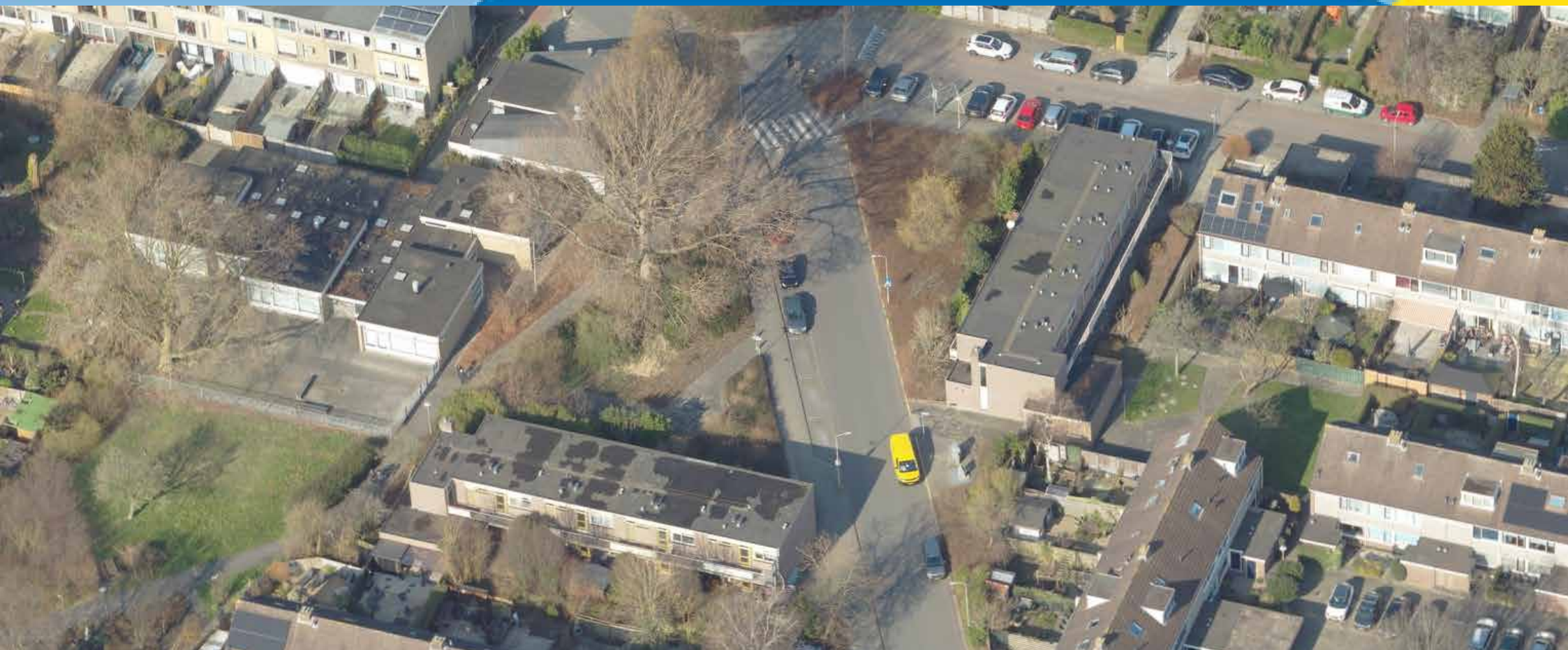
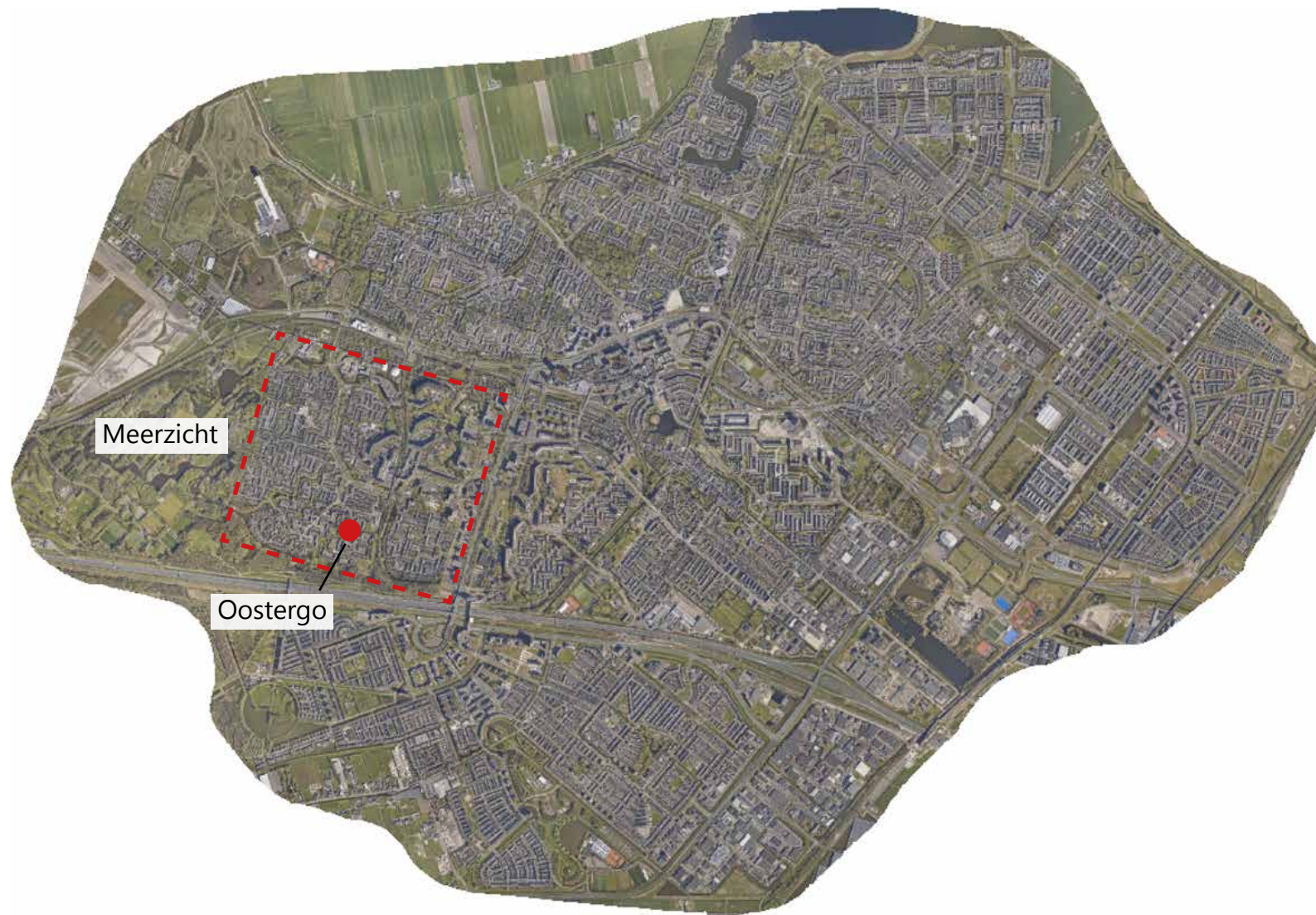


Oktober 2023





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding

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

2. Gemeentelijk beleid

- 2.1 Gebiedsprogramma Meerzicht (2022)
- 2.2 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2021)
- 2.3 Woonvisie & Woningbouwagenda Zoetermeer (2018)
- 2.4 Visie Biodiversiteit (2013)
- 2.5 Groenkaart (2013)
- 2.6 Bomenbeleid (2013)
- 2.7 Veldgids

3. Ruimtelijke kaders

- 3.1 Juridische planologische procedure
- 3.2 Cultuurhistorie & erfgoed
- 3.3 Stedenbouw
- 3.4 Beeldkwaliteit & architectuur
- 3.5 Verkeer
- 3.6 Duurzaamheid
- 3.7 Toegankelijkheid
- 3.8 Milieutechnische aspecten
- 3.9 Civieltechnische aspecten

4. Samenspraak en omgevingscommunicatie

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

- 5.1 Financiële uitvoerbaarheid
- 5.2 Planning en fasering

Bijlagen

- Bijlage 1 - Convenant klimaatadaptief bouwen
- Bijlage 2 - Parkeertellingen 2021 DGW
- Bijlage 3 - Waardestelling Westergo-Oostergo e.o. (11-10-2022)
- Bijlage 4 - Analyse en wensprogramma Oostergo Westergo (12-05-2021)
- Bijlage 5 - Sfeerverslag participatieavond (19-04-2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer De Goede Woning is in bezit van twee appartementencomplexen van elk 8 woningen aan de Oostergo in Meerzicht. Deze zijn energetisch in slechte staat en aan vervanging toe.

De Goede Woning ziet mogelijkheden om beide percelen integraal te ontwikkelen via sloop/nieuwbouw. Het gaat daarbij om sloop van de bestaande gebouwen en het terugbouwen met een extra woonlaag (totaal 3 lagen). In een eerste verkenning heeft De Goede Woning aan de gemeente een plan gepresenteerd bestaande uit 28 huurwoningen waarvan 14 sociale huur en 14 middenhuur. De gemeente ziet aanleiding om aan te sluiten op deze ontwikkeling en de aanliggende openbare ruimte aan te pakken.

Het college heeft op 20-10-2022 een intentieovereenkomst (IOK) gesloten met De Goede Woning voor een beoogde woningbouwontwikkeling aan de Oostergo 2-16 & 37-51. Een ontwikkeling op deze locatie is wenselijk omdat daarmee een verdere kwalitatieve invulling wordt gegeven aan de Landenbuurt als onderdeel van de wijk Meerzicht.

1.2 Doel planuitwerkingskader

Het PUK is een door het college 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 'Oostergo' zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Tegelijkertijd geven ze vorm en inhoud aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK wordt het plan verder uitgewerkt.

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

1.3 Beschrijving planinitiatief en Rode Loper

Plangebied

Het beoogde plangebied bestaat uit grofweg uit drie delen; twee tegenoverliggende locaties (eigendom DGW) voor de beoogde woningbouw en de tussenliggende openbare ruimte (eigendom gemeente).

Het plangebied is gesitueerd in de Landenbuurt in Meerzicht, de derde uitbreidingswijk van Zoetermeer. De locatie is gelegen aan de Oostergo, een van de buurtontsluitingswijken van de Landenbuurt. Deze weg is doodlopend en mondt uit op de verschillende hofjes van het Pleintjesplan.



Figuur 1 - Luchtfoto plangebied Oostergo

Planinitiatief

Het plan omvat een voorstel tot woningbouw op de locatie van twee bestaande appartementencomplexen aan de Oostergo op percelen 6244 en 5894 (zie afbeelding), beide in bezit van de initiatiefnemer De Goede Woning. De bestaande complexen daterend uit 1972 zullen worden gesloopt en worden teruggebouwd met een extra bouwlaag. Het aantal woningen neemt hiermee toe van 16 naar 28 woningen, waarvan 14 sociale huur en 14 middenhuur.

De gemeente is voornemens om uitspraken te doen over de openbare ruimte in het Ontwikkelperspectief Meerzicht. In aansluiting op het initiatief wil de gemeente de openbare ruimte een impuls geven om tot een kwalitatief en samenhangend geheel te komen. De definitieve inrichting hiervan wordt pas vormgegeven nadat het Ontwikkelperspectief is opgesteld en de bouw van het initiatief is afgerond. Er wordt verder ingegaan op de tijdelijke situatie onder de paragraaf civieltechnische aspecten.

In 2021 is het initiatief tegelijkertijd met het initiatief Westergo in projectvorm opgepakt binnen de Zoetermeerse werkwijze en is daarbij de initiatieffase doorlopen. Hierin heeft de gemeente met De Goede Woning de kansen en risico's van het project in kaart gebracht. Vervolgens is de haalbaarheidsfase opgestart waarvan dit planuitwerkingskader een product is. De verwachting is dat in navolging van Oostergo het initiatief Westergo ook opgestart zal worden in de haalbaarheidsfase met wederom een PUK als een van de producten.

1.4 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat vijf hoofdstukken:

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



Figuur 2 - Demarcatie met eigendom en vogelvlucht plangebied

Impressie ontwerp



Figuur 3 - Voorlopig ontwerp Oostergo

02. Gemeentelijk beleid

2.1 Gebiedsprogramma Meerzicht (2022)

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

Het gebiedsprogramma beschrijft vier hoofddoelen:

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

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

Ingrediënten voor kader

- Bijdragen aan het verbeteren van de veiligheidsperceptie door aantrekkelijke plinten en verankering van bebouwing in de omgeving. Entrees georiënteerd op de straat;
- Toevoegen van toekomstbestendige woningen die doorstroommogelijkheid geeft voor bestaande bewoners in de Landenbuurt en ruimte biedt voor nieuwe bewoners van buiten de wijk om zich te vestigen in Meerzicht;
- Versterken beeldkwaliteit bebouwing en daarmee bijdragen aan verbeterde woonomgeving;

2.2 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2022)

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

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

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

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

Ingrediënten voor kader

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

1. Het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Dit betekent bijdragen aan:
 - i. Versterken van de concurrerende woonaantrekkelijkheid. Dit betreft onder meer een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving en gebruikswaarde van het open-

baar

gebied en onderscheidende architectuur;

ii. Meer diverse instroom van inwoners en doelgroepen (bijvoorbeeld kritische vernieuwers, zelfbewuste aanpakkers, kenniswerkers en creatievelingen), een verlengde wooncarrière (meer variatie in woningaanbod) en een meer gemêleerde samenstelling van de bevolking.

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

2. Nieuwbouw moet een impuls geven aan de bestaande stad (bijvoorbeeld door met nieuwbouw strategische schuifruimte te creëren in bestaande wijken waardoor transformatie in die wijken mogelijk wordt gemaakt;

3. Ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken. Inzetten energietransitie als één van de motoren achter de transformatie;

4. Vergroening en verduurzaming: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen, winkelen, werken recreëren e.d. in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels;

5. (Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen;

6. Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid;

7. Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de stad (post-65 objecten).

2.3 Woonvisie & Woningbouwagenda (2018)

Dankzij haar ligging in een overgangsgebied tussen Randstad en Groene Hart, is Zoetermeer bij uitstek een woonstad. Het groen in de stad verbindt de inwoners met de natuur in de omgeving. Tegelijkertijd genieten zoetermeerders alle voordelen van een grote stad als het gaat om voorzieningen, cultuur en recreatie.

Ook in de toekomst wil Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijven. Dit betekent een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft.

Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in totaal zes ambities voor het wonen in Zoetermeer benoemd. Het betreft de volgende:

1. Duurzaam bouwen en renoveren ten behoeve van een CO₂ - neutraal Zoetermeer;
2. Voldoende betaalbare woningen voor iedereen realiseren;
3. Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
4. Zoetermeer levensloopbestendig maken voor ouderen en hulpbehoevenden;
5. Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
6. Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren.

Op 13 februari 2017 stemde de gemeenteraad in met de Woningbouwagenda Zoetermeer. Met dit instemmen gaf de raad het college de vervolgoopdracht 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 10.000 woningen in de komende 10 tot 15 jaar en een verkenning van een mogelijke extra groei tot 16.000 woningen.

Ingrediënten voor kader

- Mix van sociale huur en middeldure huurwoningen;
- Inzetten op realiseren van driekamerappartementen voor de doelgroep ouderen en doorstromers;
- Duurzame en levensloopbestendige woningen realiseren;

Groentrilogie

2.4 Visie Biodiversiteit 2013

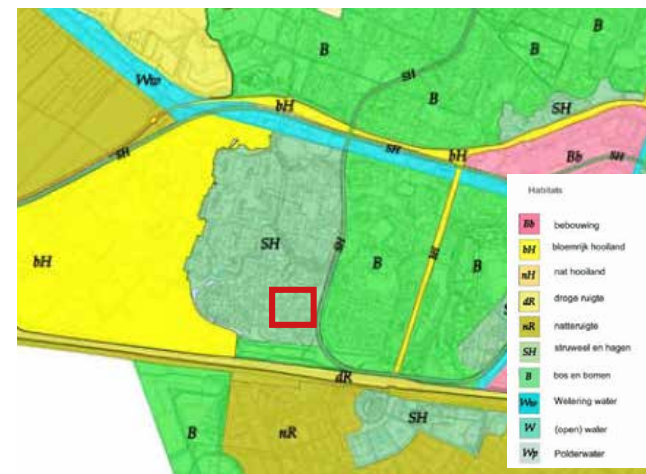
In Zoetermeer bevinden zich beschermde plant- en diersoorten. Deze en alle andere soorten wil de gemeente behouden en waar mogelijk de verscheidenheid aan soorten vergroten. Om dit te bereiken heeft de gemeente de visie Biodiversiteit gemaakt. Komende jaren zet de gemeente zich in voor het behoud en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

2.5 Groenkaart Zoetermeer

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

Ingrediënten voor kader

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



Figuur 4 - Habitats Visie Biodiversiteit 2013



Figuur 5 - Groenkaart Zoetermeer

2.6 Bomenbeleid

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Ten aanzien van het kappen van bomen, geldt het 'nee, tenzij' principe. Algemeen uitgangspunt is dat vergunningplichtige bomen niet zonder reden worden gekapt. De aanvrager van de kapvergunning dient bij de aanvraag een duidelijke motivering te geven waarom bomen gekapt dienen te worden.

In het bomenbeleid zijn een aantal redenen benoemd waarom de kap van bomen plaatsvinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om gevaar of ziektes maar ook ontwikkelingen, reconstructies en herinrichtingen kunnen de kap van bomen noodzakelijk maken. In een vroegtijdig stadium van een ontwikkeling, dienen de gevolgen voor de aanwezige bomen in beeld te worden gebracht.

2.7 Veldgids

Door vroegtijdig rekening te houden met beschermde soorten wil de gemeente Zoetermeer, zowel bij het inrichten als bij het beheer van de openbare ruimte, ervoor zorgen dat veel soorten hier ook blijven voorkomen. In de Veldgids zijn alle door de Flora- en faunawet (met update naar de wet natuurbescherming) beschermde plant- en diersoorten waarvan bekend is dat ze in Zoetermeer voorkomen, of waarvan verwacht wordt dat zij hier op termijn gaan voorkomen opgenomen. Een uitzondering is gemaakt voor de vogels. Alleen die vogelsoorten zijn opgenomen waarvan het nest (mogelijk) jaarrond is beschermd. Circa 180 plant- en diersoorten, die in Zoetermeer in het wild voorkomen zijn in Nederland wettelijk beschermd op grond van de Flora- en faunawet. De wet kent verschillende beschermingsniveaus, afhankelijk van de te beschermen soort.

Ingrediënten voor kader

In het ontwerp van de beoogde bebouwing worden maatregelen getroffen voor gebouw-bewonende soorten zoals o.a. huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Een variatie aan nestgelegenheid voor vogels en verblijfplaatsen voor vleermuizen worden in de bebouwing geïntegreerd;



Figuur 6 - Groenkaart uitsnede Meerzicht



Figuur 7 - Boomstructuurkaart uitsnede Meerzicht

03. Ruimtelijke kaders

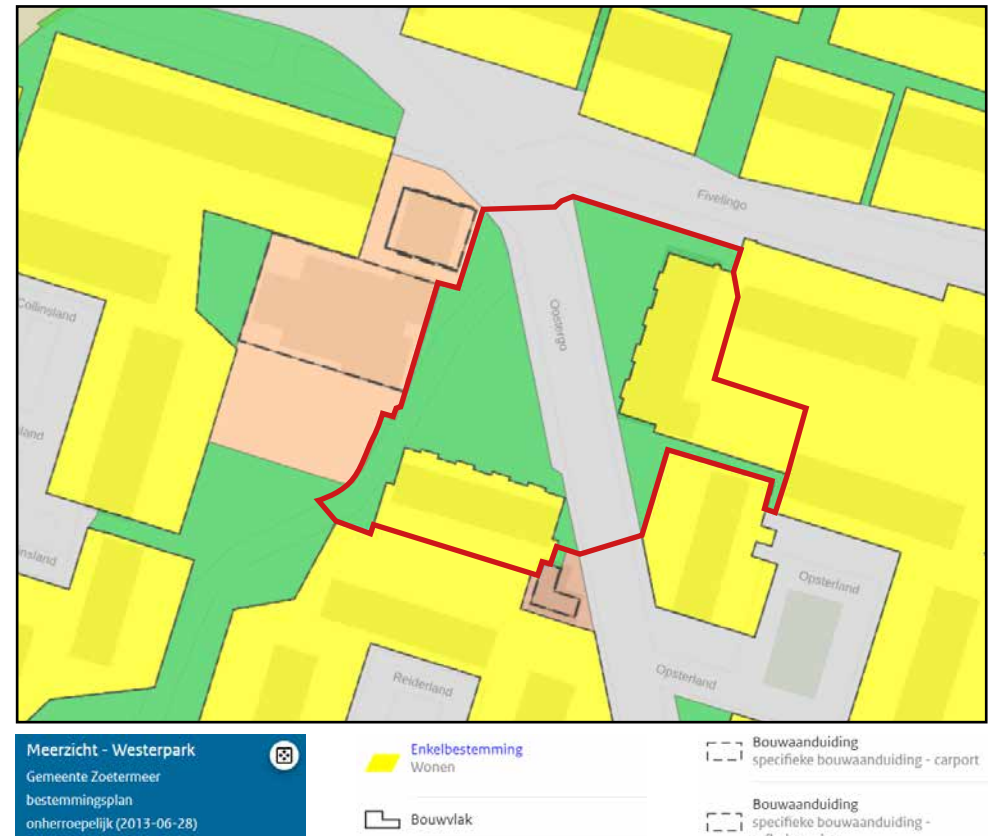
3.1 Juridische planologische procedure

Vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Meerzicht - Westerpark zijn de gronden ter plaatse van het planinitiatief locatie Oostergo bestemd voor onder meer Wonen, Groen & Verkeer - Verblijfsgebied. De voorgestelde bouwhoogte past niet in het bestemmingsplan. Deze wordt verhoogd naar ca. 9,6m. In het huidige bestemmingsplan is enkel de bestaande bebouwingshoogte toegestaan. Ook zal de nieuwe bebouwing iets buiten het huidige bouwvlak worden gerealiseerd, hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3. Om het planinitiatief mogelijk te maken, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen. Dit zal gebeuren conform een kruimelregeling waarmee het bouwplan kan afwijken van het bestemmingsplan.

De planvorming van dit project vindt plaats vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet. Het is nog onduidelijk of de Omgevingswet op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning al is ingetreden. De invoering staat nu gepland voor 1 januari 2024. De initiatiefnemer is voornemens om nog voor het eind van het jaar 2023 een vergunningsaanvraag in te dienen en zal in dat geval onder de huidige geldende wet Wro behandeld moeten worden.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. De initiatiefnemer blijft ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het planuitwerkingskader zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving blijven van toepassing.



Figuur 8 - Bestemmingsplan Meerzicht - Westerpark 2013 op planlocatie

3.2 Cultuurhistorie & erfgoed

Het plangebied is onderdeel van het Pleintjesplan, ontworpen door Leo de Jonge en opgeleverd in 1973.

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

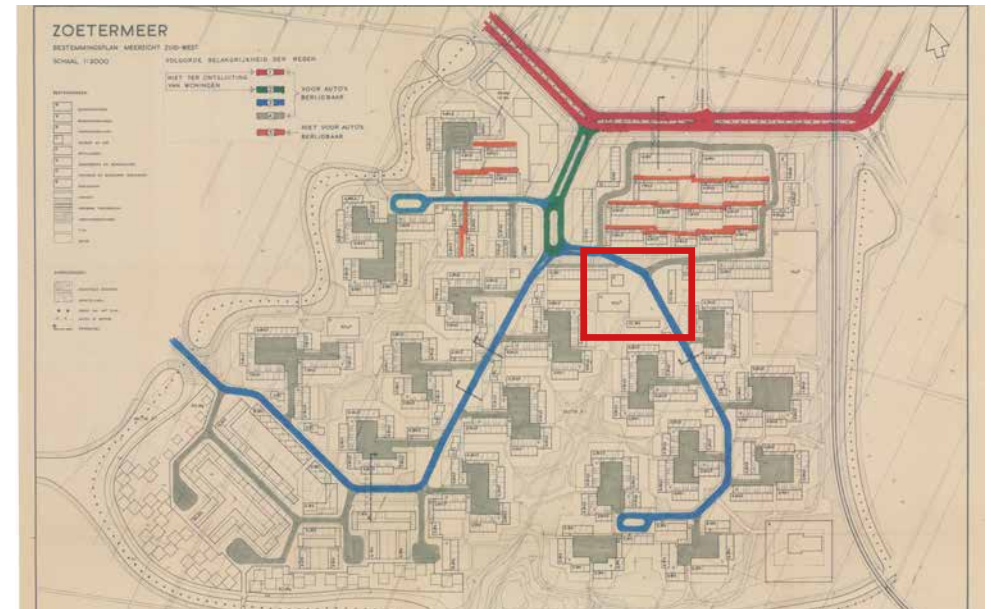
Het Pleintjesplan is het eerste woonervenplan van Zoetermeer en een vroeg en zorgvuldig uitgevoerd voorbeeld van dit concept binnen Nederland. Het plan kreeg het predicaat Experimentele woningbouw op basis van de experimentele verkaveling en (een aantal) vernieuwende woningplattegronden. Het is sterk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

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

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

Samenvatting:

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



Figuur 9 - Pleintjesplan ontwerp

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

Cultuurhistorische uitgangspunten:

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



Figuur 10 - Oude foto's planlocatie

3.3 Stedenbouw

Ruimtelijke structuur

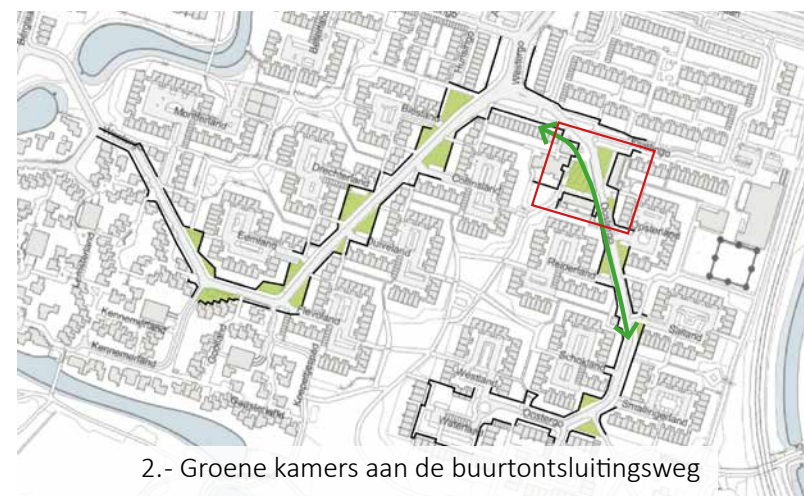
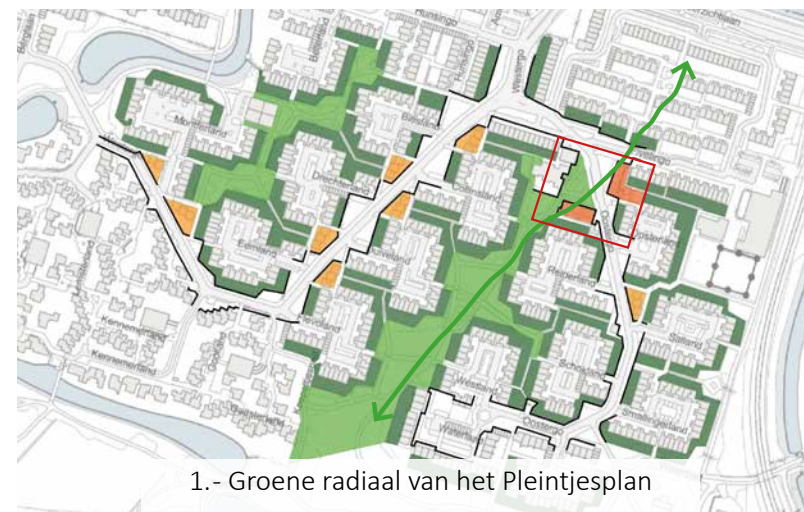
Het plangebied is gelegen in de Landenbuurt in Meerzicht, de derde uitbreidingswijk van Zoetermeer. De wijk is gebouwd vanaf eind jaren zestig en markeert de omslag van de modernistische hoogbouw naar kleinschalige laagbouw. Dit ging ook gepaard met een omslag van functionalistische standaardbouw naar meer ruimte voor experimentele woningbouw. Een van die experimenten in het Pleintjesplan, waar de planlocatie een onderdeel van is. De locatie is gelegen op een scharnierpunt tussen twee groene structuren.

1) Enerzijds de groene 'radiaal' die vanaf de rand van de wijk de buurt inloopt. Deze groene ruimte verbindt de verschillende hofjes middels voetpaden met elkaar. De radiaal verbreedt en versmalt afwisselend en vormt daarmee een serie van verschillende ruimtes. Het plangebied is de laatste ruimte in deze serie en de appartementencomplexen vormen twee van de vier wanden van deze ruimte. De ruimte markeert de overgang van de groene radiaal naar de meer verharde stegen. Deze informele stegenstructuur loopt uiteindelijk naar het winkelcentrum in het hart van de wijk. Dit systeem van groene radialen die de wijk inlopen is kenmerkend voor Meerzicht als geheel.

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

Huidige situatie

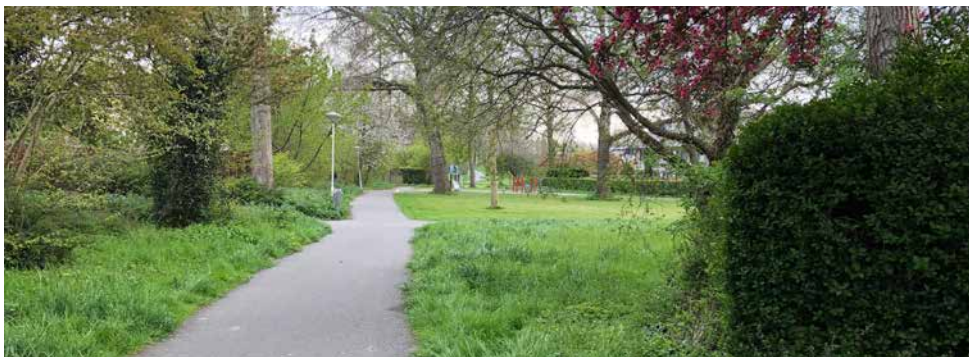
Op dit moment is de aansluiting van de radiaal op de stegen van de Fivelingo nagenoeg afwezig. Het ontbreekt aan een duidelijke route. De huidige bebouwing keert zich af van de openbare ruimte doordat de entrees aan de achterzijde zijn gesitueerd. De (achter)tuinen op de begane grond zijn veelal afgeschermd door hoge begroeiing of schuttingen, hierdoor is er weinig uitwisseling tussen de plint en de openbare ruimte. Dit terwijl de openbare ruimte zoals aangegeven zich op een cruciale plek in de wijk bevindt. De verblijfskwaliteit



■ Privé groen ■ Openbaar groen ■ Ontwikkellocaties

Figuur 11 - Oude foto's planlocatie

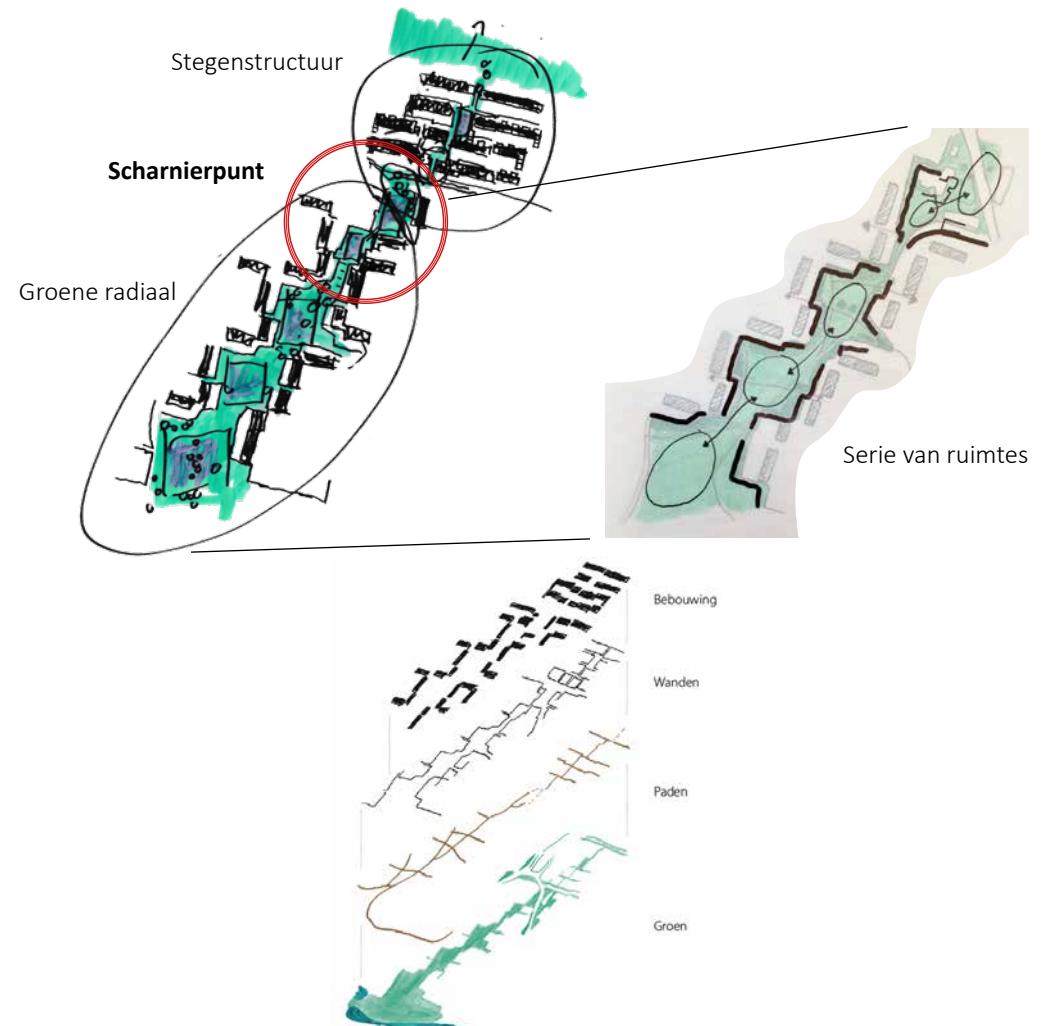
is desondanks laag en in het verleden geplaatste bankjes zijn verwijderd. Het groen is met de tijd behoorlijk overwoekerd geraakt en de oudere populieren in de plantsoenen zijn gekapt. Ook de zichtlijn op de groene radiaal is nauwelijks leesbaar. Kortom, er is sleetsheid ontstaan in bebouwing en openbare ruimte die afbreuk heeft gedaan aan de beeldkwaliteit van het gebied. Het plan geeft aanleiding dit beeld een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven.



Figuur 12 - Structuur van de groene radiaal



Figuur 13 - Structuur van de groene kamers aan de Oostergo



Figuur 14 - Schets structuur groene radiaal



Figuur 15 - Uitloop van de radiaal met in de verte flats van het winkelcentrum



Figuur 16 - Huidige bebouwing Oostergo



Figuur 17 - Huidige oriëntatie en entrees

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bouwhoogte

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen met platte daken, welke benut worden voor klimaatadaptatie en energieopwekking;

Plinten en koppen

- Entrees op maaiveld zijn georiënteerd op het pad aan het plantsoen, omgedraaid t.o.v. huidige situatie. Er komen daarmee voorkanten aan het plein. Doel is om de uitwisseling met de openbare ruimte te versterken en de sociale veiligheid te vergroten. De toegangen tot de achterterreinen en bijbehorende erfafscheidingen worden meeontworpen met de hoofdbebouwing;

Entrees woningen

- De koppen van de bebouwing worden benut voor het maken van een herkenbare en hoogwaardige entree aan de Oostergo die uitnodigend is voor de toekomstige bewoners;

Bergingen

- Bergingen van gebouw 1 worden opgelost in een collectief berginggebouw achterop het terrein, bergingen van gebouw 2 worden op de achtererfgrens van het kavel opgelost met de achterzijde tegen de bestaande schuttingen aan. Hierdoor worden dichte gevels naar het openbaar gebied zoveel mogelijk voorkomen en kan het hoofdgebouw uitstraling geven aan de openbare ruimte;

Overgang openbaar - privé

- De overgang van het gebouw (privé) naar het plein (openbaar) wordt vormgeven als Delftse stoep met een diepte van 1 meter. De stoepen worden per woning afgescheiden met een plantenbak;

Rooilijnen

- De rooilijn aan de voorzijde van gebouw 1 schuift 2,1m naar voren, de rooilijn aan de achterzijde schuift 1,9m naar achteren. De voorgevelrooilijn van gebouw 2 blijft gelijk, waar de achtergevelrooilijn 2,46 meter dieper komt te liggen.



Figuur 18 - Randvoorwaardenkaart Oostergo

3.4 Beeldkwaliteit en Architectuur

De huidige bebouwing is gerealiseerd in 1973 en bevat in totaal 16 appartementen van elk 56m². De woningen zijn nu aan de achterzijde ontsloten op maaiveld en via een enkele galerij op de eerste verdieping. De bebouwing is zeer eenvoudig gedetailleerd, sober van aard en duidelijk ondergeschikt aan de architectuur van de eengezinswoningen aan het Pleintjesplan. De koppen zijn grote rechte gemetselde muren zonder verbijzondering. De gevels zijn vlak en hebben weinig tot geen geleding, enkel de ietwat teruggelegen balkons zorgen voor een minimale verspringing. De architectonische kwaliteit blijft nu achter bij de rest van het Pleintjesplan. Het initiatief geeft kansen om de schrale beeldkwaliteit op een hoger niveau te brengen.

Er is in de initiatieffase een advies gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit van het plan binnen de context van de wijk Meerzicht en haar experimentele karakter. De onderstaande uitgangspunten bouwen hierop voort.

Architectonische uitgangspunten;

- Experimenteel bouwen in de traditie van Meerzicht passend binnen structuralistisch karakter van Pleintjesplan. Er wordt hoofdzakelijk gebouwd met een CLT-constructie en houtskeletbouw elementen op een traditionele fundering;
- De bebouwing vormt een architectuurfamilie voor het gehele ensemble van de projecten Oostergo en Westergo (bungalows) en is ook als zodanig leesbaar;
- De beeldkwaliteit sluit aan bij de kenmerken van de architectuur van het Pleintjesplan en de nieuwe bebouwing geeft daarmee rekenschap van de bijzondere plek in Zoetermeer waarin ze zijn gesitueerd. Vanuit de waardestelling wordt dit getypeerd: *'Het geheel is een opmerkelijke combinatie van eenvoudige stedenbouwkundige grondvormen en een rationele, terughoudende architectuur met telkens kleine variaties.'* Dit kan door subtiele verbijzondering in negges, vormgeving van balkonbalustrades, metselverband gevelopeningen, materiaal- en kleurgebruik (horizontaliteit/verticaliteit benadrukken). De gevel heeft hierdoor voldoende diepte en plasticiteit;
- Kopgevels met entrees hebben op de begane grond hoofdzakelijk transparante geveldelen die uitwisseling tussen binnen en buiten mogelijk maken. Kopgevels hebben raamopeningen en worden subtiel verbijzonderd middels kleurgebruik of metselverband;



Figuur 19 - Huidige bebouwing met vlakke en dichte gevels

3.5 Verkeer

Parkeren

Het realiseren van 28 woningen brengt een grotere parkeerbehoefte met zich mee. De Goede Woning heeft in 2021 parkeertellingen laten uitvoeren, waaruit geconcludeerd kan worden dat de netto parkeerbehoefte voor de ontwikkeling neerkomt op 4 extra parkeerplaatsen. (Zie bijlage)

Volgens de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente dient de extra parkeerbehoefte ten behoeve van een ontwikkeling op eigen terrein opgelost te worden. De Goede Woning heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is gezien de beperkte beschikbare grond. Ook privé parkeerplaatsen huren in de omgeving is niet mogelijk. De Goede Woning heeft aangegeven bij het college van B&W een verzoek in te dienen tot medegebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte van 7 parkeerplaatsen. Dit is nog mogelijk doordat de parkeerdruk daarmee onder de maximale 85% bezettingsgraad blijft. De resterende 4 parkeerplaatsen worden binnen 200 meter gerealiseerd in het openbare gebied. Conform het gemeentelijk beleid draagt de initiatiefnemer de kosten voor de aanleg.

Randvoorwaarden parkeeroplossing

- Het parkeren vindt plaats op de Oostergo binnen de gevraagde 200m loopafstand in het parkeerbeleid. Uitgangspunt is hierbij om de breedte van het profiel van de Oostergo te benutten om de extra parkeerbehoefte op te vangen. In eerste instantie kan dit opgelost worden door toevoegen van belijning, dit is in het verleden bij de verduurzaming van woningen van het Pleintjesplan ook toegepast op de Westergo. In het kader van het Gebiedsprogramma Meerzicht is het op termijn ook wenselijk om de weg te herprofilen met langsparkeren in het profiel.

Fietsparkeren

Fietsen van bewoners kunnen worden gestald in de bergingen op de achterterreinen. Voor de fietsen van bezoekers zullen fietsnietjes worden geplaatst bij de entrees in het openbaar gebied.

3.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Deze paragraaf gaat in op een aantal belangrijke duurzaamheidsaspecten.

De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen dienen zonder aardgasaansluiting te worden gebouwd: de gemeente gaat geen medewerking verlenen aan een verzoek om een gebiedsaanwijzing zoals bedoeld in de 'ministeriële regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht (Wet Vet)'. Verder heeft de gemeente in 2018 het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, deze geeft een leidraad aan over hoe klimaatadaptatie meegenomen kan worden in bouwplannen. Het convenant haalt ook natuurinclusief bouwen aan. In combinatie met een natuurinclusief ontwerp kan de biodiversiteit in Zoetermeer worden vergroot. De afname van verblijfsplaatsen voor vleermuizen en vogels in nieuwe huizen en kantoren in combinatie met een toenemend duurzaamheidsbesef heeft geresulteerd in natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat bij de bouw van woningen, bedrijfspanden en andere objecten de natuur wordt geïntegreerd, bijvoorbeeld door het opnemen van gebouw gebonden voorzieningen (zoals o.a. ruimte bij spouwmuren vrijhouden of toepassing van inbouwstenen geschikt voor vogels en vleermuizen). Daarnaast kan nieuwe bebouwing bijdragen aan een groen karakter, door gevels en daken te vergroenen. Beplanting kan bijdragen aan CO2-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden.

3.7 Toegankelijkheid

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

3.8 Milieutechnische aspecten

Bodem

In de Wet bodembescherming (Wbb) zijn bepalingen opgenomen tot behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Wanneer er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of maatregelen nodig zijn. Bureau IDDS heeft op 14 november 2022 een onderzoek ingesteld en in de twee deellocaties van de appartementen zijn in zeer kleine concentraties verontreinigingen aangetroffen, echter deze zijn dermate gering dat er geen aanvullend onderzoek nodig is en dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Archeologie

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

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidbronnen liggen, getoetst moeten worden aan grenswaarden van die wet. Door DGMR is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met rapportage op 24 april 2023. Uit de resultaten volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Meerzichtlaan op de gebouwen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Ook treedt vanwege de omliggende 30 km/u wegen geen geluidsbelasting boven de 48 dB op, deze is maximaal 48 dB na aftrek. Voor de nieuwe gebouwen hoeven geen hogere waarden worden vastgesteld voor de Meerzichtlaan, waardoor de voorwaarden uit het geluidbeleid (geluidluwe gevel en -buitenruimte) niet gelden. DGMR concludeert echter wel, dat de appartementen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte hebben. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ niet meer toenemen

dan 1,2 µg/m³. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met minimaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan beoogt de realisatie van 28 wooneenheden. De omvang van het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de NIBM-grens. Ten aanzien van dit aspect is het niet noodzakelijk een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Externe veiligheid

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

Ecologie

Bureau Ecoconsultancy heeft op 31 oktober 2023 een quickscan opgeleverd in het kader van de Wet natuurbescherming om mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in kaart te brengen en mogelijk overtredingen te voorkomen. Hierin is de eerdere quickscan die De Goede Woning in 2020 heeft uitgevoerd geactualiseerd. Hierin wordt er geadviseerd de sloop van de bebouwing en mogelijke nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren en wordt er aandacht gevraagd voor de zorgplicht t.a.v. grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Ten slotte wordt een nader onderzoek geadviseerd t.a.v. de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, de 1e ronde is afgelopen najaar uitgevoerd, de tweede ronde deze zal de Goede Woning in het voorjaar van 2024 laten uitvoeren en aanleveren bij de vergunningsaanvraag.

Stikstof

Door MBH Consult B.V. is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd met rapportage op 7 april 2023. Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

3.9 Civiel technische aspecten

Kabels en leidingen

In de omgeving van het plan gebied liggen een aantal kabels en leidingentracés en ook gemeentelijke riolering. Ten behoeve van de ontwikkeling neemt De Goede Woning een perceel over van de gemeente waarin kabels en leidingen voorkomen. De gemeente komt met een voorstel voor ev. verleggen (en uitbreiden indien noodzakelijk) van de riolering en neemt de kosten die dit met zich mee brengt op in de anterieure overeenkomst met DGW. DGW is als initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het doen van een orientatieverzoek in het kadaster om daarmee in beeld te krijgen wat er allemaal aan assets in de ondergrond liggen. Voor het verleggen, verzwaren en realiseren van nieuwe aansluitingen neemt DGW contact op met de betrokken netbeheerders en nutsbedrijven en informeert de gemeente regelmatig en tijdig over dit proces.

Tijdelijke situatie

De openbare ruimte aan de voorzijde van de gebouwen wordt tijdelijk opnieuw ingericht om de woningen op de begane grond toegankelijk te maken. Ook worden er tijdelijke parkeervakken aangebracht op het wegdek ten behoeve van de ontwikkeling. De definitieve herinrichting van het plein wordt meegenomen in het ontwikkelperspectief Meerzicht, een vervolgproduct van het Gebiedsprogramma Meerzicht. De tijdelijke situatie en de verdeling van kosten worden meegenomen in de anterieure overeenkomst.



Figuur 20 - Indicatieve tracés kabels en leidingen

Participatie en omgevingscommunicatie

04. Participatie en omgevingscommunicatie

Doel participatie

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

Proces participatie

De participatie gaat onder regie van de gemeente. De gemeente nodigt in samenwerking met initiatiefnemer de omwonenden uit voor een participatiebijeenkomst. Zij worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Samen met de initiatiefnemer wordt dit gebundeld. Er wordt een sfeerverslag en een eindverslag van opgesteld, waar deze bundeling in is opgenomen. Dit wordt voorgelegd aan het College ter besluitvorming.

Participatiebijeenkomst

Op 19 April 2023 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden aan de Uiterwaard in Meerzicht, hier heeft De Goede Woning het ontwerp gepresenteerd en heeft de gemeente input opgehaald voor de openbare ruimte. Het sfeerverslag is 4 mei 2023 op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het eindverslag wordt in Q4 2023 vastgesteld door het college en ter kennisname verstuurd aan de raad. Ook wordt het gepubliceerd op deze pagina en naar de aanwezigen van de participatiebijeenkomst en de inzenders van een reactie gestuurd.

Uitvoering

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

Klachten, meldingen en overlast

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aannemen en afhandelen van overlastmeldingen en waar mogelijk treffen van maatregelen om overlast weg te nemen of te voorkomen. De initiatiefnemer communiceert contactinformatie duidelijk in het fysieke gebied zichtbaar voor de omgeving. Gemeente en ontwikkelaar informeren elkaar parallel over de binnen gekomen meldingen en de afhandeling. Indien nodig wordt apart overleg ingepland om extra maatregelen te treffen of aanvullende communicatie in te zetten. Melders krijgen direct, doch uiterlijk binnen 48 uur een inhoudelijk antwoord. Dat voorkomt oplopende ergernis. De projectleider van de gemeente is hierin het eerste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer.

Omgang met de media

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

Financiering en uitvoeringsaspecten

05. Financiering en uitvoeringsaspecten

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op een locatie waar de ontwikkelende partij een bestaand woongebouwen wil slopen en nieuwe woongebouwen 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. Deze grondverkoop zal plaatsvinden conform het gemeentelijk grondbeleid.

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

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

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

5.2 Planning en fasering

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

- PUK en planontwikkeling: Q4 2022 - Q3 2023
- Aanvraag omgevingsvergunning: Q4 2023
- Procedure doorlooptijd: 8 weken (zonder bezwaar en beroep)
- Uitvoering: Q3 2024

06. Bijlagen

Bijlage 1

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Bijsluiters PvE Klimaatbestendig Bouwen

Aanleiding

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

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

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

Opbouw Programma van Eisen Klimaatbestendig Bouwen

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

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

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

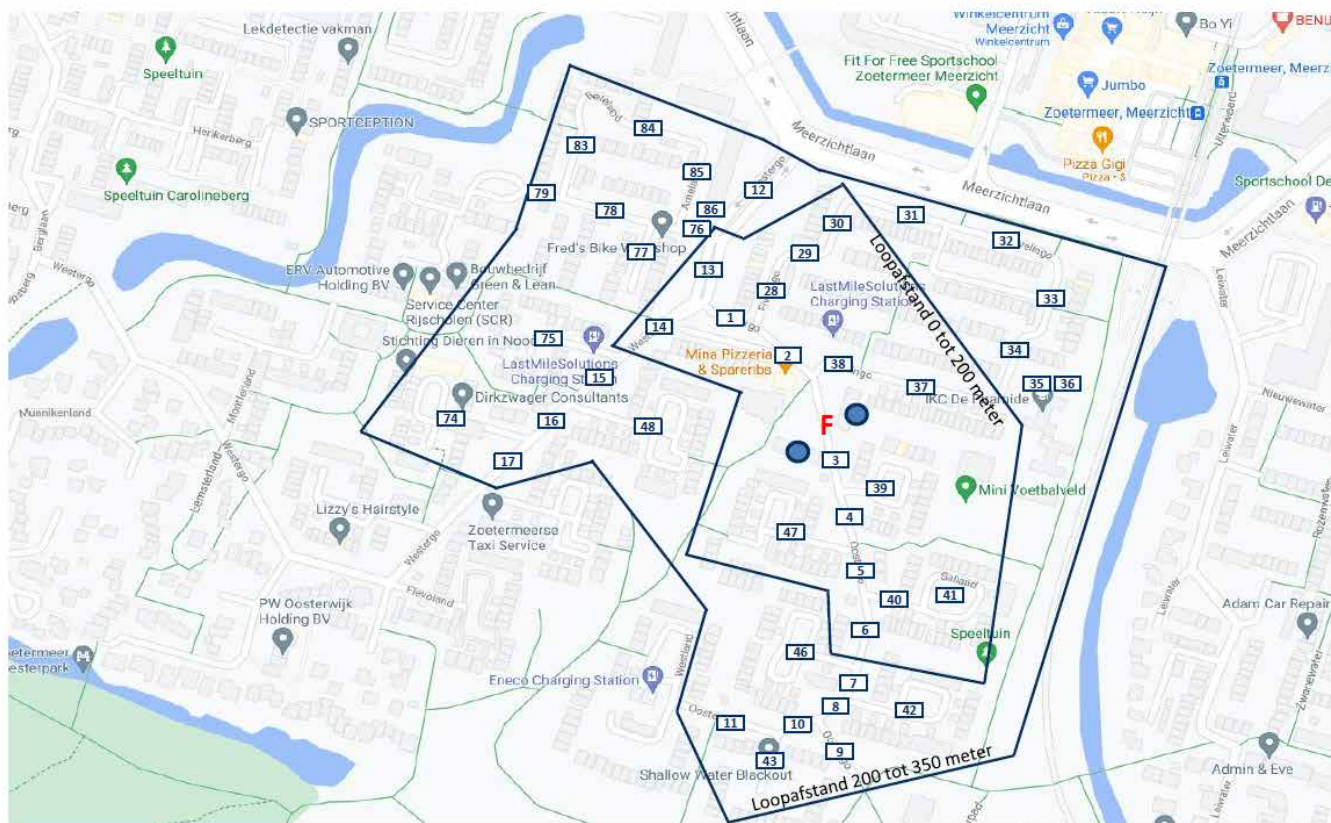
Een programma van eisen is bedoeld om vooraf plannen en ontwerpen te toetsen. Dit betekent dat de eisen meetbaar zijn en er middelen beschikbaar moeten zijn om de eisen eenvoudig te kunnen controleren. Eisen als 'het gebied wordt waterbuis ingericht' of 'het gebied is prettig om te verblijven' zijn te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

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

Bijlage 2

Parkeertelling DGW 2021

VISUELE WEERGAVE - DEELGEBIED F - COMPLEX 209 - OOSTERGO 2-16 - OOSTERGO 37-51



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

Westergo, Oostergo e.o.

Pleintjesplan

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

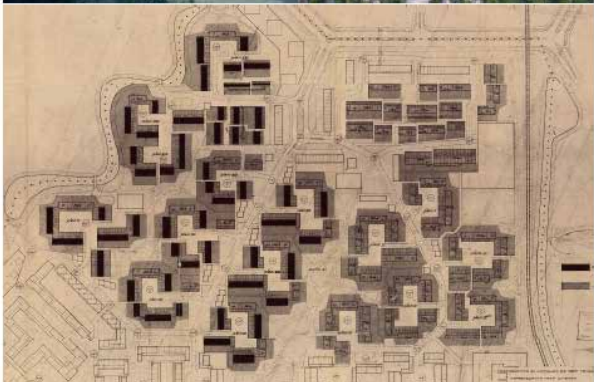


Foto linksboven: seniorenwoningen aan Westergo. «SAZ» Foto rechtsboven: luchtfoto van deel van het Pleintjesplan «SAZ»
Onder: overzichtsplattegrond van het Pleintjesplan, 1970. «SAZ»

Bijlage 4 - Analyse en wensprogramma Oostergo-Westergo (12-05-2021)

Programma van Wensen en Eisen Westergo - Oostergo

A. Advies stedenbouw en landschap (augustus 2021)

1. Inleiding

Het project Westergo-Oostergo bevindt zich op dit moment in de initiatieffase en betreft het voornemen van De Goede Woning om vervangende nieuwbouw te realiseren in de Landenbuurt in Meerzicht. Het initiatief bestaat uit twee delen, 23 bungalows aan de hoofdontsluitingswegen en 2 appartementencomplexen (16 woningen). DGW heeft aangegeven ook bij voorkeur 3-kamer woningen terug te bouwen en het aantal woningen te vergroten. Dit document werkt een aantal deeladviezen uit voor het project met betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Het initiatief betekent bij de appartementenlocatie aan de Oostergo het vergroten van het aantal lagen van twee naar drie, het totaal appartementen komt daarmee op 26. Bij de bungalows, die zowel aan Oostergo als Westergo liggen, betreft het het (deels) terugbouwen in 2-lagen. De nieuwbouw is een kwaliteitsimpuls voor Meerzicht. Het realiseren van nieuwe driekamerwoningen geeft doorstroombmogelijkheden voor ouderen en biedt ook kansen voor starters.

Kort samengevat speelt er op de planlocaties de volgende ruimtelijke problematiek:

1. Schuttingen aan de wijkontsluitingswegen zorgen voor anonimiteit en slechte sociale controle;
2. Laagwaardig groen in openbare ruimte geeft omgeving sleetse uitstraling;
3. Veel verscholen entrees, weinig uitstraling van bebouwing naar de wijk.

Er zijn kansen om de ruimtelijke structuur zowel stedenbouwkundig als buitenruimte op twee punten te verbeteren:

1. Realiseren van voorkanten situatie aan de buurtontsluitingswegen, hierdoor kan het anonieme karakter van de buurten verminderen. De nieuwbouw geeft gezicht naar de buurt;
2. Het realiseren van een eigentijds architectonisch beeld voor de nieuwbouw, zodat een kwaliteitsimpuls gegeven wordt aan de buurt. Kiezen voor een familie van architectuur om de eenheid in de buurt te bevorderen.

Bijlage 5 - Sfeerverslag participatieavond 19-04-2023



gemeente
Zoetermeer

Sfeerverslag Participatie Oostergo

Datum: 16 april 2023

Tijd: 19.30 – 21.00 uur

Locatie: Uiterwaard 21, Zoetermeer

Aanwezigen: Ongeveer 45 omwonenden en tijdelijke huurders,
2 raadsleden (Groen Links en PvdA), vertegenwoordigers Gemeente
Zoetermeer en vertegenwoordigers De Goede Woning

Waar ging de avond over?

De avond vond plaats in de vorm van een inloopbijeenkomst, en ging over:

- Het plan van De Goede Woning (DGW) om 16 woningen aan Oostergo 2-16 en 37-51 te vervangen door twee appartementengebouwen van drie bouwlagen met in totaal 28 woningen. Het voorlopig ontwerp van de woningen is getoond en de aanwezigen konden aan DGW vragen stellen, opmerkingen en ideeën meegeven en reageren.
- De mogelijkheden voor herinrichting van de openbare ruimte rond de woningen, daar is de gemeente verantwoordelijk voor. De gemeente ging in gesprek met de aanwezigen om vragen te beantwoorden en ideeën op te halen voor het plein.
Onder andere de voordeuren van de nieuwe woningen die aan de pleinzijde komen, de wensen voor herinrichting van het plein in relatie tot het doorgaande autoverkeer en het mogelijke verblijven op het plein.
- Het verloop van het proces na deze avond. De Gemeente heeft daar eveneens vragen over beantwoord en reacties meegenomen.

De gesprekken vonden plaats bij drie thematafels:

1. Voorlopig ontwerp appartementengebouwen (DGW)
2. Inrichting plein (Gemeente)
3. Planning en proces (Gemeente)

Bij elke tafel waren afbeeldingen in de vorm van informatieborden aanwezig. Deze informatieborden zijn te vinden op de gemeentelijke website www.zoetermeer.nl/oostergo

Hoe was de sfeer op de avond?

Veel omwonenden en bewoners van de tijdelijke verhuur waren aanwezig en lieten zien dat ze zeer betrokken zijn. Vanaf de start tot het einde van de avond.

Zij hebben hun reacties en ideeën meegegeven, vragen gesteld en hun ongerustheid en onbegrip kenbaar kunnen maken. Dat bracht soms wat spanning met zich mee. De zorgen voerden de boventoon, de toon was daarmee wat negatief. Later gaven zij aan begrip te hebben dat er wat moet gebeuren met de gebouwen en de entree van de wijk. De sfeer werd gaande de avond gemoedelijker.

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 2023

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

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

