gemeente Zoetermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zoetermeer

Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan

Gelet op artikel 2.1 van de Participatieverordening Zoetermeer 2022 en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer besloten het Ontwerp Omgevingsprogramma gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.

Artikel 1

Dit ontwerp betreft het Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel 2

Gereserveerd.

Concept

concept

Bijlage A

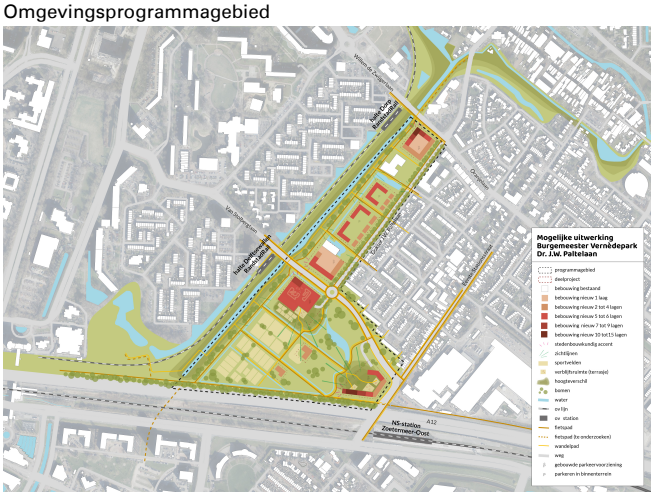
Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan

1 Inleiding

1.1 Opgave en doel

Inleiding

Omgevingsprogrammagebied



1.1.1 Integrale visie als kader

Dit omgevingsprogramma bevat de visie voor ontwikkeling van het programmagebied tussen de Delftsewallenwetering, Dr. J.W. Paltelaan, A12 en de Willem de Zwijgerlaan/ Oranjelaan. Het doel is om de opgaven, ontwikkelingen en ambities die in dit gebied spelen, goed op elkaar af te stemmen. Daarom hebben we een integrale toekomstvisie voor het gebied opgesteld die bijdraagt aan het verhogen van de kwaliteit en samenhang in het gebied, en tegelijk ruimte biedt voor toekomstbestendige voorzieningen en woningbouw.

1.1.2 Opgaven en ontwikkelingen

In dit gebied spelen de volgende opgaven en ontwikkelingen die vragen om onderlinge afstemming:

- Het Burgemeester Vernèdepark is een van de oudste parken van Zoetermeer met van oudsher veel sportvoorzieningen. Samen met de Delftsewallenwetering is het een aantrekkelijk groen gebied. Het park is zeer waardevol als stadspark maar is ook verouderd. Het doel is om de (verblijfs)kwaliteit van het groen en het park te verbeteren.

- Een aantal sportverenigingen heeft een uitbreidingswens. Het Praktijk College heeft nieuwe huisvesting nodig. De gemeente wil een nieuwe sporthal realiseren ter vervanging van de sport- en gymzaal bij het zwembad De Driesprong.
- Er is grote behoefte aan woningen. We kijken of, waar en voor wie er woningen kunnen komen. Aan de Dr. J.W. Paltelaan ligt een leeg terrein en er komt ruimte als De Driesprong wordt gesloopt. Ook zijn er plannen om het kantoorgebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 te herontwikkelen tot wonen en werken.

1.1.3 Omgevingsprogramma

De gebiedsvisie krijgt onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingevoerd, de status van een omgevingsprogramma. Daarin worden de doelen en ambities uit de visie Zoetermeer 2040 voor dit gebied verder uitgewerkt en vertaald naar een uitvoeringsagenda. Het biedt de uitgangspunten om in de volgende fase aan de slag te gaan met concrete deelprojecten waarbij ook de haalbaarheid wordt getoetst. Daarnaast

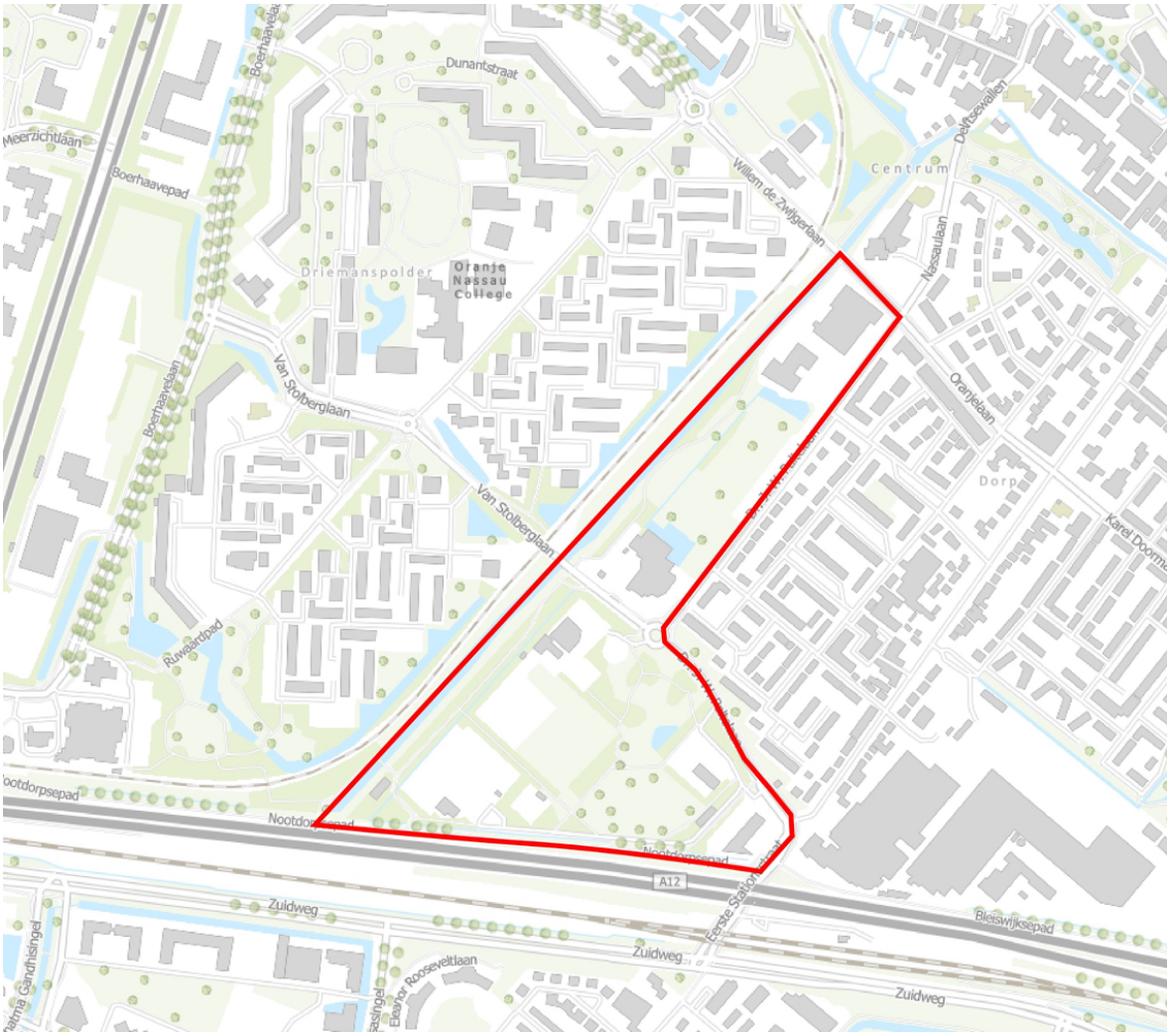
concept

is het de basis voor de vertaling naar het omgevingsplan. Het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, met instemming van de raad.

1.1.4 Gedragen: samen met betrokkenen

Belangrijke doelstelling is dat het omgevingsprogramma breed gedragen wordt. Dat betekent dat we bij het opstellen van het omgevingsprogramma betrokken partijen (omwonenden, verenigingen en andere organisaties) actief uitgenodigd hebben om mee te denken over de inhoud van de visie. De gemeente Zoetermeer maakt uiteindelijk de keuzes, en doet dit op basis van een zorgvuldige afweging van de inbreng van betrokken partijen.

Begrenzing omgevingsprogrammagebied (globaal aangegeven)



1.2 Participatieproces

1.2.1 Werkwijze

Tijdens de totstandkoming van het omgevingsprogramma hebben we een participatieproces doorlopen waarin we met alle betrokken partijen in gesprek gingen: onder andere de sportverenigingen, omwonenden, onderwijsinstellingen, jongerenorganisaties, mogelijk toekomstige bewoners, belangengroepen Vernède en Driemanspolder, Nutricia en de ontwikkelaar van de locatie Eerste Stationsstraat 185.

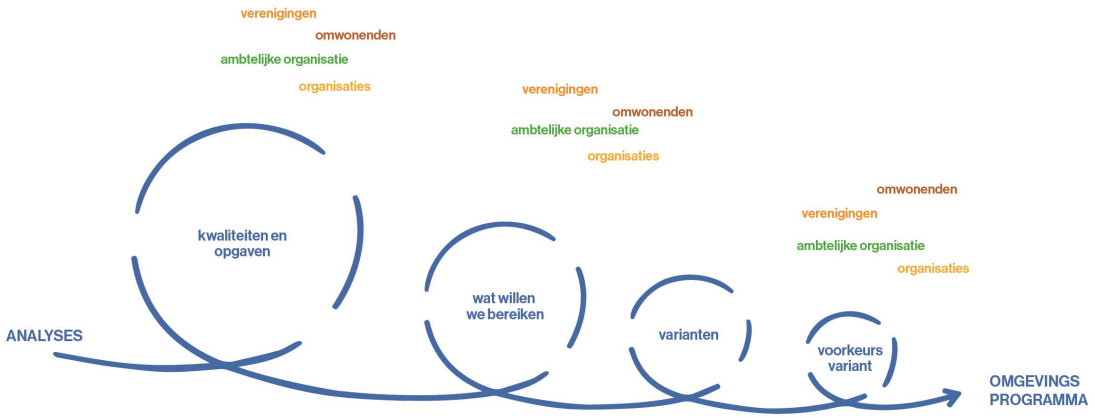
We hebben de volgende fases doorlopen:

- Analyse van het gebied: onderzoek naar de kwaliteiten die behouden moeten blijven en de verbeterpunten
- Conclusie en toekomstvisie: formuleren van wat we willen bereiken en waarom dit belangrijk is.

- Drie ruimtelijke varianten: uitwerken van drie varianten en bepalen wat de voor- en nadelen zijn per variant.
- Voorkeursvariant: verwerken van de beste onderdelen uit de varianten tot de voorkeursvariant als het omgevingsprogramma.

In elke fase legden we ideeën voor en bespraken argumenten voor en tegen. Die gebruikten we om een volgende ontwerpstap te zetten. Zo hebben we alle informatie en verschillende ideeën stap voor stap samengebracht en getrechterd tot een breed gedragen visie op de ontwikkeling van het gebied.

Schematische weergaven van de werkwijze en het process



1.2.2 Bijeenkomsten

We hebben de volgende bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd:
- Stadsbrede bijeenkomst over de opgave en het proces met 170 aanwezigen (15 november 2023).
- Drie wandelingen door het programmagebied met 60 deelnemers (december 2023).
- Enquête onder het stadspanel met 1.588 respondenten (januari 2024).
- Gesprekstafels over de thema's onderwijs en jongerencultuur (26 januari 2024).
- Stadsbrede bijeenkomst over kwaliteiten en aandachtspunten met 110 aanwezigen (7 februari 2024).
- Gesprekstafels over de thema's sport, onderwijs en jongerencultuur (17 april 2024).
- Gesprekken met individuele stakeholders (18 en 19 april 2024).
- Stadsbrede bijeenkomst over de drie ruimtelijke varianten met 100 aanwezigen (22 mei 2024).
- Mogelijkheid om online te reageren op de varianten via de website doemee.zoetermeer.nl (23 mei tot 15 juni 2024).
- Gesprekken met stakeholders afzonderlijk (juni, juli, augustus, september 2024).
- Stadsbrede bijeenkomst over de voorkeursvariant met 140 aanwezigen (24 september 2024).

Na deze stappen volgt het formele besluitvormingsproces van het omgevingsprogramma met de terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Het omgevingsprogramma wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (bevoegd op grond van de Omgevingswet) na instemming van de raad.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we eerst in op de verschillende bouwstenen die we hebben gebruikt om het omgevingsprogramma op te stellen. Achtereenvolgens gaan we in op de belangrijkste aandachtspunten die door omwonenden is ingebracht, wensen en ideeën van de organisaties en de ambities die de gemeente heeft vastgesteld in haar omgevingsvisie (Zoetermeer 2040) en voor het gebied relevant zijn.

In hoofdstuk 3 beschrijven we de visie voor ontwikkeling van het gebied. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelen (wat willen we bereiken en waarom) en een ruimtelijk concept. Deze vertalen we naar de toekomstige ruimtelijk-functionele hoofdstructuur, een indicatie woningbouwprogramma en toekomstige verkeerssituatie.

Concept

Concept

In hoofdstuk 4 werken we de visie uit voor elk deelgebied binnen het programmagebied. Dit hoofdstuk bevat de uitgangspunten en kaders voor toekomstige ontwikkeling.

Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 5 hoe we met de ontwikkeling van het gebied verder gaan. Wat zijn de vervolgstappen en hoe betrekken we alle partijen daarbij.

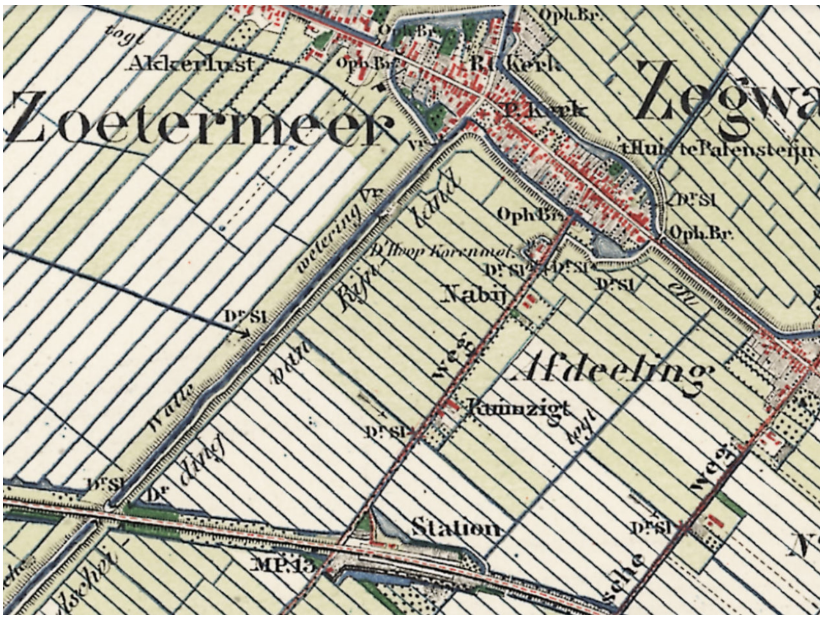
2 Bouwstenen

2.1 Gebiedskenmerken

2.1.1 Gelegen in een polder

Het gebied waar nu het Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan liggen, was rond 1900 nog een polder. Een veenweidegebied met een regelmatige strokenverkaveling. De vele dwars gelegen sloten waren verbonden met de Delftsewallenwetering die als boezem functioneerde. In die tijd bestond Zoetermeer nog uit gebied rondom de Dorpsstraat. Ook had Zoetermeer een iets verderop gelegen treinstation die door de Stationsstraat met het dorp werd verbonden. Hier ontstond bedrijvigheid.

Historische kaart 1900



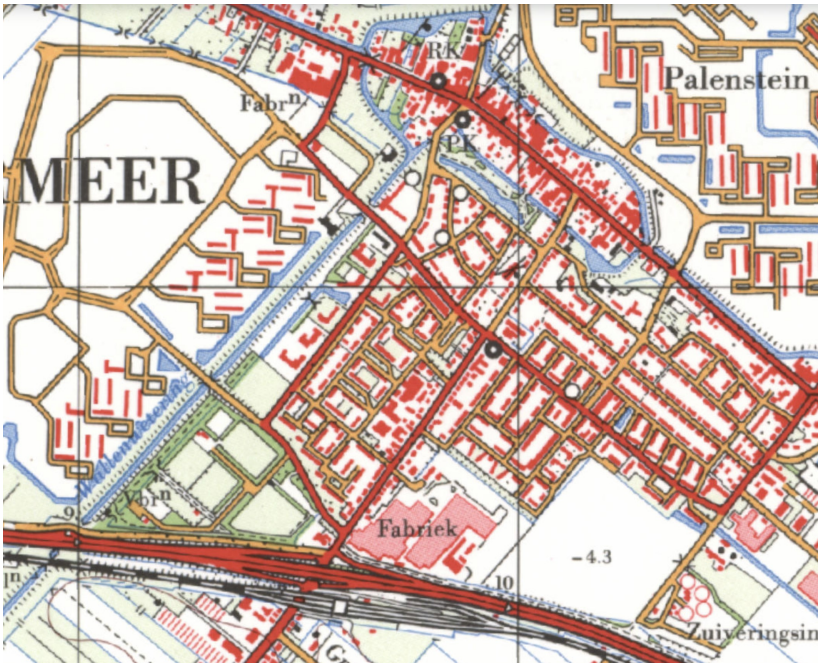
Topotijdreis.nl

2.1.2 Onderdeel van eerste uitbreiding

Na de Tweede Wereldoorlog werd Zoetermeer aangewezen als een van de groeikernen en dat leidde in de jaren ‘60 tot de aanleg van de eerste uitbreidingswijk Dorp. De stedenbouwkundige verkaveling van de wijk Dorp werd gebaseerd op de van oorsprong aanwezige landschappelijke verkaveling. Langs de Stationsstraat is aanzienlijk meer bebouwing gekomen. Op de locatie van het huidige Nutricia werd een fabriek gebouwd. Het Burgemeester Vernèdepark werd aangelegd als park voor sport en ontspanning voor de nieuwe wijk met onder andere de tennisvereniging en de Jeu de Boulesclub. Aan de Dr. J.W. Paltelaan werden scholen gebouwd.

Concept

Historische kaart 1970



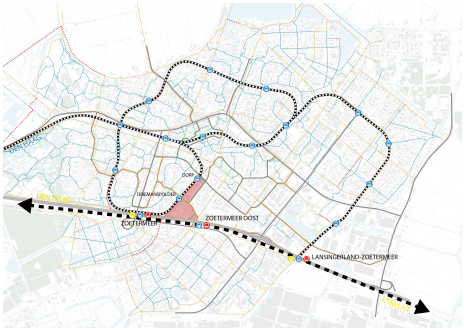
Topotijdreis.nl

2.1.3 Midden in de stad

In de jaren ‘70 werd de woonwijk Driemanspolder aangelegd, aan de andere kant van de Delftsewallenwetering. Hier is niet voortgebouwd op de oorspronkelijke kavelrichting. Ook bevat deze wijk meer hoogbouw dan aan de oostzijde van de Delftsewallenwetering.

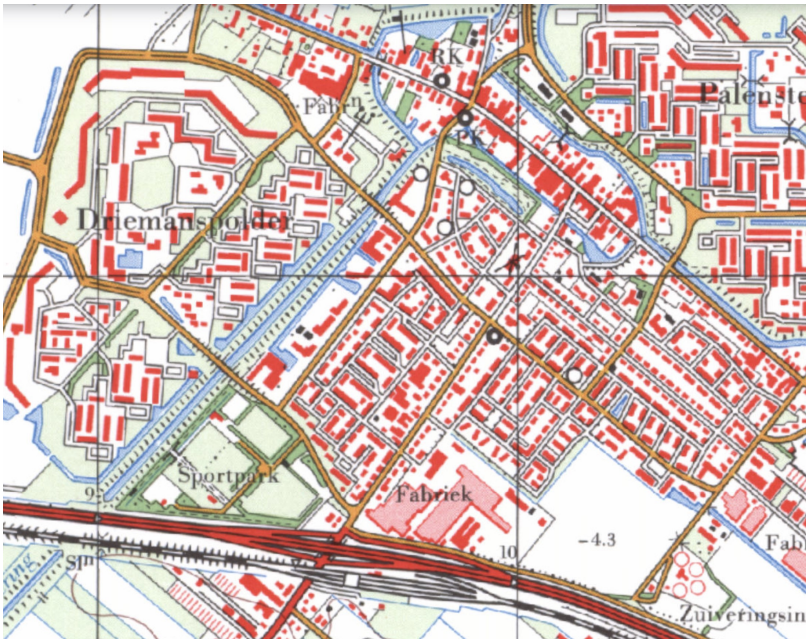
In de jaren ‘80 is Zoetermeer fors gegroeid en wordt het Burgemeester Vernèdepark omringd door bebouwing. Inmiddels ligt het park midden in de stad. Begin van de 21ste eeuw wordt de RandstadRail aangelegd waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt verbeterd. Aan de Dr. J.W. Paltelaan zijn schoolgebouwen gesloopt waardoor een deel van de percelen daar sindsdien braak liggen.

Programmagebied midden in de stad en goed bereikbaar met het openbaar Vervoer



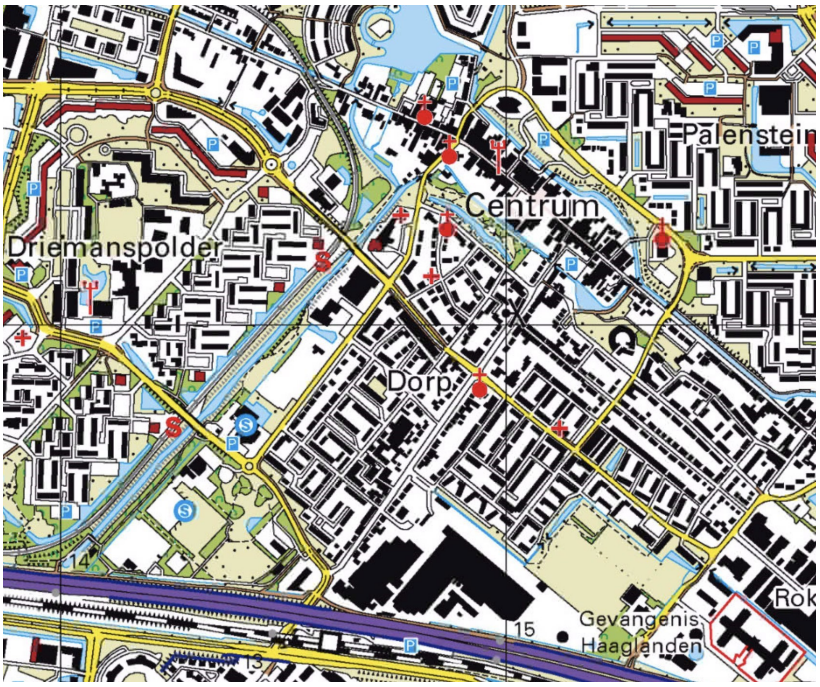
Concept

Historische kaart 1980



Topotijdreis.nl

Topografische kaart 2023



Topotijdreis.nl

2.1.4 Functie voor de stad

In de huidige situatie heeft het Burgemeester Vernèdepark nog steeds een belangrijke sport- en ontspanningsfunctie voor de omliggende buurten en de hele stad. Het park ligt nu midden in de stad, op korte afstand van het historische centrum. Bovendien ligt er ondergronds in oost-west-richting een belangrijke watertransportleiding voor de stad.

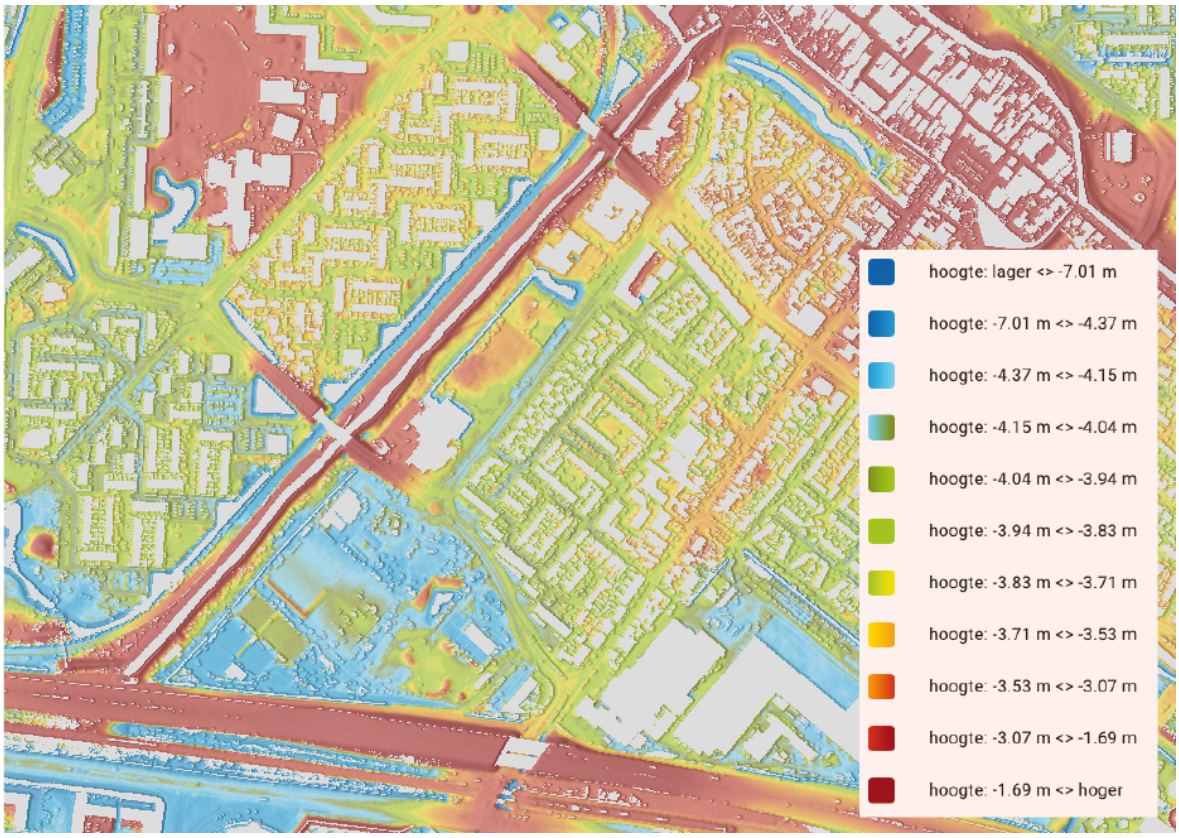
Concept

Huidige groenstructuur



2.1.5 Laag gelegen

Het park ligt lager dan de omgeving



ahn.nl

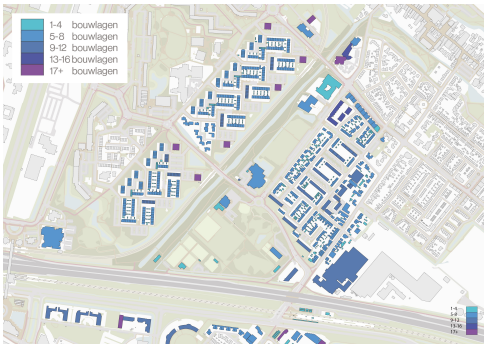
Kenmerken van het gebied zijn de aanwezigheid van relatiefveelgroen, waterenlandschap. Ook de cultuurhistorische waarden als de Delftsewallenwetering, de Stationsstraat en de kavelrichting zijn waardevol. Het park ligt een stuk lager dan de omgeving. De Delftsewallenwetering ligt (steeds) hoger door het inklinken van het veen in het omliggende gebied. De snelweg ligt hoger, zodat er geen gelijkvloerse kruisingen zijn.

2.1.6 Rommelig en weinig samenhang

In het gebied is een aantal rommelige minder aantrekkelijke plekken zoals de in onbruik geraakte midgetgolfbaan, de verouderde skatebaan en de zone langs de geluidschermen van de snelweg. Het gebied is

deels gedateerd, versnipperd en oogt op verschillende plekken rommelig. Er is weinig samenhang tussen de verschillende functies in het gebied.

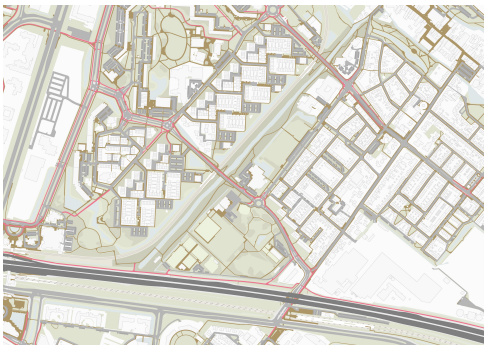
Bebouwing in het dorp is relatief laag (3 bouwlagen) en bij Delftstewallenwetering staan hogere woontorens



2.1.7 Veel verkeer

Ook kenmerkt het gebied zich door veel verkeer. Het gebied grenst aan de A12 en het spoor. De spoorovergang is regelmatig dicht waardoor wachtrijen ontstaan die in de spits doorlopen tot op de Dr. J.W. Paltelaan. Over de Delftsewallenwetering zijn viaducten gerealiseerd voor autoverkeer. Dat maakt de Dr. J.W. Paltelaan tot een doorgaande route in de stad.

Huidige verkeersstructuur



2.2 Opbrengst participatie

2.2.1 Inleiding

Tijdens het participatieproces hebben we intensief gesproken met een grote groep bewoners. We hebben het gehad over welke kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt moeten worden, en welke aandachtspunten en verbeteringen meegenomen moeten worden bij het ontwikkelen van de visie. Op de website van de gemeente Zoetermeer zijn uitgebreide verslagen te vinden van de opbrengst. Hier benoemen we de belangrijkste conclusies die daaruit naar voren kwamen.

2.2.2 Kernkwaliteiten

De door omwonenden meest genoemde kernkwaliteiten van het gebied zijn:

- Het groen, water en landschap. De aanwezigheid van het Burgemeester Vernèdepark en de Delftsewallenwetering worden hoog gewaardeerd. Door omwonenden wordt het groen veel gebruikt om een ommetje te maken en het geeft de woonomgeving een aangenaam groen karakter.
- De vele voorzieningen in het gebied. Men waardeert dat er in de buurt zoveel voorzieningen zijn om gebruik van te maken. Van Jeu de Boules tot tennis, en van skatepark tot basisscholen. Voor elke bevolkingsgroep zijn er voorzieningen. Dit maakt de buurt levendig en draagt bij aan het woon- en leefklimaat.
- Het karakter en de sfeer van het Dorp. Deze wijk stamt uit de jaren ‘60 en is de eerste uitlegwijk nadat werd besloten om Zoetermeer flink te laten groeien. De wijk vertegenwoordigt een belangrijk deel van de historie van Zoetermeer. Door bewoners wordt de kleinschalige opzet, het groen en de ver-

trouwde hechte sfeer zeer gewaardeerd. Ontwikkelingen in het gebied dienen hier rekening mee te houden en op aan te sluiten.

2.2.3 Verbeterpunten

De door omwonenden meest genoemde verbeter- en aandachtspunten voor toekomstige ontwikkeling van het gebied zijn:

- Men waardeert de aanwezigheid van het groen maar de mogelijkheden om er gebruik van te maken kunnen beter. Het maakt soms een wat verloederde indruk en er zijn weinig redenen om er te verblijven of activiteiten te ondernemen.
- Omwonenden zien ook graag dat de Delftsewallenwetering en het Burgemeester Vernèdepark beter met elkaar en met groen in de omgeving verbonden wordt zodat het makkelijker wordt om van het ene naar het andere park te lopen en fietsen.
- Veel aandachtspunten gaan over de verkeerssituatie. Doordat de spoorbomen vaak gesloten zijn, ontstaan er in de spits soms lange wachtrijen op de Dr. J.W. Paltelaan. Dat geldt met name ook bij de kruising Paltelaan/Stationsstraat. Daar is ook een aantal oversteekpunten voor voetgangers en fietsers. Die combinatie leidt tot (het gevoel van) onveilige situaties voor fietsers en voetgangers.
- Er is vaak benadrukt dat er een grote behoefte is aan woningen en dat gebied benut zou moeten worden voor het realiseren van nieuwe woningen, met name voor starters, jongeren en senioren. Deze groepen ervaren de grootste woningnood, zoals blijkt uit woningmarktonderzoek en de opbrengst van de participatie. Er is een sterke vraag naar betaalbare woningen, zowel voor starters als voor ouderen die een kleinere woning zoeken. Daarnaast wordt vaak gewezen op de behoefte aan gezamenlijke woonvormen, waarbij bewoners gezamenlijke voorzieningen delen, zoals een binnentuin, gemeenschappelijke ruimte of zorgfaciliteiten.
- Veel gesprekken richten zich op de hoogte van nieuwe bebouwing. Bewoners uit zowel het Dorp als Driemanspolder uiten zorgen over hoogbouw. Dit wordt deels ingegeven doordat men het belangrijk vindt dat nieuwe bebouwing zorgvuldig aansluit op de bestaande bebouwing van het Dorp en de Stationsstraat als historisch lint, en deels door veranderingen in het uitzicht en de uitstraling van het gebied. Op sommige locaties, zoals de hoek van de Willem de Zwijgerlaan en de Dr. J.W. Paltelaan, ziet men wel mogelijkheden voor hoogbouw.

2.3 Wensen en ideeën organisaties

2.3.1 Bestaande voorzieningen

In het gebied zijn deze voorzieningen aanwezig waarvan sommigen behoefte hebben aan uitbreiding:

- Basisscholen (Paulusschool en De Vijverburgh) aan de Dr. J.W. Paltelaan. Gebouwen zijn van recente datum en blijven behouden.
- Het Praktijk College. Er moet nieuwe huisvesting komen omdat het pand aan vervanging toe is.
- Jeu de Boulesclub met een clubhuis, binnen- en buitenbanen. Zij hebben behoefte aan uitbreiding.
- De Driesprong met een sporthal, sportschool Fitpoint en een zwembad. Het zwembad sluit na renovatie van het zwembad De Veur en het pand wordt gesloopt als er een nieuwe sporthal is.
- Voormalig evenementencentrum 2BHome. In afwachting van herontwikkeling is het nu tijdelijk in gebruik voor onderwijshuisvesting (internationale schakelklassen).
- Korfbalvereniging de Meervogels met een clubhuis en buitenvelden.
- Tennisvereniging ALTV met een clubhuis, tennis- en padelvelden. Er is behoefte aan uitbreiding.
- Racing Club met twee racebanen in het park.
- Een skatebaan midden in het park.
- Kynologen Club met een clubhuis in het park.
- In het park ligt schietvereniging COM. Samen met schietvereniging SSV hebben zij de wens voor een nieuwe schietbaan voor gezamenlijk gebruik.
- Op de locatie Eerste Stationsstraat 185 staat een kantoorgebouw. De ontwikkelaar heeft een plan voor herontwikkeling tot wonen en werken.

Met de aanwezigheid van deze voorzieningen wordt een bijdrage geleverd aan het voorzieningenniveau voor de hele stad. Verenigingen en instellingen hebben aangegeven in de toekomst graag in het gebied te blijven. Een aantal van hen heeft uitbreidingswensen. Daarnaast ziet men mogelijkheden om meer van elkaars nabijheid en voorzieningen gebruik te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen, kleedruimten en opslagruimten. Dit kan leiden tot lagere kosten en tot meer onderlinge ontmoeting. Belangrijke voorwaarde voor de verenigingen is dat de eigen identiteit behouden blijft en daar hoort een eigen clubhuis en kantine bij.

2.3.2 Ideeën voor nieuwe voorzieningen

Verder zijn er ideeën en plannen ingebracht voor nieuwe voorzieningen die mogelijk in het gebied een plek kunnen krijgen:

concept

- Vanuit jongerenorganisaties is er een initiatief voor een 'Urban Hub' rondom de skatebaan met sport, kunst en cultuur gericht op jongeren.
- Er is een (commercieel) initiatief voor een klein therapeutisch zwembad in het gebied, gericht op het verbeteren van welzijn en fysieke conditie.
- In het integraal huisvestingsplan onderwijs van de gemeente is bepaald dat voor het Pleysiercollege (speciaal onderwijs) een nieuwe plek moet worden gevonden. Het huidige gebouw wordt gesloopt. Het programmagebied biedt mogelijk ruimte.
- Basketbalvereniging Zoebas heeft aangegeven graag in een nieuwe sporthal te vestigen. De hal moet dan wel groot genoeg zijn voor basketbal.

2.4 Ambities gemeente

2.4.1 Inleiding

De strategische ambities van de gemeente voor ontwikkeling van de stad zijn beschreven in de visie Zoetermeer 2040 die in 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin zet de gemeente in op het omzetten van een neerwaartse spiraal naar een positieve ontwikkeling van de stad met een toenemende woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht.

2.4.2 Hoofdlijnen beleid

De visie voor Zoetermeer wordt uitgewerkt aan de hand van de volgende 6 hoofdlijnen:

- Zoetermeer is mijn thuis. Zoetermeer wil een stad zijn waar iedereen zich thuis voelt en voor alle groepen voldoende woonmogelijkheden zijn. Alleen veel nieuwe woningen realiseren is niet voldoende om te komen tot een sociaaleconomisch krachtiger stad. We verbreden en verlengen de 'woonroltrap' door meer diversiteit en kwaliteit in het woningaanbod te realiseren.
- Duurzame stad in en tussen de parken. Zoetermeer wil haar groene karakter en identiteit versterken door een groene dooradering van de stad en verbinding met natuurgebieden. We combineren het beste van het stedelijke met het buitenleven: een eigen versie van suburbane stedelijkheid. De groene omgeving vormt het podium voor het leven en nodigt uit tot bewegen, recreëren, ontmoeten en initiatief.
- Palet van wijken en buurten. Zoetermeer heeft uiteenlopende wijken en buurten die elk hun eigen historie en karakter hebben en die worden benadrukt. Elke buurt moet op zichzelf een aantrekkelijke plek zijn om te wonen, werken en leven. Onderwijs-, sport- en cultuurvoorzieningen zijn de dynamo's van samenleven en ontmoeten in de wijk. En het is belangrijk dat er in elke wijk voldoende mogelijkheden zijn om te ondernemen en werken.
- Doorlopende ontplooiingskansen voor inwoners van Zoetermeer. Zoetermeer wil een stad zijn waar elke inwoner ongeacht afkomst of achtergrond kans heeft om zich te ontwikkelen en stappen te zetten op de sociaaleconomische ladder.
- Stad van toegepaste innovatie. Zoetermeer is altijd een stad geweest van toegepaste innovaties en wil dat blijven. Een plek waar kennis en vernieuwing de weg naar de praktijk vindt.
- Zoetermeer regiostad. Zoetermeer wil de verbondenheid van de regio versterken en vanuit onze kwaliteiten een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke regio als geheel, bijvoorbeeld met onze evenementen en aantrekkelijke groene gebieden.

2.4.3 Sturingsprincipes

De gemeente zet de komende jaren een volgende stap van een planmatige groei naar een organische doorontwikkeling van de stad.

Drie principes vormen de basis om op te sturen

- Samenhang: het in samenhang beschouwen en ontwikkelen van fysieke, sociale en economische en ecologische aspecten in de stad.
- Kwaliteit en diversiteit: elke nieuwe ontwikkeling moet de kwaliteit en diversiteit in de stad versterken, op sociaal, fysiek en economisch vlak.
- Krachten bundelen: we ontwikkelen de stad samen met onze inwoners, ondernemers en organisaties.

2.4.4 Betekenis voor het programmagebied

Met de ontwikkeling van het programmagebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan hebben we de kans om een goede bijdrage te leveren aan de ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 en het vervolg daarop, de Ruimtelijke Strategie.

Het gebied biedt mogelijkheden om de kwaliteit en diversiteit van het groen en de parken in de stad te versterken en nog meer te benutten voor een aangenaam woon- en leefklimaat voor mens en dier. Er is ruimte om een bijdrage te leveren aan de grote behoefte aan woningen en een aantrekkelijk woonmilieu

concept

te maken dat iets toevoegt aan de stad. De aanwezigheid van de vele sport- en onderwijsvoorzieningen leveren een belangrijke bijdrage aan een gezonde leefomgeving, onderlinge ontmoeting en ontplooiingskansen voor bewoners uit de hele stad.

3 Gebiedsvisie

3.1 Wat we willen bereiken?

3.1.1 Inleiding

Aan de hand van de aandachtspunten vanuit omwonenden, wensen en ideeën van organisaties en de gemeentelijke ambities en doelen hebben we vier hoofddoelen bepaald die centraal staan bij de toekomstige ontwikkeling van het programmagebied:
1. Versterken, verbinden en benutten van het groen.
2. Breed aanbod aan stedelijke voorzieningen.
3. Bijdragen aan de grote woon- en werkopgave.
4. Veilige en gezonde mobiliteit voor iedereen.

3.1.2 Versterken en verbinden van groen en water

Het doel is de kwaliteit van het Burgemeester Vernèdepark als centraal stadspark te versterken. Dat betekent een sterkere eigen identiteit, meer kwaliteit en diversiteit van het groen en meer aanleidingen om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten.

We verbinden de groenstructuur van het park via de Delftsewallenwetering met nabijgelegen parken zoals het Arianepark, Wilhelminapark en de groene zone langs de A12. Dat is goed voor de biodiversiteit in de stad (dieren en planten kunnen zich makkelijker verplaatsen). Daarnaast biedt het mogelijkheden voor recreatie door de fiets- en wandelroutes te verbeteren en aan het groen te koppelen. Even een ommetje maken wordt makkelijker. De Delftsewallenwetering is niet alleen vanuit groen maar ook vanuit cultuurhistorie zeer waardevol en vormt de ruggengraat voor het hele gebied. Ook het water krijgt een prominentere rol in het park. Om de belevingswaarde van het park te verhogen en om klimaatverandering op te vangen.

Hiermee geven we invulling aan het gemeentelijke beleid voor groen.

concept

concept

Groenkaart gemeente Zoetermeer



3.1.3 Breed aanbod aan stedelijke voorzieningen

Het doel is behoud en waar mogelijk versterking van het aanbod aan stedelijke voorzieningen voor sport, onderwijs en cultuur. Van oudsher zijn er sport- en onderwijsvoorzieningen in het Burgemeester Vernèdepark gevestigd. Inmiddels ligt het park midden in de stad en zijn er voor de hele stad diverse publieke voorzieningen aanwezig. We zien het park als centraal dynamisch stadspark dat ook in de toekomst voorzieningen biedt voor de hele stad. We zetten in op de ontwikkeling van een breed multifunctioneel sportcomplex met een grote sporthal als hart van het gebouw, in de nabijheid van onderwijsvoorzieningen. Bestaande sport- en onderwijsvoorzieningen blijven zoveel mogelijk behouden voor het gebied. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor aanvullingen als deze bijdragen aan de bredere ambities en passen bij de omgeving.

Hiermee geven we invulling aan het gemeentelijke beleid voor sport en onderwijs.

3.1.4 Bijdragen aan de woon- en werkopgave

Het doel is om met de ontwikkeling van het gebied een goede bijdrage te leveren aan de woningbehoefte in Zoetermeer. We kijken vooral naar woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens zoals senioren en starters. Voor hen is het een interessante woonomgeving. Midden in de stad, en vlakbij voorzieningen. We zien kansen om in het gebied ook gezamenlijke woonvormen te realiseren voor met name ouderen. Het bevordert de doorstroming op de woningmarkt en biedt voor senioren een fijne woonomgeving en het voorkomen van eenzaamheid. Ook de combinatie van jongeren, mensen van middelbare leeftijd en ouderen is goed mogelijk en levert een bijdrage aan onderlinge ontmoeting en omkijken naar elkaar.

Naast woningen vinden we het belangrijk dat werkruimten meegroeien met het aantal woningen in de stad. Dit draagt bij aan een goed lokaal voorzieningenniveau in elke buurt, en het creëren van mogelijk-

heden voor vestiging van (startende) ondernemers. De ontwikkeling van woningen gaat samen met de ontwikkeling van ruimten voor kleine bedrijvigheid en voorzieningen.

Hiermee geven we invulling aan het gemeentelijke beleid voor wonen en werken.

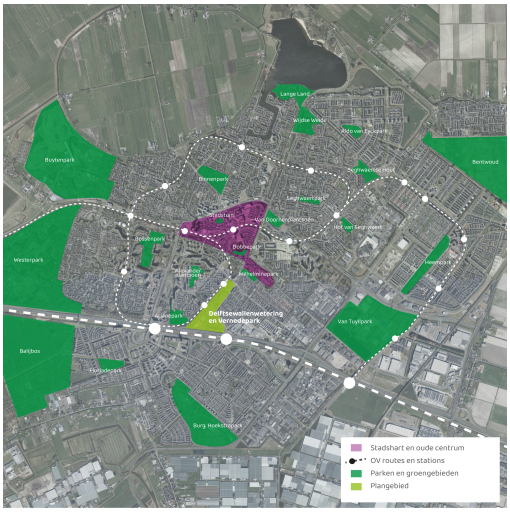
3.1.5 Veilige en gezonde mobiliteit voor iedereen

Het doel is een veilige en gezonde verkeerssituatie voor alle bevolkingsgroepen, met name ook voor kinderen, jongeren en senioren de veel in het gebied komen. Bij de ontwikkeling van het gebied zetten we in op het zoveel mogelijk stimuleren van wandelen, fietsen en openbaar vervoer.

Zoetermeer streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor inwoners. Belangrijke aspecten daarin zijn het tegengaan van geluidsoverlast, een goede luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. Autoverkeer is de grootste bron van geluid, luchtvervuiling en onveilige situaties. We vinden het belangrijk om met de inrichting van de stad een gezonde levensstijl te stimuleren en bij te dragen aan een gezonde lucht en beperking van geluidsoverlast. Wandelen, fietsen en het openbaar vervoer dragen daaraan bij. Bovendien zijn dit belangrijke vervoersmiddelen voor kwetsbare bevolkingsgroepen zoals senioren, kinderen en jongeren. We zorgen voor een veilige en toegankelijke omgeving waar iedereen makkelijk en aangenaam kan komen, met extra aandacht voor wandelen, fietsen en openbaar vervoer. We zorgen er ook voor dat minder validen zich goed in het gebied kunnen verplaatsen en dat eventuele hoogteverschillen door hen gemakkelijk te overbruggen zijn.

Hiermee geven we invulling aan het gemeentelijke beleid voor verkeer en milieu.

Centraal gelegen in de stad



3.2 Het concept

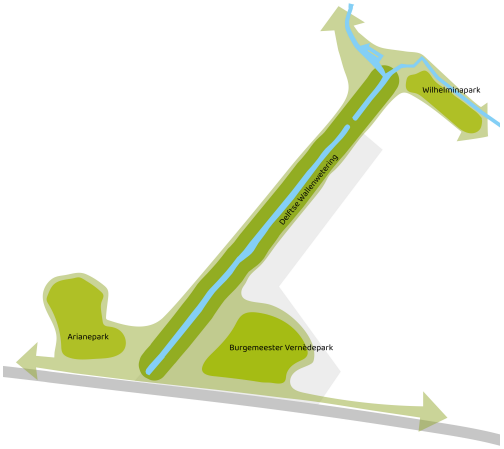
3.2.1 Inleiding

Voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied gaan we uit van een ruimtelijk concept dat bestaat uit vier onderdelen.

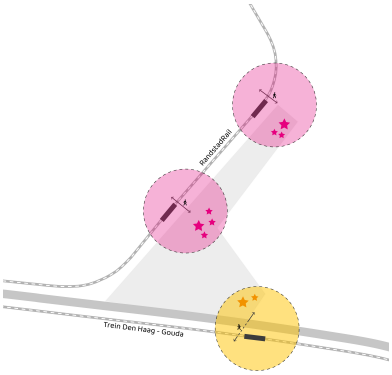
3.2.2 Parken versterken en verbinden

We versterken de Delftsewallenwetering en het Burgmeester Vernèdepark en verbinden deze met andere groengebieden tot een sterke groen- en waterstructuur. Daarmee dragen we bij aan natuurontwikkeling en biodiversiteit in de stad en bieden we mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreatie. Ook draagt groen bij aan een gezonde leefomgeving door bijvoorbeeld de ervaring van omgevingsgeluid te verminderen. De groenstructuur dient als basis voor verdere ontwikkeling van het gebied.

Concept



3.2.3 Stedelijke functies dichtbij OV-stations

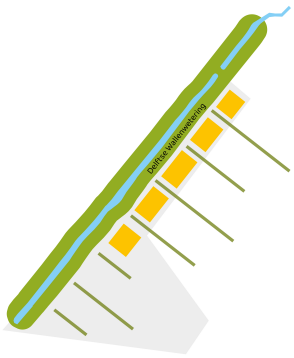


Om het gebruik van het openbaar vervoer zoveel mogelijk te stimuleren, clusteren we voorzieningen, wonen en werken zoveel mogelijk rondom de OV-stations. Sport, cultuur en onderwijs situeren we zoveel mogelijk bij de RandstadRail stations. De RandstadRail zorgt voor mobiliteit op stadsniveau en sluit aan op het verzorgingsniveau van sport-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen.

3.2.4 Historische landschap als basis

We gebruiken het historische slagenlandschap als inspiratie en basisstructuur voor de toekomstige inrichting van het gebied. Van oudsher is het gebied een polder met haakse slootjes en percelen op de Delftsewallenwetering. Door dit als basis te gebruiken ontstaan deelgebieden die elk een andere functie kunnen krijgen.

Concept



3.2.5 Stadspark tussen twee bakens



Het Burgemeester Vernèdepark krijgt een sterke eigen identiteit en aangenaam verblijfsklimaat voor iedereen. Op de hoeken wordt het park afgebakend door twee gebouwen die een sterke relatie met het park aangaan. De gebouwen zorgen er als 'bakens' voor dat het park een sterke markering en eigen sfeer krijgt als dynamisch stadspark.

3.3 Ruimtelijk-functionele structuur

De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur voor ontwikkeling van het gebied bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

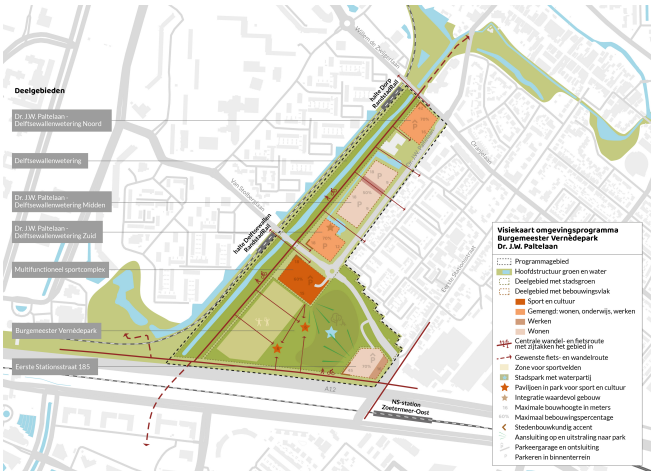
- De zone tussen de Dr. J.W. Paltelaan en de Delftsewallenwetering ontwikkelt zich tot een aangenaam woongebied dat aansluit op de structuur van het Dorp en leidt tot een zorgvuldige stedenbouwkundige overgang van Dorp naar Delftsewallenwetering. Op de koppen (hoeken met Willem de Zwijgerlaan en Van Stolberglaan), nabij de RandstadRailstations, is naast wonen ook ruimte voor onderwijs en werken.
- Sportvoorzieningen worden zoveel als mogelijk geclusterd in een nieuw multifunctioneel sportgebouw op de hoek Delftsewallenwetering en Van Stolberglaan. Het hart van het gebouw bestaat uit een grote sporthal en het benodigde parkeren daaronder dat vanaf de rotonde ontsloten wordt.
- Op de Eerste Stationsstraat 185 komt een gebouw dat zorgt voor een zorgvuldige getrapte stedenbouwkundige overgang van de Stationsstraat (laagbouw) naar de park- en snelwegzijde (hoogbouw). Het deel aan de Stationsstraat is bedoeld voor werken, de rest van het perceel is bedoeld voor wonen aan het park met parkeren eronder.
- Tussen het sportgebouw en het gebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 ligt het Burgemeester Vernèdepark dat een inrichting krijgt als dynamisch stadspark met een sterke eigen identiteit. In de zone aan de Delftsewallenwetering liggen de sportvelden, het oostelijk deel is het verblijfspark dat is 'opgespannen' tussen het gebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 en het sportgebouw. Het landschap loopt glooiend omhoog tot aan de bebouwing waar ruimte is voor verblijf met uitzicht op het park. In het midden van het park komt een centrale waterpartij, verblijfsvoorzieningen (o.a. bankjes) en is

ruimte voor kleine evenementen. In het park liggen twee kleine paviljoens voor sport en cultuur, als ‘satellietjes’ van het multifunctionele sportgebouw.

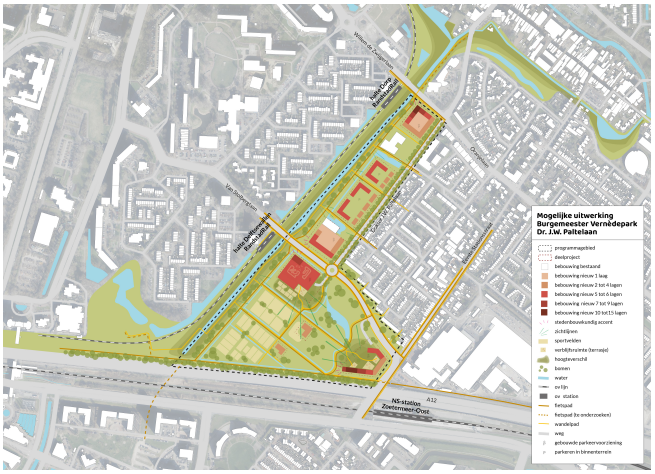
- De Delftsewallenwetering wordt versterkt als groene ruggengraat van het gebied en zorgt voor verbindingen met overig stedelijk groen. Aan de oostelijke voet van de wetering komt een centrale wandel- en fietsroute die de deelgebieden en functies met elkaar en het stedelijke fietsnetwerk verbindt. Dit pad zorgt ook voor een fietsverbinding tussen de omliggende buurten met het dorpshart.

Deze ruimtelijk-functionele hoofdstructuur is weergegeven op de kaart van dit omgevingsprogramma en wordt in hoofdstuk 4 per deelgebied toegelicht. Het zijn de uitgangspunten en kaders voor ontwikkeling die op hoofdlijnen worden vastgesteld en waaraan plannen worden getoetst. Daarnaast bevat het omgevingsprogramma een stedenbouwkundige uitwerkingskaart. Hierin zijn de kaders en uitgangspunten uitgewerkt in de massa en vorm van bebouwing, de locaties van fiets- en wandelroutes en de inrichting van het groen en het park. Deze kaart diende als ontwerpstudie en biedt richting en inspiratie voor de uitwerking van het omgevingsprogramma.

Kaart omgevingsprogramma



Mogelijke uitwerking



3.4 Woningbouwprogramma

Voor het totale programmagebied gaan we uit van een indicatief woonprogramma van 460 tot 600 woningen, verdeeld over de deelgebieden tussen de Dr.J.W. Paltelaan en Delftsewallenwetering en het deelgebied Eerste Stationsstraat 185 (zie tabel). Het gaat vooral om appartementen. Extra aandacht en ruimte is er voor gezamenlijke woonvormen voor jongeren en/of senioren in één of meerdere wooncluster. Daarmee sluiten we aan op de woningbehoefte van 1- en 2-persoonshuishoudens zoals starters en senioren.

De huidige woningvoorraad in de wijk Dorp bevat relatief weinig sociale huur en relatief veel betaalbare koopwoningen. Bij het toevoegen van woningen streven we naar het verbeteren van de balans van de woningvoorraad in de wijk. De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare woningen voor kleine huishoudens, en deels op een duurder prijssegment zodat de doorstroming in de hele gemeente wordt bevorderd en we dubbel bijdragen aan de woningmarkt. Het zorgt voor verbreding en verlenging van de zogenaamde 'woonroltrap'. De mogelijkheden voor inwoners om een volgende stap te maken in hun wooncarrière.

Het type en prijssegment van de woningen in de deelgebieden tussen de Delftsewallenwetering en Dr. J.W. Paltelaan worden bepaald in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Voor het deelgebied Eerste Stationsstraat 185 gaan we uit van 1- en 2-persoonshuishoudens tot 65 jaar, mogelijk aangevuld met een woonzorgconcept en een verdeling van minimaal 30% sociale huur of koop, minimaal 30% middenhuur of betaalbare koop en minimaal 15% dure huur of koop. Het overige deel wordt nader ingevuld tijdens de verdere ontwikkeling van de locatie.

Overzicht van het indicatieve woningbouwprogramma per deelgebied

Deelgebied	Appartementen (1-2 persoons)	Gezamelijke woonvormen in één of meer wooncluster (jongeren en/of senioren)	Grondgebonden woningen	Totaal
Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Noord	100-120			
Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Midden	30-50	140-150 (maximaal)	20-30	
Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid	20-50			
Eerste Stationsstraat 185	150-200			
Totaal	300-420	140-150	20-30	460-600

3.5 Mobiliteit

De ambities zijn om de groei van mobiliteit vooral op te vangen door meer mogelijkheden te bieden voor wandelen, fietsen en openbaar vervoer. Het doel is om de toename van de verkeersdruk en bijkomende extra overlast (geluidsbelasting, luchtkwaliteit, veiligheid) zoveel mogelijk te beperken.

In het omgevingsprogramma spelen we daar op de volgende manieren op in:

- Goede wandel- en fietsroutes van en naar voorzieningen en een sterke koppeling ervan met bestaande stedelijke hoofdroutes. Hiermee stimuleren we wandelen en fietsen in plaats van de auto.
- Functies zoveel mogelijk clusteren rondom de openbaar vervoerstations zodat mensen eerder geneigd zijn en gestimuleerd worden om bijvoorbeeld met de RandstadRail naar de sporthal te gaan.
- Inrichting van het deel van de Dr. J.W. Paltelaan tot aan de rotonde als GOW 30. Dit is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h met goede oversteekplekken en waarbij de groene bomenlaan benadrukt wordt. Daarmee wordt het verkeer vertraagd en ontstaat meer en veiliger ruimte voor wandelen en fietsen. Ook kan de geluidsbelasting van het verkeer door snelheidsvermindering en materiaalkeuze worden beperkt. Onderdeel van de herinrichting is het verbeteren van de verkeerssituatie voor halen en brengen bij de basisscholen.
- We bouwen woningen voor groepen met een duurzaam mobiliteitsprofiel. In het gebied komen vooral starters en senioren te wonen. Dit zijn bevolkingsgroepen die over het algemeen een stuk minder auto's bezitten en gebruiken. Zij gaan vaker te voet, met de fiets en het openbaar vervoer en daar bieden we goede mogelijkheden voor.
- Bij elke nieuwe ontwikkeling stellen we als voorwaarde het aanbieden van deelmobiliteit voor bewoners (deelauto's en deel(bak)fietsen).
- Het parkeren bij woningbouw wordt op eigen terrein gerealiseerd (in een binnenterrein of gebouwde parkeervoorziening) zodat de parkeerdruk op de openbare ruimte beperkt blijft. Leidraad hiervoor zijn de parkeernormen van de gemeente.
- Het parkeren voor de voorzieningen in het park wordt op één centrale plek geclusterd (parkeergarage sportcomplex) met een directe ontsluiting vanaf de rotonde. Zo worden onnodige verkeersbewegingen in en rond het park zoveel mogelijk voorkomen.

concept

concept

In hoofdstuk 5 gaan we in op vervolgacties om de plannen op het gebied van mobiliteit verder uit te werken.

4 Uitgangspunten per deelgebied

4.1 Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Noord

Voor ontwikkeling van het deelgebied Delftsewallenwetering Noord gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

Het perceel krijgt de functie 'Gemengd' ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. De begane grond is bestemd voor (commerciële) bedrijfsruimten, onderwijs en/of (maatschappelijke) voorzieningen. Deze functies zijn gesitueerd in de plint met een aangename open uitstraling naar de straat (levende plint). Het onderwijs heeft een buitenruimte in de luwte (rustige, groene en aangename pauzeplek voor leerlingen), bijvoorbeeld in een binnenhof of aan de zijde van de Delftsewallenwetering. In de bouwlagen erboven is ruimte voor 100 tot 120 appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Bebouwing

Het gebouw sluit wat betreft massa en hoogte aan op de omgeving en leidt tot een zorgvuldige overgang tussen Dorp en de Delftsewallenwetering. Tegelijk dient het als stedenbouwkundige kop op de kruising Delftsewallenwetering en Willem de Zwijgerlaan die wordt omgeven door hogere bebouwing. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op van 4 bouwlagen (circa 16 meter) aan de Dr. J.W. Paltelaan tot maximaal 14 bouwlagen (circa 42 meter) op de hoek bij het viaduct over de Delftsewallenwetering.

De te ontwikkelen bebouwing heeft een minimale afstand van 10 meter tot de omliggende wegen, minimaal 25 meter tot het bestaande schoolgebouw en doorzetting van de bestaande rooilijn langs de Delftsewallenwetering. Het maximale bebouwingspercentage van dit perceel is 70%.

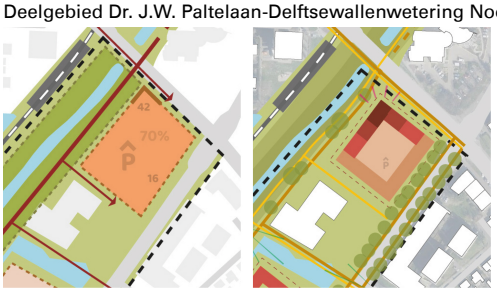
Groen

Het onbebouwde deel van het perceel krijgt een aantrekkelijke inrichting met groen van hoge kwaliteit. Groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie (hittestress en wateropvang), ontmoeting en de Delftsewallenwetering als stedelijke groenstructuur en de Dr. J.W. Paltelaan als aantrekkelijke groene stadslaan.

Verkeer

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost in een gebouwde voorziening die ontsloten wordt via Dr. J.W. Paltelaan en vanaf de omgeving niet zichtbaar is. Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen. Het deel van de Dr. J.W. Paltelaan tot aan de rotonde wordt ingericht als GOW 30. Dat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h en verspreid goede oversteekplekken. Vanuit het gebouw ontstaan directe verbindingen op de doorgaande wandel- en fietsroute langs de Delftsewallenwetering. Ook tussen de Dr. J.W. Paltelaan en Delftsewallenwetering komt een directe wandelverbinding.

Deelgebied Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Noord



4.2 Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Midden

Voor ontwikkeling van het deelgebied Delftsewallenwetering Midden gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

De percelen krijgen de functie ‘wonen'. De bebouwing directgelegenaande Dr. J.W. Paltelaanisbestemdvoor 20 tot 30 grondgebondenwoningenmetbuitenruimte. Het deel daarachter aan de Delftsewallenwetering biedt ruimte voor gezamenlijke woonvormen voor ouderen, eventueel in combinatie met andere leeftijdsgroepen. In totaal gaan we uit van maximaal zo’n 140 tot 150 wooneenheden verdeeld over één of meerdere woonclusters en 30 tot 50 appartementen op de hoeken voor 1- en 2- persoonshuishoudens.

Bebouwing

De bebouwing zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de wijk Dorp en de Delftsewallenwetering. Bebouwing direct aan de straat sluit aan bij de bebouwingstructuur in het Dorp en benadrukt de Paltelaan als laan. Woningen aan de laan hebben een massa en hoogte vergelijkbaar met die in het Dorp en maximaal 3 lagen (circa 9 meter). De bebouwing aan de Delftsewallenwetering is wat groter in massa en maximaal 6 bouwlagen (circa 18 meter).

De te ontwikkelen bebouwing heeft een minimale afstand van 15 meter tot de waterpartij aan de noord- en zuidzijde en 10 meter aan de westzijde. Het perceel wordt gesplitst door een directe langzaamverkeerroute tussen het Dorp en de Delftsewallenwetering, ter hoogte van de bestaande doorsteek tussen de Dr. J.W. Paltelaan en de Tollensstraat. Deze doorgang heeft een minimale breedte van 15 meter. Het maximale bebouwingspercentage van dit perceel is 50%.

Groen

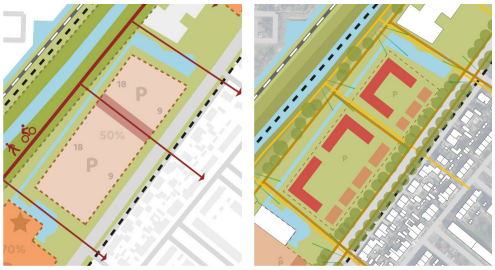
Het onbebouwde deel van het perceel krijgt een aantrekkelijke inrichting met groen van hoge kwaliteit en aansluiting op de waterpartijen die behouden blijven. De groeninrichting draagt bij aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie (hittestress en wateropvang), ontmoeting en de Delftsewallenwetering als stedelijke groen-structuur en de Dr. J.W. Paltelaan als aantrekkelijke groene stadslaan.

Verkeer

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in het binnenterrein al dan niet in een gebouwde voorziening. Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen. Ontsluiting vindt plaats van de Dr. J.W. Paltelaan. Het deel van de Dr. J.W. Paltelaan tot aan de rotonde wordt ingericht als 30 km/h straat met goede oversteekplekken. De verkeerssituatie rondom de bestaande basisscholen wordt hierin meegenomen en verbeterd (halen en brengen).

De woongebouwen krijgen een directe verbindingen op de doorgaande wandel- en fietsroute aan de Delftsewallenwetering. Tussen de Delftsewallenwetering en de Dr. J.W. Paltelaan ontstaat een aantal aantrekkelijke doorzichten en routes. Rijdend op de Dr. J.W. Paltelaan is de Delftsewallenwetering op een aantal plekken zicht- en voelbaar.

Deelgebied Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Midden



4.3 Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Zuid

Voor de ontwikkeling van het deelgebied Delftsewallenwetering Zuid gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

Het perceel krijgt de functie ‘gemengd’ ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. De begane grond is bestemd voor (commerciële) bedrijfsruimten, onderwijs en/of (maatschappelijke) voorzieningen. Deze functies zijn gesitueerd in de plint met een aangename open uitstraling naar de straat (levende

concept

plint). Het onderwijs heeft een buitenruimte in de luwte (rustige, groene en aangename pauzeplek voor leerlingen), bijvoorbeeld in een binnenhof of aan de zijde van de Delftsewallenwetering. In de bouwlagen erboven is ruimte voor 20 tot 50 appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Bebouwing

Bebouwing sluit wat betreft massa en hoogte aan op de omgeving en leidt tot een zorgvuldige overgang tussen Dorp en de Delftsewallenwetering. Tegelijk dient het als stedenbouwkundige kop op de kruising Delftsewallenwetering en Van Stolberglaan. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op van 4 bouwlagen (circa 16 meter) aan de Dr. J.W. Paltelaan tot maximaal 6 bouwlagen (circa 18 meter) op de hoek bij het viaduct over de Delftsewallenwetering. Het gebouw van de bestaande gymzaal wordt geïntegreerd in de ontwikkeling en krijgt een nieuwe, nader te bepalen invulling. Het is karakteristieke architectuur uit de jaren '60 en waardevol als onderdeel van de eerste planmatige uitbreiding van de stad. Het is gewenst om het perceel met de woning aan de Van Stolberglaan 13 bij de beoogde ontwikkeling te betrekken.

De te ontwikkelen bebouwing heeft een minimale afstand van 10 meter tot aan de Dr. J.W. Paltelaan, 15 meter tot de Van Stolberglaan en doorzetting van de bestaande waterpartij als grens tot de Delftsewallenwetering. Het maximale bebouwingspercentage van dit perceel is 70%.

Groen

Het onbebouwde deel van het perceel krijgt een aantrekkelijke inrichting met groen van hoge kwaliteit. Groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie (hittestress en wateropvang), ontmoeting, de Delftsewallenwetering als stedelijke groenstructuur en de Dr. J.W. Paltelaan als aantrekkelijke groene stadslaan.

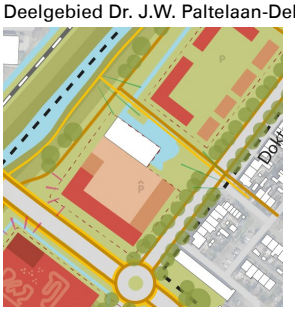
Verkeer

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost in een gebouwde voorziening die ontsloten wordt via Van Stolberglaan en vanaf de omgeving niet zichtbaar is. Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen. Het deel van de Dr. J.W. Paltelaan tot aan de rotonde wordt ingericht als GOW 30. Dat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h en verspreid goede oversteekplekken. Vanuit het gebouw ontstaan directe verbindingen op de doorgaande wandel- en fietsroute langs de Delftsewallenwetering.

Deelgebied Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Zuid



Deelgebied Dr. J.W. Paltelaan-Delftsewallenwetering Zuid



4.4 Multifunctioneel sportcomplex

Voor ontwikkeling van het multifunctioneel sportcomplex op de hoek Delftsewallenwetering, Van Stolberglaan en Burgemeester Vernèdepark gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

concept

Functies

Het perceel krijgt de functie 'sport' ten behoove van de ontwikkeling van een multifunctioneel sportcomplex.

Dit gebouw biedt ruimte voor de volgende voorzieningen:
- Een grote sporthal met 6 zaaldelen, als hart van het gebouw. Deze hal kan gebruikt worden voor sporten zoals basketbal en flexibel voor kleinere en grotere (sport)activiteiten.
- Uitgangspunt is dat de Jeu de Boulesclub naar dit gebouw verplaatst, met behoud van een eigen clubhuis, binnen- en buitenbanen dichtbij elkaar.
- We onderzoeken of de Racing Club vanuit het park naar het dak van het gebouw verplaatst kan worden. Zo komt veel ruimte in het park vrij die kan worden benut voor versterking van het (verblijfs) groen.
- De korfbal- en basketbalvereniging kunnen ook gebruik gaan maken van de hal. Voor de korfbal ontstaat een aantrekkelijke directe (loop)route tussen het gebouw en de bestaande (en nieuwe) buitenvelden.
- Het complex biedt de mogelijkheid om eventueel commerciële functies toe te voegen. Er is behoefte aan een sportschool en/of therapeutisch zwembad en het complex biedt hier de ruimte voor.
- Tot slot is er de mogelijkheid om een schietbaan te integreren in de onderste laag naast het parkeren. Hier kunnen beide Zoetermeerse schietverenigingen gebruik van maken (met behoud van eigen clubhuis).

Bebouwing

Het sportcomplex gaat dienen als een van de twee ‘bakens’ aan het park en is beeldbepalend voor de beleving van het Burgemeester Vernèdepark als dynamisch stadspark. De bouwhoogte is 5 bouwlagen (circa 15 meter) met een extra laag op de hoek van de Van Stolberglaan en Delftsewallenwetering.

Het gebouw krijgt een flexibel in te vullen kolommenstructuur, zodat het door de tijd heen relatief eenvoudig op een andere manier ingedeeld en gebruikt kan worden. Het sportcomplex vormt wat betreft architectuur een familie met de twee paviljoens in het park.

De te ontwikkelen bebouwing heeft een minimale afstand van 15 meter tot de Van Stolberglaan, 10 meter tot de sloot aan de westzijde, 25 meter tot de sportvelden aan de zuidzijde. De ontsluiting vanaf de rotonde maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen perceel. Het maximale bebouwingspercentage van dit perceel is 60%.

Groen

Het onbebouwde deel van het perceel krijgt een aantrekkelijke inrichting met groen van hoge kwaliteit. Groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie (hittestress en wateropvang), ontmoeting, de Delftsewallenwetering als verbindende stedelijke groenstructuur en het Burgemeester Vernèdepark als dynamisch stadspark.

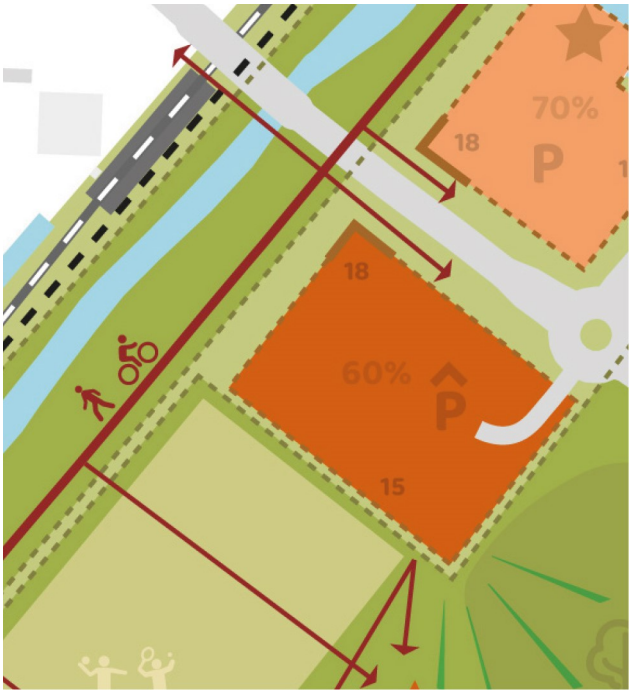
De parkeergarage op maaiveld wordt aan de straatzijden omsloten door sportruimtes en aan de parkzijde door het omringende landschap dat tot de eerste verdieping glooiend oploopt. Waar het landschap overgaat in het gebouw, is ruimte voor ontmoeting. Terrassen hier hebben uitzicht op het park en zijn direct gekoppeld aan de kantines. Zo gaat het sportgebouw dienen als ‘baken’ naar het park en gaat het er een sterke relatie mee aan.

Verkeer

Het parkeren voor alle voorzieningen in het sportgebouw, het park en de paviljoens, vindt plaats in de eerste bouwlaag van het sportgebouw. Ontsluiting vindt plaats direct vanaf de rotonde. Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen.

Concept

Multifunctioneel sportcomplex



Multifunctioneel sportcomplex



4.5 Locatie Eerste Stationsstraat 185

Voor de ontwikkeling van de locatie Eerste Stationsstraat 185 gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

De zone aan de Eerste Stationsstraat is bedoeld voor (commerciële) werkruimten. Zo houden we rekening met de nabijheid van Nutricia aan de overkant van de weg. De rest van het deelgebied krijgt de functie wonen. Er is ruimte voor 150 tot 200 appartementen. Er dient rekening gehouden te worden met de ondergrondse watertransportleiding, de leidingstroken van 7,5 meter aan weerszijden en de bijbehorende voorwaarden.

Bebouwing

De bebouwing sluit aan op het historische lint Eerste Stationsstraat, de snelwegomgeving en het park. Het gebouw zorgt in massa en hoogte voor een zorgvuldige overgang tussen de Eerste Stationsstraat en de snelweg en het park. De hoogte loopt trapsgewijs op van 4 bouwlagen (circa 16 meter) aan de Eerste

concept

Stationsstraat tot 15 bouwlagen aan het park (circa 45 meter). Het gebouw gaat dienen als tweede 'baken' voor het park en draagt als aantrekkelijke 'landmark' bij aan de beleving van het Burgemeester Vernèdepark als levendig stadspark. Iedere woning heeft voldoende woonkwaliteit, waarbij aandacht is voor een gezonde woonomgeving. Eenzijdig georiënteerde woningen naar de geluidsbelaste A12 worden (zoveel mogelijk) vermeden. Iedere woning heeft toegang tot een aangename kwalitatieve buitenruimte (prive en/of collectief), op de geluidsluwe zijde, met zicht op het park en voldoende verblijfskwaliteit.

De nieuwe bebouwing valt binnen het zoekgebied voor ontwikkeling van deze locatie en heeft een minimale afstand van 15 meter tot de Eerste Stationsstraat (oostzijde, kant weg) en minimaal 10 meter tot de Dr. J.W. Paltelaan (noordzijde, kant weg), 10 meter tot de sloot aan de zuidzijde en houdt rekening met de waterleiding aan de noordzijde. Het maximale bebouwingspercentage van dit perceel is 70% (de gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend).

Groen

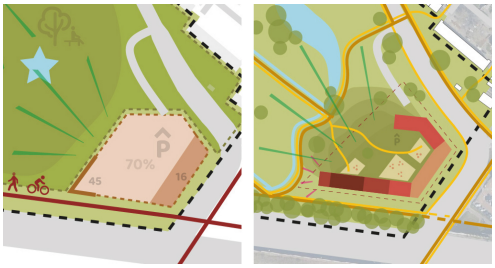
Het onbebouwde deel van het perceel krijgt een aantrekkelijke inrichting met groen van hoge kwaliteit. Groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie (hittestress en wateropvang), ontmoeting en het Burgemeester Vernèdepark als levendig stadspark. De gebouwde parkeervoorziening is vanaf de omgeving niet zichtbaar. Aan de Eerste Stationsstraat wordt de garage omsloten door werkruimtes en aan de parkzijde door het landschap dat tot de eerste verdieping glooiend oploopt. Waar landschap en gebouw in elkaar overgaan is ruimte voor ontmoeting met uitzicht op het park.

Verkeer

Parkeren wordt opgelost in een gebouwde voorziening op maaiveldniveau. Voor de parkeercapaciteit gelden de gemeentelijke parkeernormen. Ontsluiting vindt plaats vanaf het midden van de Dr. J.W. Paltelaan om te voorkomen dat de verkeersdruk op de kruising met de Eerste Stationsstraat teveel toeneemt. Vanaf het gebouw zijn er directe wandel- en fietsverbindingen met het park en de fietsroute langs de A12.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren (met versterking van het park, een directe aantrekkelijke relatie tussen park en gebouw en een goede ontsluiting) zijn naastgelegen percelen met bebouwing nodig. Het uitgangspunt is dat de Jeu de Boulesclub verplaatst naar het sportcomplex en de Kynologenclub naar een andere plek elders in de stad.

Locatie Eerste Stationsstraat 185



Sporthal op deze plek?

Voor de locatie Eerste Stationsstraat 185 zijn twee functionele invullingen onderzocht: wonen/werken en een sporthal. Naar voren kwam dat wonen/ werken de voorkeur heeft. De afstanden tot de RandstadRail-haltes, basisscholen en sportvelden zijn relatief groot. Dat maakt de plek minder geschikt voor een goed bereikbare sporthal voor alle doelgroepen. Ook is het perceel te krap voor een grote sporthal en leidt daarmee niet tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Wijziging kavelpaspoort

Voor de locatie Eerste Stationsstraat 185 gaan we uit van 150 tot 200 appartementen met een maximale bouwhoogte op de kop van 45 meter. In het kavelpaspoort gingen we nog uit van 280 tot 320 woningen en een bouwhoogte van 90 meter. Dit aantal is dus teruggebracht, om daarmee een betere stedenbouwkundig inpassing te realiseren en te zorgen voor een aangenaam woonklimaat.

concept

4.6 Burgemeester Vernèdepark groen

Voor de inrichting van het oostelijke deel van het Burgemeester Vernèdepark (Burgemeester Vernedepark groen) gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

Het park houdt de functie 'groen'. Uitgangspunt is dat de bestaande functies (Jeu de Boulesclub, Racing Club en Kynologenclub) gaan verplaatsten. Met deze verplaatsingen komt de benodigde ruimte vrij om de beoogde ontwikkelingen te realiseren, de identiteit van het park te verbeteren, de kwaliteit en diversiteit van het groen te verbeteren en meer ruimte te creëren voor verblijven en ontmoeten.

In het park is ruimte voor twee paviljoens als ‘satellietjes’ van het sportcomplex. Het eerste paviljoen krijgt de functie sport en biedt ruimte aan de tennisvereniging. Het tweede paviljoen krijgt de functie cultuur waar ruimte is voor functies als kunst, cultuur, sport en buurtwerk. De skatebaan wordt verplaatst en gekoppeld aan dit tweede paviljoen.

Bestaand en toekomstige nieuwe functies binnen dit deelgebied dienen rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse watertransportleiding, de leidingstroken van 7,5 meter aan weerzijde en de bijbehorende voorwaarden

Bebouwing

De paviljoens hebben 2 bouwlagen (circa 6 meter) en zijn familie van het sportcomplex wat betreft architectuur en gebruik. De paviljoens zijn met directe wandelroutes met het hoofdgebouw verbonden. Net als het sportcomplex krijgen de paviljoens een flexibel in te vullen kolommenstructuur, zodat ze door de tijd heen relatief eenvoudig op een andere manier ingedeeld en gebruikt kunnen worden. De exacte omvang en locatie van beide paviljoens wordt later bepaald. Het sportpaviljoen voor de tennis is voorzien nabij de bestaande (en mogelijke uitbreiding van) tennis- en padelbanen. Het paviljoen voor de jongerencultuur en de skatebaan zijn voorzien op de huidige locatie van de Racing Club.

Groen

Het park krijgt een opwaardering en wordt versterkt als dynamisch stadspark voor uiteenlopende bevolkingsgroepen. Op de hoeken wordt het park afgebakend door twee gebouwen die een sterke relatie met het park aangaan (sportcomplex en appartementengebouw Eerste Stationsstraat 185). Het parklandschap loopt aan twee zijden langzaam glooiendoptotaandezegebouwenwaarruimteisvoor verblijf met uitzicht op het park. De twee gebouwen gaan dienen als bakens en ‘landmarks’ waartussen het park ligt en waarmee het park gedefinieerd wordt.

De rechtlijnige slagenstructuur vanuit de Delftsewallenwetering loopt hier (met sloten) over in glooiende lijnen met een nieuwe centrale waterpartij dat het hart vormt van het park. De waterstructuur zorgt voor een goede afwatering met een directe (ondergrondse) verbinding naar de Delftsewallenwetering. De kwaliteit en diversiteit van het groen wordt versterkt met een hogere biodiversiteit en voldoende bomen die koelte bieden in warme periodes. Bestaande volgroeide, gezonde bomen blijven zoveel mogelijk behouden.

Er komt meer ruimte voor ontmoeting, ontspanning en bewegen. Hierbij kan gedacht worden aan bankjes en sport- en speelvoorzieningen. Het park leent zich ook voor kleinschalige evenementen, altijd rekening houdend met beperking van overlast voor omwonenden en natuur.

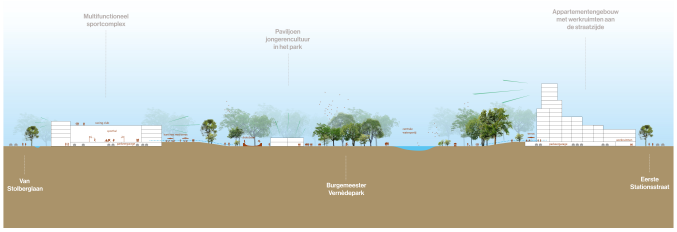
Deelgebied Burgemeester Vernedepark groen



Verkeer

We zorgen voor een toegankelijk park voor iedereen. Dat betekent goede wandel- en fietsroutes en een inrichting die veilig is voor alle leeftijdsgroepen. De lichte hoogteverschillen zijn ook voor minder valide mensen goed te overbruggen. De Dr. J.W. Paltelaan krijgt een positionering als glooiende weg die niet langs maar door het park slingert. Dat betekent dat het park aan de overzijde doorloopt tot aan de woongebouwen en dezelfde inrichting en sfeer krijgt. Er komen goede oversteekplekken voor wandelen en fietsen zodat bewoners vanuit de wijk Dorp makkelijk het park in kunnen gaan.

Mogelijke uitwerking van het Burgemeester Vernèderpark met twee gebouwen als 'bakens'



4.7 Delftsewallenwetering

Voor de inrichting van de Delftsewallenwetering gelden de volgende kaders en uitgangspunten.

Functies

De Delftsewallenwetering behoudt de functie 'groen'.

Bebouwing

In het deelgebied Delftsewallenwetering vinden geen bouwontwikkelingen plaats.

Groen

De Delftsewallenwetering wordt versterkt als groene ruggengraat van het programmagebied en verbindt overig stedelijk groen met elkaar. Daarmee is het een cruciale schakel in versterking van de stedelijke groenstructuur. De kwaliteit van het groen wordt versterkt zodat het bijdraagt aan de biodiversiteit door de mogelijkheden voor migratie van flora en fauna te vergroten. Daarnaast draagt het groen en water bij aan klimaatadaptatie door het verkoelingseffect en de waterbergende en afvoerende functie.

De verbinding tussen de Delftsewallenwetering en het Burgemeester Vernèdepark wordt versterkt. Haaks op de Delftsewallenwetering ontstaan ‘groene en blauwe lijnen’ dwars door de zone van de sportvelden het park in. Daar gaan de lijnen over in glooiende structuren van het park. Er ontstaan ook sterke zichtrelaties tussen Delftsewallenwetering aan de ene kant en het Burgemeester Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan aan de andere kant.

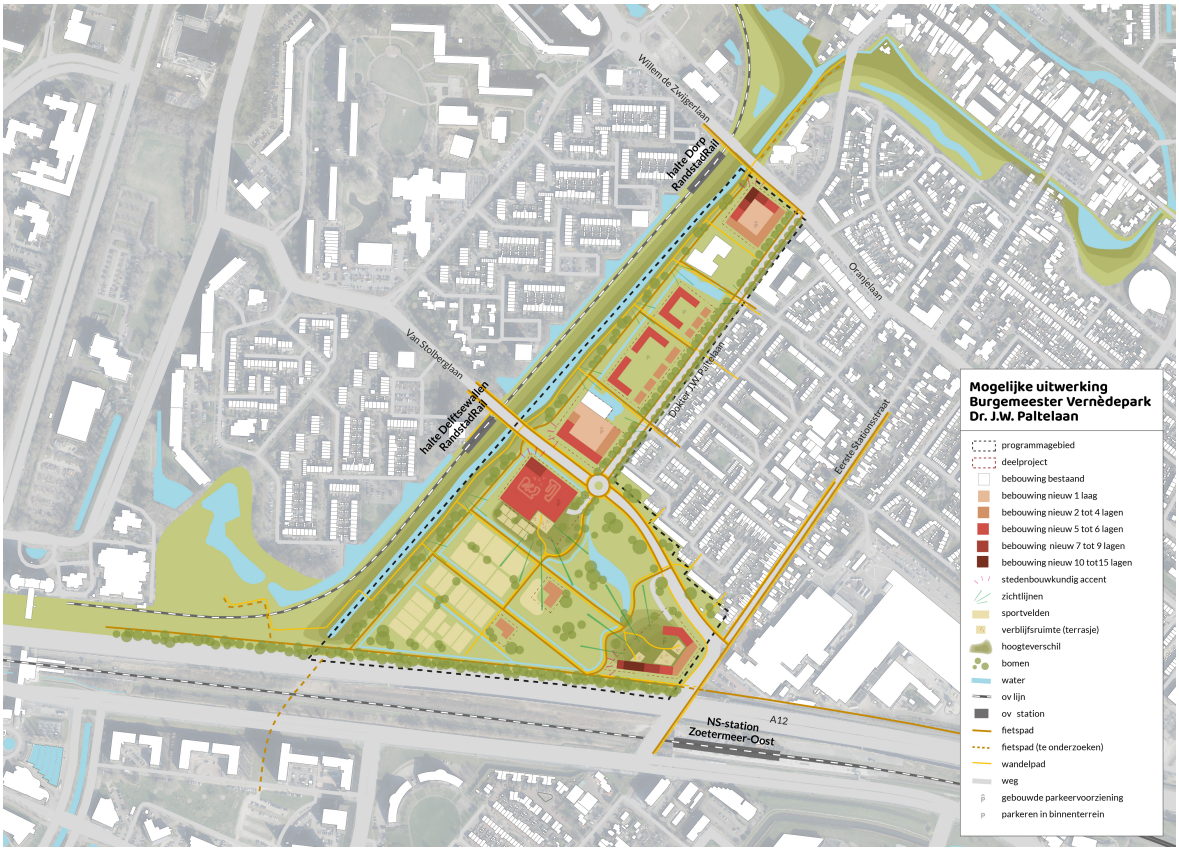
Verkeer

Aan de oostelijke voet van de Delftsewallenwetering komt een centrale wandel- en fietsroute die de deelgebieden en functies met elkaar en met het stedelijke fietsnetwerk verbindt. Ook zorgt dit pad voor een fietsverbinding tussen de omliggende buurten en het dorpshart. Haaks op het centrale pad komen wandel- en fietsroutes het programmagebied in. Zo wordt het mogelijk voor kinderen om op een veilige directe manier van school naar het sportcomplex te gaan.

Concept

Deelgebied Delftsewallenwetering





concept

5 Het vervolg

5.1 Verkeerskundige uitwerking

Bij de uitwerking wordt het omgevingsprogramma doorgerekend in het verkeersmodel om de gevolgen voor de toekomstige verkeerssituatie goed in te kunnen schatten. De uitkomsten ervan gebruiken we bij de verdere uitwerking van de deelgebieden. Waar nodig treffen we extra maatregelen om verkeersoverlast te beperken.

Bij de uitwerking werken we in ieder geval aan deze deelprojecten om de verkeerssituatie in het gebied te verbeteren en het zoveel mogelijk voorkomen van extra verkeersdruk en onveilige situaties:

- Verkenning van mogelijkheden om de hoofdfietsroutes in het programmagebied op stedelijk niveau te verbinden met het fietsroutenetwerk. Hierbij kan gedacht worden aan een fietsverbinding met het Arianapark en het Entreegebied en een fietsverbinding over de A12 naar Rokkeveen, dat ook onderdeel uitmaakt van het mobiliteitsbeleid van de gemeente.
- Verkenning naar het verbeteren van de verkeerssituatie voor wandelaars en fietsers in het deel vanaf de spoorbomen tot de kruising Dr. J.W. Paltelaan- Eerste Stationsstraat. Het doel is om de verbinding van station Zoetermeer-Oost met het programmagebied voor langzaam verkeer veiliger te maken en te verbeteren.
- Verkenning van de mogelijkheden voor een ongelijkvloerse kruising van het fietspad langs de A12 over de Eerste Stationsstraat.

5.2 Uitvoeringsagenda

Gezien de omvang, lange looptijd en complexe samenhang van het omgevingsprogramma voor het Burgemeester Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan, is een ontwikkelstrategie voor elk deelgebied noodzakelijk. Een goed doordachte strategie vormt de basis voor een succesvolle uitvoering en stelt ons in staat om focus, samenhang en regie te waarborgen gedurende het gehele ontwikkelproces. Door het proces vooraf zorgvuldig te analyseren, strategische keuzes tijdig te maken en duidelijke prioriteiten te stellen, kunnen onvoorziene problemen in een later stadium zoveel mogelijk worden voorkomen.

Een sterke ontwikkelstrategie maakt rollen en verantwoordelijkheden inzichtelijk, beschrijft de te nemen stappen en legt een heldere strategische koers vast. Het voorliggende omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan beschrijft op hoofdlijnen en op het niveau van vlekkenplannen hoe de toekomst van het programmagebied eruit kan zien. De haalbaarheid van de voorgestelde functies wordt in een latere fase onderzocht binnen de projecten die voortvloeien uit de uitvoeringsagenda.

De uitvoeringsagenda integreert de verschillende deelgebieden en biedt een overzicht van de prioritering en fasering van de deelprojecten. Hierin worden ook de eigendomsverhoudingen en de exploitatie van de diverse voorzieningen uitgewerkt. Na vaststelling van het omgevingsprogramma wordt de uitvoeringsagenda ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

5.3 MER-beoordelingsbesluit

De beoogde ontwikkeling van het gebied Burgemeester Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan is gedefinieerd als omgevingsprogramma onder de Omgevingswet. In sommige gevallen is bij een programma een Milieueffectrapportage (MER) nodig om de eventuele milieu-effecten goed in beeld te krijgen en een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming.

Om te bepalen of voor dit omgevingsprogramma het opstellen van een PlanMER nodig is, heeft een merbeoordeling plaatsgevonden. Op basis van deze beoordeling heft het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen PlanMER opgesteld hoeft te worden.

Bijlage I Geo-informatieobjecten

Concept