Raadsbesluit - geamendeerd

GEWIJZIGD Raadsvoorstel Edisonpark
2024-044340

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

Besluit

1. Het gewijzigde woningbouwprogramma Edisonpark met bijbehorende onderbouwing en flexibiliteit vast te stellen:

Het woningbouwprogramma bestaande uit 540 woningen voor het plangebied (maximaal 549 te bestemmen), verdeeld in de volgende categorieën:

- Sociaal: 93 Sociale Huurwoningen;
- Midden: totaal 173; 102 Middenhuur Woningen (waarvan 31 Woon-Zorgwoningen) en 71 Betaalbare koopappartementen;
- Vrije sector: totaal 258; 54 huurappartementen (waarvan 17 Woon-Zorgwoningen), 60 koopappartementen en 144 grondgebonden woningen;
- 16 sociale huurwoningen in Villa Eigenwijze.

Dit programma kent de volgende Flexibiliteit:

- Er is uitwisseling mogelijk tussen huur en koop binnen de desbetreffende categorie;
- Behalve voor sociaal of woonzorg (dat blijft huur), maar wel voor midden en vrije sector;
- Voor de categorie midden is dit begrensd tot tenminste 25% huur (en dus maximaal 75% koop), waarbij de (48) woonzorg huur blijven en dus geen deel uitmaakt van deze 25%;
- Uitwisseling kan alleen als de marktomstandigheden dat aantoonbaar nodig maken.

2. Het Stedenbouwkundig plan Edisonpark vast te stellen met de volgende uitgangspunten:

a) Een aaneengesloten groen-stedelijk woonmilieu door de Edisonstraat verkeerskundig voor gemotoriseerd verkeer te 'knippen";
b) Een centrale, autoluwe groene parkzone met parkeren aan de randen van het plangebied en een groenblauwe omzoming en dooradering van het plangebied;
c) Een groen-stedelijke en geluidswerende bebouwingsrand met appartementengebouwen, bestaande uit minimaal 5 bouwlagen en maximaal 10 bouwlagen;
d) Gebouwde parkeervoorzieningen, met een buurt mobiliteit hub, aan de appartementengebouwen, met op de daken collectieve daktuinen;
e) Een stedenbouwkundige verbijzondering in de bebouwing (hoekgebouw) in de noordoosthoek van het plangebied, met een maximale bouwhoogte van 40 meter in het verlengde van de centrale parkzone;
f) Collectieve woonhoven met een gezamenlijke binnentuin tussen de grondgebonden woningen;
g) Een woonzorg-concept voor vitale senioren, centraal in het plangebied;
h) Een woonzorg-gebouw voor jongvolwassenen met een beperking, op de hoek Van der Hagenstraat/Zegwaartseweg (Villa Eigenwijze);
i) Een openbare ruimte met uitstraling
j) Bij realisatie van 533 woningen (exclusief Villa Eigenwijze) het aantal parkeerplaatsen vast te stellen op 549, waarbij de flexibiliteit van het woningbouwprogramma ertoe kan leiden dat dit aantal in de toekomst nog wijzigt, conform het vigerende parkeerbeleid.

k) Afwijkend van het 'addendum bij het DOSP (Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan) d.d. oktober 2022' als uitgangspunt te hanteren om de 'Edisonboog' wél te realiseren, waarbij voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie van de Edisonboog indien nodig nogmaals een afweging wordt gemaakt over de wenselijkheid hiervan met inachtneming van de dan geldende situatie, en los van het wel of niet realiseren van de Edisonboog waar nodig bovenplanse mitigerende voorzieningen te treffen bij de rotonde Van Aalstlaan, de Gaardedreef en kruispunten Franklinstraat/Oostweg, om mogelijke effecten aldaar te minimaliseren.

3. Het Beeldkwaliteitsplan Edisonpark vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota, met de volgende uitgangspunten

a. Algemene beeldkwaliteitscriteria voor de wijk:
- De appartementengebouwen en de eengezinswoningen in het plangebied vormen een architectonisch geheel;
- Bij de uitwerking van het plan worden meerdere architecten betrokken om binnen de gestelde kaders enige nuance en onderscheid te creëren;
- Aandacht voor de overgang tussen de collectieve hoven en de privé tuinen, door middel van mee-ontworpen erfafscheidingen of lage hagen;
- In de centrale parkzone wordt een meanderend waterlint gerealiseerd.

b. De groen-stedelijke bebouwingsranden worden gekenmerkt door:
- Variatie in de ruimtelijk opbouw door middel van variatie in hoogte, bloksgewijze opzet en subtiele verschillen in gevelrooilijn- en opbouw en materialisatie;
- Formele gevels naar de weggekeerde zijde die niet anoniem en eentonig ogen door voldoende transparantie, textuur en rijkheid in architectuur;
- Informele gevels naar de parkgerichte zijde met meer variatie, met op de zon georiënteerde buitenruimtes en meer groene uitstraling;
- Een aantrekkelijke plint met voldoende transparantie en levendigheid door verschillende functies;
- Dubbelhoge entrees;
- Deels gebouwd parkeren achter de plint van de appartementengebouwen met kwalitatieve daktuin en volwaardig groen en goed verbonden met de achterliggende collectieve hoven.

c. De woonhoven worden gekenmerkt door:
- Parkwoningen gericht op het park met een veranda of ruim overstek en entrees;
- Afwisselend en kleinschalig beeld en beperkt aantal woningen in een rij;
- Kopgevels hebben een dubbele oriëntatie op het groen;
- Stadswoningen gericht op de Van der Hagenstraat vormen een meer stedelijke wand door incidenteel meer hoogte en individuele herkenbaarheid met flexibele woningplattegrond voor werk-aan-huis;

d. Het zorggebouw wordt gekenmerkt door:
- Geleding in bouwmassa en afwisseling in hoogte en/of rooilijn en sluit aan bij de ritmiek van de laagbouw;
- Een alzijdige oriëntatie en een herkenbare toegankelijke plint gelegen aan de parkzone.

e. Door een herkenbare eenheid in architectuur ontstaat samenhang in het plan:
- Natuurlijk ogende materialen en lichte, aardse tinten passen bij het groene karakter van het plan;
- Hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering en duurzame ontwerp-oplossingen, verouderen mooi en duurzaam;

- Groen komt terug in toepassing op daken, gevels en balkons en mee-ontworpen ruimtes voor groen in bakken of nissen;
- Technische details als hemelwaterafvoer, installaties, transformatorhuisjes en zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp;
- Natuur inclusief ontwerp en natuur inclusief bouwen is uitgangspunt met aandacht voor groen, ecologie, biodiversiteit en gezondheid.

f. De landschappelijke inrichting wordt gekenmerkt door:
- Sterke doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het gebied en de collectieve hoven;
- Collectieve daktuinen staan in verbinding met de parkzone en/of collectieve hoven;
- De buitenruimten nodigen uit tot bewegen, spelen en verblijven;
- De groene omzoming vormt een (ecologische) verbinding tussen de bloemrijke bermen van de hoofdwegenstructuur en de parkachtige opzet van het plangebied;
- Het gebouwd parkeren is aan het zicht onttrokken, aan de straatzijde omzoomd met aantrekkelijk plintprogramma, deels open voor natuurlijke ventilatie maar vormt geen onaantrekkelijk beeld vanuit de appartementen;
- Het maaiveld parkeren domineert het ruimtelijke beeld niet en wordt met groen omgeven en onderbroken door bomen en informele (wandel)paden;
- Het kleur- en materiaalgebruik is zorgvuldig afgestemd op elkaar en op de omgeving.

4. De scope van het project Edisonpark aan te passen op de volgende onderdelen:
- De wijktuin aan de Zegwaartseweg te behouden op de huidige locatie als één van de vijf wijktuinen in Zoetermeer, en deze niet langer onderdeel te laten uitmaken van de beoogde planontwikkeling Edisonpark;
- Aan te sluiten op de bestaande infrastructuur qua fietspaden en geen extra fietsbrug over de Zegwaartseweg richting het Van Aalstpark te realiseren.

5. De herziene grondexploitatie van het project Edisonpark vast te stellen.

6a. In afwijking op het raadsbesluit van april 2021 niet beheerniveau A maar beheerniveau B toe te passen binnen Edisonpark;

6b. De uit punt 6a voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten (2027: € 80.000,- oplopend naar € 332.000,- vanaf 2033), binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en te zijner tijd, na oplevering van het openbaar gebied in te begroting op te nemen.

7. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

8. Het college opdracht te geven onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden voor optimalisering van de verkeersafwikkeling tussen Noord/Oost Zoetermeer en Van Tuyllpark, rekening houdend met Visie Van Tuyllpark.

9. Het college opdracht te geven, via een pilot, de effecten van het verkeerskundig knippen van de Edisonstraat te meten en de uitkomsten met de gemeenteraad te delen. Deze pilot kort voor de daadwerkelijke realisatie en benodigde voorbereiding uit te voeren, zodat de resultaten hiervan meegenomen kunnen worden bij een mogelijke heroverweging van de realisatie van de Edisonboog.

Over onderdeel 6 en 7 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 8 juli 2024

de griffier

drs. R. Blokland MCM

de voorzitter

drs. M.J. Bezuijen