Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Vaststelling kaderstellende beleidsdocumenten ten behoeve van het Omgevingsprogramma Entree
Zaakid	2025-068738
Auteur	Melina Schouten +31793469134 M.I. Schouten@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	14 juli 2025 Belangrijkste reden is de hoofdplanning van Entree. Vaststelling van het Omgevingsprogramma is randvoorwaardelijk voor de uitwerking van de bouwplannen per deelgebied. Om zo snel mogelijk te kunnen starten met bouwen op Entree - West 1 en Oost 5 is vergunningverlening in 2026 nodig. Vertraging op de hoofdplanning leidt automatisch tot vertraging in de ontwikkeling van deze deelgebieden. Vanwege het zomerreces is de extra doorlooptijd dan circa 3 maanden (eerstvolgende raadsvergadering is eind september). In de planning kan deze vertraging niet opgevangen worden. De hoofdplanning Entree is daarnaast gekoppeld aan deadlines voor subsidies en afspraken over kostenverhaal.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	1. *Raadsbesluit Visie Entreegebied Zoetermeer d.d. 3 juli 2017* 2. *Raadsbesluit 'Woningbouwagenda Zoetermeer' d.d. 13 februari 2017* 3. *Raadsbesluit 'Woningbouwprogramma Zoetermeer' van 11 september 2017* 4. *Raadsbesluit 'Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven' van 27 november 2017* 5. Raadsbesluit *'Kosten schaalsprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018* 6. Raadsbesluit *'versnellingsagenda Zoetermeer' d.d. 8 oktober 2018* 7. *Raadsbesluit 'Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree' d.d. 18 februari 2019* 8. *Raadsmemo collegebesluit Doorlopen m.e.r. voor De Entree, d.d. 16 juli 2019 in college behandeld.* 9. Raadsmemo *'Samenspraak De Entree' d.d. 30 oktober 2019* 10. Raadsmemo *'Toezegging 199: Vervolg proces juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 De Entree' d.d. 21 januari 2020 in college behandeld.*

	11. *Raadsmemo 'Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader', d.d. 24 april 2020* 12. *Raadsbesluit 'Versnelling Entree. d.d. 18 mei 2020* 13. *Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Gebiedsontwikkelingsplan 2020' d.d. 18 mei 2020* 14. *Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Letter of Intent "De Entree" ', d.d. 18 mei 2020* 15. *Raadsmemo 'Afdoening toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree', d.d. 29 mei 2020* 16. *Raadsmemo, 'Terugkoppeling aandachtspunten en update Entree' d.d. 3 juli 2020* 17. *Raadsbesluit, 'Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer', d.d. 13 juli 2020* 18. *Raadsmemo 'Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase' d.d. 13 oktober 2020* 19. *Raadsmemo 'Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree', d.d. 8 oktober 2020* 20. *Raadsmemo 'Station Zoetermeer', d.d. 25 november 2020* 21. *Raadsmemo 'Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020', d.d. 24 december 2020* 22. *Raadsmemo "Uitslag tweede aanvraag woningbouwimpulsgelden voor Entree" d.d. 19 februari 2021* 23. *Raadsbesluit 'Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)' d.d. 17 mei 2021* 24. *Raadsbesluit 'Vaststellen criteria wijzigingsbevoegdheid middengebied Entree' d.d. 14 september 2021* 25. *Raadsbesluit 'Herziening businesscase middengebied Entree' d.d. 15-5-2023* 26. *Raadsmemo 'Stand van zaken planologische procedure Entree Midden' d.d. 22 juni 2023* 27. *Raadsmemo 'Ondertekenen addendum anterieure overeenkomsten grondeigenaren Entree' d.d. 29 november 2023* 28. *Raadsbesluit 'Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8' d.d. 18 maart 2024* 29. *Raadsmemo 'Voorlopige aanwijzing Voorkeursrecht Entree'* 30. *Raadsmemo 'Drie Procesvoorstellen Participatie Entree'* 31. *Raadsbesluit 'Herprogrammering Entree' d.d. 8 juli 2024'* 32. *Raadsmemo 'Eindverslag participatie'* 33. *Raadsmemo 'Ontwerp Omgevingsprogramma Entree*
Samenvatting	De ontwikkeling van Entree is een gebiedsgericht en langjarig proces. Na het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure in juni 2023 is onder de Omgevingswet toegewerkt naar een doorstart. Hiervoor is het raadsbesluit over de herprogrammering (d.d. 8 juli 2024) een belangrijk vertrekpunt geweest en heeft dat naast de eerder vastgestelde ambities voor Entree in het Masterplan (2019) belangrijke input gegeven om de Ontwikkelvisie, het Beeldkwaliteitsplan en de vertaling daarvan in het

	Omgevingsprogramma Entree verder vorm te geven. In februari 2025 zijn de ontwerpversies van deze documenten ter inzage gelegd en deze liggen nu voor ter besluitvorming. De door uw raad vast te stellen documenten zijn de Ontwikkelvisie Entree, het Beeldkwaliteitsplan Entree en de beleidskaders voor parkeren en geluid. Deze bevatten het kader en de spelregels op het gebied van onder andere stedenbouw, programma, mobiliteit, openbare ruimte, geluid, parkeren en duurzaamheid waarbinnen de bouwplannen per deelgebied verder worden uitgewerkt. Deze documenten vormen de input voor het Omgevingsprogramma Entree dat, na instemming door de raad, door het college zal worden vastgesteld. Op basis hiervan zal Entree de komende jaren stapsgewijs gerealiseerd worden.
Bijlagen	0. Leeswijzer voor de bijlagen bij dit raadsvoorstel 1. Omgevingsprogramma Entree (pdf, zonder bijlagen) 2. GEWIJZIGD - Ontwikkelvisie Entree 3. Beeldkwaliteitsplan Entree 4. Geluidkader Entree 5. Nota maatwerk parkeernormen en uitvoeringsregels Entree 6. PlanMER 7. Toelichting inhoudelijke thema's ontwikkeling Entree 8. Advies commissie mer 9. Nota beantwoording advies commissie mer 10. Nota beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma 11. Nota van wijzigingen Omgevingsprogramma Entree 12. Totaal overzicht van alle tekstuele en digitale wijzigingen 13. Advies CRK Ontwikkelvisie 14. Advies CRK Beeldkwaliteitsplan 15. Nota van beantwoording Adviezen CRK Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan 16. Schetsontwerp d.d.10 februari 2025, inclusief impressies Openbare Ruimte (ter illustratie van hfst. 6 van de Ontwikkelvisie) 17. Namenlijst indieners zienswijzen (Vertrouwelijk) 18. Bijlagen Plan-MER en Omgevingsprogramma 19. Lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming raad nodig is 20. Gewijzigde Participatieverordening 2022 In het kader van de leesbaarheid zijn de wijzigingen zoals deze worden voorgesteld in de Nota van wijzigingen (bijlage 11) en het Totaal overzicht van wijzigingen (bijlage 12) al verwerkt in de documenten.

Raadsbesluit

GEWJZIGD Raadsvoorstel Vaststelling kaderstellende beleidsdocumenten ten behoeve van het Omgevingsprogramma Entree
2025-068738

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025;

besluit

1. De Ontwikkelvisie Entree als integraal ontwikkelkader vast te stellen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen (bijlage 11, 12) is verwerkt, met daarin de uitgangspunten voor stedenbouw, het programma, de openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid waarbinnen de bouwplannen per deelgebied en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte moeten worden uitgewerkt;

2. De bandbreedte voor wonen, in vervolg op het besluit over de herprogrammering d.d. 8 juli 2024, aan te scherpen en definitief vast te stellen op 6.750 - 7.250 woningen;

3. Het Beeldkwaliteitsplan Entree en de bijbehorende beleidsregels als onderdeel van de Zoetermeerse Welstandsnota vast te stellen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12);

4. Het Geluidkader Entree vast te stellen om bij een overschrijding van de grenswaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving mogelijkheden te bieden om met maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren;

5. De Nota Maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree vast te stellen en hiermee de voorwaarden te scheppen voor een duurzaam en gebiedsgerichte mobiliteit in Entree;

6. In te stemmen met het Omgevingsprogramma Entree, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12), en het college de opdracht te geven om de besluiten onder de punten 1 t/m 5, 11 en 12 te verwerken in het Omgevingsprogramma Entree voordat het college tot vaststelling overgaat;

7. De ‘Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad benodigd is’, te wijzigen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12) door het toevoegen van een nieuwe categorie gevallen waarvoor geen advies met instemming is vereist voor aanvragen (bopa’s) die passen in het Omgevingsprogramma Entree;

8. Artikel 2.2, lid 1c van de ‘Participatieverordening Zoetermeer 2022’ aan te passen door toe te voegen: “…of wanneer het een geval betreft binnen het programmagebied Entree voor die initiatieven die vallen onder punt 1 t/m 4 van de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de raad nodig is.”

9. Het college de opdracht te geven het monitoringsplan Entree uit te werken voor (tussentijdse) evaluaties op de in de Ontwikkelvisie opgenomen doelen: het vergroten van het woningaanbod, het realiseren van een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving en het stimuleren van sociale cohesie en lokale economie en dit monitoringsplan voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad in de eerste helft van 2026;

10. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Zienswijzen Omgevingsprogramma Entree en in te stemmen met de beantwoording voor zover deze beantwoording ziet op besluitpunten 1 t/m 8;

11. Kennis te nemen van de Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree en het Totaal overzicht van wijzigingen en in te stemmen met de verwerking daarvan voor zover deze nota ziet op besluitpunten 1, 3 en 6;

12. Het Planuitwerkingskader Entree d.d. 8 februari 2021, het Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree d.d. 24 februari 2021, het Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan en Beeldkwaliteitsplan Voorweg gedeeltelijk, voor zover het gaat om gronden in het plangebied van het Omgevingsprogramma, in te trekken.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 14 juli 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding
Gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om met Entree een nieuwe, levendige stadswijk te maken. Een stadswijk waar in de periode 2025-2040 zo'n 7.000 woningen en een substantieel niet-wonen programma worden gerealiseerd en waar gezondheid, duurzame mobiliteit en toekomstbestendigheid belangrijke waarden zijn. De opgave in één zin samengevat: de transformatie van een leegstaand kantorengebied aan weerszijden van een grote verkeersader naar een gemengd stedelijk woongebied gelegen aan een stadsstraat. Dit kan alleen worden bereikt met een gebiedsgerichte en integrale aanpak.

De ontwikkeling van Entree is een langjarig proces. Na het stopzetten van de bestemmingsplanprocedure in juni 2023 is onder de Omgevingswet toegewerkt naar een doorstart. Hiervoor is het raadsbesluit over de herprogrammering (d.d. 8 juli 2024, punt 31 van de eerdere besluitvorming) naast de eerder in het Masterplan vastgestelde ambities voor Entree een belangrijk vertrekpunt geweest en heeft dat input gegeven om de Ontwikkelvisie, het Beeldkwaliteitsplan en de vertaling daarvan in het Omgevingsprogramma verder vorm te geven.

Het ontwerp Omgevingsprogramma en bijbehorende ontwerp beleidsdocumenten hebben van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. U bent hierover geïnformeerd op 24 februari 2025. Tijdens de themabijeenkomst van 4 maart 2025 is een toelichting gegeven over de inhoud van de documenten die ter inzage zijn gelegd. In bijlage 0 is een leeswijzer opgenomen om inzicht te geven in welke documenten eerder ter inzage zijn gelegd, wat de ontwikkelingen zijn sinds de terinzagelegging en welke documenten nieuw zijn.

Het ontwerp Omgevingsprogramma en bijbehorende ontwerp beleidsdocumenten hebben van 28 februari 2025 tot en met 10 april 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 buiten de termijn. De zienswijzen zijn in hoofdlijnen onder te verdelen in: bewoners en een bewonersvereniging, een grondeigenaar binnen het plangebied, de eigenaar van het hotel/woongebouw naast Entree Poort, diverse overlegpartners (zoals Rijkswaterstaat, de Provincie, de GGD, de toegankelijkheidsraad en de fietsersbond), stichtingen/verenigingen gericht op het cultureel erfgoed en de stichting Jong Senioren Zoetermeer. In bijlage 10 is de Nota van Beantwoording opgenomen. Daarin zijn alle zienswijzen opgenomen en beantwoord.

Op grond van de Verordening op de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Zoetermeer 2022 is de CRK om advies gevraagd op de Ontwikkelvisie Entree en het Beeldkwaliteitsplan Entree. Hiervoor is een (openbare) vergadering belegd waarbij zowel de Ontwikkelvisie als het Beeldkwaliteitsplan zijn toegelicht. Dit is in aanvulling op het doorlopen proces bij de totstandkoming. De adviezen op deze beleidsdocumenten luidt: in principe akkoord. Ook is een aantal aanbevelingen gedaan. In bijlage 13 en 14 zijn de adviezen van de CRK opgenomen. In bijlage 15 zijn deze aanbevelingen voorzien van een reactie van het college. Deze aanbevelingen hebben geleid tot enkele tekstuele aanscherpingen in het Beeldkwaliteitsplan en zullen - waar mogelijk - in het vervolgproces worden opgepakt.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp Plan-MER is als onderdeel van de mer-procedure advies gevraagd aan de commissie mer. De commissie mer adviseert, als onafhankelijke organisatie, over de inhoud van milieueffectrapporten. De Commissie waardeert de inspanningen en zorgvuldigheid waarmee de gemeente streeft naar een optimale inrichting van de wijk Entree in een complexe situatie, waarin sprake is van vooral veel verkeersgeluid. Het MER is uitgebreid, bevat veel goede informatie en is toegankelijk opgezet. Het is goed leesbaar en de beschrijvingen en resultaten zijn over het algemeen goed te begrijpen en zorgvuldig uitgediept in deelrapporten. Desondanks adviseert de commissie het PlanMER aan te vullen voordat een besluit over het Omgevingsprogramma Entree wordt genomen.

Het advies van de commissie kent een trapsgewijze opbouw. Het bestaat uit hoofdpunten waarvan de commissie van mening is dat het aanvullen van deze informatie essentieel is om het belang van de leefomgeving volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit over het Omgevingsprogramma Entree. Ook doet de commissie aanbevelingen (aandachtspunten) voor het vervolgtraject. Tot slot zijn nog wat aanvullende opmerkingen in de bijlage opgenomen.

De vier hoofdpunten in het advies zijn:

1. De milieugevolgen voor nieuwe bewoners komen niet goed uit de verf;
2. Uitleg van de keuze voor huidig stedenbouwkundig ontwerp Entree en consequenties voor de leefomgeving zijn nog niet helder;
3. Er ontbreekt een alternatief waarbij het doel voor een gezonde leefomgeving (geluid en groen) het uitgangspunt is;
4. De stikstofeffecten van het plan zijn nog niet precies in beeld gebracht.

In bijlage 9 is uitgebreid ingegaan op de hoofdpunten en aanbevelingen van dit advies. Beknopt samengevat zijn de milieugevolgen voor nieuwe bewoners beter inzichtelijk gemaakt en is een uitgebreide toelichting en achtergronden van de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader van Entree toegevoegd aan het Plan-MER. Dit leidt ook direct tot meer inzicht in de afwegingen en keuzes die gedurende het planproces zijn gemaakt, ook met oog op een gezonde leefomgeving waarbij geluid en groen belangrijke uitgangspunten zijn. Deze afwegingen en daarop volgende besluitvorming heeft geleid tot het minimale en het maximale alternatief dat is onderzocht in het Plan-MER en dat is gebaseerd op het raadsbesluit Herprogrammering Entree van 8 juli 2024. Voor stikstof is tijdens de terinzagelegging een onderzoek uitgevoerd met aangescherpte uitgangspunten, zijn de onderzoeksresultaten van stikstof van de RSZ betrokken en is de samenloop van de procedure van het Omgevingsprogramma Entree en de bescherming van de Natura 2000-gebieden beter in beeld gebracht. In bijlage 7 – onderdeel stikstof is hier uitgebreid op ingegaan.

De afspraken met de belangrijkste grondeigenaren in Entree met betrekking tot onder meer de nieuwe programmering en kostenverhaal zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten (AOK’s). Met Breevast, van Omme & de Groot en Hillborgh zijn c.q. worden nieuwe AOK’s afgesloten die van toepassing zijn op de ontwikkeling van de deelgebieden/plots Oost 1 t/m 8, West 1, 2 en 4. Op de locaties waar geen AOK van kracht is, is inmiddels een voorkeursrecht gevestigd (West 3, 6, 7 en deels 8). Voor de ontwikkeling van Entreepoort 2 en 3 is de looptijd van de verlenging van de oorspronkelijke AOK tot oktober 2025. De herziene Businesscase Entree die hieraan gekoppeld is, wordt via een separaat voorstel aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect
De vast te stellen documenten bevatten het kader en de spelregels op het gebied van onder andere stedenbouw, programma, mobiliteit, openbare ruimte en duurzaamheid waarbinnen de bouwplannen per deelgebied en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte in de komende jaren van de gebiedsontwikkeling moeten worden uitgewerkt en Entree zodoende stapsgewijs gerealiseerd wordt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De Ontwikkelvisie Entree als integraal ontwikkelkader vast te stellen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen (bijlage 11, 12) is verwerkt, met daarin de uitgangspunten voor stedenbouw, het programma, de openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid waarbinnen de bouwplannen per deelgebied en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte moeten worden uitgewerkt;

2. De bandbreedte voor wonen, in vervolg op het besluit over de herprogrammering d.d. 8 juli 2024, aan te scherpen en definitief vast te stellen op 6.750 - 7.250 woningen;

3. Het Beeldkwaliteitsplan Entree en de bijbehorende beleidsregels als onderdeel van de Zoetermeerse Welstandsnota vast te stellen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12);

4. Het Geluidkader Entree vast te stellen om bij een overschrijding van de grenswaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving mogelijkheden te bieden om met maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren;

5. De Nota Maatwerk Parkeernormen en Uitvoeringsregels Entree vast te stellen en hiermee de voorwaarden te scheppen voor een duurzaam en gebiedsgerichte mobiliteit in Entree;

6. In te stemmen met het Omgevingsprogramma Entree, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12), en het college de opdracht te geven om de besluiten onder de punten 1 t/m 5, 11 en 12 te verwerken in het Omgevingsprogramma Entree voordat het college tot vaststelling overgaat;

7. De 'Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad benodigd is', te wijzigen, waarbij de inhoud van de Nota van Wijzigingen is verwerkt (bijlage 11, 12), door het toevoegen van een nieuwe categorie gevallen waarvoor geen advies met instemming is vereist voor aanvragen (bopa's) die passen in het Omgevingsprogramma Entree;

8. Artikel 2.2, lid 1c van de 'Participatieverordening Zoetermeer 2022' aan te passen door toe te voegen:"…of wanneer het een geval betreft binnen het programmagebied Entree voor die initiatieven die vallen onder punt 1 t/m 4 van de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de raad nodig is."

9. Het college de opdracht te geven het monitoringsplan Entree uit te werken voor (tussentijdse) evaluaties op de in de Ontwikkelvisie opgenomen doelen: het vergroten van het woningaanbod, het realiseren van een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving en het stimuleren van sociale cohesie en lokale economie en dit monitoringsplan voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad in de eerste helft van 2026;

10. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Zienswijzen Omgevingsprogramma Entree en in te stemmen met de beantwoording voor zover deze beantwoording ziet op besluitpunten 1 t/m 8;

11. Kennis te nemen van de Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree en het Totaal overzicht van wijzigingen en in te stemmen met de verwerking daarvan voor zover deze nota ziet op besluitpunten 1, 3 en 6;

12. Het Planuitwerkingskader Entree d.d. 8 februari 2021, het Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree d.d. 24 februari 2021, het Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan en Beeldkwaliteitsplan Voorweg gedeeltelijk, voor zover het gaat om gronden in het plangebied van het Omgevingsprogramma, in te trekken.

Argumenten

1.1 De Ontwikkelvisie borgt tijdens de langjarige ontwikkeling van Entree de visie en ambities voor Entree.

Entree wordt ontwikkeld door verschillende partijen op verschillende momenten in de tijd, niet alles zal in dezelfde periode gebouwd worden. De Ontwikkelvisie Entree is gemaakt om de visie en ambities van de gemeente langdurig te waarborgen.

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

- Uitnodigend;
- Actief;
- Verbindend;
- Vernieuwend en
- Gezond.

In de Ontwikkelvisie zijn deze vijf eigenschappen in de volgende hoofddoelen vertaald:

1. Vergroten woningaanbod: Entree betekent een substantiële afname van het tekort aan woningen binnen Zoetermeer. Dit geldt in kwantitatieve zin, maar ook in kwalitatieve zin. Entree richt zich op woonmilieus die nog niet in Zoetermeer zijn gerealiseerd waardoor er zowel door de huidige bewoners wooncarrière kan worden gemaakt als dat er nieuwe doelgroepen worden aangetrokken.
2. Toekomstbestendige leefomgeving: Entree zal een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving worden. Deze doelstelling vergt een grote inspanning, vooral op het gebied van mobiliteit. Tevens vraagt een gebied met een hoge dichtheid inventieve oplossingen met dubbel ruimtegebruik om ze ook toekomstbestendig te laten zijn.
3. Gezonde leefomgeving: om een gezonde wijk te worden zal er in Entree duurzaam worden gebouwd. Dat geldt ook voor de inrichting van de buitenruimte, waarin groen

een hoofdrol speelt, gelet wordt op de bodemkwaliteit en de biodiversiteit wordt gestimuleerd. Ook het stimuleren van beweging hoort daarbij en het faciliteren van ontmoeting tussen mensen, zowel door voorzieningen in de openbare ruimte als in gebouwen.
4. Sociale cohesie: met Entree wordt door flexibele ruimtelijke oplossingen, een slimme programmering en een hoogwaardige openbare ruimte ingespeeld op de condities om op vele manieren de sociale samenhang te stimuleren.
5. Stimuleren lokale economie: naast de woningbouwopgave voor Entree is het stimuleren van de lokale economie en het creëren van extra arbeidsplaatsen een belangrijk speerpunt.

Deze doelen zijn vervolgens in planessenties en ontwerp- en beeldkwaliteitsprincipes, door de verschillende schaalniveaus heen, verder uitgewerkt. Op die manier wordt de kwaliteit van Entree tijdens het proces van plannen maken, ontwerpen en bouwen steeds geborgd.
De tekeningen en regels in de Ontwikkelvisie zijn bewust op een bepaald abstractieniveau, omdat de termijn waarbinnen Entree wordt gerealiseerd lang is. Ook zorgt dit voor een bepaalde flexibiliteit voor de ontwikkelende partijen, terwijl de kwaliteit gewaarborgd wordt.

1.2 De Ontwikkelvisie biedt een concreet ontwikkelkader.

De Ontwikkelvisie biedt de benodigde stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor Entree. De Ontwikkelvisie biedt daarmee concrete ontwikkelkaders, maar geen uitgewerkte plannen. Dit geldt voor het hele plan, maar ook voor alle deelaspecten. Wat de Ontwikkelvisie onder meer bepaalt:

1. waar wel en niet gebouwd wordt;
2. wat de omvang/afmetingen van gebouwen mag zijn;
3. wat de functie (programma) van gebouwen mag zijn;
4. het gebruik van de openbare ruimte en de eisen die daarmee aan de inrichting worden gesteld (inclusief maatvoering).

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

De stedenbouwkundige visie bestaat zoals hiervoor aangegeven uit zeven planessenties; de structuurdragers van het plan. Deze planessenties vormen een leidraad bij de ontwikkeling van Entree en zijn met de principes van het stedelijk bouwblok in de Ontwikkelvisie verder uitgelegd. Hierin staat hoe partijen die het plan verder gaan ontwikkelen, zo kunnen ontwerpen en bouwen dat aan de bedoelingen van Entree wordt voldaan. De visie biedt strikte regels waar het moet en ontwerpvrijheid waar het kan, en biedt zo de duidelijkheid om tot een samenhangend eindbeeld te komen. Voor de programmatische invulling van het samenhangend eindbeeld zijn de bandbreedten in programmering, conform het raadsbesluit van 8 juli 2024, vertaald in een ruimtelijke envelop. In besluitpunt 2 wordt voorgesteld om de bandbreedte voor wonen, in vervolg op het besluit over de herprogrammering, deels aan te scherpen en als resultante van de ruimtelijk-financiële uitwerking definitief vast te stellen op 6.750 - 7.250 woningen.

1.3 De Ontwikkelvisie borgt een samenhangend eindbeeld.

Entree is er niet zomaar, het hele gebied zal stap voor stap ontworpen en gebouwd worden. Er zal steeds meer van de wijk zichtbaar zijn, waarbij de Ontwikkelvisie zorgt voor een samenhangend eindbeeld.
De Ontwikkelvisie biedt handreikingen en richtlijnen, waarbij alle belangrijke aspecten (mobiliteit, duurzaamheid, architectuur, etc.) worden behandeld in relatie tot de bedoeling van de visie. Ook voor de deelaspecten geldt dat de Ontwikkelvisie kaders stelt.

De Ontwikkelvisie Entree gaat in op de nauwe samenhang tussen gebouwen en de openbare ruimte. De openbare ruimte van Entree zal compleet anders zijn dan nu het geval is in het gebied. Om een levendige stadswijk te creëren, is het van groot belang dat de ontwerpen van de gebouwen en van de buitenruimte op elkaar zijn afgestemd. De principes waarmee de openbare ruimte wordt ingericht zijn direct gekoppeld aan de regels voor het bouwen van de stedelijke blokken en aan de regels voor duurzame mobiliteit. Voorbeelden van principes van de openbare ruimte die de Ontwikkelvisie waarborgt zijn de volgende: groen-blauwe kraag, groenvakken Afrikaweg en dwarsstraten, binnentuinen in de bouwblokken en gevelgroen, voldoende fietsparkeerplekken, auto's parkeren onder de bouwblokken, toegankelijkheid en de gelijkvloerse oversteekbaarheid van de Afrikaweg.

Entree moet als nieuwe stadswijk niet alleen voldoen aan de wensen van nu, maar ook aan de wensen van de toekomst. Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke eisen en ambities omtrent duurzaam bouwen, schone energie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en inclusiviteit. Dit is ook geborgd in de Ontwikkelvisie, door onder andere de essenties van het plan, maar ook aparte hoofdstukken over bijvoorbeeld duurzame mobiliteit. De Ontwikkelvisie Entree gaat verder in op de mobiliteitsstrategie, waarbij de focus ligt op lopen, fietsen, en het gebruik van openbaar vervoer.

1.4 Begeleiding door het Q-team bij planontwikkeling en toetsing van de CRK tijdens cruciale fases ontwerpproces (geldt ook voor het Beeldkwaliteitsplan 3.4)
Toetsing op de Ontwikkelvisie vindt plaats in elke fase van het ontwerpproces (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van de bouwplannen) op basis van het Omgevingsprogramma , de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Toetsing geschiedt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Voor de begeleiding tussentijds is het Q-team (Kwaliteitsteam) ingesteld. Het Q-team adviseert de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stadsbouwmeester over plannen/ adviesaanvragen in Entree. Het Q-team vervangt niet het CRK; het begeleidt in de uitvoering van het beleid en borgt tussentijds de kwaliteit van ontwikkelingen in Entree.

Het Q-team wordt ingezet om, over een langere periode, de ontwikkeling in goede banen te leiden en actief de beoogde kwaliteit te waarborgen. Dat is dus begeleiden, sturen en adviseren. Deze rol zorgt ervoor dat het Q-team kan sturen op zowel kwaliteit als ambitie. Het Q-team begeleidt de ontwerpen van de afzonderlijke kavels én waarborgt de integrale afstemming op de ontwerpen van de naastgelegen kavels. Bovendien wordt de integrale afstemming tussen planontwikkeling op private kavels en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied zo optimaal ingericht

1.5 De CRK heeft positief geadviseerd op de Ontwikkelvisie.

Op grond van de Verordening op de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Zoetermeer 2022 is de CRK om advies gevraagd. Hiervoor is een (openbare) vergadering belegd waarbij zowel de Ontwikkelvisie als het Beeldkwaliteitsplan zijn toegelicht.
Dit is in aanvulling op het doorlopen proces bij de totstandkoming. Het advies van de CRK op de Ontwikkelvisie luidt: In principe akkoord. Ook is een aantal aanbevelingen gedaan (zie bijlage 13). Deze aanbevelingen zullen, daar waar mogelijk, worden opgepakt in de verdere uitwerking.

2.1 Zowel het minimale als maximale alternatief zijn passend qua milieueffecten.
De bandbreedten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 8 juli 2024 zijn de basis geweest voor het ruimtelijk en stedenbouwkundig onderzoek dat is vertaald in een ruimtelijke envelop in de Ontwikkelvisie. Ook zijn deze bandbreedten de basis geweest voor de onderzoeken in de Plan-MER. Deze onderzoeken tonen aan dat de maximale bandbreedte op de verschillende milieuthema's zoals geluid, mobiliteit, lucht, bezonning passen in de ruimtelijke envelop en dat de milieueffecten van beide alternatieven passend zijn in de visie en ambities voor Entree.

2.2 Verhoging van de minimale bandbreedte voor woningen als gevolg van hercontractering en businesscase.
Zowel de minimale bandbreedte (6.250) als de maximale bandbreedte (7.250) van het woonprogramma zijn passend binnen de visie en ambities van Entree en passen qua millieueffecten. Afgelopen periode is met de uitkomsten van de onderzoeken per plot verder uitgewerkt wat een optimale verdeling is van programma per plot en de verhoudingen binnen het plangebied. Hieruit is gebleken dat een verhoging van de minimale bandbreedte naar 6.750 woningen nodig is om tot een optimale verhouding te komen. Dit is ook passend binnen de oorspronkelijke bandbreedten. Dit realistisch scenario is ook verwerkt in de nieuwe afspraken met de belangrijkste grondeigenaren in Entree in de anterieure overeenkomsten (AOK's) en de gebiedsbusinesscase. Het is daarom wenselijk om dit realistische scenario ook vast te stellen als het minimum van de bandbreedte voor het programma wonen.

3.1 Het Beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor welstand
Het Beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan biedt daardoor een aanvullend toetsingskader op het bestaande Zoetermeerse (welstands-)beleid en regelgeving. Het Beeldkwaliteitsplan omvat daarom randvoorwaarden om deze ontwikkeling tot een succes te maken. Het Beeld-kwaliteitsplan gaat over het borgen van de ruimtelijke kwaliteit op een systematische manier:

- de essenties van de gewenste beeldkwaliteit zijn omschreven op grond van de kernwaarden van Entree;
- de welstandscriteria op basis waarvan ontwerpen worden beoordeeld zijn gelijk aan deze essenties;
- elke essentie is nader toegelicht aan de hand van een reeks ontwerpprincipes.

3.2 Het Beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan en borgt de ruimtelijke kwaliteit
Het Beeldkwaliteitsplan Entree is, samen met het Ontwikkelvisie, één van de belangrijkste sturingsdocumenten van de gemeente om richting te geven aan de ontwikkeling van Entree. Het Beeldkwaliteitsplan draagt zorg voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit: integrale beeldkwaliteit en samenhang. Het Beeldkwaliteitsplan is een richtinggevend en toetsend document dat tevens als inspiratiebron fungeert en houvast biedt voor ontwikkelaars en

architecten. Het document borgt de integrale beeldkwaliteit en samenhang binnen Entree, ook wanneer het gefaseerd ontwikkeld wordt door verschillende bouwpartners.

3.3 Het Beeldkwaliteitsplan geeft de inhoudelijke sturing op de ruimtelijke opzet en werking van de stadsstraat.

De ruimtelijke opzet van Entree betekent in zekere zin een ommekeer van de huidige situatie. Hierbij wordt het principe verlaten van de min of meer anonieme verhoogde hoofdwegenstructuur die wijken omsluit, waarbij die wijken in feite grotendeels met de achterzijde naar die hoofdwegen georganiseerd zijn. Entree gaat uit van het principe van een stadsstraat omzoomd door samengestelde stedelijke blokken. Die ommekeer maakt van de Afrikaweg een stadsstraat met een aangename stedelijke openbare ruimte die niet alleen bedoeld is voor doorgaand verkeer maar ook voor verblijf, langzaam verkeer en als adres. De nieuwe bebouwing staat aan de weg, in de rooilijn, met het ‘gezicht’ naar de straat. Om een dergelijke radicale breuk te laten slagen zijn randvoorwaarden noodzakelijk. Het Beeldkwaliteitsplan Entree voorziet in deze randvoorwaarden.

3.4 Begeleiding door het Q-team bij planontwikkeling en toetsing van de CRK tijdens cruciale fases ontwerpproces (geldt ook voor Ontwikkelvisie 1.4)

Zoals al in 1.4 is beschreven vindt toetsing op het Beeldkwaliteitsplan plaats in elke fase van het ontwerpproces (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van de bouwplannen) op basis van het Omgevingsprogramma, de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan.

3.5 De CRK heeft positief geadviseerd op het Beeldkwaliteitsplan

De CRK is ook om advies gevraagd over het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van de CRK op het Beeldkwaliteitsplan luidt: in principe akkoord. Ook is een aantal aanbevelingen gedaan (zie bijlage 14). Deze aanbevelingen hebben geleid tot enkele tekstuele aanscherpingen in het Beeldkwaliteitsplan en zullen - waar mogelijk - in het vervolgproces worden opgepakt.

4.1 Voor overschrijding van de grenswaarden is gemotiveerd dat sprake is van zwaarwegende belangen

Entree ligt zoals hiervoor is aangegeven in het geluidsaandachtsgebied van de A12 en van verschillende gemeentelijke wegen. Voor delen van het plangebied Entree geldt dat er sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Uit het geluidsonderzoek blijkt dat het geluid ook met maatregelen (zoals geluidsschermen of stil asfalt) niet kan worden teruggebracht tot de grenswaarden. Het overschrijden van de grenswaarden is alleen mogelijk als sprake is van zwaarwegende belangen hetgeen het geval is in Entree. Dit is opgenomen in de motivering zwaarwegende belangen. Het uitgangspunt voor Entree is dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat. Om dit te bereiken en te behouden bij de ontwikkelingen van het gebied is het geluidkader Entree opgesteld.

4.2 Het Geluidkader Entree bevat maatregelen voor de planontwikkeling in de gevallen dat de grenswaarden worden overgeschreden

De overschrijding van de grenswaarden was ook geconstateerd in de eerdere bestemmingsplanprocedure en was toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering noodzakelijk.

In dat licht is, in samenwerking met GGD Haaglanden, gekeken naar mogelijkheden om ondanks het geluid toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. De uitgangspunten die destijds zijn geformuleerd zijn de basis geweest voor het Geluidkader Entree. Het Geluidkader Entree bevat daarmee mogelijkheden om een plan toch te ontwikkelen ondanks overschrijding van de grenswaarden. Hiervoor zijn voorwaarden in het Geluidkader Entree opgenomen die altijd gelden (algemene regels) of regels die specifieke voorwaarden geven voor geluidluw te openen geveldelen, positionering van de slaapkamers en geluidluwe buitenruimten. Als niet kan worden voldaan aan deze specifieke regels, zijn er voor sommige onderdelen afwijkingsmogelijkheden die ook weer moeten voldoen aan specifieke voorwaarden.

4.3 Het Geluidkader Entree kan pas ingezet worden als andere mogelijkheden onvoldoende ruimte bieden.

Toepassing van deze mogelijkheden is niet direct mogelijk. Het vertrekpunt is dat in beginsel voldaan moet worden aan de standaardwaarden uit het Bkl. Als hieraan niet kan worden voldaan, wordt daarna gekeken naar het Afwegingskader geluid Zoetermeer[1]. Het afwegingskader bevat de voorwaarden waarmee, als nadere invulling van de wettelijke voorwaarden volgens het Bkl, een overschrijding van de standaardwaarden kan worden toegestaan. Pas als hier, goed gemotiveerd en onderbouwd, niet aan kan worden voldaan, komt het Geluidkader Entree in beeld. Het Geluidkader Entree is hiermee dus de laatste mogelijkheid voor het mogelijk maken van ontwikkelingen. In het kader van het Geluidkader Entree wordt gevraagd om een goed onderbouwde motivering. Deze motivatie en onderbouwing vraagt om geluidonderzoek in een vroeg stadium en een grote rol voor geluid in het ontwerp.

De opgave is om voor zowel de ontwikkelende partijen als de gemeente te komen tot een bouwplan dat uitgaat van een zo goed als mogelijk woon- en leefklimaat. Dat vergt inspanning van zowel de grondeigenaren als de gemeente, aangezien een bouwplan op verschillende onderdelen wordt getoetst en rekening moet worden gehouden met verschillende randvoorwaarden die allemaal op één plot samen moeten worden gebracht. Het bouwplan moet stedenbouwkundig inpasbaar zijn, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke kwaliteit en ingepast zijn in de omgeving, maar ook het woon- en leefklimaat voor de bewoners moet op orde zijn. In de praktijk kan dit betekenen dat niet op alle randvoorwaarden ‘maximaal’ gescoord kan worden en dat per plot een afweging gemaakt moet worden welke randvoorwaarden ‘maximaal’ moeten scoren en welke – nog steeds uitgaande van het minimum beschermingsniveau – niet. Om ervoor te zorgen dat ontwikkelaars/grondeigenaren in een vroegtijdig stadium (meer) zekerheid krijgen over de haalbaarheid van de (bouw)plannen, is er een extra stap ingebouwd bij het Geluidkader Entree. Deze extra stap heet de geluid-haalbaarheidsbeoordeling en vindt plaats bij het bespreken van het schetsontwerp (of zelfs eerder, indien gewenst). Al tijdens de bespreking van deze fase van het ontwerp wordt de motivering en onderbouwing van het Geluidkader Entree beoordeeld. Latere toetsing, van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, zal door de gemeente terughoudend worden uitgevoerd. Er is immers ten tijde van het schetsontwerp al getoetst. Mochten de bouwplannen inhoudelijk wijzigen ten opzichte van het schetsontwerp, zal er wel een aanvulling op de motivatie en onderbouwing nodig zijn.
Om deze reden zal in het Q-team ook een akoestisch deskundige plaatsnemen die ook in een vroegtijdig stadium mee kan denken.

4.4 Het Geluidkader Entree is in samenwerking met grondeigenaren tot stand gekomen op basis van advies van de GGD

Het verder ontwikkelen van het Geluidkader Entree is in overleg met de grondeigenaren tot stand gekomen. Dit heeft plaatsgevonden door de beoogde (beleids)regels en technische oplossingen tegen het licht te houden en deze door middel van botsproeven in gezamenlijkheid, door bevoegd gezag en de grondeigenaren, te beoordelen. Ook is er een toolbox ontwikkeld met praktische toepassingen en oplossingsrichtingen. Dit maakt dat de maatregelen realistisch en uitvoerbaar zijn, met de focus op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Zo is het Geluidkader Entree een breed gedragen kader waar zowel bevoegd gezag als de grondeigenaren focus houden op het eindresultaat: bruikbare en goede woningen met een verantwoord woon- en leefklimaat.

5.1 De Nota parkeernormen voor heel Zoetermeer ondersteunt onvoldoende de duurzame verstedelijkingsopgave in Entree waardoor een Nota maatwerk parkeernormen voor Entree nodig is.

Entree wordt ontwikkeld vanuit de hoofdprincipes van duurzame mobiliteit. Een verbijzondering van de nota parkeernormen die voor heel Zoetermeer geldt is nodig voor Entree omdat de bestaande nota uit 2019 niet voldoet aan de specifieke behoeften van dit gebied. De nota maatwerk parkeernormen ondersteunt de duurzame verstedelijkingsopgave van Zoetermeer, waar duizenden woningen bijkomen. Te veel parkeercapaciteit leidt tot onnodige ruimtebeslag. De nota maatwerk parkeernormen wil voorkomen dat er grootschalige (over)capaciteit voor auto’s wordt aangelegd. In het kader van de hoofdprincipes van duurzame mobiliteit wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit (deelauto’s en deelfietsen) en goede fietsparkeeroplossingen. Maatwerk is daarom nodig om aan te sluiten bij de mobiliteitstransitie: minder bezit, meer delen, meer elektrisch. Voor het economisch belang is het essentieel dat er voldoende parkeervoorzieningen blijven voor bedrijven en bezoekers om het vestigings- en winkelklimaat aantrekkelijk te houden. De bezoekers moeten snel en eenvoudig kunnen parkeren. Hiervoor zijn gebiedsgerichte parkeeroplossingen nodig. De nota maatwerk parkeernormen maakt het mogelijk om de ruimtelijke en programmatische ambities van Entree te realiseren en voorziet tegelijkertijd in de borging van voldoende parkeervoorzieningen voor bedrijven en bezoekers.

5.2 De Nota maatwerk parkeernormen is gebaseerd op de Nota parkeernormen voor heel Zoetermeer

De Nota maatwerk parkeernormen uitvoeringsregels Entree is zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019, om ervoor te zorgen dat er geen frictie optreedt tussen beide documenten. De Nota maatwerk parkeernormen bepaalt de voorwaarden waaronder het college van burgemeester en wethouders medewerking verleent aan ontwikkelingen in Entree. Er zijn wijzigingen toegepast naar aanleiding van voortschrijdend inzicht, de nieuwste CROW-richtlijnen en de wens tot specifiek maatwerk voor Entree.

5.3 De Nota maatwerk parkeernormen geeft de randvoorwaarden die borgen dat maatwerk voor het ambitiescenario mogelijk is.

Het parkeerbeleid in het gebied Entree vereist maatwerk, gezien de ruimtelijke en programmatische ambities daar. De autoparkeernormen voor Entree zijn in aanvang gelijk aan de autoparkeernormen zoals genoemd in het gemeentebrede parkeerbeleid. Deze normen zijn weergegeven als basisparkeernormen (normscenario). Aanvullend zijn maatwerk autoparkeernormen voor Entree benoemd (ambitiescenario). Deze maatwerk

autoparkeernormen zijn uitsluitend van toepassing op de te realiseren woningen in Entree. De fietsparkeernormen voor Entree zijn gelijk aan de fietsparkeernormen zoals genoemd in het gemeentebrede parkeerbeleid, met uitzondering van het aandeel van de fietsparkeernorm voor bezoekers van bewoners. Dit is mede gebaseerd op de actuele fietsparkeerkencijfers van het CROW (publicatie januari 2025). Met name detailhandel- en horecavoorzieningen worden gekenmerkt door een expliciete behoefte aan parkeerplaatsen bestemd voor het laden en lossen van goederen. Ruimtelijk en programmatisch is in Entree het inpandig oplossen van laad- en losplaatsen niet mogelijk en mag dit plaatsvinden in het openbaar gebied. In het buitenruimte ontwerp van Entree wordt ruimte voor deze logistieke functie expliciet aangegeven. De ontwerpprincipes hierover staan beschreven in de Ontwikkelvisie Entree.

Het is mogelijk om voor de te ontwikkelen woonfuncties in Entree een maatwerk autoparkeernorm toe te passen (ambitiescenario). Dit kan echter alleen als voldaan wordt aan alle aanvullende uitvoeringsregels die zijn opgenomen in de nota maatwerk parkeernormen Entree. De aanvullende uitvoeringsregels gaan over de monitoring van parkeerdruk, E-laden, realiseren van flexwerkplekken en de aanleg van parkeerhubs. De wijze waarop aan deze eisen moet worden voldaan en bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst is opgenomen in de nota maatwerk parkeernormen. Om de maatwerkparkeernorm te kunnen toepassen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan alle bovenstaande eisen te voldoen. Als aan één of meerdere eisen niet wordt voldaan, kan de maatwerkparkeernorm niet worden toegepast.
Voordat met de ontwikkelingen zal worden gestart, zal een parkeer 0-meting worden uitgevoerd in de naastgelegen wijken Driemanspolder en Meerzicht.

5.5 Voor het ambitiescenario in de Nota maatwerk parkeernormen is monitoring noodzakelijk hetgeen is geborgd in de randvoorwaarden voor toepassing.
Het gebruik van de in Entree gerealiseerde en in de omliggende woonwijken aanwezige parkeerplaatsen (parkeerdruk) worden voor rekening van de initiatiefnemer door de gemeente Zoetermeer gemonitord. De wijze waarop de monitoring plaatsvindt is/wordt omschreven in het nog op te stellen ‘Monitoringsplan parkeerdruk Entree en omgeving’. Als uit monitoring blijkt dat de parkeercapaciteit van de deelplannen van Entree de parkeerbehoefte van de functies in Entree naar behoren faciliteren én er geen sprake is van uitwijkgedrag (verhoogde parkeerdruk in de omgeving), dan is er sprake van een goed werkende maatwerkparkeernorm. Als de monitoring uitwijst dat er sprake is van uitwijkgedrag, heeft de initiatiefnemer de verplichting om extra parkeerplaatsen te realiseren in een omvang waarmee het geconstateerde uitwijkgedrag wordt gecompenseerd.

6.1 Instemming van de raad is nodig op het Omgevingsprogramma Entree als gevolg van eerder gemaakte afspraken over het instrument Programma in de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040
In de Visie Zoetermeer 2040 is opgenomen dat het wenselijk is om uw raad bij het instrument Programma een kaderstellende en toetsende rol te geven. Om uw raad een positie te geven bij dit instrument is in Zoetermeer een verfijning aangebracht op de bepalingen van de Omgevingswet. Dit betekent dat het college een programma pas vaststelt en uitvoert, na instemming door uw raad.

6.2 De kaderstellende beleidsstukken zijn belangrijke bouwstenen voor het Omgevingsprogramma om te voorzien in een integraal omgevingsdocument
In het Omgevingsprogramma Entree is het beleidskader voor de ontwikkeling van de Entree opgenomen. De eerder in het Masterplan van 2019 opgenomen visie en ambities voor het gebied zijn leidend voor de verdere uitwerking geweest. Met de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan en de verbijzondering van het beleid op het gebied van geluid en parkeren wordt een overkoepelend toetsingskader geboden voor de uitwerking van de bouwplannen per plot. Deze beleidsstukken zijn belangrijke bouwstenen van het Omgevingsprogramma Entree, maar maken pas deel hiervan uit, nadat de raad hierover besloten heeft. Vervolgens kan het college het definitieve Omgevingsprogramma Entree inclusief deze beleidsstukken en beleidsregels integraal vaststellen. Dit zorgt voor een eenduidig, integraal toetsingsdocument voor de plotsgewijze vergunningverlening door middel van de bopa's (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Ook is het Omgevingsprogramma digitaal raadpleegbaar via de website 'regels op de kaart' op het omgevingsloket.

7.1 Het ruimtelijk beleidskader dat leidend is voor de beoordeling van de aanvragen van bopa's is reeds vastgesteld door de gemeenteraad
Het is de bevoegheid van uw raad om de Ontwikkelvisie Entree en het Beeldkwaliteitsplan Entree vast te stellen. Voordat het college het Omgevingsprogramma Entree kan vaststellen, moet uw raad conform de afspraken uit de Visie Zoetermeer 2040, instemmen met het Omgevingsprogramma Entree. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de volgorde van de besluitpunten in dit raadsvoorstel. Daarmee stelt uw raad in feite het ruimtelijk beleidskader vast waarbinnen straks de vergunningen (bopa's) worden verleend. Het vaststellen van de ruimtelijke kaders met de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan en de opdracht tot vertaling daarvan in het Omgevingsprogramma Entree is hét moment dat het kaderstellende ruimtelijke besluit definitief wordt genomen.

7.2 Wijziging van de Lijst is conform de bedoeling van de Omgevingswet
Het bindend advies onder de Omgevingswet is bedoeld als instrument voor de gemeenteraad om sturing te hebben bij afwijkingen van het geldende juridisch planologische regime. Uw raad heeft categorieën bepaald in welke gevallen u om advies wordt gevraagd. Onder de Omgevingswet staat de fysieke leefomgeving centraal, maar is ook ingezet op efficiënte en snelle besluitvorming, duidelijkheid en voorspelbaarheid. In lijn met de bedoeling van de Omgevingswet is het daarom niet logisch om een concreet bouwplan voor Entree, dat voldoet aan het kaderstellende besluit Omgevingsprogramma Entree, nogmaals aan uw raad voor te leggen.

Dit is anders als de vergunningaanvraag niet past binnen het Omgevingsprogramma Entree. In dat geval wordt uw raad wel om advies met instemming gevraagd. Deze werkwijze wordt ook in andere gemeenten (Delft, Den Haag) toegepast.

7.3 Wijziging van de Lijst versnelt het vergunningsproces en voorkomt risico op dwangsommen
Het bindend adviesrecht voor de bopa zorgt voor een extra stap in het proces van vergunningverlening. Deze extra stap moet ook in tijd ingepast worden in de planning van de uwraad. Een bopa heeft in beginsel een wettelijke beslistermijn van 8 weken (eenmalig te verlengen met 6 weken). Dit betekent dat er binnen maximaal 14 weken een besluit genomen moet worden op de aanvraag. Het enkele feit dat bindend advies van toepassing is, is

overigens onvoldoende om de termijn te verlengen tot 14 weken. Gezien de aanlevertermijnen van voorstellen aan uw raad en de planning van de raadsavonden, zal het waarschijnlijk niet lukken om deze termijnen te halen. Hierdoor loopt de gemeente kans om in gebreke gesteld te worden omdat uitstel hierop niet mogelijk is (tenzij aanvrager hiermee instemt) omdat het uitblijven van een bindend advies hiervoor geen juridische grondslag geeft. In geval het bindend adviesrecht wordt aangepast zoals voorgesteld, loopt de gemeente dat risico niet. De verwachting is dat vergunningverlening van de bopa dan circa 2 maanden versneld wordt ten opzichte van de situatie dat wel sprake is van een bindend advies.

7.4 Bij het toevoegen van de extra categorie gevallen wordt de participatieverplichting behouden
Voor aanvragen die niet voorkomen op de Lijst met bopa's waarvoor instemming van uw raad nodig is, geldt geen participatieverplichting. Omdat het zeer wenselijk is, en ook al is gecommuniceerd naar omwonenden en ontwikkelaars, dat participatie nog zal volgen over de concrete bouwplannen per plot, dient de participatieverplichting in stand te blijven. Hiervoor dient de participatieverordening te worden aangepast. Zie hiervoor besluitpunt 8.

8.1 Aanpassing van de Participatieverordening is nodig om de participatieverplichting te behouden.
In de Participatieverordening Zoetermeer 2022 is in artikel 2.2 opgenomen voor welke gevallen bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa's) participatie verplicht is. Dat is o.a. verplicht bij aanvragen die staan op de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is.

Als gevolg van het besluit onder 7 is geen advies van de gemeenteraad meer nodig voor die aanvragen Bopa die voldoen aan het Omgevingsprogramma Entree. Dat zou betekenen dat op grond van de Participatieverordening geen participatie meer verplicht is. Dat is niet wenselijk omdat al is afgesproken en gecommuniceerd met omwonenden dat er nog participatie volgt over de aanvragen Bopa's voor de verschillende plots in Entree. Daarom wordt voorgesteld om de Participatieverordening Zoetermeer 2022 aan te passen zodat er nog steeds verplichte participatie is voor die aanvragen bopa's die passen in het Omgevingsprogramma Entree en vallen onder punt 1 t/m 4 van de Lijst van gevallen waarvoor advies met instemming van de raad nodig is (dat wil zegen o.a. voor aanvragen van meer dan 25 woningen, etc.).

9.1 Om in een gebiedsontwikkeling Entree ook gedurende de ontwikkelperiode grip te houden op visie en ambities is monitoring nodig.
De ontwikkeling van Entree kent een lange looptijd van tenminste 15 jaar. Gedurende deze jaren is het belangrijk om te kijken of de visie en ambities voor Entree gehaald worden of dat (tussentijdse) bijsturing nodig is. Ook kunnen nieuwe omstandigheden (bijvoorbeeld wijzigingen in wet en regelgeving) aanleiding zijn om bij te sturen. Hiervoor is monitoring nodig om te kunnen bepalen wat de stand van zaken is.

9.2 *De monitoring moet verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden.*
In het Omgevingsprogramma zijn de 'Kaders Aanpak Monitoring' opgenomen die op hoofdlijnen beschrijven hoe de monitoring wordt opgezet. In de periode na vaststelling moet dit verder worden uitgewerkt. In Q1 zal hierover een terugkoppeling worden gegeven aan de raad.

9.3 Het monitoringsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
Naar aanleiding van de behandeling van dit raadsvoorstel in de raadscommissie Stad van 7 juli 2025 zal het college het uitgewerkte monitoringsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad in de eerste helft van 2026.

10.1 Het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten zijn ter inzage gelegd en daar zijn zienswijzen op ingekomen.
Het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten zijn in ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 28 februari tot 10 april 2025. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 25 zienswijzen ingekomen, waarvan 1 buiten de termijn. In bijlage 10 is de Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen. Deze is openbaar en geanonimiseerd. In bijlage 17 is de namenlijst van de indieners van zienswijzen opgenomen. Deze is niet openbaar en alleen in te zien door raadsleden.

10.2 Het bevoegd gezag gaat over de beantwoording van de zienswijzen.
De ingediende zienswijzen zien op alle ter inzage gelegde stukken, dus zowel de kaderstellende beleidsdocumenten waarvoor de raad bevoegd gezag is, als het omgevingsprogramma wat onder de bevoegdheid van het college valt. Het is niet wenselijk in het kader van leesbaarheid, verwevendheid en integraliteit van de stukken om de beantwoording van de zienswijzen op te splitsen per bevoegd gezag. Om die reden stelt het college voor dat de gemeenteraad instemt met de beantwoording van de zienswijzen die betrekking hebben op de kaderstellende beleidsdocumenten waarvan uw raad bevoegd gezag is, zodat vervolgens bij de vaststelling van het Omgevingsprogramma het college in één besluit kan overgaan tot vaststelling van de Nota van beantwoording zienswijzen Omgevingsprogramma Entree.

11.1 De ingediende zienswijzen, ontvangen adviezen en ambtelijke aanpassingen hebben geleid tot wijzigingen in het Omgevingsprogramma en bijbehorende kaderstellende beleidsdocumenten.
De ingediende zienswijzen hebben geleid tot tekstuele aanpassingen. De ontvangen adviezen van de CRK en Commissie mer en ambtelijke inzichten hebben geleid tot tekstuele aanpassingen en inhoudelijke aanpassingen. Hiervoor is een Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree opgesteld (zie bijlage 11) waarin op hoofdlijnen de aanpassingen overzichtelijk in beeld zijn gebracht. Naast deze Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree is een Totaal overzicht gemaakt van alle wijzigingen (zie bijlage 12). Hierin zijn de volledige teksten uitgeschreven. Voor deze Nota van Wijzigingen en het Totaal overzicht gelden dezelfde overwegingen van het bevoegd gezag als beschreven in 10.2.

12.1 *Ter voorkoming van onduidelijkheid over verouderde beleidskaders worden deze ingetrokken.*
Met de vaststelling van de Ontwikkelvisie Entree en het Beeldkwaliteitsplan Entree dient een aantal verouderde beleidskaders, die nu nog geldig zijn voor het gebied Entree, ingetrokken te worden. Dit gaat om het Planuitwerkingskader Entree d.d. 8 februari 2021, het Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree d.d. 24 februari 2021, het Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan en Beeldkwaliteitsplan Voorweg gedeeltelijk, voor zover het gaat om gronden gelegen in het plangebied van het Omgevingsprogramma Entree. De vast te stellen documenten vervangen de uitgangspunten en kaders die zijn opgenomen in deze verouderde beleidskaders.

Kanttekeningen
Bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zoals Entree is sprake van veel invalshoeken, vanuit belangen van stakeholders en belanghebbenden en verschillende thema's die integraal samenkomen. Per definitie is sprake van allerlei (conflicterende) belangen en ruimteclaims die in de besluitvorming worden afgewogen. Om die reden is er geen specifieke kanttekening opgenomen.

Financiën
De gebiedsbusinesscase Entree is herzien en geactualiseerd op basis van de nieuwe ontwikkelkaders en programmatische uitgangspunten zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma en de Ontwikkelvisie. Ook de afspraken met de grondeigenaren over het kostenverhaal in de nieuw afgesloten anterieure overeenkomsten zijn verwerkt. De eerder ten behoeve van het (ontwerp-)bestemmingsplan gemaakte plan- en onderzoekskosten (tot en met half 2023) konden niet meer worden verhaald en zijn ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024 gebracht. Hiervoor is in totaal ca. 5 mln. afgeboekt. Uw raad is hierover separaat geïnformeerd. De plan- en onderzoekskosten die gemaakt zijn na half 2023 kunnen wel worden verhaald en maken onderdeel uit van de herziene gebiedsbusinesscase. De herziene gebiedsbusinesscase (2025) wordt separaat ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd, maar is uiteraard onlosmakelijk met het voorliggende raadsvoorstel verbonden.

Controleprotocol
Regelgeving wordt, als deze financieel van aard en van voldoende belang is, opgenomen in het normen- en toetsingskader voor de accountantscontrole en de interne controle. De vaststelling, wijziging of intrekking van de regelgeving heeft geen gevolgen voor de huidige formulering van het controleprotocol.

Participatie en Communicatie
Voorafgaand aan het Omgevingsprogramma heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgebreide participatie plaatsgevonden. In het latere proces bleek dat op een drietal onderdelen sprake was van wezenlijke wijzigingen. Deze wijzigingen in het programma en stedenbouwkundige opzet van de Entree, zijn niet van ondergeschikte aard waardoor opnieuw een participatieproces is doorlopen over de voorgenomen beleidswijzigingen. Op de volgende onderdelen is daarom participatie uitgevoerd;

- de herprogrammering van de gebiedsontwikkeling, voor zover dit betrekking heeft op de extra woningen boven de bandbreedte van de PUK zijnde 4.500-5.700 woningen;
- de inrichting van de openbare ruimte voor zover het gaat om de wezenlijke wijzigingen ten opzichte van het SOR, zoals het schrappen van de ventwegen om tegemoet te komen aan het voorlopig advies van de commissie mer;
- het toevoegen van deelgebied West 8.

Voor elk van deze onderdelen is een procesvoorstel participatie vastgesteld. Van de participatie over deze onderwerpen is een Eindverslag Participatie Omgevingsprogramma Entree opgesteld dat op 4 februari 2025 is vastgesteld door het college.

Duurzaamheid
In de Ontwikkelvisie zijn de ambities voor Entree op de lange termijn voor duurzaamheid opgenomen. In de visie staat hierover onder meer in hoofdstuk 8 beschreven dat bij het opstellen van de duurzaamheidsambities gekeken is naar onder andere bestaande regelgeving

en de beleidsambities van de gemeente. In de verdere planuitwerking zullen regelmatig inspiratie- en samenwerksessies worden georganiseerd met de grondeigenaren. Deze sessies bieden ruimte om innovatieve technieken te verkennen, samen te werken aan duurzame oplossingen en te anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving. Daarbij wordt bekeken of bepaalde oplossingen (financieel) haalbaar, wenselijk, toepasselijk zijn en (onderhouds)technisch voldoen. In de Ontwikkelvisie worden de diverse ambities op de volgende zes verschillende duurzaamheidsthema's omschreven:

- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Duurzame mobiliteit
- Energie
- Circulariteit
- Gezonde leefomgeving.

Daarbij is per ambitie aangegeven welke doel de gemeente hiermee probeert te bereiken en welke ontwerpprincipes daarbij kunnen worden ingezet.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over toegankelijkheid voor personen in bouwwerken. Dit betekent dat gebouwen zo ontworpen moeten worden dat ze toegankelijk zijn voor mensen met een handicap. De bopa-aanvragen die de ontwikkelaars indienen, worden getoetst aan deze regel, inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Ook de gemeente houdt rekening met toegankelijkheid bij de inrichting van openbare buitenruimten. In aanvulling daarop wordt bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte, in het bijzonder ook bij de gelijkvloerse oversteekplaatsen op de Afrikaweg, rekening houden met langzame voetgangers. Ter plaatse van de oversteekplaatsen doen we dit door te kijken naar technologische mogelijkheden, waarbij onder meer de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid wordt betrokken.

Rapportage en evaluatie
De ontwikkeling van Entree kent een lange looptijd van tenminste 15 jaar. Gedurende deze jaren is het belangrijk om te kijken of de ambities voor Entree gehaald worden of dat (tussentijdse) bijsturing nodig is. Ook kunnen nieuwe omstandigheden (bijvoorbeeld wijzigingen in wet & regelgeving) aanleiding zijn om bij te sturen. Hiervoor is monitoring nodig.

In de 'Kaders Aanpak Monitoring' die zijn opgenomen in het Omgevingsprogramma wordt op hoofdlijnen beschreven wat de kaders zijn voor hoe de monitoring wordt georganiseerd. Dit zal na vaststelling van het Omgevingsprogramma verder worden uitgewerkt in een monitoringsplan. Het monitoringsplan geeft aan op welke wijze het college sturing geeft om gedurende de gebiedsontwikkeling te komen tot het beoogde eindresultaat. Verder geeft het monitoringsplan aan op welke wijze en op welke momenten uw raad wordt geïnformeerd.