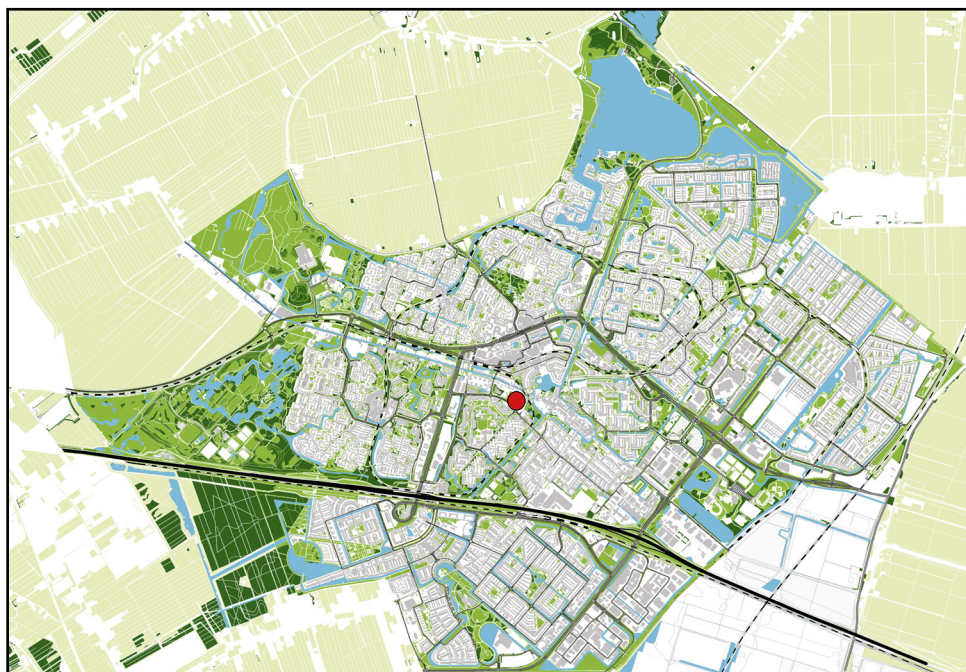




Inhoudsopgave



Afb. Ligging in Zoetermeer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Locatie en plangebied	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Doel Planuitwerkingskader (PUK)	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Gemeentelijke visies	5
2.1	Omgevingsvisie Zoetermeer 2040	5
2.2	Woningbouwprogramma	6
3.	Kaders voor herontwikkeling	7
3.1	Programmatisch kader	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Ruimtelijke kaders	11
3.4	Verkeer	19
3.5	Buitenruimte: groen, landschap en biodiversiteit	20
3.6	Duurzaamheid	22
3.7	Toegankelijkheid	24
3.8	Milieutechnische aspecten	24
3.9	Civieltechnische- en beheeraspecten	25
4.	Juridisch planologische procedure	27
4.1	Omgevingsplan	27
4.2	Procedure vergunning	28
5.	Financiering en uitvoeringsaspecten	29

1. Inleiding

1. Inleiding

1.1 Locatie en plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Willem de Zwijgerlaan, de Bijdorplaan en RandstadRail (ten zuiden van de Dorpsstraat). De locatie vormt de laatste ontwikkeling in een gebied dat de laatste jaren getransformeerd is tot stedelijk woongebied. Dicht bij de locatie ligt de historische Dorpsstraat en de Binnenstad. Oude structuren als de Voorweg, Vlamingstraat en Delftsewallen verbinden de locatie met de groengebieden in de omgeving.

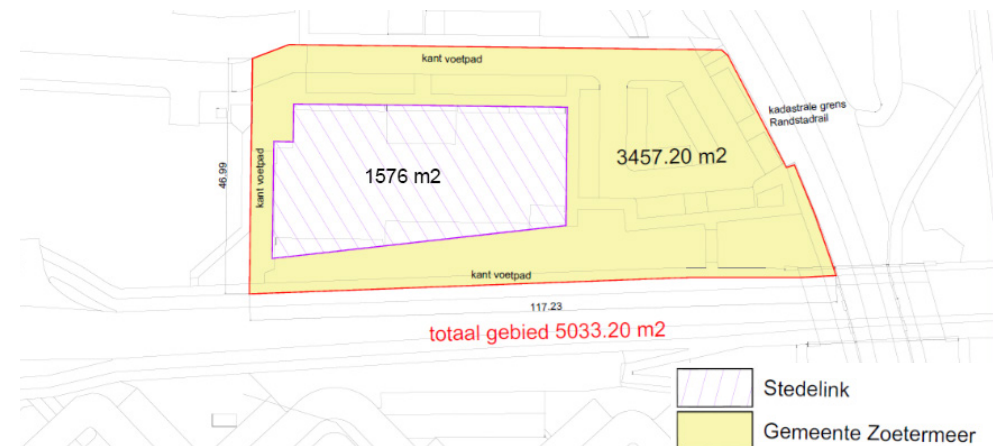
1.2 Aanleiding

De gemeente ziet een grote woningbouwopgave in deze stad en wil daar graag versnelling in aanbrengen om bouwontwikkelingen in de stad op gang te brengen. Het kantoor van Stedelink komt hiervoor in aanmerking om nieuwbouw te realiseren. Samen met Stedelink worden de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie onderzocht om te komen tot ca. 95 huurwoningen.

Op de huidige locatie staat op dit moment een kantoorgebouw met daarnaast een openbare parkeervoorziening, dichtbij RandstadRailhalte Delftsewallen. De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met twee producten: een anterieure overeenkomst (AOK) en een vastgesteld planuitwerkingskader (PUK).



Afb. Ligging in de wijk Driemanspolder



Afb. Plangebied Bijdorplaan 12

1.3 Doel planuitwerkingskader (PUK)

Het planuitwerkingskader is een door het college en de raad vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke medewerking te verkrijgen. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het project 'Bijdorplan' zijn deze randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Op basis van het planuitwerkingskader wordt het plan verder uitgewerkt. Tegelijkertijd met het opstellen van het planuitwerkingskader wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld ten behoeve van de integrale ontwikkeling van de locatie.

1.4 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat onderstaande hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1: Gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling en het doel van het planuitwerkingskader.
- Hoofdstuk 2: Gaat in op het gemeentelijke beleid en de visies.
- Hoofdstuk 3: Behandelt de programmatische kaders voor de locatie en beschrijft de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen, zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening.
- Hoofdstuk 4: Geeft de juridisch planologische procedure weer.
- Hoofdstuk 5: Behandelt de financiële en uitvoeringsaspecten van de locatie.

2. Gemeentelijke visies

2. Gemeentelijke visies

2.1 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

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:

- De concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer blijft achter bij de regio;
- Dit beïnvloedt de instroom van de stad en zorgt voor afnemende sociaaleconomische kracht;
- De samenhang tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid raakt uit balans;
- 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. Duurzame stad in- en tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen van Zoetermeer
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer Regiostad

Ontwikkelingen in de stad dienen een bijdrage te leveren aan het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Dit betekent bijdragen aan:

- Versterken van de concurrerende woonaantrekkelijkheid. Dit betreft onder meer een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving en gebruikswaarde van het openbaar gebied en onderscheidende architectuur);
- 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.
- Toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen die de 'woon' roltrap in Zoetermeer breder en langer maken: houtbouw, zelfbouw, kluswoningen, woonwerkcombinaties.
- 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;
- 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;
- 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;
- (Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen);
- Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid;
- Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de stad (post-65 objecten).

Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (RSZ)

De Ruimtelijke Strategie is de verdere ruimtelijke concretisering van 2040. In de ontwerp RSZ worden enkele strategische keuzes gemaakt die helpen om de gewenste ambities waar te maken. Dat zijn:

1. We versterken samen de kracht van de regio
2. We bouwen binnen de bestaande stad en concentreren stedelijkheid
3. We versterken de ruimtelijke identiteit van New Town Zoetermeer
4. We realiseren een evenwichtige groei van wonen, werken, groen-blauw en voorzieningen
5. We vergroten de aantrekkelijkheid van de bestaande wijken
6. We benutten werklocaties beter en faciliteren werken in de wijk
7. We zorgen voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve stad
8. We voeren regie op de energietransitie en ondergrond
9. We stimuleren bewegen en ontmoeten
10. We zorgen voor een bereikbare, gezonde en veilige stad.

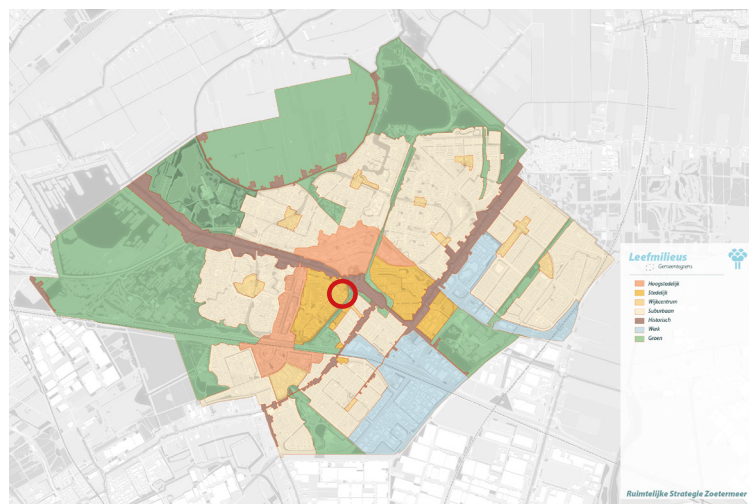
Deze keuzes op de stad vragen in verschillende gebieden een verschillende uitwerking. Deze gebieden zijn omschreven als leefmilieu. Elk leefmilieu heeft een eigen identiteit, dynamiek en uitstraling.

Leefmilieu Stedelijk

De locatie van Stedelink aan de Bijdorplan valt binnen het leefmilieu Stedelijk, centraal in de stad gelegen en daardoor goed bereikbaar, dicht bij openbaar vervoer RandstadRailhalte Dorp, de Binnenstad en de historische Dorpsstraat. Het stedelijk gebied kenmerkt zich met een compactere en hogere dichtheid en menging van functies. Een planontwikkeling op deze locatie moet bijdragen aan de ambities voor dit gebied.



Afb. Ruimtelijke Strategie Zoetermeer - visiekaart



Afb. Ruimtelijke Strategie Zoetermeer - kaart leefmilieu's

2.2 Woningbouwprogramma

Zoetermeer is in slechts 60 jaar tijd gegroeid van boterdorp tot de vierde grootste stad van Zuid-Holland. Meer dan 128 duizend mensen noemen Zoetermeer hun thuis. Tienduizend huishoudens hebben hier hun bestaan opgebouwd en zijn gehecht geraakt aan de vele voorzieningen die Zoetermeer te bieden heeft. Onze inwoners genieten van een uitgebreid openbaarvervoernetwerk, het vele groen en de bereikbaarheid van onze stad. Van de binnenstad tot aan de rustige natuurgebieden grenzend aan de buitenwijken is het een stad geworden met voor ieder wat wils. Een stad die we koesteren.

Onze ambitie is om Zoetermeer in balans te brengen en te houden. Balans is het sleutelwoord van het volkshuisvestelijkprogramma. Wij zien een stad in balans als een stad met een zo'n gelijk mogelijk aanbod van verschillende woningen per wijk. Om de ambities waar te kunnen maken zetten we binnen het programma in op betaalbaarheid, nieuwbouw, palet van wijken en buurten. De wijk is in balans bij een woningvoorraad van de verschillende segmenten in de woningvoorraad (sociale huur, betaalbare huur- en koopwoningen en dure huur- en koopwoningen) en de combinatie van wonen, welzijn en zorg. Van de 10.800 woningen die we gaan toevoegen zijn 4.000 woningen geschikt voor senioren.

Op 13 februari 2017 stemde de gemeenteraad in met de Woningbouwagenda Zoetermeer. Met dit instemmen gaf de raad het college de vervolgopdracht om als concrete uitwerking van de woningbouwagenda een woningbouwprogrammering op te stellen. Een woningbouwprogrammering die zich richt op de toekomstige nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad en een uitsplitsing maakt naar (gewenste)productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus. Uitgangspunten bij de programmering zijn het toevoegen van 10.800 woningen in de komende 10 tot 15 jaar en een verkenning van een mogelijke extra groei tot 16.000 woningen.

Hierbij wordt vooral ingezet op:

- Mix van sociale huur in de eerste-/ tweede aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens;
- Realisatie van twee- en driekamerappartementen voor de doelgroepen empty nesters, 1- en 2 persoonshuishoudens en jongeren.
- Duurzame en levensloopbestendige woningen.

Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma "Stad in balans" (27 mei 2025). In de verdere uitwerking van Bijdorplan 12 volgen we het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

3. Kaders voor herontwikkeling

3. Kaders voor herontwikkeling

3.1 Programmatische kaders

De herontwikkeling ligt in de wijk Driemanspolder. Driemanspolder is één van de oudere wijken van de stad met haar eigen geschiedenis en karakter. De wijk is in de jaren '70 ontwikkeld en wordt gekenmerkt door haar functionaliteit. De wijk ligt tegen het stadshart, station centrum west en station Driemanspolder aan waardoor het makkelijk is voor bewoners om van A naar B te reizen. In het midden van de wijk ligt het Willem-Alexanderplantsoen dat omringd wordt door meerdere woonflats met een combinatie van sociale huur en betaalbare huur/koop woningen. Veel mensen genieten van de stukken groen in de wijk en door de ligging van openbare voorzieningen trekt het ook bezoekers uit andere wijken.

Wonen: dit gaan we doen

- Woningvoorraad verder in balans brengen

Driemanspolder is bijna in balans, alleen het betaalbare segment is omvangrijk. De nadruk wordt gelegd op het toevoegen van sociale huur en dure huur- en koopwoningen. Dit zal de samenstelling van de wijk lichtelijk veranderen zodat deze toekomstbestendiger wordt.

- Doelgroepen

Driemanspolder is gezien het voorzieningenniveau een geschikte plek voor seniorenhuisvesting. In de wijk is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. Ook wordt een toename in het aantal senioren verwacht. Daarnaast is een mix met jongeren en starters denkbaar.

Woningbouwprogramma

De huidige woningvoorraad van deze wijk bestaat uit 3.400 woningen, waarvan 24% duur, 32% sociaal en 44% betaalbaar. Met de toevoegingen van het huidige

woningbouwprogramma in de wijk Driemanspolder voegen we 50% duur en 50% sociaal toe met een gevraagd huurbeleid van sociaal huurwoningen.

Economie

Een evenwichtige groei is van belang. Naast woningbouw moet er aandacht zijn voor werk en voorzieningen. De exploitatie van een kantoorlocatie is geen core-business voor een woningbouwcorporatie, waardoor een gedeeltelijke terugplaatsing van het kantorenaanbod niet aan de orde is en deze locatie geheel voor sociale woningbouw in aanmerking komt.

Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen dient afgestemd te worden op de beoogde doelgroepen. Aan de Bijdorplaan is een gezondheidscentrum met voorzieningen aanwezig, inclusief halte voor ouderenbus aan de Bijdorplaan. Met de ligging nabij de Morgenster (verpleeghuis) zouden zorggeschikte woningen interessant zijn. Ten zuiden van de locatie ligt RandstadRailhalte Dorp op loopafstand. De Dorpsstraat met winkels ten noorden van de locatie liggen ook dichtbij. Bij de nieuwe ontwikkeling Soeterdael wordt in de directe omgeving van de parkblokken voorzien in enkele speelgelegenheden.

3.2 Cultuurhistorie

Inleiding

De kavel van het plangebied ligt ingeklemd tussen de wijk Driemanspolder en de oude dorpskern. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied net ten zuidwesten van de oude dorpskern. Vanaf 1966 heeft het vooral gediend als restgebied voor tijdelijke huisvesting van openbare functies zoals een school en een Rode Kruisgebouw.

De geschiedenis van de kavel Bijdorplan Stedelink

Het plangebied is lange tijd onbebouwd geweest. Het lag in de Driemanspolder, de polder ten zuiden van de oude dorpskern en ten westen van de Delftsewallenwetering. De Delftsewallenwetering markeerde samen met de Leidsewallenwetering eeuwenlang de grens tussen de beide dorpen Zoetermeer en Zegwaard in het oosten. Zij vormden vanaf het begin van de 13e eeuw een waterkering voor de Zoetermeerse ontginningen.

Rond 1650 bestond het gebied waar nu de Driemanspolder ligt, net als de rest van de ambachten Zoetermeer en Zegwaard, uit een weidse watervlakte waar wat smalle evenwijdige ribben land bovenuit staken. Het land was vrijwel geheel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Op de resterende ribben kon, als het niet te nat was, wat vee grazen. Verder was men bezig de laatste turf tot op vijf meter onder de waterspiegel weg te baggeren. In 1668 werd octrooi verleend voor de droogmaking van het gebied. Drie commissarissen voerden hierover de directie, en aan dat aantal ontleende de nieuwe polder zijn naam. De slootverkaveling van de Driemanspolder liep evenwijdig aan de Delftsewallenwetering. Haaks daarop lagen de middeltocht en de voortocht. Van de Voortocht is een gedeelte nog zichtbaar tussen de Van Leeuwenhoeklaan en de Vlamingstraat.



Kaart uit 1615 en situatie 1850



Kaart 1900 en 1950



Situatie 1970 en 2000

De Driemanspolder hield tot het begin van de 20e eeuw zijn uitsluitend agrarische bestemming. Daarna kwam er ten zuiden van de Vlamingstraat schoorvoetend wat kleinschalige land- en tuinbouw en industrie bij, zoals het tuinderscomplex aan de (huidige) Brinkershof (1914-1915) en de fabriek van Pieterman Hardglas aan de (huidige) Bijdorplaan (1955-1990). In het plangebied lag vanaf ongeveer 1900 de boerderij van de familie Bos met omliggende weilanden. Vanaf de Vlamingstraat liep de doodlopende Bijdorplaan het veld in.

Vanaf 1966 met de aanleg van de tweede wijk van de groeikern Zoetermeer, Driemanspolder, veranderde het plangebied rigoureus. Gelegen tussen de wijk Driemanspolder en de oude dorpskern werd het een soort restgebied. De boerderij kreeg een nieuwe functie als Rode Kruis-gebouw en in het plangebied kregen allerlei noodgebouwen een plek, zoals noodlokalen van het Deltacollege en een jongeren centrum. In 1989 is het huidige gebouw van Stedelink op deze plek gebouwd, als onderkomen van de woningbouwvereniging Beter Wonen. Rond 2005 zijn de voormalige boerderij en de tijdelijke gebouwen verdwenen. Voor 2016 is het appartementencomplex Bijdorplaan 110 gebouwd.

Rondom het plangebied liggen verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren van voor 1945:

- De oude dorpskern, het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Dorpsstraat, in het noorden;
- De historische waterweg van de Delftsewallenwetering in het oosten;
- Restanten van de Voortocht.



Links: Het plangebied rond 1960 met boerderij van Bos/ Hoeve Bijdorp, later het Rode Kruisgebouw.



Rechts 1968: Delftsewallen met midden vooraan nr. 15. Rechts midden de fabriek van Hardglas aan Bijdorplaan; links midden het Rode Kruisgebouw aan Bijdorplaan. Op de achtergrond de aanleg van de wijk Driemanspolder



Links 1978: Rode-Kruisgebouw aan de Bijdorplaan nr. 10, hoek Willem de Zwijgerlaan. Daarachter noodscholen van het Deltacollege.



Rechts 1989: Het net in gebruik genomen kantoorgebouw van de woningbouwvereniging Beter Wonen aan de Bijdorplaan (Willem de Zwijgerlaan)

Post 45: wijkbiografie Driemanspolder en Inventarisatie Post 45

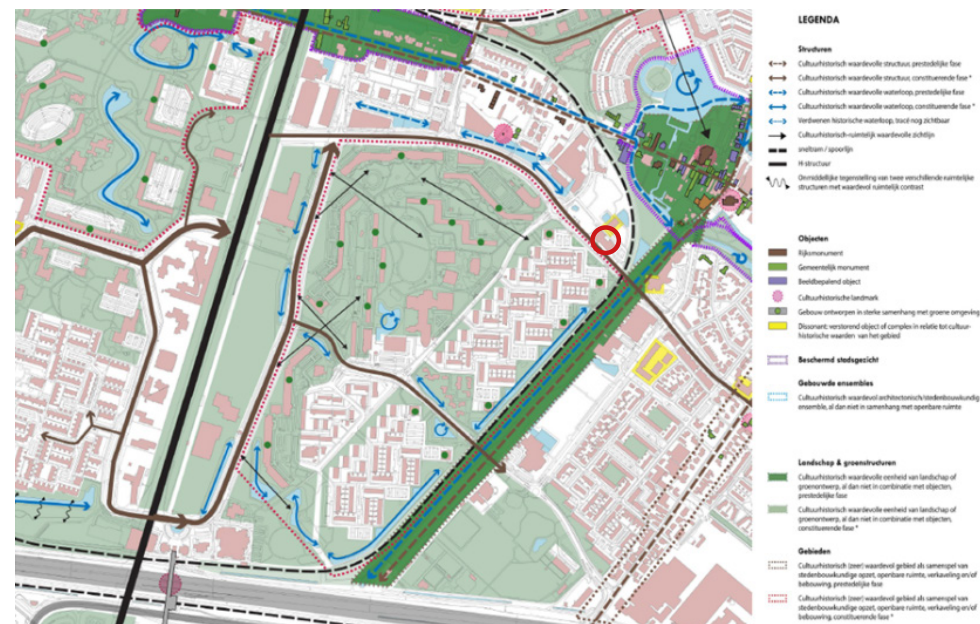
Met groei van de new town Zoetermeer veranderde het plangebied en de omgeving rigoureus. Ten zuiden van het plangebied werd de verbinding tussen de Eerste Stationsstraat en de Afrikaweg aangelegd: de Willem de Zwijgerlaan-Van Leeuwenhoeklaan. Het gebied werd van de oude dorpskern afgesneden door de aanleg van de Zoetermeerlijn. Ook de directe verbinding met de Delftsewallenwetering is hierdoor verdwenen. De oorspronkelijke Voortocht werd afgebogen. Aan de overzijde van de Willem de Zwijgerlaan verrees van juni 1966 in rap tempo een modernistische wijk met flats en woontorens, de Driemanspolder.

In de wijkbiografie Driemanspolder en de Inventarisatie Post 45 zijn de cultuurhistorische waarden van de wijk Driemanspolder onderzocht en in kaart gebracht. De relevante cultuurhistorische waarden voor de kavel Bijdorp Stedelink zijn:

- De wijk Driemanspolder, een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde: het plangebied ligt tegenover het laagbouwdeel van de wijk met 6 cultuurhistorisch waardevolle woontorens, waarvan er twee direct zichtbaar zijn vanuit het plangebied.
- De Zoetermeerlijn/RandstadRail, een cultuurhistorisch waardevolle structuur uit de Post 45 -periode, in het noorden en oosten die het plangebied van de oude dorpskern en de Delftsewallenwetering afsnijdt;
- De Willem de Zwijgerlaan, een cultuurhistorisch waardevolle structuur uit de Post 45 -periode, in het zuiden.

Archeologie

Op de provinciale waardenkaart van provincie Zuid-Holland is voor het plangebied een (zeer) lage trefkans opgenomen. In het plangebied en directe omgeving zijn geen vindplaatsen bekend.



Afb. Cultuur-historische waardenkaart wijk Driemanspolder

Randvoorwaarden vanuit erfgoed voor nieuwbouw locatie Stedelink

Vanuit erfgoed kunnen de volgende randvoorwaarden worden gedefinieerd:

- De nieuwbouw dient rekening te houden met het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Dorpsstraat, in het noorden en zich in maat en schaal hiertoe te verhouden.
- De nieuwbouw dient zich te verhouden tot de twee woontorens uit het laagbouwdeel van de wijk Driemanspolder die direct zichtbaar zijn vanuit het plangebied.
- De nieuwbouw dient de volgende structuren te respecteren:
 - a. de historische waterweg van de Delftsewallenwetering in het oosten;
 - b. het doorgetrokken deel van de Voortocht;
 - c. de Zoetermeerlijn/RandstadRail in het noorden en oosten;
 - d. de Willem de Zwijgerlaan in het zuiden.

3.3 Ruimtelijke kaders

De context

De locatie is gelegen tussen de RandstadRail, de Willem de Zwijgerlaan en de Bijdorplaan in de wijk Driemanspolder. De Willem de Zwijgerlaan vormt de doorgaande ontsluitingsroute van de wijk en verbindt het gebied met de Entree/Afrikaweg in het westen en de wijk het Dorp in het oosten.

In de directe omgeving bevinden zich van oorsprong enkele hoogteaccenten die de wijk Driemanspolder langs de Delftsewallenwetering markeerde. Later is er direct achter het perceel nog een woontoren gerealiseerd. Verder is de omgeving met ontwikkelingen aan de Bijdorplaan en het in ontwikkeling zijnde plan Soeterdael van Synchron bijna voltooid en volgebouwd. Langs de Willem de Zwijgerlaan zijn diverse stedelijke bouwmassa's gerealiseerd, met variatie in hoogte van 6 tot 8 bouwlagen. Een stedelijk karakter, maar met oog voor de menselijke maat en ogen op straat. De oorspronkelijke torens behouden zo hun kracht als herkenbare 'markante' gebouwen in de omgeving.

De herontwikkeling van de kantoorlocatie van Stedelink vormt het laatste 'sluitstuk' van dit gebied en sluit ruimtelijk aan op de stedelijk volumes langs de Bijdorplaan.



Afb. Huidige situatie bomenlaan en water langs de Van Leeuwenhoeklaan - Willem de Zwijgerlaan

Uitgangspunten op stadsniveau (RSZ en leefmilieu Stedelijk):

- Door stedelijkheid te concentreren, ook op deze locatie, kunnen we een relatief fors programma mogelijk maken dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar;
- Voor een evenwichtige groei is het wenselijk om na te denken of in de plint ook (ander) programma opgenomen kan worden ten behoeve van het stimuleren van ontmoeting en sociale cohesie;
- De aantrekkelijkheid van de bestaande wijk kan behouden worden door het bouwen voor de juiste doelgroepen. Voor Driemanspolder zijn senioren (doorstroming vanuit de wijk) en jongeren (nabij centrumvoorzieningen en stedelijke omgeving) gewenst. Een mix van doelgroepen heeft daarbij de voorkeur;
- In de verdere uitwerking dient aandacht te zijn voor natuurinclusief en toekomstbestendig bouwen. Dit kan in de omgeving (zone langs RandstadRail, straatinrichting of Willem de Zwijgerlaan) en op gebouwniveau uitgewerkt worden. De keuze voor bouwmethodiek, flexibiliteit en/of aanpasbaarheid naar de toekomst, groene daken of duurzaam materiaalgebruik (bv houtbouw) kan hieraan bijdragen.
- Voor een bereikbare, gezonde en veilige stad is aandacht voor verschillende verkeersstromen noodzakelijk met ruimte-efficiënte oplossingen zoals deelmobiliteit. De impact van Willem de Zwijgerlaan heeft een directe relatie tot de woon- en leefkwaliteit. Snelheidsverlaging (van 50 km/u naar 30 km/u) kan onder voorwaarden onderzocht worden, mits de wegaanpassing ook wordt gerealiseerd.
- Het vergroenen van de Willem de Zwijgerlaan (in het verlengde van de Van Leeuwenhoeklaan) vergroot de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de gezondheid en leefbaarheid van deze omgeving.

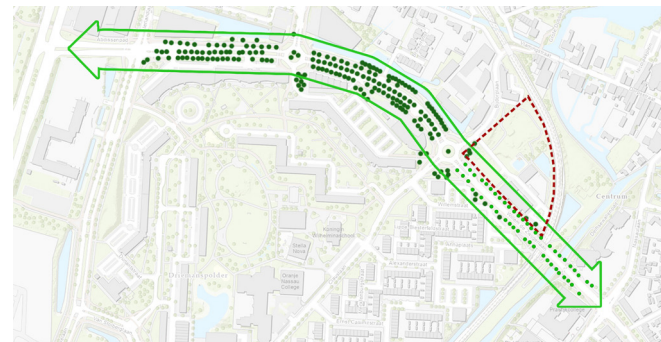
De Van Leeuwenhoeklaan-Willem de Zwijgerlaan is een belangrijke wijkontsluitingsweg tussen Afrikaweg/Entree, de noordrand van de wijk Driemanspolder en de wijk Dorp. Het gebied kenmerkt zich door een duidelijke infrastructuur, geflankeerd door meerdere bomenrijen langs de Van Leeuwenhoeklaan. De noordzijde wordt daarbij geflankeerd door waterpartijen. De clusters van bebouwing langs de Van Leeuwenhoeklaan oriënteren zich op de Van Leeuwenhoeklaan en worden afgewisseld met af en toe een groen doorzicht, waardoor een aantrekkelijk ruimtelijk beeld ontstaat. Het gebied tussen Willem de Zwijgerlaan, Bijdorplan en de RandstadRail is ook op te vatten als een samenhangend cluster van bebouwing, dat zich aan de zuidzijde richt op de Willem de Zwijgerlaan.



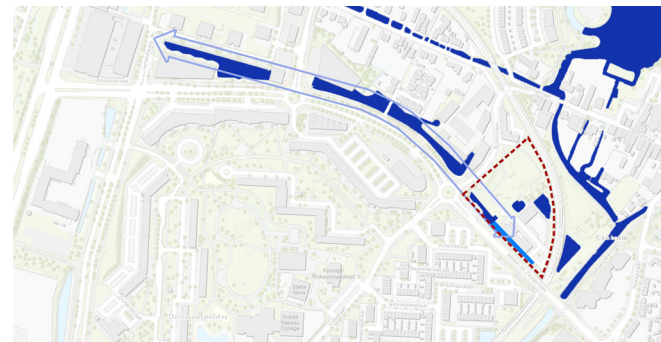
Afb. Afwisselend beeld: bebouwingsclusters afgewisseld met groen en doorzichten. Daarnaast vormt de zone langs de RandstadRail een belangrijke ecologische groenstructuur.

Willem de Zwijgerlaan: 'laan met bomen en water'

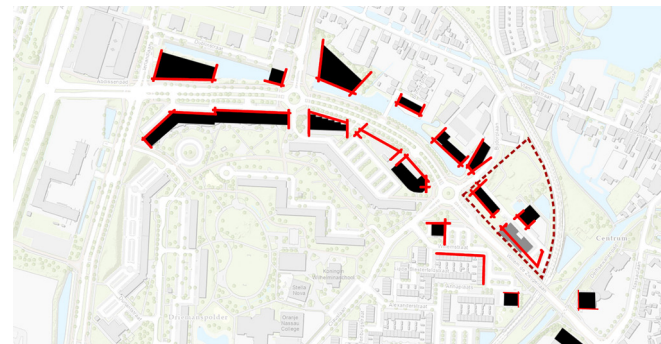
Om het verblijven en wonen aantrekkelijker te maken langs de Willem de Zwijgerlaan, kan sterk vergroend worden, in het verlengde van de Van Leeuwenhoeklaan waardoor de Willem de Zwijgerlaan veel meer een laankarakter krijgt. Ook het principe van begeleiding met water langs de noordzijde kan doorgezet worden. Met de nieuwe inrichting van het plan van Stedelink kan in het westen aangesloten worden op het nieuw te realiseren water voor het waterblok van Soeterdael.



Afb. Doorzetten 'laan' karakter door te vergroenen



Afb. Doorzetten principe van water aan de noordzijde



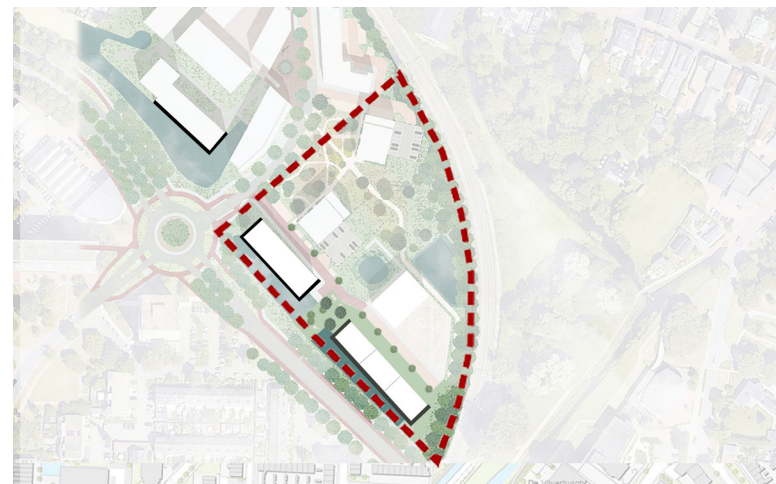
Afb. Doorzetten van oriëntatie van bebouwing op Van Leeuwenhoeklaan-Willem de Zwijgerlaan

Het gebied ingesloten tussen Willem de Zwijgerlaan, Bijdorplaan en RandstadRail vormt een ruimtelijk cluster. De zuidzijde wordt begrensd door wandvorming naar de Willem de Zwijgerlaan – een continu ruimtelijk beeld van herkenbare bebouwing gericht op de Willem de Zwijgerlaan. Daarachter kenmerkt de bebouwing zich meer als losse gebouwen in- en tussen- het groen, met het project Soeterdael en de bestaande woontoren.

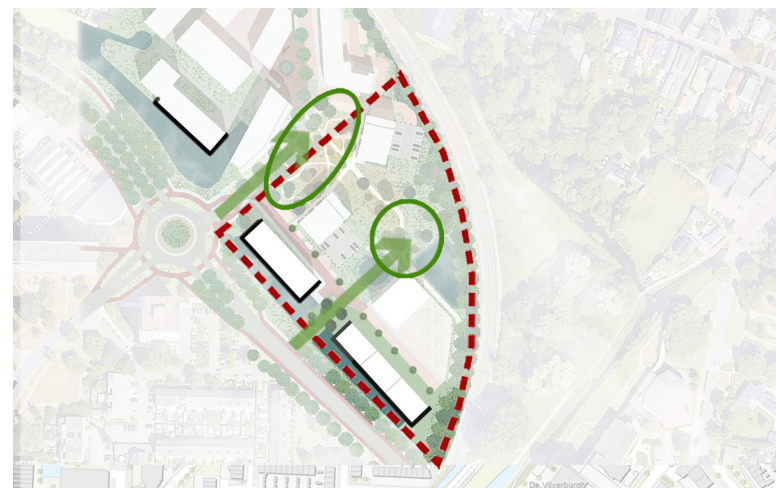
Voor een goede ruimtelijke inpassing kan kwaliteit gewonnen worden door het gebied langs Willem de Zwijgerlaan te doorbreken met een aantrekkelijk groen doorzicht en een verbindende route naar het achterliggende groen. Ook biedt de route langs RandstadRail richting halte Dorp aanleiding om het huidige parkeerterrein te vergroenen in combinatie met toekomstige bebouwing. Verbinding met het groen aan de andere kant van RandstadRail kan daarbij nader onderzocht worden als kans voor een aantrekkelijke verbinding met de Dorpsstraat.



Afb. Groene en historische kwaliteiten in de directe omgeving, doorsneden door de RandstadRail



Afb. Continuïteit wandvorming langs de Willem de Zwijgerlaan



Afb. Doorzichten naar de groene plekken

Uitgangspunten gebiedsniveau:

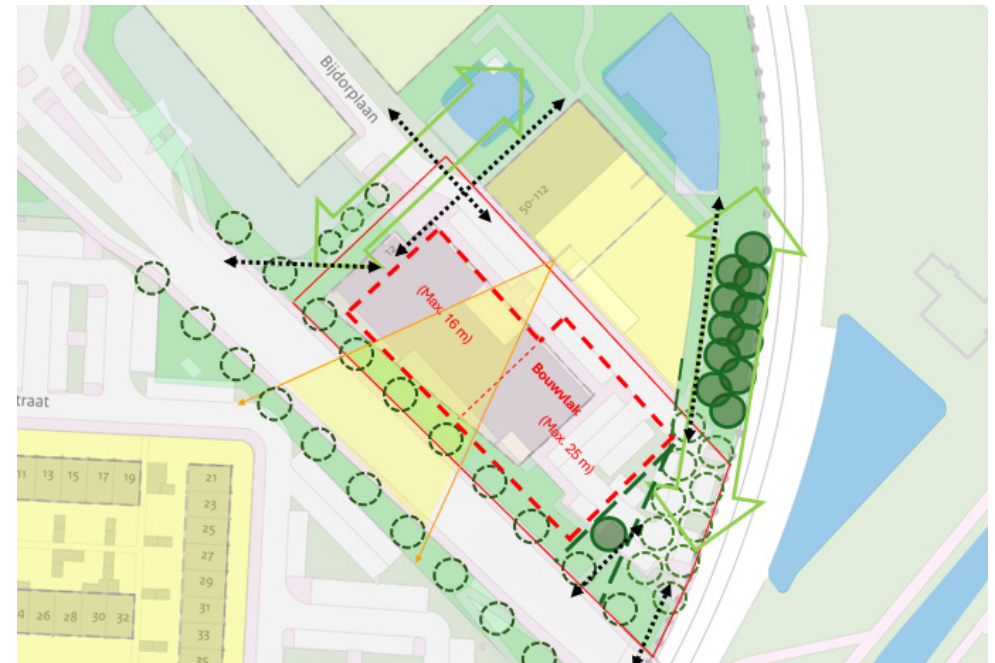
- De directe omgeving nodigt uit om te bewegen – het buurtgroen om de hoek, maar ook het nabij gelegen Centraal Park en groene ‘kraag’ rondom de Dorpsstraat, vormt een belangrijke plek. Aandacht voor de verbindende routes naar de omgeving;
- Tussen het waterblok van project Soeterdael en de ontwikkeling Stedelink wordt een groen doorzicht gerealiseerd in aansluiting op het bestaande groen.
- Het eenvoudig maken en stimuleren van fietsgebruik door goede voorzieningen, op logische plekken in het gebouw (plint), duidelijk herkenbaar en toegankelijk en sociaal veilig is daarbij nodig.
- Begeleiding van de Willem de Zwijgerlaan (in aansluiting op maat- en schaal van de bestaande bebouwing) met een stedelijk volume met een bouwhoogte tussen 4 en 8 bouwlagen (daar waar het maaiveld van Willem de Zwijgerlaan oploopt)
- Een dubbel oriëntatie (geen achterkant-uitstraling) zowel langs de Willem de Zwijgerlaan als de Bijdorplaan (richting RandstadRail);
- Het bouwvolume toont een architectonische eenheid – een sterk ruimtelijk beeld als begeleiding van de Willem de Zwijgerlaan. Aandacht voor een kwalitatieve hoekoplossing met uitnodigend gevelbeeld (komend vanuit het Dorp).
- Het ‘zwaartepunt’ van de bebouwing bevindt zich richting RandstadRail (mogelijk een geleidelijke opbouw in hoogte) – rekening houdend met bezonning en privacy voor bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- Geen eenzijdig georiënteerde woningen gericht op de Willem de Zwijgerlaan i.v.m. bieden van een kwalitatieve en geluidluwe private- en/of collectieve buitenruimte;



Afb. Verbinden van groene plekken en routes

Uitgangspunten locatie:

- De ontwikkellocatie gelegen aan de Bijdorplan is ruimtelijk begrensd door de RandstadRail, Willem de Zwijgerlaan en naastliggende woonbebouwing. Het naastgelegen gemeentelijk perceel met een openbaar parkeerterrein kan betrokken worden bij de ontwikkellocatie;
- Er dient rekening te worden gehouden met het aanwezig talud. In verband met het hoogteverschil van de Willem de Zwijgerlaan dient het plan goed aan te sluiten bij de Willem de Zwijgerlaan en vanaf de weg gezien, is het parkeren niet direct zichtbaar;
- Ook een goede aansluiting op de RandstadRail met een aantrekkelijke en sociaal veilige route is belangrijk. De routes met het groen achter project Soeterdael en de RandstadRail vragen om aandacht en verbetering van de inrichting van de openbare ruimte met meer aandacht voor de voetganger en fietser, een betere verblijfskwaliteit en sociaal veilige inrichting (o.a. verlichting);
- Binnen de locatie dient het parkeren kwalitatief opgelost te worden. Een gebouwde parkeervoorziening – waarbij slim gebruik wordt gemaakt van het aanwezig hoogteverschil biedt daarvoor kansen. Een landschappelijk ingepast maaiveld parkeren, bv. groen parkeerterrein met voldoende bomen, is ook mogelijk, mits op een logische en kwalitatief hoogwaardige wijze ontworpen als onderdeel van de totale landschappelijke inrichting en niet direct zichtbaar vanaf Willem de Zwijgerlaan;
- De entree van het gebouw is herkenbaar en op een logische plek gesitueerd en heeft een goede aansluiting op het openbaar gebied;
- De plint van het gebouw is uitnodigend en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, sociale veiligheid en beleving van het maaiveld;



Legenda

- Plangebied
- - - Bouwwak
- - - Hoogtescheidingslijn (indicatief)
- Verbindende routes voetganger en/of fietser
- Verbindende groenzone
- Bestaande bomen (handhaven)
- Nieuwe bomen (suggestie)
- Rekening houden met bestaande bebouwing (inkijk, uitzicht, bezonning)

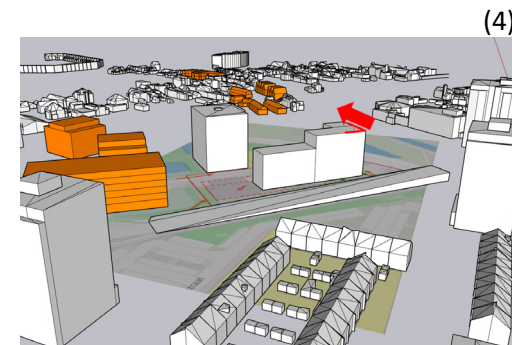
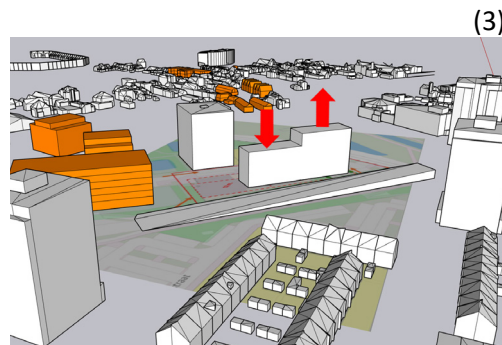
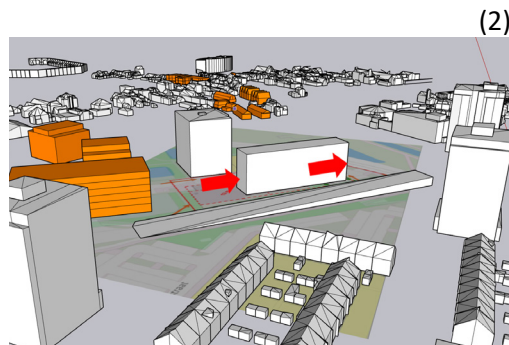
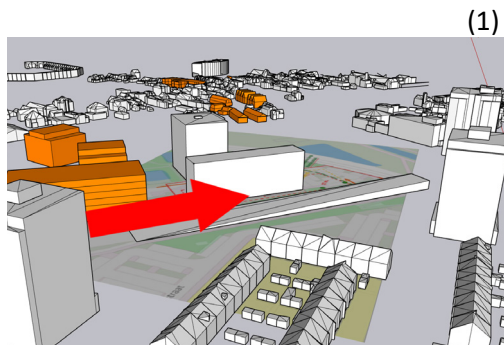


Afb.plankaart

Ruimtelijke opbouw

1. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling is een bouwmassa die zich presenteert aan de Willem de Zwijgerlaan en de continuïteit van wandvorming langs de (toekomstige) laan doorzet (bouwkundig blok of schijf) (1);
2. Door het naastgelegen parkeerterrein te benutten, kan de bouwmassa opgeschoven worden voor een betere positionering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving (2);
3. Het oplopende talud van de Willem de Zwijgerlaan biedt de mogelijkheid om richting de RandstadRail de bouwmassa te verhogen en (indien wenselijk) de massa aan de westzijde te verlagen (3). Dit beperkt zich tot maximaal 2 verschillende hoogtes;
4. Ten gunste van een betere oriëntatie van de woningen, kan het bouwvolume op de kop (zijde RandstadRail) 90 graden gedraaid worden - woonkwaliteit met uitzicht op de Delftsewallenwetering/Dorp (4);

Afb. Ruimtelijke opbouw



Uitgangspunten plot-niveau:

- Minimaal 10 meter uit kant weg Willem De Zwijgerlaan;
- Minimaal 15 meter uit kant spoor RandstadRail;
- Bouwhoogtes van ca. 4 bouwlagen (tussen 12 meter tot max. 16 meter) in het westen, naar ca. 6 tot 8 bouwlagen in het oosten (tussen 21 meter tot max. 25 meter);
- Ca. 95 woningen. Meer woningen is mogelijk, mits ruimtelijk goed inpasbaar;
- Vergroenen van de openbare ruimte (handhaven van bestaande bomen waar mogelijk);
- Bewoners- en bezoekersparkeren binnen het plangebied realiseren;
- Verbinden van groene plekken en routes;
- Aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte;

Ruimtelijke kwaliteit

De locatie valt binnen het intensieve welstandsbeleid door de ligging in de invloedssfeer van de historische linten Voorweg en Delftsewallen. De samenhang en nabijheid van deze historische context vraagt om een zorgvuldige inpassing. Aandacht voor de impact van deze ontwikkeling op de omgeving, de zichtbaarheid vanaf de Voorweg/Dorpsstraat en de Delftse Wallenwetering verdient daarbij de aandacht.

Beeldkwaliteit

Voor de planontwikkeling wordt specifiek aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het plan met aandacht voor:

- **Een helder, eenvoudig volume**
 - » Het ontwerp 'oogt' als een 'kloek'-gebouw;
 - » Kenmerkt zich door een simpele bouwmassa, die goed afleesbaar is door zijn eenvoud en heldere opzet;
 - » Is beperkt in complexiteit (met beperkte getraptheid);
- **Openheid en lucht ten opzichte van de omgeving**
 - » Rekening houden met doorzichten en logische verbindingen met de omgeving
 - » Voldoende afstand tot bestaande bebouwing ten behoeve van lucht en ruimte, privacy en inkijk en bezonning;
- **Aantrekkelijke en levendige plint op maaiveld**
 - » De entree is duidelijk herkenbaar en toegankelijk;
 - » Dichte gevels worden vermeden, door transparantie en functies in de plint met 'ogen op straat';
 - » Voorkomen van monotone gevels en inzetten op heldere architectuur en een gevarieerd gevelbeeld;
- **Een goede aansluiting op de landschappelijke omgeving**
 - » Zorgvuldige aansluiting op de groenstructuur langs de RandstadRail, het buurtpark en de routes ernaar toe;
 - » Het plan draagt bij aan versterking van de groenbeleving en versterkt de verblijfskwaliteit;
 - » Parkeren mag het straatbeeld niet domineren;
 - » De doodlopende ontsluitingsweg (noodzakelijk voor bestaand en

toekomstig parkeren) wordt beperkt tot een eenvoudig toegangspad en ingepast als onderdeel van het landschap;

- **Ontmoeting in- en om het gebouw**
 - » Aandacht voor collectieve verblijfsruimte en/of een collectieve buitenruimte (collectieve tuin, hof of dakterras);
 - » Aandacht voor een prettig verblijfsklimaat in en rond het gebouw (effecten van wind, schaduw, beleving, inrichting);
 - » Aandacht voor de menselijk maat en overgang tussen publiek-collectief en privé;
 - » Aandacht voor interne routes en ruimte voor ontmoeting - ruime entreehal, brede galerijen;
- **Hoogwaardig en esthetisch aantrekkelijk beeld**
 - » De gevel moet een esthetisch hoogstaand beeld opleveren, bestaande uit hoogwaardige en duurzame materialen, op lange termijn. Houtbouw als wens te onderzoeken, maar in ieder geval duurzaam en toekomstbestendig als eis;
 - » Voorkomen van monotone gevels en inzetten op heldere architectuur en een gevarieerd gevelbeeld;
 - » Alzijdig gebouw en zorgvuldige detaillering en hoogwaardig kleur- en materiaalgebruik, passend bij de buurt;
 - » Installaties en installatieruimten, (bewoners)fietsenstallingen, bergingen, e.d. dienen te worden geïntegreerd in het gebouwwontwerp. Losse bijgebouwen en bouwwerken in de openbare ruimte zijn niet gewenst;
 - » Aandacht voor een goede inpassing van noodzakelijke voorzieningen in de plint als bergingen of parkeerplaatsen, zonder dat dit een nadelig effect heeft op de beleving en uitstraling op straatniveau.

3.4 Verkeer

Autoparkeren

Als kader is de 'Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019' leidend. Voldaan dient te worden aan de minimale parkeernormen (voor auto's en fietsen). De parkeernormen in zone B, de zone waar het plangebied is gesitueerd, zijn afhankelijk van de omvang en type woningen. Voor sociale woningbouw bijvoorbeeld geldt 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers van bewoners. Bij dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen kan een parkeerbalans worden opgesteld voor de werkdagavond met aanwezigheidspercentages van 90% van bewoners en 80% van bezoekers.

Parkeren wordt bij voorkeur opgelost in een gebouwde voorziening of landschappelijke goed ingepast op maaiveld (parkeren in/tussen groen). Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen. Aangezien hier ook een functie voor openbaar parkeren aanwezig is, is uitwisseling met parkeren overdag voor andere functies van toepassing zodat een aantal parkeermogelijkheden overdag openbaar toegankelijk blijven op maaiveld. Het betreft hierbij circa 27 parkeerplaatsen die overdag voor openbaar gebruik beschikbaar dienen te blijven en terug dienen te komen binnen het plangebied.

Het gebied ligt net buiten de gereguleerde blauwe zone. Om te grote parkeerdruk te voorkomen op openbare parkeerplaatsen is de intentie om de blauwe zone uit te breiden tot eveneens het plangebied.

Fietsparkeren

Ook voor fietsparkeren is de 'Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019' leidend. Voldaan dient te worden aan de minimale parkeernormen (voor fietsen). Voor sociale woningbouw bijvoorbeeld bedragen deze in zone B: 3 fietsparkeerplaatsen per woning waarvan 2 voor bewoners en 1 voor bezoekers. Deze fietsparkeerplaatsen dienen dicht bij de woningen op korte loopafstand te worden gerealiseerd. Dit kan zowel in gebouwde voorzieningen bij de woningen voor de bewoners zelf (en eventueel ook bezoekers, mits toegankelijk) alsmede in openbaar gebied voor onder andere een deel van de bezoekers van bewoners. Indien niet voor iedere woning een berging beschikbaar is (Bouwbesluit), maar een gemeenschappelijke fietsenstalling wordt gerealiseerd, dient te worden voldaan aan het gelijkwaardigheidsbeginsel, vastgelegd in de Zoetermeerse Bouwbrief (Beleidsregel gemeenschappelijke fiets- en scooterberging bij woongebouwen Zoetermeer 2020).

Ontsluiting en bereikbaarheid

Ontsluiting voor alle verkeer vindt plaats via de Bijdorplaan (rotonde Bijdorplaan/Willem de Zwijgerlaan. De ontwikkeling sluit aan op aantrekkelijke en directe wandel- en fietsverbindingen richting Dorp, Stadshart en de overige wijken alsmede de NS-stations in Zoetermeer. Tevens ligt de locatie optimaal ten opzichte van het openbaarvervoer. Op slechts 50 meter loopafstand bevindt zich de RandstadRailhalte Zoetermeer Dorp. De treinstations van Zoetermeer en Zoetermeer-Oost zijn op korte fietsafstand (ca. 1200 meter) gelegen. De locatie is dan ook optimaal bereikbaar voor verschillende vervoersmodaliteiten.

3.5 Buitenruimte: groen, landschap en biodiversiteit

Het behouden van de bestaande bomen heeft de voorkeur. Deze oude platanen zijn beeldbepalend langs de Willem de Zwijgerlaan. Het bouwplan ligt op de hoek waar twee groenstructuren elkaar raken: de groenzone van de RandstadRail en de lange lijn Van Leeuwenhoeklaan - Willem de Zwijgerlaan – Oranjelaan – Karel Doormanlaan. De Willem de Zwijgerlaan kruist de Delftse wallenwetering, een hoger gelegen historische (water)lijn. Het Handboek openbare ruimte is van toepassing wat betreft de materialisering, meubilair en wegprofielen.

Ecologie

Ecologische waarde kan toegevoegd worden; gebouwgebonden als er groen aan (gevel) en/of op (dak) het gebouw wordt toegevoegd en/of in de buitenruimte. De groenzone langs de RandstadRail dient van voldoende formaat te zijn. In de huidige situatie is dat versmald, maar nu is er een kans om hier een bredere zone te maken. Deze zone is van grote ecologische waarde.

Door meer groenstructuren en overgangen van kruiden, water, struiken en bomen te maken en samenhang te creëren met de gevels en daken, is het mogelijk dat er meer habitats (leefgebieden) worden gefaciliteerd. Soms een beschut binnenhof met struikjes en nestkasten voor gebouwbewonende soorten. Soms een bomenlaan met bloemenrijke bermen en watergangen met gevarieerde natuurvriendelijke oevers. Door een gevarieerd netwerk met groene pareltjes en lijnvormige verbindingen die aansluiten op de stedelijke ecologische infrastructuur, is een aantrekkelijke en rijke biodiversiteit te realiseren. Kies hier bij voorkeur voor inheemse soorten, omdat daarmee een grotere bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit.

Ecologie in de omgevingswet

In verband met de sloop van de oude bebouwing en de nieuwbouw op de locatie is onderzoek naar beschermde soorten onder de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) nodig om inzicht te krijgen in de aanwezige biodiversiteit en de potentiële habitatten in het gebied. Mogelijk moet daarna ook een vergunning worden aangevraagd voor het verstoren van aanwezige beschermde soorten. De Omgevingsdienst Haaglanden is hierin het bevoegd gezag.

Natuurinclusief / klimaatadaptief bouwen

Natuurinclusief bouwen is noodzakelijk om enige bijdrage aan de biodiversiteit te kunnen leveren; daarom is het ontwerpen in 3D groen (dak, gevels) gebruikelijk. Met een nieuwe ontwikkeling kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de biodiversiteit in de wijk. Door de plannen natuurinclusief in te richten, kunnen verschillende soorten hun plek vinden in het plangebied. Denk hierbij aan voorzieningen in de gevel (zoals vleermuiskasten, huismuskasten, etc.), maar ook het aanbrengen van groen in het plangebied (denk in 3D, dus ook groen tegen gevels en op daken). Zorg hierbij voor voldoende variatie en kijk hoe kan worden aangesloten bij de omgeving. Hierbij kan een ecologisch onderzoek en het advies van een ecooloog helpen. Dit is niet alleen wenselijk in het kader van het verbeteren van de biodiversiteit en de leefomgeving, maar is ook opgenomen in de herziening omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland (vastgesteld d.d. 24 september 2024) en in lijn met het convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Groenkaart

Op de huidige projectlocatie staat momenteel kantoorbebouwing dat grenst aan wijkgroen op de Groenkaart van Zoetermeer. Het is een mooie kans om bij herontwikkeling hierop aan te sluiten en het groen te versterken. Denk hierbij aan groen (bomen, struiken en beplantingen) op maaiveld, maar ook tegen gevels en op daken.

Er staan 3 bomen (platanen uit 1968) van waarde op het parkeerterrein. Het heeft de voorkeur om de bestaande bomen in het plan in te passen. Indien niet mogelijk, zal iedere boom die gekapt wordt, gecompenseerd moeten worden binnen het plangebied. Nieuwe bomen (soort nader te bepalen) hebben een minimale aanplantmaat van 35 – 40 cm (stamomtrek op 1 meter boven de grond).

Groene Gezonde Stad

Uitgangspunt is om de groenblauwe structuur tot in de haarvaten van de woonbuurten te laten doordringen, zodat groen en water in de directe omgeving van elke woning aanwezig is. Het groen wordt gezien als een 'nutsvoorziening', dat meerdere doelen dient. Het draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat, het bevordert de gezondheid en sociale cohesie, het vergroot de biodiversiteit, het bevordert de actieve recreatie en het vermindert de effecten van de klimaatverandering. Het streven is om elke woning aan te sluiten op deze 'nutsvoorziening'.

Verlichting

Ook bij verlichting moet rekening worden gehouden met eventueel aanwezige soorten en zal natuurvriendelijk moeten worden ingezet. Dat betekent: geen verlichting waar mogelijk en waar echt nodig kan verlichting zoveel mogelijk gericht worden ingezet. Verlichting moet in ieder geval niet worden gericht op groen, water of verblijfplaatsen van soorten (dus ook inbouwvoorzieningen).

Klimaatadaptief bouwen

In 2023 heeft Zoetermeer zich, middels ondertekening, gecommitteerd aan het convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Dit is ook opgenomen in de Visie Zoetermeer 2040. In oktober 2024 is de 2.0-versie van het convenant Toekomstbestendig Bouwen gelanceerd. In dit convenant is o.a. het convenant Klimaatadaptief Bouwen geïntegreerd. De gemeente onderzoekt of het

ondertekenen van het nieuwe convenant meerwaarde heeft.

In het convenant wordt 'groen tenzij' gebruikt als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Vergroening draagt bij aan waterberging, het voorkomen van hittestress en CO₂-reductie. Middels het convenant heeft de gemeente Zoetermeer zich beleidsmatig aan klimaatadaptief bouwen gecommitteerd.

Hieruit komen de volgende ambities voort:

Wateroverlast

1. Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.
2. In het plangebied mag geen (water)schade aan gebouwen en infrastructuur optreden bij een bui van 70 mm/uur. Vitale en kwetsbare functies blijven beschikbaar bij een bui van 90 mm/ uur.

Hitte

1. 30% schaduw in de openbare ruimte van het plangebied, bij verblijfsplekken en bij voet- en fietspaden richting koele verblijfplaatsen.
2. Op maximaal 300 meter loopafstand is een openbaar toegankelijk, in de buitenruimte of inpandig koele, schaduwrijke verblijfsplek.
3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfsplekken en langzame verkeersroutes, dit als gevolg van reflectie (spiegelglas).
4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
5. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

Droogte

1. De grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
2. De vermeerdering van verharding compenseren door maatregelen die het negatief effect te niet doen, door infiltratie van regenwater op een andere manier te vergroten.
3. Bij het ontwerp en de inrichting inzetten op het benutten van regenwater om daarmee drinkwatergebruik te beperken.
4. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Overstromingsrisico

1. Schade voorkomen bij een waterdiepte tot 20 cm: bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.
2. Schadebeperking bij een waterdiepte van tot 50 cm (<0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.
3. Beschermen vitale functies bij een waterdiepte tot 2 meter: bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.
4. Schuilen en evacueren (>2,0 meter): Er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is om veilig te schuilen.

Drinkwaterverbruik

1. Het plangebied wordt zodanig ontworpen dat er geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, tenzij ander water aantoonbaar niet beschikbaar is.
2. De installaties in de woningen en gebouwen zijn eenvoudig toegankelijk en aanpasbaar ten behoeve van het aanleggen en in gebruik nemen van een

huishoudwatersysteem (regenwater of grijs water).

3. De ligging van drinkwaterleidingen dusdanig ontwerpen bij de ruimtelijke inrichting en infrastructuur voldaan wordt aan NEN-norm 7171-1 2009.
4. Waterbesparende maatregelen binnenshuis toepassen.

3.6 Duurzaamheid

Energie

Het is gebruikelijk om bij nieuwbouw gebruik te maken van hernieuwbare bronnen zoals zonnepanelen en bodemenergie. Veel nieuwbouwwontwikkelingen gebruiken als alternatief voor aardgas een zogenoemde Warmte Koude Opslag WKO, bodemenergie, die zowel kan verwarmen als koelen.

Daarnaast is het belangrijk om de woningen zo energiezuinig mogelijk te bouwen bijvoorbeeld passief bouwen naar de principes van netbewuste nieuwbouw. De woningen vragen om een optimaal en gezond binnenklimaat met aandacht voor koeling en ventilatie dat gevoed wordt door duurzame energie. Speel in op innovaties als zonnepanelen in gevels en combineer zonnepanelen op daken met groene daken en/of de wateropgave.

Elektriciteit is een schaars goed in deze tijden van netcongestie. Hierbij zijn (thuis) batterijen alleen denkbaar op een manier dat deze batterijen niet handelen op het net.

Indien woningen optimaal worden geïsoleerd maar ook geventileerd en voorzien van zonwering, van een wko worden voorzien en er ook in behoorlijke mate van zonnepanelen gebruik wordt gemaakt scoort de ontwikkeling naar verwachting goed als het gaat om het Convenant toekomstbestendig bouwen (BENG 1, 2 en 3).

Circulair bouwen

Binnen duurzame gebiedsontwikkeling is circulair bouwen een belangrijk thema. Circulair bouwen is het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Momenteel heeft de gemeente Zoetermeer nog geen (overkoepelend) beleid op het gebied van circulariteit, maar het is wenselijk om een aantal circulaire principes af te wegen in dit project.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

In paragraaf 3.5 Klimaatadaptatie werd al eerder verwezen naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het convenant bevat eenduidige en ambitieuze uitgangspunten voor energie, circulair, mobiliteit, klimaatadaptatie, natuur en een gezonde leefomgeving. Op deze manier is het mogelijk sneller, goedkoper én duurzaam te bouwen.

Voor het thema circulariteit is in het convenant gebruikgemaakt van de leidraden van Het Nieuwe Normaal. Voor circulair bouwen zijn er drie doelen, met onder elk drie maatregelen. Voor de Bijdorplan 12 is per doel één maatregel opgenomen, om bij te dragen aan een volledig circulair Zoetermeer in 2050.

Doel 1: Milieu-impact - Het beschermen van het milieu.

Maatregel: Materiaalgebonden CO₂-Uitstoot

- Wat houdt het in: Deze indicator richt zich op de CO₂-uitstoot die wordt veroorzaakt door het gebruik van bouwmaterialen. Dit omvat de productie, het transport en de verwerking van materialen.
- Wat wordt verwacht: In het project wordt gekozen voor materialen die een lage ecologische voetafdruk hebben, zoals gerecyclede materialen of bio-based alternatieven die tijdens hun levenscyclus weinig CO₂ uitstoten.
- Prestatiedoelstelling: Maximaal 300 kg CO₂-uitstoot per m² voor nieuwbouwprojecten.

Doel 2: Materiaalgebruik - Het beschermen van materiaalvoorraden en voorkomen van uitputting.

Maatregel: Herkomst Materialen

- Wat houdt het in: Deze indicator kijkt naar de oorsprong van de gebruikte materialen. Het gaat erom dat zoveel mogelijk van de gebruikte materialen afkomstig zijn uit gerecyclede bronnen of bio-based zijn.
- Wat wordt verwacht: We verwachten dat ontwikkelaars een duurzame keuze maken door materialen te hergebruiken of te kiezen voor hernieuwbare bronnen.
- Prestatiedoelstelling: Minimaal 50% van de materialen moet hergebruikt of gerecycled zijn.

Doel 3: Waardebehoud - Het beschermen van bestaande waarde van hetgeen we nu bouwen, waardoor kwaliteit en functionaliteit behouden zullen blijven.

Maatregel: Losmaakbaarheid

- Wat houdt het in: Losmaakbaarheid verwijst naar het vermogen om materialen en bouwonderdelen aan het einde van hun levenscyclus eenvoudig te demonteren, zodat deze opnieuw gebruikt kunnen worden.
- Wat wordt verwacht: Bouwprojecten dienen zo te worden ontworpen dat materialen en onderdelen losmaakbaar zijn, waardoor hergebruik in toekomstige projecten wordt vergemakkelijkt.
- Prestatiedoelstelling: Minimaal 80% van de bouwmaterialen moet eenvoudig demonteerbaar zijn.

Deze prestatiedoelen maken onze circulaire ambities meetbaar en stellen ons in staat om de voortgang richting een volledig circulair bouwen in 2050 te volgen.

3.7 Toegankelijkheid

Een van de ambities uit de woonvisie van Zoetermeer is het creëren van een levensloopbestendige omgeving voor ouderen en hulpbehoevenden. Toegankelijkheid speelt hierbij een cruciale rol. De omgevingswet stelt eisen om woningen bezoekbaar te maken, zoals het verwijderen van drempels, het vaststellen van minimale vloeroppervlakten voor specifieke ruimten, en het stellen van eisen aan trappen en liften. De gemeente Zoetermeer streeft ernaar om zoveel mogelijk toegankelijkheidsnormen te implementeren. Dit betekent dat gemeenschappelijke ruimten moeten voldoen aan specifieke toegankelijkheidsnormen, zoals de hoogte van het belbord en de brievenbussen bij de ingang, de breedte van de gang richting een scootmobielstalling, en het gebruik van intercoms met video. Daarnaast kan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte worden voorzien van een MIVA-toilet volgens de Zoetermeerse Standaard.

Ook de openbare ruimte wordt ingericht volgens de CROW-richtlijnen, zoals vastgelegd in het Handboek Openbare Ruimte. Deze richtlijnen omvatten onder andere de breedte van voetpaden, buitenverlichting, eventuele hellingbanen, gehandicaptenparkeerplaatsen en milieueilanden.

Bij de verdere uitwerking van het project wordt geadviseerd om tijdens de Voorlopig Ontwerp fase advies te vragen aan de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid, in combinatie met de Vrijwillige Advies Commissie (VAC)

3.8 Milieutechnische aspecten

In de fase van het Plan Uitwerkingskader is het nog niet noodzakelijk milieutechnisch onderzoek uit te voeren. Dit is wel noodzakelijk bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Dergelijk onderzoek en de resultaten daarvan, maken onderdeel uit van de afweging in het kader van de Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In deze paragraaf 3.8 is dan ook enkel een weergave opgenomen van de milieutechnische aspecten waar rekening mee moet worden gehouden.

Water

Volgens de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur dient bij een toename van 500 m2 of meer, compensatie van deze verharding plaats te vinden. De hoeveelheid oppervlakte dat gecompenseerd moet worden dient te worden afgestemd met de Hoogheemraadschap van Rijnland. Er wordt geadviseerd om in een vroegtijdig stadium de plannen voor te bespreken met het hoogheemraadschap zodat eventuele aandachtspunten kunnen worden meegenomen.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er is geen open water, wel is er sprake van onverharde gronden (groenvoorzieningen). De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er vindt een herinrichting van het gebied plaats. Op grond van de bouwvelop blijven de groenvoorzieningen langs de dijk intact en verdwijnt enkel het groen ter plaatse van het parkeerterrein. Die oppervlakte is in elk geval geen 500 m2 of meer. De overige gronden waar de bouwvelop op is geprojecteerd is in de huidige situatie verhard. Compensatie lijkt niet aan de orde.

Bodem

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Dit betekent dat er een bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd. Dit onderzoek en de resultaten daarvan zullen in elk geval bij de aanvraag omgevingsvergunning beschikbaar moeten zijn.

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid)

In het kader van omgevingsveiligheid dient te worden onderzocht of belemmeringen aanwezig zijn voor de woningen zoals de aanwezigheid van Bevi-bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Ook dient te worden onderbouwd of aangetoond dat geen sprake is van overige belemmeringen op grond van externe veiligheid.

Geluid

De initiatiefnemer dient een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen of het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), en aan het gemeentelijke geluidbeleid zoals vastgelegd in het Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde van de gemeente Zoetermeer. Indien het geluid op een geluidgevoelige gevel de standaardwaarde overschrijdt, zijn aanvullende voorwaarden van toepassing. Deze zijn onder meer:

- Het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw moet een bouw akoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving i.r.t. het gezamenlijke geluid;
- Bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal de standaardwaarde) te worden gesitueerd;
- Aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

Indien het realiseren van deze voorzieningen per woning of appartement niet mogelijk is, zoals bij transformaties van (kantoor)gebouwen naar woningen of bij binnenstedelijke nieuwbouw, kunnen onder voorwaarden aanvullende

bepalingen worden toegepast. Deze aanvullingen zijn toegestaan voor maximaal 20% van het totale aantal te realiseren woningen of appartementen binnen een bouwplan. Voor het overige deel van het plan dient volledig te worden voldaan aan de standaardvoorwaarden van het beleid. Van de genoemde aanvullingen mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien – naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders – sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Er dient te worden onderzocht of sprake is van een goede luchtkwaliteit om gezonde bewoning mogelijk te maken.

Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Windhinder

De bebouwing krijgt een maximale bouwhoogte van 25 meter. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter. Indien de maximale bouwhoogte wordt toegepast is het desondanks raadzaam om onderzoek te doen naar de effecten van wind voor de omliggende openbare ruimte en voldoen aan de gestelde normen ten aanzien van het verblijfsklimaat in de omgeving. Onderzoek naar de effecten van hoogbouw is dan wenselijk.

Bezonningsonderzoek

Bij herontwikkeling in een bestaande omgeving, is bij het toevoegen van nieuwbouw inzicht in het effect op het gebied van bezonning (schaduwwerking) nodig.

Trillingshinder

Onderzoek is nodig naar trillingshinder ten gevolge van railverkeer, aangezien er mogelijk dicht bij het spoor nieuwe bebouwing wordt voorzien.

Milieubelastende activiteiten (voorheen bedrijven en milieuzonering)

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen milieubelastende activiteiten gelegen.

3.9 Civieltechnische aspecten

Gemeente Zoetermeer heeft spelregels opgesteld over hoe de openbare ruimte ingericht moet worden. Dit is samengevat in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Het HOR is een levend document dat met enige regelmaat voorzien wordt van updates.

Het doel van dit handboek is de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen. Het HOR gaat alleen over de openbare ruimte welke beheerd wordt door de gemeente Zoetermeer. Initiatieven voor herinrichting danwel gebiedsontwikkeling waarvan de openbare ruimte uiteindelijk in beheer komt van de gemeente, moeten ook ingericht worden conform het HOR tenzij anders overeengekomen. Indien het HOR geen antwoorden geeft, moet er contact opgenomen worden met de gemeente welke zal aangeven hoe gehandeld moet worden.

4. Juridisch planologische procedure

4. Juridisch planologische procedure

4.1 Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Van rechtswege zijn alle geldende bestemmingsplannen overgegaan in het zogenaamde Tijdelijke Omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 31 december 2031 de tijd om dit om te bouwen tot een gemeentelijk Omgevingsplan. De gemeente Zoetermeer heeft ervoor gekozen om deze omzetting in principe beleidsneutraal uit te voeren en nieuwe ontwikkelingen niet via een wijziging Omgevingsplan mogelijk te maken. Nieuwe ontwikkelingen zullen dus via de procedure omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) vergund moeten worden. Met deze omgevingsvergunning kan in afwijking van het Tijdelijke Omgevingsplan worden gebouwd.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van het omgevingsplan deel Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan opgenomen. De plangrens van de ontwikkeling is in rood aangegeven. De bestemmingen binnen het plangebied betreffen Groen (groen), Kantoor (roze) en Verkeer – Verblijfsgebied (grijs). De beoogde functie wonen past niet binnen deze bestemmingen. Verder geldt het bestemmingsplan Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten. Op grond daarvan dient te worden getoetst aan de Nota parkeernormen 2019 en op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Ook moeten nieuwe geluidsgevoelige objecten worden getoetst aan waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (vroeger Wet geluidhinder).



Afb. Overzicht aanwezige kabels & leidingen



Afb. Uitsnede huidig bestemmingsplan

4.2 Procedure vergunning

Voor dit project zal een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) moeten worden aangevraagd. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het indienen van deze aanvraag. Wel kan in overleg met de ontwikkelaar worden beoordeeld voor welke activiteiten deze aanvraag moet worden ingediend.

Op grond van de Omgevingswet geldt voor een BOPA in principe de reguliere procedure van 8 weken. Het college van B&W is het bevoegd gezag. Tegen het besluit is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk.

De aanvrager kan er ook voor kiezen om de uitgebreide procedure toe te passen.

De gemeente adviseert om de uitgebreide procedure van 26 weken te volgen. In de uitgebreide procedure is een zienswijzetermijn van 6 weken opgenomen. Bij eventuele zienswijzen vanuit de omgeving kan in de zienswijzeprocedure mogelijk nog een planaanpassing volgen waarmee aan de zienswijzen tegemoet kan worden gekomen. Na besluitvorming komt de bezwaarfase te vervallen. Tegen het besluit is alleen beroep en hoger beroep mogelijk. Dit scheelt dus veel tijd.

Het voordeel van een zienswijzefase doorlopen in de uitgebreide procedure, is dat er nog ruimte is voor het zoeken naar een oplossing. Die is er in een bezwaarfase niet omdat het besluit reeds is genomen.

Een andere reden om voor de uitgebreide procedure te kiezen is dat er eerder een onherroepelijke vergunning kan liggen omdat de bezwaarfase vervalt.

De aanvrager dient wel expliciet te verzoeken om het toepassen van de uitgebreide procedure (16.65 lid 1b Omgevingswet).

Een andere mogelijkheid is dat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing verklaart, als (a) het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en (b) waartegen naar verwachting

verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. De initiatiefnemer kan zijn zienswijze uitbrengen over het voornemen van deze beslissing (artikel 16.65, vierde en vijfde lid, van de Omgevingswet).

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op een locatie waar de ontwikkelende partij een bestaand kantorencomplex wil slopen en nieuwe appartementen wil realiseren. Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing van het plan en de financiële haalbaarheid heeft initiatiefnemer aangegeven een stuk grond van de gemeente te willen aankopen. Afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan is mogelijk ook sprake van de overdracht van nieuw aan te leggen openbare ruimte door initiatiefnemer aan de gemeente. Op de voor het bouwplan noodzakelijke grondtransacties is het gemeentelijk grondbeleid en de geldende Nota grondprijzen van toepassing.

Op deze locatie kiest de gemeente voor faciliterend grondbeleid, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partij. Het gaat hierbij o.a. om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte en de kosten die de gemeente eventueel maakt vanwege te vergoeden nadeelcompensatie. Dit kan met een overeenkomst of met kostenverhaalsregels bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa). De voorkeur van de gemeente gaat uit naar kostenverhaal via een overeenkomst.

De Nota kostenverhaal Zoetermeer 2024 is van toepassing. Met de ontwikkelende partij wordt per fase van de ontwikkeling een overeenkomst gesloten. In de initiatieffase en haalbaarheidsfase worden de daarmee gemoeide gemeentelijke plankosten verhaald met een intentieovereenkomst (IOK).

Ten behoeve van de uitwerkings- en uitvoeringsfase worden in een anterieure overeenkomst (AOK) afspraken opgenomen over locatie specifieke eisen, kostenverhaal en de eventueel met het initiatief gemoeide grondtransacties.

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).
- Opbrengst uit de grondverkoop

Parallel plannen

Parallel plannen is een werkwijze waarbij verschillende planvormingsprocessen – zoals ontwerp, participatie, milieubeoordeling en juridische procedures – gelijktijdig worden doorlopen in plaats van na elkaar. Deze aanpak wordt toegepast op locaties waar versnelling gewenst is, zoals bij urgente woningbouwopgaven. In dit geval hebben de gemeente Zoetermeer en woningbouwcorporatie Stedelink samen uitgesproken dat zij de woningbouw aan de Bijdorplan 12 willen versnellen. Parallel plannen is gekozen als instrument om dit mogelijk te maken.

Door processen te combineren en goed op elkaar af te stemmen leidt dit tot meer zorgvuldigheid in de te maken producten. Onderdelen zoals participatie zijn uitgebreid opgenomen in het proces. Zo ontstaat er meer samenhang tussen inhoudelijke keuzes en besluitvorming. Dit leidt tot een efficiëntere werkwijze, verkorting van de doorlooptijd en een grotere kans op een breed gedragen en uitvoerbaar plan. Parallel plannen vraagt om duidelijke procesafspraken, intensieve samenwerking en flexibiliteit, maar levert uiteindelijk tijdswinst en bestuurlijke helderheid op.

Colofon

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

oktober 2025

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbers 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.

