Omgevingsprogramma Entree Zoetermeer
Nota van Wijzigingen
Bijlage 11

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Zoetermeer

Mei 2025

Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree

In deze nota is een overzicht van alle wijzingen weergegeven. Het overzicht bestaat uit een deel ‘Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie’, een deel ‘Thematisch’ en een deel ‘Overig’. De thematische wijzigingen hebben betrekking op een specifiek thema, waarvan de wijzigingen doorwerken naar verschillende documenten. Bij alle onderdelen is een kolom opgenomen om aan te geven of het gaat om inhoudelijke of technische wijzigingen.

Een technische wijziging kan bijvoorbeeld gaan om grammatica, een verkeerde doorverwijzing e.d. Wijzigingen die dus niet van invloed zijn op de inhoud van het Omgevingsprogramma Entree. Inhoudelijke wijzingen hebben wel die invloed, het kan dan gaan om het aanpassen van een vlak of aanscherping van onderzoeksresultaten.

In het overzicht is beknopt verwoord wat de wijziging inhoudt, waar die plaats vindt (in welk document) en of die inhoudelijk of technisch van aard is. Naast deze Nota van Wijzigingen Omgevingsprogramma Entree is een technisch overzicht gemaakt van alle wijzigingen. Hierin zijn de volledige teksten uitgeschreven.

Overzicht van wijzigingen ‘Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie’

		Wijziging vindt plaats in:			Inhoudelijk	Technisch
		Omg. Prog.	Bijlage	DSO[1]		
1	De Ontwikkelvisie Entree en het Beeldkwaliteitsplan Entree zijn op 1 mei 2025 behandeld door de CRK. De CRK heeft tijdens het opstellen van de Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan eerder opmerkingen meegegeven. Op basis van definitieve versies is een advies ontvangen conform Verordening op de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Zoetermeer 2022. De adviezen hebben geleid tot aanpassingen in de tekst van het Beeldkwaliteitsplan.		Beeldkwaliteitsplan		X	
2	Zoals opgenomen in de beantwoording van zienswijze 24.3 (zie bijlage 10 bij het raadsvoorstel) wordt de tekst van Essentie 17 uit het beeldkwaliteitsplan aangepast.		Beeldkwaliteitsplan		X	
3	De vogelvlucht afbeelding op pagina 8/9 is vervangen door nieuwe, die een mooiere weergave geeft.		Ontwikkelvisie		X	
4	De kaart Themakaart Behoud bestaand landschap op bladzijde 70 wordt vervangen door een nieuwe kaart. Die nieuwe kaart is aangevuld met de restlevensduur van de bestaande bomen, mede als gevolg van de beantwoording van de opmerkingen van de commissie mer. De begeleidende tekst op pagina 71 wordt overeenkomstig aangevuld.		Ontwikkelvisie		X	
5	Zoals opgenomen in de beantwoording van de zienswijze 17.4 (zie bijlage 11 bij het raadsvoorstel) wordt de tekst over groene golf vervangen voor het toepassen van intelligente Verkeersregelinstallatie.		Ontwikkelvisie		X	
6	In paragraaf 6.3 van de Ontwikkelvisie wordt onder het kopje Auto-infrastructuur, parkeren en logistiek, de 2e alinea, het woord deelmobiliteit geschrapt omdat dit conform de Nota Maatwerk Parkeren Entree op eigen terrein moet worden opgelost.		Ontwikkelvisie		X	

[1] Hiermee wordt bedoeld dat de wijziging betrekking heeft op de ‘locaties’ waar beleidsregels aan zijn gekoppeld en die via het DSO (regels op de kaart) kunnen worden benaderd.

Overzicht wijzigingen Thematisch

	Thema	Wijziging vindt plaats in:			Inhoudelijk	Technisch
1.	Stikstof	Omg. Prog.	Bijlage	DSO[2]		
	De effectstudie Stikstofberekening die aan het ontwerp Omgevingsprogramma Entree was toegevoegd, is geactualiseerd aan de hand van nieuwe berekeningen. Deze nieuwe berekeningen zijn uitgevoerd aan de hand van: • Meer gedetailleerde gegevens m.b.t. het gasverbruik van bestaande panden in Entree. • Een meer uitgewerkte fasering voor de ontwikkeling van Entree. Dit wordt verwerkt in het Plan-MER (toevoegen geactualiseerd onderzoek) en in paragraaf 6.2.13 Natuur van het Omgevingsprogramma Entree.	X	• Rapportage Stikstofberekening • Definitief MER		X	
2.	Advies commissie MER					
A.	De commissie MER heeft op 13 mei 2025 haar definitief advies uitgebracht. Dit advies heeft er toe geleid dat er aanpassingen en aanvullingen op onderdelen zijn gemaakt: • Een toelichting op de keuzes voor het stedenbouwkundig model en het aantal woningen o.b.v. eerdere afwegingen en onderzoeken die hebben geleid tot de eerdere besluitvorming door de gemeente voor Entree. Dit is opgenomen in het Plan-MER in paragraaf 2.2. • Een actualisatie n.a.v. het onder 1 genoemde stikstofrapport en een toelichting op het proces m.b.t. de passende beoordeling. Dit wordt verwerkt in het Plan-MER (toevoegen geactualiseerd onderzoek) en in paragraaf 6.2.13 Natuur van het Omgevingsprogramma Entree. • Een toelichting op de te realiseren kwaliteit van de woningen. Dit is opgenomen in de Rapportage Ruimtelijke Kwaliteit • Een uitgebreidere toelichting op de panden Bredewater 4- 14 en Bredewater 16 in relatie tot de keuze voor sloop-nieuwbouw van de panden. Dit is opgenomen in het Plan-MER (rapport Ruimtelijke Kwaliteit) en in 6.3 in het Omgevingsprogramma.	X	• Definitief MER • Rapportage Ruimtelijke Kwaliteit		X	
B	Het hoofdstuk van het Plan-MER in het Omgevingsprogramma is in volgorde aangepast, zodat deze logischer is opgebouwd. Hiervoor wordt o.a. de overzichtstabel met effectbeoordeling wordt verplaatst naar een nieuwe paragraaf 6.4 Algehele conclusies MER. In deze paragraaf wordt ook de tabel opgenomen die inzicht geeft in de uitkomsten van het Plan-MER voor bestaande en nieuwe bewoners en de wijze waarop de gemeente omgaat met de mitigerende maatregelen. Dit mede naar aanleiding van het advies van de commissie mer.	X			X	X

[2] Hiermee wordt bedoeld dat de wijziging betrekking heeft op de 'locaties' waar beleidsregels aan zijn gekoppeld en die via het DSO (regels op de kaart) kunnen worden benaderd.

C	Paragraaf 6.3 wordt aangevuld met een samenvatting van de hoofdpunten van het advies van de commissie mer en een korte reactie hierop. In het Omgevingsprogramma in het hoofdstuk 6 Plan-MER worden een aantal inhoudelijke punten verwerkt (behoud/kap bestaande bomen, overstromingsrisico, stikstof en cultuurhistorie). Het volledige advies en een nota van beantwoording op alle punten in dit advies worden ook als bijlagen bij het raadsvoorstel gevoegd.	X	• Rapportages Stikstof en Ruimtelijke Kwaliteit • Plan-MER		X	
D	Paragraaf 6.4 Algehele conclusies MER: In deze paragraaf wordt de tabel behandeld in samenhang met een conclusie waarin wordt beschreven hoe de uitkomsten van het MER en mitigerende maatregelen doorwerken naar het Omgevingsprogramma Entree.	X			X	
E	Specifiek in het MER wordt n.a.v. het advies van de commissie aangevuld: • paragraaf 1.2.4. een toelichting op het advies van de commissie • paragraaf 2.2: met de historie van de planvorming van Entree • paragraaf 3.3.3: met een toelichting op de gemaakte keuzes en afwegingen in het verleden ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp • paragraaf 4.14.2.2, 4.14.3.2 een toelichting op de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 in relatie tot de cultuurhistorische waarde • paragraaf 4.4.4.1: met een nadere toelichting op geluid en de uitgangspunten • paragraaf 4.4.4.6: met de wijze waarop het gezondheidsadvies van de GGD betrokken is geweest bij het onderwerp geluid • paragraaf 4.4.7: met een aanvulling op de conclusie • paragraaf 4.15.3.2, 4.15.3.3, 4.15.3.4, 4.15.4.1 en hoofdstuk 8 aangepast na.v. nieuw stikstofonderzoek De samenvatting van het MER is overeenkomstig het bovenstaande aangepast onder 0.5, 0.7, 0.8 en 0.9.		• Plan-MER		X	
F	De rapportage Geluid is naar aanleiding van het advies van de commissie op onderdelen aangevuld om uitgangspunten te verduidelijken. Deze aanvulling heeft geen effecten op de onderzoeksresultaten.		• Rapportage Geluid. • Plan-Mer		X	
G	Er is een nieuwe versie van de rapportage stikstof. Deze is opgesteld naar aanleiding van het aanscherpen van de uitgangspunten van dit onderzoek. Verder is de rapportage in het format van de Anteagroup (opsteller) opgemaakt.		• Rapportage Stikstof • Plan-Mer		X	X
H	Er is een indicator ‘toepassing Geluidkader Entree’ toegevoegd aan het Plan van Aanpak voor de monitoring in hfst 8 van het Omgevingsprogramma	X			X	
4	Nieuwe versies Luchtkwaliteitsonderzoek, Bodem en Omgevingsveiligheid in opmaak AnteaGroup (het bureau dat de rapporten heeft opgesteld) in plaats van de opmaak in TAUW.		• Rapportages Luchtkwaliteit, Bodem en Omgevingsveiligheid.			X

Overzicht van wijzigingen ‘overig’

		Wijziging vindt plaats in:			Inhoudelijk	Technisch
		Omg. Prog.	Bijlage	DSO[3]		
1	In de teksten van het Omgevingsprogramma Entree en bijlagen zijn tekstuele en grammaticale verschrijvingen hersteld. Dit betreffen geen inhoudelijke wijzigingen.	X	X			X
2	De teksten in paragraaf 1.6 Procedure, participatie en zienswijzen en hoofdstuk 9 van het Omgevingsprogramma worden aangepast n.a.v. de ter inzage legging. Toegelicht wordt hoeveel zienswijzen er zijn binnen gekomen, dat deze in een aparte Nota Beantwoording zijn samengevat en voorzien van een antwoord en hoe het vaststellingsproces verloopt.	X				X
3	Ten behoeve van de leesbaarheid van de beleidsregels is een aantal aanpassingen opgenomen in: • hoofdstuk 4 een overzicht van de onderwerpen waar de beleidsregels op toe zien opgenomen; • paragraaf 4.4.1 aangevuld met een overzicht van de beleidsregels die specifiek voor Entree Midden gelden; • paragraaf 4.4.2 aangevuld met een overzicht van de beleidsregels die specifiek voor Entreepoort gelden; • in de versie die op Regels op de Kaart wordt gepubliceerd d.m.v. een technische koppeling (Hoofdlijnen) een effectievere en snellere toegang tot de beleidsregels gecreëerd.	X		X (laatste bullit)		X
4	Zoals opgenomen in de beantwoording van zienswijze 10.5/13.5/14.2/16.2/16.8/23.1 en 16.38/17.5 (zie bijlage 10 bij het raadsvoorstel) wordt aan de beleidsregel Basishoogte (4.4.1.1) toegevoegd dat bij gebouwen vanaf 30 meter en hoger bij de aanvraag omgevingsvergunning een windhinderonderzoek (cf. NEN norm 8100) en een bezonningsonderzoek (cf. lichte TNO-norm) deel moet uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze bepaling geldt ook voor hoogteaccenten.	X			X	
5	De beleidsregel Positie van de panden (4.4.1.4.1) is op onderdelen herschreven ter verduidelijking.	X			X	X
6	In de beleidsregel Pleinruimte verbijzondering (4.4.1.5.1) wordt toegevoegd dat de pleinruimtes niet overbouwd mogen worden, behoudens die op Oost 1. Tevens wordt toegevoegd dat de aanduiding pleinruime flexibel is, mits het minimaal aantal m2 gelijk blijft.	X			X	
7	Abusievelijk is in de beleidsregel over het programma in paragraaf 4.7 de overzichtstabel van de begeleidende tekst niet in de beleidsregel toegevoegd. Deze overzichtstabel wordt alsnog toegevoegd.	X				X

[3] Hiermee wordt bedoeld dat de wijziging betrekking heeft op de ‘locaties’ waar beleidsregels aan zijn gekoppeld en die via het DSO (regels op de kaart) kunnen worden benaderd.

8	In paragraaf 4.8.2. is een aantal keer vermeld dat moet worden voldaan aan het inrichtingsplan en de ecologische gebiedsaanpak. Deze zijn nog in ontwikkeling. Dat wordt verduidelijkt in de tekst.	X				X
9	In paragraaf 6.2.3 Luchtkwaliteit staat de maatregel 'verbod op houtkachels en palletkachels' opgenomen. In de effectstudie luchtkwaliteit wordt dit verbod niet genoemd, reden daarvan is dat dit soort kachels in nieuwbouwappartementen niet voorkomen. Deze maatregel wordt daarom geschrapt in de tekst van het Omgevingsprogramma, overeenkomstig het luchtkwaliteitsonderzoek.	X				X
10	In paragraaf 4.6.4 wordt verduidelijkt hoe de uitvoering van de dwarsstraten mogelijk is. Dit wordt met de aanpassingen in lijn gebracht met de uitgangspunten die verwoord zijn in de Ontwikkelvisie.	X				X
11	Inmiddels is de berekening van de basiswaarde voor het kostenverhaal definitief afgerond. De teksten in hoofdstuk 7 wordt hierop aangepast. Ook wordt een niet werkende link in dit hoofdstuk hersteld.	X	X		X	X
12	In hoofdstuk 10 wordt verduidelijkt op welke wijze gedurende het ontwikkelproces om wordt gegaan met de haalbaarheid op het gebied van geluid. Dit is in lijn met de uitgangspunten van het Geluidkader Entree.	X				X
13	Op de volgende onderdelen worden de vlakken aangepast in het DSO. Hiervoor zijn in bijlage 12 overzichten opgenomen van hoe de situatie was en hoe de situatie wordt. Inhoudelijk betreffen dit: • op sommige plekken is een minimale verschuiving van vlakken nodig om de vertaling van de uitgangspunten in de Ontwikkelvisie die vertaald zijn in vlakken weer in lijn te brengen met de ontwikkelvisie. • de locaties 'pleinruimte verbijzondering' in lijn worden gebracht met de Ontwikkelvisie. • de maximale bouwhoogte van het vlak West 7.1. was abusievelijk voorzien van een maximale hoogte van 25 meter. Dit wordt aangepast naar 20 meter conform de Spelregelkaart van de Ontwikkelvisie.			X	X	X
14	In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de 'Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad benodigd is' te wijzigen.	Lijst bindende gevallen			X	
15	Het Omgevingsprogramma Entree is digitaal raadpleegbaar via 'Regels op de Kaart' in het DSO. Ten behoeve van de leesbaarheid wordt ook een digitale raadpleegbare pdf opgesteld. Voor de bij het Omgevingsprogramma behorende bijlagen en locaties wordt verwezen naar 'Regels op de Kaart'. De digitale raadpleegbare pdf wordt voorzien van een disclaimer dat dit niet de juridisch geldende versie betreft.	Omgevingsprogramma Entree				X