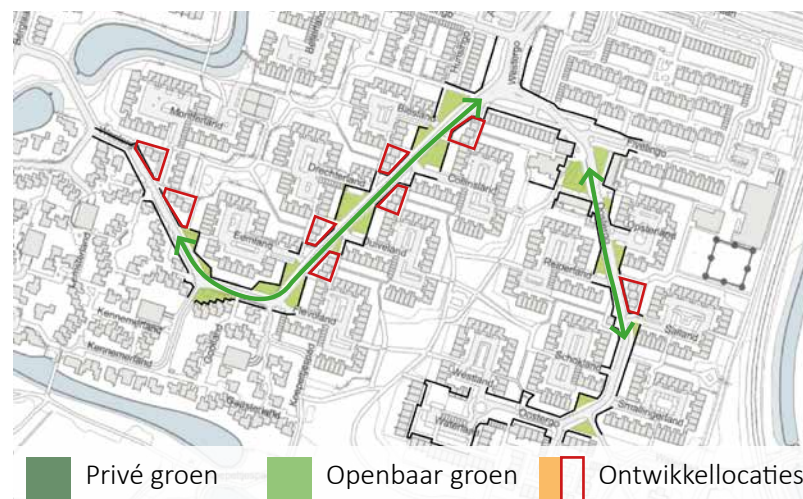
2) Anderszijds een reeks van groene kamers die de buurtontsluitingswegen flankeren. Oorspronkelijk waren dit vakken met lage beplanting met daarin solitaire bomen. Veel van deze bomen waren snelgroeiende soorten (populier) en zijn gekapt, mogelijk vanwege hun conditie of uit veiligheidsoverwegingen. Afwisselend met de groene vakken zijn de bungalows van het Pleintjesplan gerealiseerd.

Huidige situatie

De bungalows zijn vrij typisch voor de stedenbouwkundige structuur van Meerzicht met de achterkant richting de buurtontsluitingsweg gebouwd. Oorspronkelijk hadden deze achtertuinen en meer open karakter met lage erfafscheidingen waardoor hier nauwelijks sprake was van een achterkant. Met de tijd zijn de tuinen echter steeds meer afgesloten. Hierdoor is er geen uitstraling naar de weg toe en zijn er minder ogen op de Westergo en Oostergo. Oorspronkelijk waren de erfafscheidingen vooral hagen, een aanzienlijk deel is nu schut-



Figuur 10 - Groene binnenruimtes van het Pleintjesplan



Figuur 11 - Groene kamers aan de ontsluitingsweg

ting waardoor het aanzicht naar de weg verschaalt. Om bij te dragen aan de doelen zoals gesteld in het gebiedsprogramma Meerzicht is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing weer meer uitstraling krijgt naar de weg toe. Er worden afspraken gemaakt met DGW over de landschappelijke inrichting en de overgang van openbaar naar privé. Ook is er aandacht nodig voor het ev. meeontwerpen van erfafscheidingen en de positionering van bergingen en buitenruimtes.

Gezien de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de positionering van de bungalows is het niet wenselijk om hoger te bouwen dan twee lagen. Er wordt zoveel mogelijk teruggebouwd op het stramien van de bestaande fundering.

Alle locaties zijn anders in ligging en in oriëntatie ten opzichte van de omliggende woningen, vandaar dat de inpassing per locatie verschilt (zie figuren **x t/m x**):

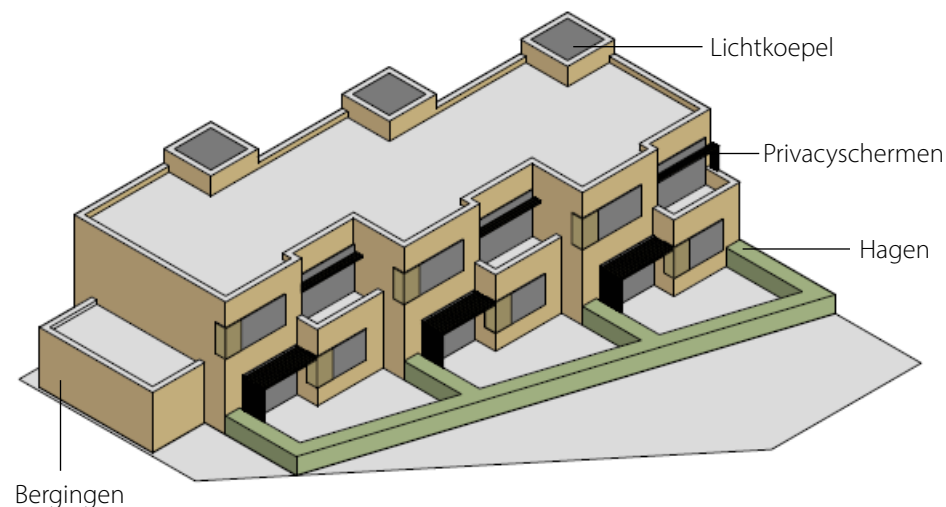
- Op de locatie Montferland 1, 2 wordt er in één bouwlaag gebouwd en gaat het aantal woningen van twee naar drie;
- Op de locatie Salland wordt er in één bouwlaag gebouwd en gaat het aantal woningen van drie naar vier;
- Op alle andere locaties worden er twee bouwlagen gerealiseerd en gaat het aantal woningen van drie naar zes;

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

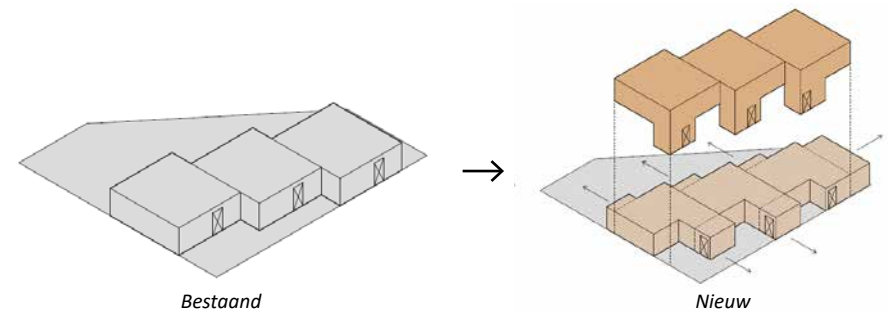
- Zo compact mogelijk bouwen, maximale ruimte voor groen;
- De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met platte daken, op de locaties Montferland 1, 2 en Salland is dit maximaal één bouwlaag;
- De entrees van de woningen op de tweede verdieping worden vormgegeven middels een inpandige opgang, deze opgang heeft in het dak een lichtkoepel;
- Woonkamers worden in de plattegrond van de woningen aan de kant van de weg gesitueerd, slaapkamers aan de kant van de bestaande bebouwing;
- Bergingen worden zoveel mogelijk opgelost in het volume van de bebouwing zelf en niet als op zichzelf staand bouwwerk;
- Aan de balkons worden omlijstingen gemaakt ten behoeve van privacy van omwonenden;



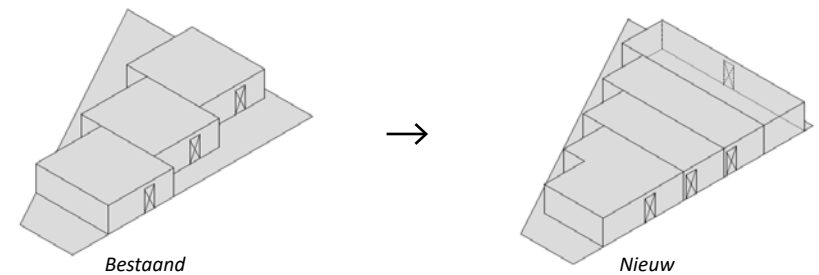
Figuur 12 - Aantal bouwlagen per locatie



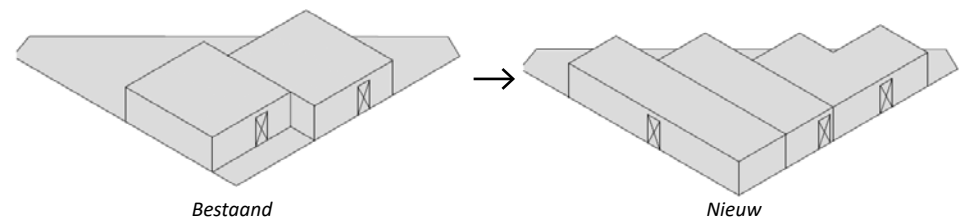
Figuur 13 - Schematische opbouw bebouwing (ANA Architecten)



Figuur 14 - Schema bebouwing (3 -> 6 woningen, extra laag) (ANA Architecten)



Figuur 15 - Schema bebouwing Salland (3 -> 4 woningen, geen extra laag) (ANA Architecten)



Figuur 16 - Schema bebouwing Montferland 1, 2 (2 -> 3 woningen, geen extra laag) (ANA Architecten)

3.5 Groen, landschap en ecologie

Openbare ruimte

De bungalows liggen verspreid langs de Westergo en Oostergo, twee ontsluitingswegen van de Landenbuurt. De wegen zijn officieel 30 km/h, maar de wegen zijn daar niet op ingericht. De profielen zijn 7 meter breed en uitgevoerd in asfalt. De achtertuinen van de bungalows liggen naar de weg toe. Oorspronkelijk waren deze achtertuinen open, waardoor ze bijna als voorkant functioneerden. Later toen er meer behoefte aan privacy kwam, zijn er grote hagen gekomen, welke later steeds vaker zijn vervangen door schuttingen. Dit heeft de uitstraling van de Westergo en Oostergo behoorlijk verschaald.

Uitgangspunt is dat bij het realiseren van het bouwplan er opnieuw gekeken wordt naar de overgang van openbaar naar privé, zodat de weg weer een meer groene uitstraling krijgt en deze ook duurzaam in stand gehouden kan worden.

Op de locatie Montferland 54, 55, 56 zal de herontwikkeling benut worden om de doorgang te verbreden naar het achterliggende groen gebied.

Landschappelijke randvoorwaarden:

- De erfafscheiding wordt vormgegeven middels een haag van 1,2m hoog, de corporatie onderhoudt deze hagen. Over het type haag is nog afstemming met de gemeente;
- In deze hagen komt geen opening van de achtertuin naar het openbaar gebied;
- Voor de twee locaties aan het Montferland wordt in het ontwerp een opstelplaats voor minicontainers meegenomen en zorgvuldig vormgegeven;
- Ook het inpassen van de fietsnietjes wordt meegenomen in het ontwerp;

Quickscan wet Natuurbescherming

In verband met de beoogde bestemmingsplanwijziging op locatie Oostergo te Zoetermeer is het noodzakelijk een toetsing aan de Wet natuurbescherming uit te voeren. Deze heeft de initiatiefnemer uitgevoerd en voor de locatie Montferland 55-57 is het proces gestart om een ontheffing aan te vragen.



Figuur 17 - Openbare ruimte omgeving Westergo



Figuur 18 - Achterpaden bungalows



Figuur 20 - Route door achtergebied



Figuur 19 - Achterpaden bungalows



Figuur 21 - Bungalows onzichtbaar vanaf buurtontsluitingsweg

3.4 Beeldkwaliteit en Architectuur

De huidige bebouwing is gerealiseerd in 1973 en bevat in totaal 23 bungalows van elk 60m². De bebouwing is zeer eenvoudig gedetailleerd, sober van aard en duidelijk ondergeschikt aan de architectuur van de eengezinswoningen aan het Pleintjesplan. De koppen zijn grote rechte gemetselde muren zonder verbijzondering. De gevels zijn vlak en hebben weinig geleding, net als de appartementen aan de Oostergo is er een kleine teruglegging in de gevel wat voor een kleine overstek zorgt.

Kaders vanuit beeldkwaliteit-welstand

Op de planlocatie is regulier welstandsbeleid van toepassing. Verder is in de initiatieffase een advies gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit van het plan binnen de context van de wijk Meerzicht.

Architectonische randvoorwaarden;

- Experimenteel bouwen in de traditie van Meerzicht, modulair of met CLT, passend binnen structuralistisch karakter van Pleintjesplan;
- De bebouwing vormt een architectuurfamilie voor het gehele ensemble (Oostergo + Westergo) en is ook als zodanig leesbaar;
- De bebouwing sluit aan bij de kenmerken van de architectuur van het Pleintjesplan. Vanuit de waardestelling wordt dit getypeerd: *'Het geheel is een opmerkelijke combinatie van eenvoudige stedenbouwkundige grondvormen en een rationele, terughoudende architectuur met telkens kleine variaties.'* Vanwege de rechte lijnen is het belangrijk dat de gevels niet te vlak ogen;



Figuur 22 - Huidige bebouwing met vlakke en dichte gevels

3.6 Verkeer

Parkeren

Het realiseren van 20 extra woningen brengt een grotere parkeerbehoefte met zich mee. De netto parkeerbehoefte voor de ontwikkeling komt neer op 18 extra parkeerplaatsen volgens het Zoetermeerse Parkeerbeleid 2019, welke 0,9 parkeerplekken aangeeft per sociale huurwoning. (Zie bijlage)

Volgens de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente dient de extra parkeerbehoefte ten behoeve van een ontwikkeling op eigen terrein opgelost te worden. De Goede Woning heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is gezien de beperkte beschikbare grond. Ook privé parkeerplaatsen huren in de omgeving is niet mogelijk. Uit het parkeerdruk onderzoek van maart 2024 is gebleken dat er geen ruimte is om het parkeren in het openbaar gebied op te lossen. De parkeerplaatsen zullen binnen 200 meter moeten worden gerealiseerd in het openbare gebied. Dit zal gebeuren in het profiel van de Westergo en Oostergo als langspaarvakken.

Randvoorwaarden parkeeroplossing

- Het parkeren vindt plaats op de Westergo/Oostergo middels langspaarvakken binnen de gevraagde loopafstand.

Fietsparkeren

Fietsparkeren voor bewoners wordt opgelost in de bergingen. Fietsparkeren voor bezoekers zal worden gefaciliteerd middels fietsnietjes.

3.7 Duurzaamheid

DGW zal de woningen modulair bouwen met een CLT constructie, wat een duurzame manier van bouwen is. Ook zal de bestaande fundering zoveel mogelijk worden hergebruikt.

De initiatiefnemer verplicht om gasloos te bouwen. De woningen dienen zonder aardgas aansluiting te worden gebouwd: de gemeente gaat geen medewerking verlenen aan een verzoek om een gebiedsaanwijzing zoals bedoeld in de 'ministeriële regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht (Wet Vet)'. Ook heeft de gemeente in 2018 het

Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, deze geeft een leidraad aan over hoe klimaatadaptatie meegenomen kan worden in bouwplannen. Het convenant haalt ook natuurinclusief bouwen aan. In combinatie met een natuurinclusief ontwerp kan de biodiversiteit in Zoetermeer worden vergroot. De afname van verblijfsplaatsen voor vleermuizen en vogels in nieuwe huizen en kantoren in combinatie met een toenemend duurzaamheidsbesef heeft geresulteerd in natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat bij de bouw van woningen, bedrijfspanden en andere objecten de natuur wordt geïntegreerd, bijvoorbeeld door het opnemen van gebouw gebonden voorzieningen (zoals o.a. ruimte bij spouwmuren vrijhouden of toepassing van inbouwstenen geschikt voor vogels en vleermuizen). Daarnaast kan nieuwe bebouwing bijdragen aan een groen karakter, door gevels en daken te vergroenen. Beplanting kan bijdragen aan CO2-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden.

3.8 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf: eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814'. Bij een verdere uitwerking van het project dient het plan te worden getoetst door de toegankelijkheidsraad. Een toegankelijk gebouw zorgt in ieder geval voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogteverschillen of drempels.

3.9 Milieutechnische aspecten

Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen tot behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Wanneer er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of maatregelen nodig zijn. Bij het onderzoek zijn vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen voorzien voor de sloop-nieuwbouw plannen.

Archeologie

Binnen het plangebied is in het bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark (2013) geen dubbelbestemming aangegeven voor archeologie. Dit betekent dat er voor archeologie geen extra onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidbronnen liggen, getoetst moeten worden aan grenswaarden van die wet.

Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met minimaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan beoogt de realisatie van 43 wooneenheden. De omvang van het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de NIBM-grens. Ten aanzien van dit aspect is het niet noodzakelijk een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Afval

De afvalinzameling zal afhankelijk van de locatie op verschillende manieren plaatsvinden. Voor de locaties aan het Montferland wordt op de kavel een opstelplaats voor minicontainers meegenomen in het ontwerp. Voor de locaties Flevoland, Drechterland, Duiveland, Biesland, Collinsland wordt er in het openbaar gebied op acceptabele loopafstand een ondergrondse afvalcontainer geplaatst. Voor de locatie aan het Salland zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ondergrondse container aan de Oostergo;

3.10 Civieltechnische aspecten

Kabels en leidingen

DGW is als initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het doen van een orientatieverzoek in het kadaster om daarmee in beeld te krijgen wat er allemaal aan assets in de ondergrond liggen. Voor het verleggen, verzwaren en realiseren van nieuwe aansluitingen neemt DGW contact op met de betrokken netbeheerders en nutsbedrijven en informeert de gemeente regelmatig en tijdig over dit proces. In de omgeving van het plan gebied liggen een aantal kabels en leidingentracés en ook gemeentelijke riolering.

Verlichting

Indien de openbare verlichting aangepast moet worden, zal hierover afgestemd worden met de gemeente.

Participatie en omgevingscommunicatie

04. Participatie en omgevingscommunicatie

Doel participatie

- Draagvlak vergroten en daarmee weerstand verminderen;
- Kwaliteit vergroten, daarbij gebruik maken van kennis en ervaring van de omwonenden;
- Het overdragen van kennis, ideeën verzamelen, tegenspraak organiseren, zelfwerkzaamheid van de omwonenden bevorderen en sociale samenhang versterken;
- Dit door op onderwerpen te raadplegen en te informeren van omwonenden om waar mogelijk een betere nieuwe toekomst te bewerkstelligen en te trachten de mogelijke overlast voor omwonenden tijdens en na de bouw zoveel als mogelijk te beperken;
- Tevens wordt procesinformatie verstrekt over de planologische procedure. Met de reacties, wensen en informatie uit de buurt wordt in het verdere proces van planvorming, in overleg met de initiatiefnemer, waar mogelijk rekening gehouden.

Proces participatie

Er hebben verschillende bijeenkomsten met bewoners plaatsgevonden op 28 november 2023, 19 juni 2024 en 12 maart 2025 en ook in september 2025 zal er nog een afsluitende avond plaatsvinden. Onder andere heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden op locatie De Oase in Meerzicht, hier hebben de initiatiefnemers een voorlopig ontwerp gepresenteerd en heeft de gemeente input opgehaald voor de openbare ruimte.

Participatiegerechtigden

De bungalows zijn benoemd tot actiegebied en inmiddels zijn de meeste huurders uitgeplaatst. Dit betekent dat de participatie zich richt op de omwonenden en niet op de huurders.

De verruiming van het aantal woningen staat vast, evenals het verhogen van 1 naar 2 lagen. Wel is van consulteren door de initiatiefnemer sprake over het plan en dat is waar mogelijk meegenomen in het ontwerp.

Uitvoering

De initiatiefnemer informeert gedurende de gehele uitvoeringsfase tijdig de omgeving over aankomende werkzaamheden, werktijden, te verwachten overlast, wegafzettingen etc. En er wordt contactinformatie verstrekt waar mensen terecht kunnen voor het melden van overlast of het inwinnen van meer informatie. Onder tijdig verstaat de gemeente het hanteren van minimaal zeven werkdagen voorafgaand aan werkzaamheden. Deze informatie wordt per brief huis-aanhuis beschikbaar gesteld in begrijpelijke taal en verzonden aan de omwonenden in de omgeving van het plangebied. Dit is een minimale vereiste. Een digitale aanvulling hierop is wenselijk.

Klachten, meldingen en overlast

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aannemen en afhandelen van overlastmeldingen en waar mogelijk treffen van maatregelen om overlast weg te nemen of te voorkomen. De initiatiefnemer communiceert contactinformatie duidelijk in het fysieke gebied zichtbaar voor de omgeving.

Gemeente en ontwikkelaar informeren elkaar parallel over de binnen gekomen meldingen en de afhandeling. Indien nodig wordt apart overleg ingepland om extra maatregelen te treffen of aanvullende communicatie in te zetten. Melders krijgen direct, doch uiterlijk binnen 48 uur een inhoudelijk antwoord. Dat voorkomt oplopende ergernis. De projectleider van de gemeente is hierin het eerste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer.

Omgang met de media

Initiatiefnemer en gemeente informeren elkaar wederzijds tijdig voorafgaand aan publicatie of eventueel door hen geplande activiteiten richting de media over de ontwikkeling van Westergo of daarvoor relevante zaken. In geval van issues of crisiscommunicatie treden de communicatieverantwoordelijken van initiatiefnemer en gemeente met elkaar in overleg over hun omgang met de media.

Financiering en uitvoeringsaspecten

05. Financiering en uitvoeringsaspecten

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partij. Het gaat hierbij onder andere om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte en de kosten die de gemeente maakt vanwege tegemoetkomingen in de planschades. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een overeenkomst. Met de ontwikkelende partij wordt per fase van de ontwikkeling een overeenkomst gesloten.

Per fase worden de gemeentelijke kosten verhaald. Zodoende worden de gemeentelijke kosten voor deze locatie gedekt vanuit het:

- kostenverhaal in de initiatieffase en haalbaarheidsfase met een intentieovereenkomst (IOK);
- kostenverhaal in de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase met een anterieure overeenkomst (AOK).

5.2 Planning en fasering

In samenwerking met de initiatiefnemer is een integrale planning opgesteld. Deze wordt als leidraad in de planontwikkeling gehanteerd:

- Q4 2025: Indienen omgevingsvergunning.
- Q1 2026: Sloop- en bouwrijp maken
- Q2 2026: Start bouw
- Q3 2027: Oplevering woningen

06. Bijlagen

Bijlage 1

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Bijsluiters PvE Klimaatbestendig Bouwen

Aanleiding

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant 'Klimaatadaptief Bouwen'. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Dit is een complex en meerjarig traject. In het convenant is afgesproken om in afwachting van de resultaten van dit instrumentarium alvast een 'Minimaal Programma van Eisen' te ontwikkelen. Dit Programma is bedoeld als voorlopige maatregel om de nieuwbouwplannen die in de komende jaren ontwikkeld worden klimaatbestendig in te richten.

Het doel van het Programma van Eisen is het opstellen van praktische eisen die partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen. De voorliggende bijsluiters geeft de achtergronden en aanwijzingen voor het gebruik van de eisen.

Opbouw Programma van Eisen Klimaatbestendig Bouwen

Het Programma van Eisen is een compact overzicht van eisen om klimaatbestendig te ontwikkelen. Een minimaal en praktisch programma van 1 A4'tje, gebaseerd op de huidige inzichten met het richtjaar 2050.

Het PvE begint met een kolom met de overkoepelende doelen waar de eisen uit voortkomen.

Deze doelen geven richting bij de interpretatie en eventuele aanpassing van de eisen. Met de tijd kunnen inzichten en toetsingsmogelijkheden veranderen kunnen de eisen bijgesteld worden, maar de eisen moeten wel blijven passen bij het doel. Daarnaast hebben partijen de mogelijkheid om aan te tonen dat ze het overkoepelende doel beter kunnen halen met alternatieve oplossingen die mogelijk niet voldoen aan de voorgeschreven eisen.

Een programma van eisen is bedoeld om vooraf plannen en ontwerpen te toetsen. Dit betekent dat de eisen meetbaar zijn en er middelen beschikbaar moeten zijn om de eisen eenvoudig te kunnen controleren. Eisen als 'het gebied wordt waterbuis ingericht' of 'het gebied is prettig om te verblijven' zijn te abstract en lastig van tevoren te toetsen. Het voorschrijven van maatregelen is wel concreet en toetsbaar, maar beperkt de mogelijkheden van de ontwerpende partij en houdt innovatie en variatie tegen. Bovendien werken maatregelen niet in alle situaties. De opgestelde eisen zijn daarom zoveel mogelijk geformuleerd dat ze meetbaar zijn zonder specifieke maatregelen voor te schrijven. Bij een aantal onderwerpen was dit niet mogelijk of gewenst en zijn procesmaatregelen opgesteld.

De eisen zijn aan de ene kant voorzichtig geformuleerd om onnodige investeringen te voorkomen. Aan de andere kant zijn de eisen stevig genoeg om klimaatschade in de toekomst te voorkomen. Naarmate we meer ervaring en kennis opdoen, zullen de eisen naar nieuwe inzichten aangepast worden.

Bijlage 2 - Parkeeronderzoek Mobycon mrt 2024



Bijlage 3 - Waardestelling Westergo Oostergo e.o. (27-07-2022)

Westergo, Oostergo e.o.

Pleintjesplan

Ontwerpers:	Architectenbureau Leo de Jonge Rotterdam i.s.m. Technisch bureau Nationale Woningraad en Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer
Opdrachtgever:	Federatie van Woningbouwverenigingen Zoetermeer
Typologie	rijwoningen + seniorenwoningen (geschakelde bungalows en gestapeld)
Oorspronkelijke functie:	wonen, diensten
Huidige functie:	wonen
Ontwerp:	1968-1972
Oplevering:	1972

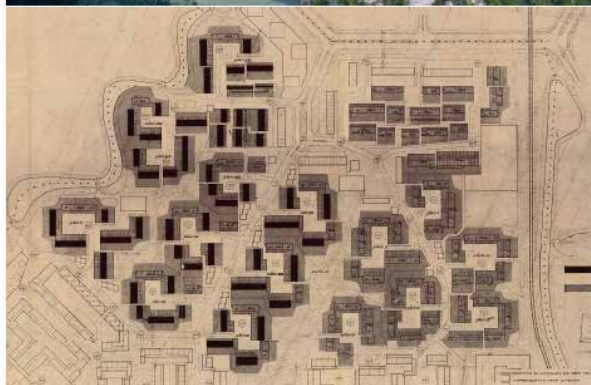


Foto linksboven: seniorenwoningen aan Westergo. <SAZ> Foto rechtsboven: luchtfoto van deel van het Pleintjesplan <SAZ>
Onder: overzichtsplattegrond van het Pleintjesplan, 1970. <SAZ>

Contact:

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

Productie:

afdeling SO

Afbeeldingen:

foto's Gemeente Zoetermeer

augustus 2025

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

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

