Edisonpark Zoetermeer

“Wonen met allure op de voormalige volkstuingronden van Kwadrant B+F”

Definitief stedenbouwkundig plan (DOSP)

oktober 2022

Opdrachtgever:
Ontwikkelcombinatie Edisonpark
Synchroon Ontwikkelaars, AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuidwest

in samenwerking met:
Baljon landschapsarchitecten
Gemeente Zoetermeer

KCAP

Disclaimer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze planvisie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgevende partijen. Alle getoonde afbeeldingen in dit boekwerk betreffen referentiebeelden die dienen ter illustratie van de beoogde sfeer. De beelden geven nog geen ontwerpuitwerking weer.w

De makers van dit document hebben zich ingespannen om de auteurs van de gebruikte referentiebeelden te achterhalen. Een ieder die meent aanspraak te kunnen maken op het auteursrecht van één of meer beelden kan dit kenbaar maken bij de makers van dit document.

KCAP

baljon

LANDSCHAPS
ARCHITECTEN

Definitief stedenbouwkundig plan (DOSP)

Datum:

oktober 2022

Opdrachtgever:

Ontwikkelcombinatie Edisonpark

Synchroon Ontwikkelaars, AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuidwest

in samenwerking met:

Baljon landschapsarchitecten

Gemeente Zoetermeer

KCAP

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het Edisonpark

Inhoud

4 **Inhoudsopgave**

6 Deel 1. Definitief stedenbouwkundig plan (DOSP)

8 **Introductie**

10 **1. Plangebied Kwadrank B+F**
12 1.1 Transformatie van de voormalige volkstuinen
16 1.2 Randvoorwaarden
18 1.3 Hart voor de buren

20 **2. Visie op de herontwikkeling**
22 2.1 Een nieuw groenstedelijk woonmilieu voor Zoetermeer

28 **3. Stedenbouwkundig plan**
30 3.1 Concept
34 3.2 Welkom in het Edisonpark
38 3.3 Kwaliteitdragers van het plan

56 **4. Plan in aspecten**
58 4.1 Ruimtelijke opbouw
62 4.2 Heldere definitie van clusters, zones en buitenruimtes
66 4.3 Attractief beekpark
68 4.4 Duurzame mobiliteit
70 4.5 Een autoluw gebied

76 **5. Bouwvolumes en beeldkwaliteit**
78 5.1 Raamwerk en kernwaarden vertaald naar 13 onderdelen

116 **6. Fasering**
118 6.1 Stapsgewijze ontwikkeling

deel 1

Definitief stedenbouwkundig plan

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het Edisonpark

Introductie

Onder de noemer ‘Schaalsprong Zoetermeer’ heeft de gemeenteraad van Zoetermeer in 2017 besloten om verder te willen groeien met 10.000 tot 16.000 woningen. Om deze groei mogelijk te maken heeft men diverse inbreidingslocaties aangewezen, waaronder de voormalige volkstuinen aan de Van der Hagenstraat / Edisonstraat aan de oostkant van Zoetermeer.

Wij, AM, Dura Vermeer en Synchroon, hebben op basis van een eerder ingediend initiatiefplan vervolgens een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente om dit initiatiefplan verder uit te werken tot een aantrekkelijke propositie voor een nieuw, groen-stedelijk woonmilieu in Zoetermeer. Dit nieuwe woonmilieu ontstaat door de huidige Edisonstraat te verleggen en van twee volkstuinen één nieuw woonpark te maken. Het plan is eerst uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (2021) en na verwerking van de op- en aanmerkingen vertaald in een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan, gecombineerd met een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan voor de buitenruimten.

Kenmerkend aan het stedenbouwkundig plan is de stevige rand van appartementen aan de noord- en oostzijde, die als het ware een groen en parkachtig binnengebied omarmen. In deze parkzone komen clusters van grondgebonden ééngezinswoningen die naast een privétuin ook een gemeenschappelijke tuin met elkaar delen. Het park zelf is openbaar en voor iedereen toegankelijk. Auto’s worden zoveel mogelijk opgevangen aan de randen van het plangebied; de paden in het park zijn met name bedoeld voor fietsers en voetgangers (en natuurlijk de hulpdiensten indien nodig).

Bij de inrichting van het (semi-)openbare gebied is nadrukkelijk rekening gehouden met biodiversiteit (onder andere door de voorgestelde beplanting), duurzaamheid (onder andere door de voorgestelde materialen) en de waterhuishouding. Maar ook op sociaal vlak is nagedacht over het gebruik van de nieuwe woonbuurt: het gebied is heel ‘doorwaadbaar’ en er wordt rekening gehouden met diverse ontmoetingsplekken die elk een eigen karakter zullen krijgen. De mix van woningen varieert van één en tweepersoons appartementen tot ruimte gezinswoningen in het park. Iedereen woont in of aan het Edisonpark. In totaal gaat het om ongeveer 550 woningen.

De voorgestelde architectuur is gebaseerd op lichte kleuren baksteen, waarbij alle woningen (appartementen en grondgebonden woningen) zichtbaar familie zijn van elkaar. In de paragraaf beeldkwaliteit gaan wij dieper in op dit thema en laten wij aan de hand van referentiebeelden zien hoe Edisonpark er uit kan komen te zien. Elke woning krijgt zijn eigen buitenruimte en in combinatie met het voor iedereen toegankelijke parkgebied kunnen wij met recht spreken van een ‘groen stedelijk woonmilieu’.

Ontwikkelcombinatie Edisonpark
oktober 2022

hoofdstuk

1. Plangebied Kwadrant B+F

1. Plangebied Kwadrant B+F

1.1 **Transformatie van de voormalige volkstuinen**

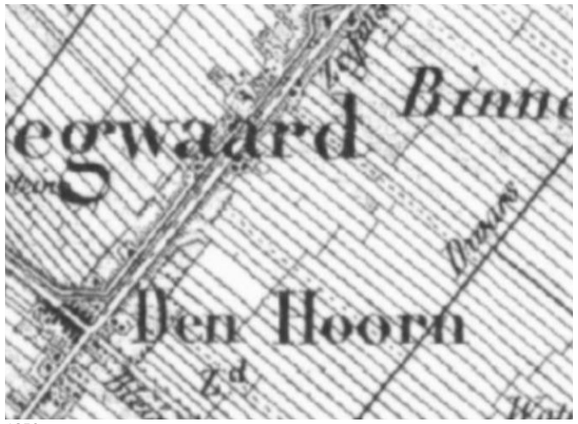
Historische wandeling

De locatie van de voormalige volkstuinen aan de oostkant van het centrumgebied, tegen Palenstein aan, biedt een goede kans om in de geschetste behoeften te voorzien. Als één van de laatste ontwikkellocaties binnen de ring en gelegen aan het historische lint kan hier een gevarieerd stukje Zoetermeer gerealiseerd worden.

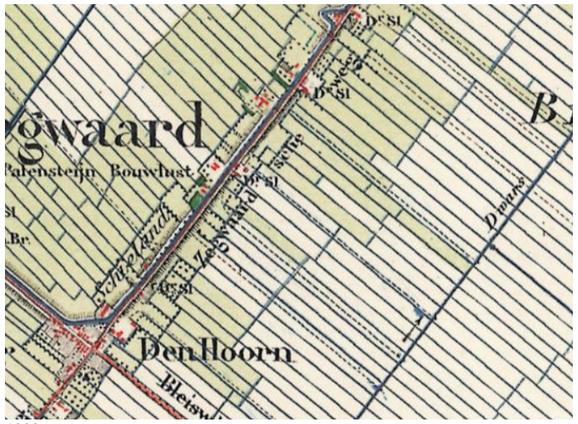
De historische kaarten van Zoetermeer en omgeving kennen twee markante herkenningspunten: de Zoetermeerse Meerpolder en de lange rechte lijn van de Zegwaartseweg. Als scheiding tussen de Palensteinse en Binnenwegse polder functioneerde de weg als verbinding met Benthuizen waarlangs zich in de loop der tijd een lint van boerderijen, schuren en landerijen ontwikkelde.

Met de groei van Zoetermeer is de historische structuur van het polderlandschap grotendeels verdwenen, maar de Zegwaartseweg is behouden gebleven. Via de kruising met de Dorpstraat is het historische lint met het nieuwe centrum van Zoetermeer verbonden. De Zegwaartseweg vertaald zich vanuit historisch oogpunt in een langgerekt lint met informeel geplaatste (agrarische) bebouwing aan de weg en het water. De kavels hebben een afwisselend beeld van kleinschalige langs- en/of haaks geplaatste woonbebouwing en schuren. De plots worden omzoomd door slootjes, grote bomen en op sommige plekken houtwallen. Het lint vormt een sterke identiteit in de stad Zoetermeer. Vanaf de kruising met de Van der Hagenstraat opent het lint zich en biedt het mooie vergezichten vanaf de brug naar het water. Door de jaren heen zijn er nieuwe tijdslagen aan het lint toegevoegd door andersoortige bebouwing, inbreiding en transformatie van bestaande kavels.

De herontwikkeling van kwadrant B+F voegt indirect een nieuwe laag toe aan het lint. De visuele verankering is een ambitie die binnen de ontwikkeling van het Edisonpark moet worden gedragen door de nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur. Tussen de Wijktuin en Activisie ligt een uitgelezen mogelijkheid om het Edisonpark aan te laten sluiten op het historische lint van de Zegwaart. Hierdoor ontstaat er een vergezicht vanaf het lint richting het Edisonpark.

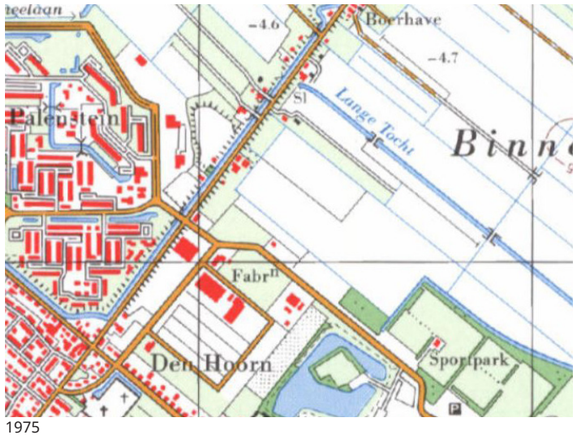


1850

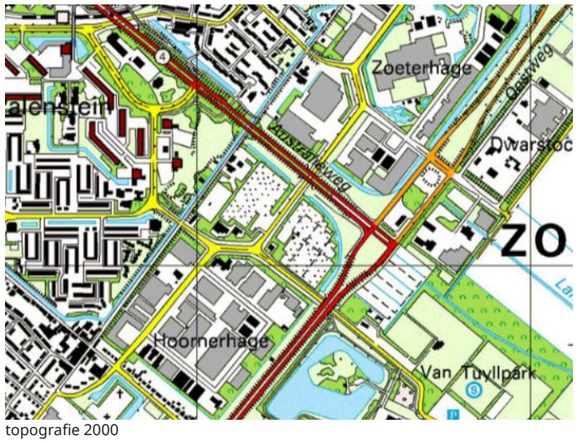


1900

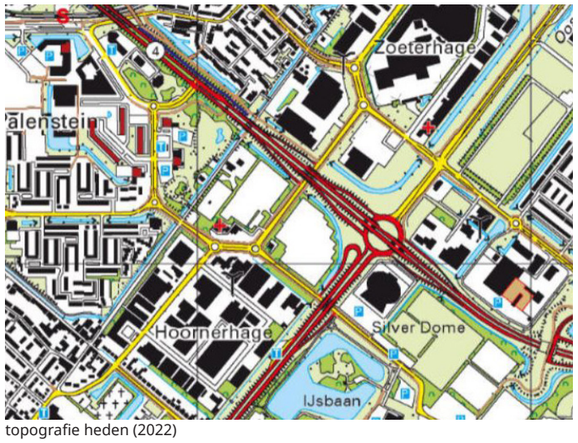
1950



1975



topografie 2000



topografie heden (2022)

Zoeterhage
Australiëweg
Prinses Maxima plein
Palenstein
Zegwaartseweg
Edisonstraat
Oostweg
Silverdome
Van der Hagenstraat
Van Tuyllpark
Hoornerhage

Plangebied

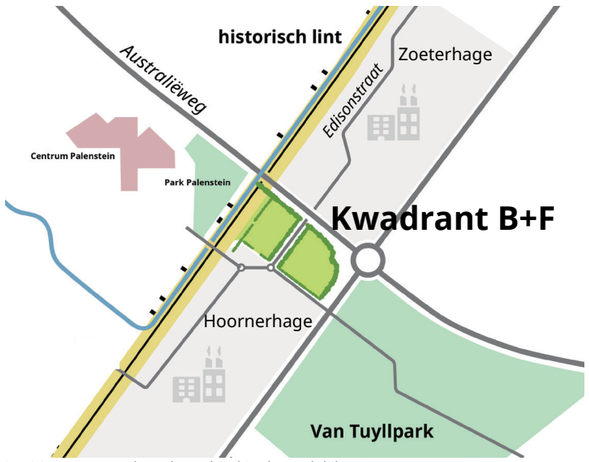
1. Plangebied Kwadrant B+F

Bestaande situatie

De huidige terreinen van de voormalige volkstuinen Kwadrant B+F, liggen als een schakel tussen Palenstein en het Van Tuyllpark. Het gebied vormt een programmatische onderbreking van een bedrijvenstrook ten noorden en zuiden van de oostelijke invalswegen van Zoetermeer: de Oostweg, de Australiëweg en het Prinses Maximaplein.

Het plangebied wordt begrensd door de Australiëweg in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Van der Hagenstraat in het zuiden en de Zegwaartseweg in het westen. Binnen het plangebied zijn er enkele functies aanwezig die de aandacht vragen: gasverdeelstation, bestaande bedrijven en de wijktuin. De bestaande groene omzooming (dubbele bomenrij) aan de A-watergang - parallel aan de hoofdwegen - zorgt voor een beschutte groene ligging en geeft direct veel identiteit af aan de groene inbedding van het plangebied dat als een enclave in het stedelijk weefsel komt te liggen.

De groene inbedding en bestaande ecologische waarden in de directe nabijheid van het plangebied, biedt een unieke kans om op deze plek een bijzonder groen stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Een groen stedelijk woonmilieu dat goed bereikbaar is, dat de ontbrekende schakel tussen Palenstein en het Van Tuyllpark completeert, dat zich presenteert aan de hoofdwegen van Zoetermeer en waar ruimte is voor een pallet aan woontypologieën om de groeiende marktvraag binnen Zoetermeer e.o. te bedienen.



Positionering van het plangebied in de stedelijke context

Binnengebied van de voormalige volkstuinen

Zegwaartseweg

Bebouwing aan het historische lint

Gasverdeelstation aan de Van der Hagenstraat

Darwinstraat

Edisonstraat

Van der Hagenstraat oprit Oostweg

Aansluiting met de Australiëweg

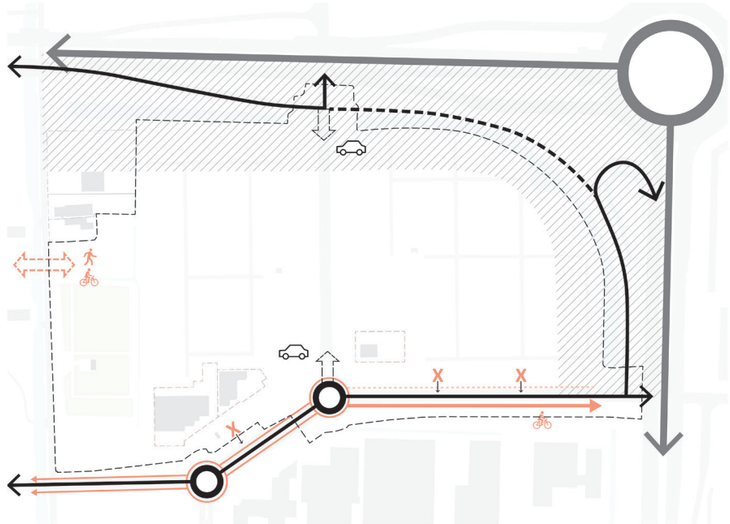
Cultuurhistorische kwelsloot

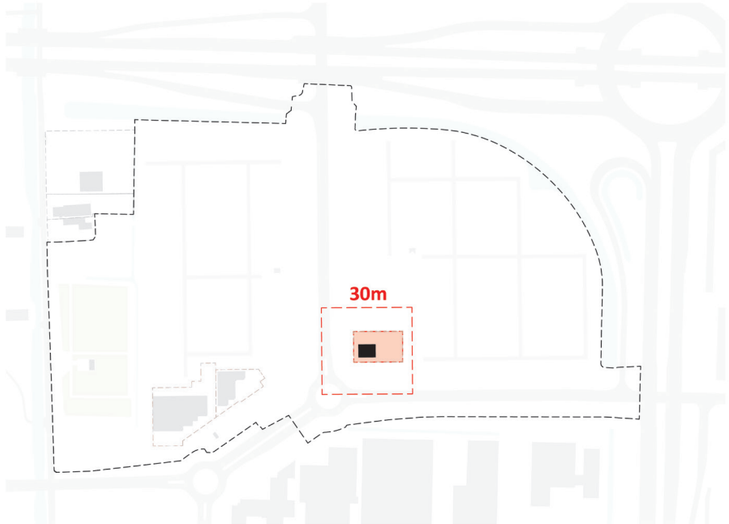
A-watergang

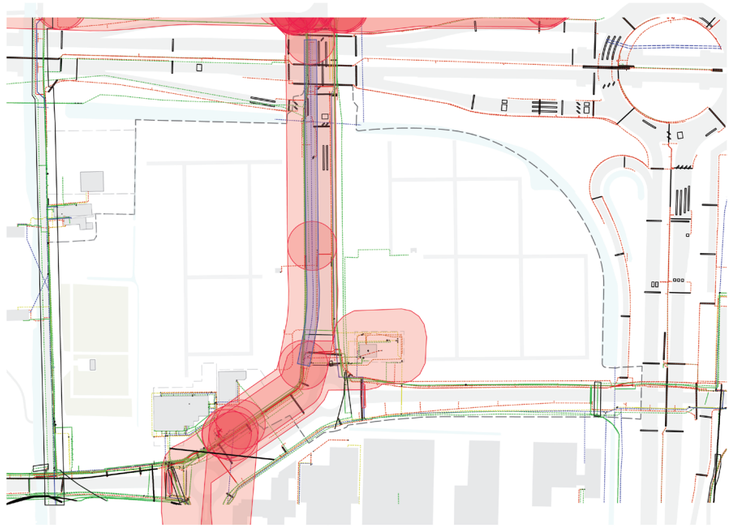
1.2 **Randvoorwaarden**

Eisen die de herontwikkeling sturen

Naast de ambtelijke terugkoppeling uit het tweekolommenstuk, dienen enkele locatie specifieke randvoorwaarden verder onderzocht te worden in relatie tot de aannames en voorstelen uit het eerder ingediende schetsontwerp (2020). Met name de inpassing van het gasverdeelstation, diens milieucontour en de ondergrondse infrastructuur onder de huidige Edisonstraat hebben een stevige impact op het eerder voorgestelde woonmilieu en woonprogramma. het inpassen van deze knelpunten vraagt om een herijking van het voorliggende planvoorstel. Buiten de nutsvoorzieningen dient het nieuwe plan zorgvuldig om te gaan met de aanwezige eigendomssituaties en perceelgrenzen. In een later stadium zal de impact mate van het wegverkeersgeluid worden geactualiseerd conform het voorliggend planvoorstel.





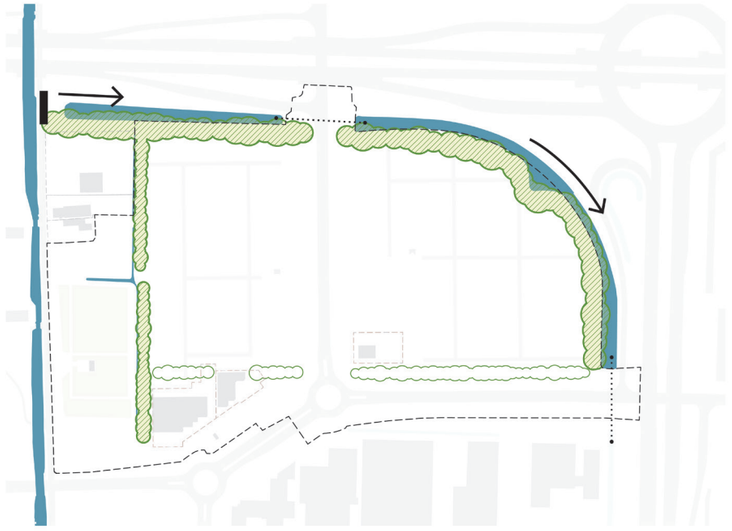


Verkeer en geluid
De ligging van het plangebied aan het hoofdverkeersnetwerk van Zoetermeer oost, brengt enkele uitdagingen met zich mee als het gaat om geluid, emissie en verkeersveiligheid. Het omleggen van de Edisonstraat buiten de A-watergang, verbeterd - naast de ruimtelijke kwaliteit van de rand – de verkeersafwikkeling en hierbij wordt de bestaande Oostweg geïntegreerd in het wegontwerp. De Van der Hagenstraat krijgt geen extra kruisingen. Het behouden van de rotonde als wens, biedt kans als nieuwe gebiedsentree voor de zuidzijde van het plan.

Gasverdeelstation en veiligheidszonering
Het gasverdeelstation wordt ingepast op basis van de huidige plotinrichting; een afsluitbaar en omheind kavel met toegangspoort voor onderhoudt aan de zuidzijde. Rondom het gasverdeelstation ligt een bebouwingsvrije zone van 30 meter van gevel-tot-gevel.

Ondergrondse infrastructuur
Onder het huidige tracé van de Edisonstraat, liggen enkele ondergrondse infrastructuren die bij de doorontwikkeling zorgvuldig dienen te worden ingepast. Bestaande leidingen water, gas en riool blijven vooralsnog liggen en binnen het ondergrondse tracé vormen; de hoofdriolering, Dunea waterleiding (met beschermingszone), hogedruk gasleiding (met bebouwingsvrije zone) en hoofddata de belangrijkste uitdagingen. Daarnaast brengt de aanwezigheid van deze leidingen ook een groepsrisicozone met zich mee.

Wijktuin en kwelsloot
De bestaande Wijktuin blijft behouden evenals de bestaande kwelsloot. De kwelsloot met bestaande boomsingel wordt onderdeel van de rand van het plan en wordt daarmee de begrenzing van de voorgenomen herontwikkeling.



A-watergang
De bestaande A-watergang vormt de begrenzing van het plan aan de noordzijde. De A-watergang is onderdeel van het boezemsysteem van de Zegwaart met een inlaat t.h.v. de Zegwaartseweg. Doorstroming van de A-watergang dient te allen tijde geborgen te blijven. Aan de kant van de Oostweg ligt een stabiliteitsscherm in de aanlanding van het wegcunet wat om kostentechnische redenen behouden dient te blijven.

Eigendom
Aanpalend aan het gebied van de herontwikkeling liggen enkele eigendommen. Aan de Zegwaartseweg ligt de plot van Activisie (geel) en de Wijktuin (groen). Beide plots dienen zorgvuldig te worden ingepast. De bestaande bedrijfspanden (paars) aan de Van der Hagenstraat blijven vooralsnog behouden en zijn vanuit het plan toegankelijk. Laatste eigendom betreft het behouden van het gasverdeelstation (rood). Hiervoor is een aparte regel aan randvoorwaarden meegegeven.

1.3 **Hart voor de buren**

Omwonenden van Kwadrant B+F

Onze directe buren zijn de bewoners van de woningen aan de Zegwaartseweg, tussen de Van der Hagenstraat en de Australiëweg, en de eigenaren en gebruikers van de bedrijfspanden aan de Darwinstraat. Een bijzondere ‘buurman’ is het gasverdeelstation in het oostelijk deel van Edisonpark. Andere ‘stakeholders’ in het gebied zijn de bedrijven aan de Storkstraat en het iets verderop gelegen Silverdome.

In eerdere plannen voor het Edisonpark gingen wij uit van verplaatsing van de Wijktuin en van woningbouw langs de Zegwaartseweg. Na overleg met de buren, mede in verband met de spelregels voor bebouwing in het historische lint en de kwaliteit van de Wijktuin, hebben wij ervoor gekozen om de toe te voegen bebouwing te beperken tot een gebouw voor Villa Eigenwijze in de Zuidwest hoek van het plangebied, waar eerder al bebouwing heeft gestaan. Ook zien wij een goede mogelijk voor de bewoners van Villa Eigenwijze om op één of andere manier betrokken te worden bij de Wijktuin.

De Wijktuin blijft in haar huidige vorm behouden en wellicht kunnen de nieuwe bewoners van Edisonpark hier in de toekomst ook gebruik van maken. Wij stellen voor om naast de ontsluiting aan de kant van de Zegwaartseweg een tweede ontsluiting van de Wijktuin te realiseren aan de noordzijde, aan de toegangsweg tot Edisonpark. Een derde ontsluiting aan de oostzijde is eventueel ook mogelijk. De tuin heeft een functie voor de wijk en heeft ook een winkeltje waarin de eigen geproduceerde producten zoals planten, zaden, jam en honing worden verkocht.

Op de hoek van de Zegwaartseweg – Australiëweg bevindt zich een zorgvoorziening voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel en een hoge mate van zelfredzaamheid: Activisie. In een oude boerderij biedt de organisatie dagopvang en begeleiding bij het veranderde leven van hun cliënten. Een grote tuin, waar voedsel gekweekt wordt, een plantenkas en voorzieningen voor houtbewerking maken onderdeel uit van de voorzieningen op de locatie. Deze voorziening blijft ook in het nieuwe plan bestaan. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van de woningbouw aan de Noordwest kant van het plangebied betreft het handhaven of nieuw aanbrengen van de groene afscherming tussen Edisonpark en Activisie. Daarbij houden wij in het ontwerp rekening met de appartementen met de privacy-gevoeligheid (geldt met name voor de plaatsing van ramen in de kopgevels).

Voor de gebruikers en eigenaren van de twee gebouwen aan de Darwinstraat zal er in de toekomst veel gaan veranderen. Na jaren naast een soort ‘jungle’ te hebben gefunctioneerd zullen beide gebouwen opgenomen worden in de nieuwe ontsluitingsstructuur van Edisonpark. Ook ten aanzien van het parkeren zal één en ander met hen besproken en aangepast moeten worden. Het gasverdeelstation is ingepast conform de daarvoor geldende regels en veiligheidseisen.

De stakeholders zijn benaderd in het kader van een participatiebijeenkomst in december 2021 en zullen van het verloop van de planontwikkeling door ons op de hoogte worden gehouden.

hoofdstuk

2. Visie op de herontwikkeling

2. Visie op de herontwikkeling

2.1 **Een nieuw groenstedelijk woonmilieu voor Zoetermeer**

Ambities die de herontwikkeling naar hoger niveau brengen

Zoetermeer staat voor een aantal uitdagingen, waarop wij met het plan Edisonpark een antwoord willen geven. Ten eerste is daar de behoefte om tot 2040 te groeien met 10.000 – 16.000 woningen. Dat moet zoveel mogelijk opgelost worden binnen de contouren van de bestaande bebouwing; de ongeveer 9 hectare bruto terrein van de voormalige volkstuinen biedt hiervoor een mooie kans. Ten tweede is daar de wens om een nieuw, bijzonder en uniek woonmilieu te creëren, bedoeld om de doorstroming binnen de gemeente op gang te brengen, onder andere gericht op senioren die nu met één of twee personen een gezinshuis bewonen. Ten derde is er behoefte aan meer betaalbare huurwoningen in het sociale- en middel dure segment. Ten slotte is ook de wens geuit om binnen het nieuwbouw programma ruimte te reserveren voor bijzondere doelgroepen zoals Villa Eigenwijze en de zorgwoningen.

Door het omleggen van de Edisonstraat naar het Noordoosten van het plan ontstaat een aanéengesloten terrein dat wij hebben ingericht als een park waarin en waaraan gewoond wordt: het Edisonpark. Door een combinatie van gestapelde woningbouw aan de randen van het plan (tevens bedoeld als buffer tegen het verkeersgeluid van de Australiëweg en de Oostweg) en grondgebonden woningen ontstaat een uniek groen-stedelijk woonmilieu in Zoetermeer dat tevens een antwoord geeft op de wensen en eisen zoals die hiervoor zijn geformuleerd. De geclusterde bebouwing geeft ruimte aan onze ambities om zoveel mogelijk hoogwaardig ingericht (openbaar) groen te maken.

Vanuit de lucht gezien bestaat het plan uit vier kwadranten die door een kruisvormig park met elkaar verbonden zijn. De assen van dit kruis vormen dan ook de noord-zuid respectievelijk oost-west verbinding door het groen. Laatstgenoemde as is breder en langer dan de noord-zuid as en vormt als het ware een lineair park waaraan gewoond wordt. De voorgestelde bijzondere bebouwing (parkwoningen) langs dit lineaire park benadrukt het bijzondere van dit deel van het plan.

Binnen de vier kwadranten is de woningbouw georganiseerd rondom collectieve hoftuinen; bij de appartementen zijn dit gemeenschappelijke dektuinen en de grondgebonden woningen sluiten met hun (beperkte) privétuin aan op een gemeenschappelijk hof. Het groene karakter van het plan Edisonpark wordt gevormd door de optelsom van privétuin, gemeenschappelijke hoftuin, collectieve dektuin en het openbare park.

Aan de zuidzijde van het park zijn de stadswoningen drie- tot vier lagen hoog. Deze vormen een wand om het geluid van de Van der Hagenstraat tegen te houden en hiermee de stedelijke zuidwand van het Edisonpark te benadrukken.

Toekomstbestendige ontwikkeling

We hebben maar één aarde en daar moeten we zuinig op zijn. Circulair ontwikkelen bestrijkt een breed gebied. Wij zijn vooral geïnteresseerd in de impact die wij als ontwikkelaars kunnen maken in de transitie naar een circulaire economie. Impact maken, daar ligt onze focus. Daarbij streven we naar gezonde businesscases in samenwerking met anderen, een weerbare samenleving waar mensen tot volle ontwikkeling kunnen komen, in balans met de natuur en met respect voor de grenzen van onze planeet.

Dat vraagt om fundamentele veranderingen. De manier waarop we onze samenleving en onze economie inrichten moet op de schop. In plaats van lineair moeten we circulair gaan denken en handelen. We moeten toe naar een manier van leven waarin duurzaamheid en zorgvuldig omgaan met grondstoffen, natuur en mensen ingeweven zijn in onze economische modellen en wijze van zaken doen. Daarin ligt de potentiële kracht van de circulaire economie en tegelijkertijd ook de complexiteit. Wij onderscheiden een aantal impactgebieden die van toepassing (kunnen) zijn bij Edisonpark:

Sterke samenleving

We creëren toegankelijke plekken, waarin ontmoeting centraal staat. Sociale verbindingen blijken van groot belang voor onze mentale gezondheid. Zowel goede vrienden en familie als vluchtige contacten blijken van belang te zijn voor ons geluk. In onze gebieden en gebouwen willen we daarom ontwerpen op ontmoeting. Een goede balans tussen privé, collectief en openbaar is daarbij van groot belang. Een belangrijke factor voor geluk beleving is ook de mate waarin je je eigen keuzes kunt maken en invloed kunt uitoefenen op je eigen leven. Keuzevrijheid bij het kiezen van je woning en de mate waarin je invloed kunt uitoefenen op je omgeving, verhogen het geluksgevoel. Uit onderzoek blijkt dat

Kernwaarden Edisonpark

- Park als groen,
- Park als gemeenschappelijk,
- Park als buiten zijn,
- Stedelijk als: dicht en stevig,
- Stedelijk als: divers en gedifferentieerd,
- Stedelijk als zichtbaar en verankerd in de stad,

- Community als actief, gezond, met ruimte voor ontplooing, een omgeving ingericht op ontmoeten en met die functies meer zijn dan wonen,
- Community als divers en gedifferentieerd, met veel verschillende groottes en prijzen,
- Community als robuust en veerkrachtig omdat vanuit gemeenschappelijke waardes en behoeftes de directe omgeving aanpasbaar is op nieuwe wensen en inzichten; de toekomst zit niet op slot,
- Community als toekomstige bewoners delen waardes zoals liefde voor de natuur, gezondheid, saamhorigheid en vrijheid,

- Toekomstbestendig als groen, water, hout, energie, bio divers, natuurinclusief,
- Toekomstbestendig ook als mobiliteit als service, en andere gedeelde voorzieningen,
- Toekomstbestendig ook vanwege mogelijkheden voor volkstuinen, boomgaarden,

mensen die een actieve rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van een plek, zich meer verbonden voelen met die plek. Dat vertaalt zich ook in meer zorg voor de leefomgeving als ze er eenmaal wonen. Wij verrijken de bekende domeinen ‘publiek’ en ‘privaat’ met een range aan semipublieke en collectieve ruimten, bijzondere programmering en toegankelijkheid van plinten.

Stadsnatuur
Tuinen, parken, sloten en vijvers zijn belangrijke schakels in het netwerk van de natuur en hebben grote invloed op de kwaliteit van leven voor mens en dier. In het stedelijk gebied is soms meer biodiversiteit dan daarbuiten. Het helpt de natuur om te ontwerpen op verbindingen: groene verbindingen, maar ook blauwe verbindingen (water), bruine verbindingen (ondergrond) en zwarte verbindingen (duisternis). Op schaal van de stad moet gestuurd worden op verbindingen, routes en koppelingen van groene initiatieven.

Natuur heeft ook een economische waarde. Investeren in natuur en het versterken van biodiversiteit is ook uit economisch oogpunt een verstandige zet. Een duurzaam en ecologisch verantwoorde omgeving vertaalt zich ook in een hogere waarde voor het vastgoed en recreatie.
Tot slot leidt het investeren in natuur tot minder (maatschappelijke) kosten. Neem het toepassen van de wadi in Edisonpark, waardoor minder geld nodig is voor een dure riolering en op termijn minder water gezuiverd hoeft te worden. Of natuur inclusief ontwerpen: dit draagt bij aan het verminderen van gezondheidsschade en heeft financiële en maatschappelijke voordelen.

CO^2 reductie
De verhouding uitstoot door materialen en door energie verlegt zich steeds meer richting materialen. Daarom wordt het beïnvloeden van CO^2-uitstoot door materialen steeds relevanter. Een van de knoppen waaraan we kunnen draaien is houtbouw. Hout is namelijk een materiaal dat CO^2 opneemt. Een van de weinige, echt hernieuwbare bouwmaterialen zonder afval met licht gewicht, eenvoudigere bouwtechnieken en een vriendelijkere bouwplaats voor de omgeving. Binnen Edisonpark willen we onderzoeken in welke mate houtbouw toegepast kan worden in de parkwoningen.
De CO^2-uitstoot door mobiliteit die gepaard gaat met ontwikkelingen, wordt vaak vergeten. Toch is dat een wezenlijke post. Het terugdringen van het autogebruik heeft dan ook veel impact op het terugdringen van CO^2 Innovatieve mobiliteitsconcepten kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Ook kunnen elektrische deelauto’s een bijdrage leveren aan het verminderen van de CO^2 uitstoot. Voor Edisonpark wordt een deel van de parkeerbehoefte ingevuld door inzet van deelmobiliteit. De deelauto’s die bij Edisonpark ingezet worden zullen elektrisch zijn.

Circulair bouwen
Voor het terugdringen van de uitstoot in de bouwfase kijken we naar houtbouw/toepassing prefab/modulaire bouw, maar ook naar zoveel mogelijk hergebruik van materialen en toepassing van biobased materialen. Voor het terugdringen van uitstoot in de gebruiksfase kijken we naar bijvoorbeeld energie neutrale concepten. Circulair bouwen vraagt actie op verschillende niveaus. Dat begint met het demonteren van reeds bestaande gebouwen en ervaringen opdoen met hergebruik. Daarnaast moeten we gebouwen ontwikkelen die weer uit elkaar gehaald kunnen worden en die opgebouwd zijn uit gestandaardiseerde en uitwisselbare elementen. Dat vraagt om het gebruik van een materialenpaspoort. Met informatie uit dit paspoort kunnen de gebruikte materialen in een gebouw in de toekomst verhandeld worden en opnieuw worden ingezet in een nieuw gebouw. Circulair bouwen begint bij het ontwerpen van een gebouw.

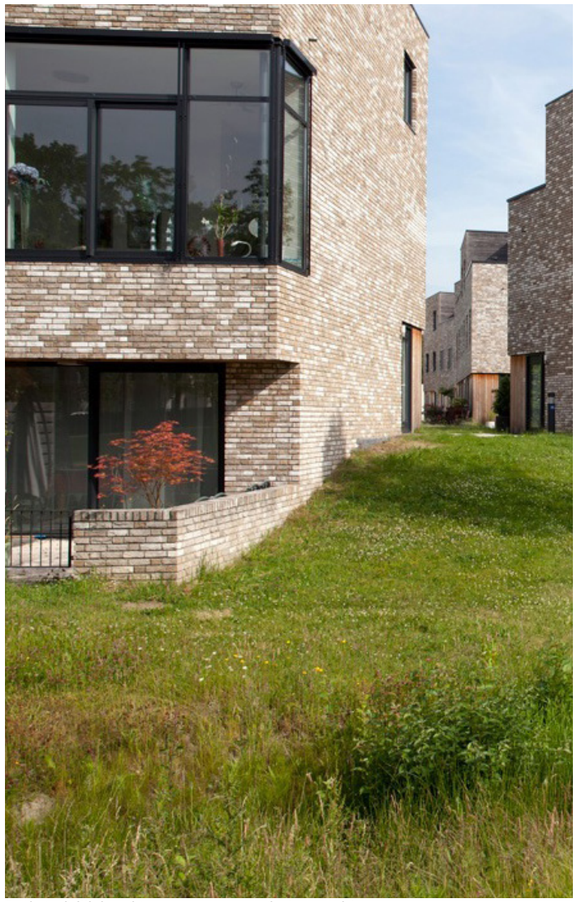
Naarmate we bewuster omgaan met materialen, wordt ook steeds helderder wat de toxische uitstoot is voor mensen van lijm, pur, plaatmateriaal en meubilair. Deze gegevens komen steeds meer beschikbaar en zijn goed meetbaar. Dat heeft geleid tot een Banned Chemicals List van Cradle to Cradle: een opsomming van stoffen die we eigenlijk niet meer zouden moeten gebruiken in onze projecten. Het streven is dan ook gericht op uitfasering van toxische stoffen.

Indicatief sfeerbeeld van de mogelijke uitwerking van het beekpark

Kernwaarden vertaald in algemene sfeer- en referentiebeelden

Community als actief, gezond, met ruimte voor ontplooing

Uitnodigende openbare ruimte, die beweging en ontmoeting faciliteerd


Parkstedelijk karakter; verweven van buiten en binnen

Gemeenschappelijk beekpark

Energieopwekking wordt onderdeel van de planontwikkeling

Ruimte om de biodiversiteit te vergroten

Spelen en bewegen

Grondgebonden woningen uitgevoerd in natuurlijk materiaalgebruik met meeontworpen voorruimte (Bosrijk, Eindhoven)

Ruimte voor dieren en insecten

Inclusieve natuurontwikkeling

Vertikaal groen draagt bij aan groenstedelijk karakter en voorkomt opwarming

Community in een centraal parklandschap

hoofdstuk

3. Stedenbouwkundig plan

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 **Concept**

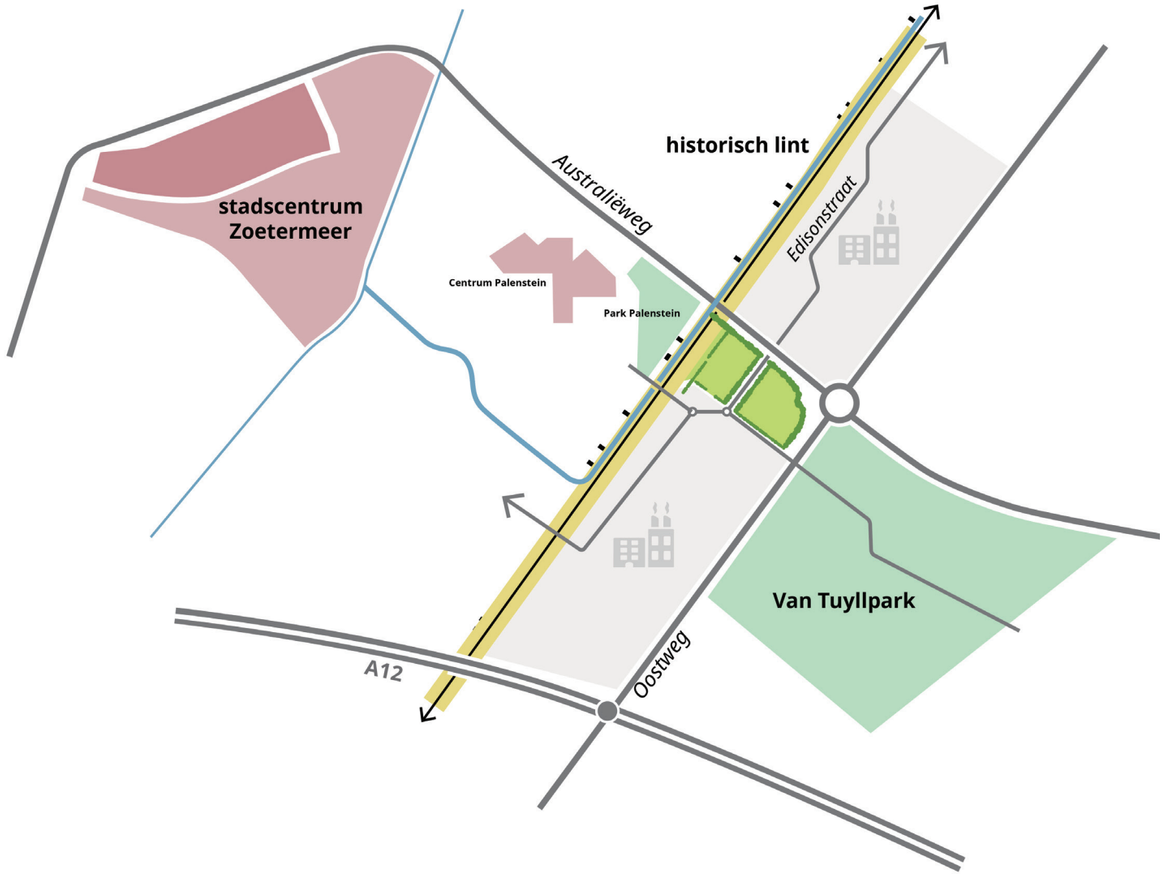
De voormalige volkstuinen Kwadrant B+F worden onderdeel van de stad

De locatie ligt ingeklemd tussen drie belangrijke wijkontsluitingswegen: de Australiëweg aan de noordzijde, de Oostweg aan de Oostzijde en de Van der Hagenstraat aan de zuidzijde. De voormalige volkstuinen liggen door diens positionering en door de Edisonstraat - die dwars door het gebied loopt - als twee scherven in het stedelijk weefsel van Zoetermeer. Dat creëert een ‘gat’; een ontbrekend stukje stad die de aanpalende stedelijke gebieden met elkaar verbind.

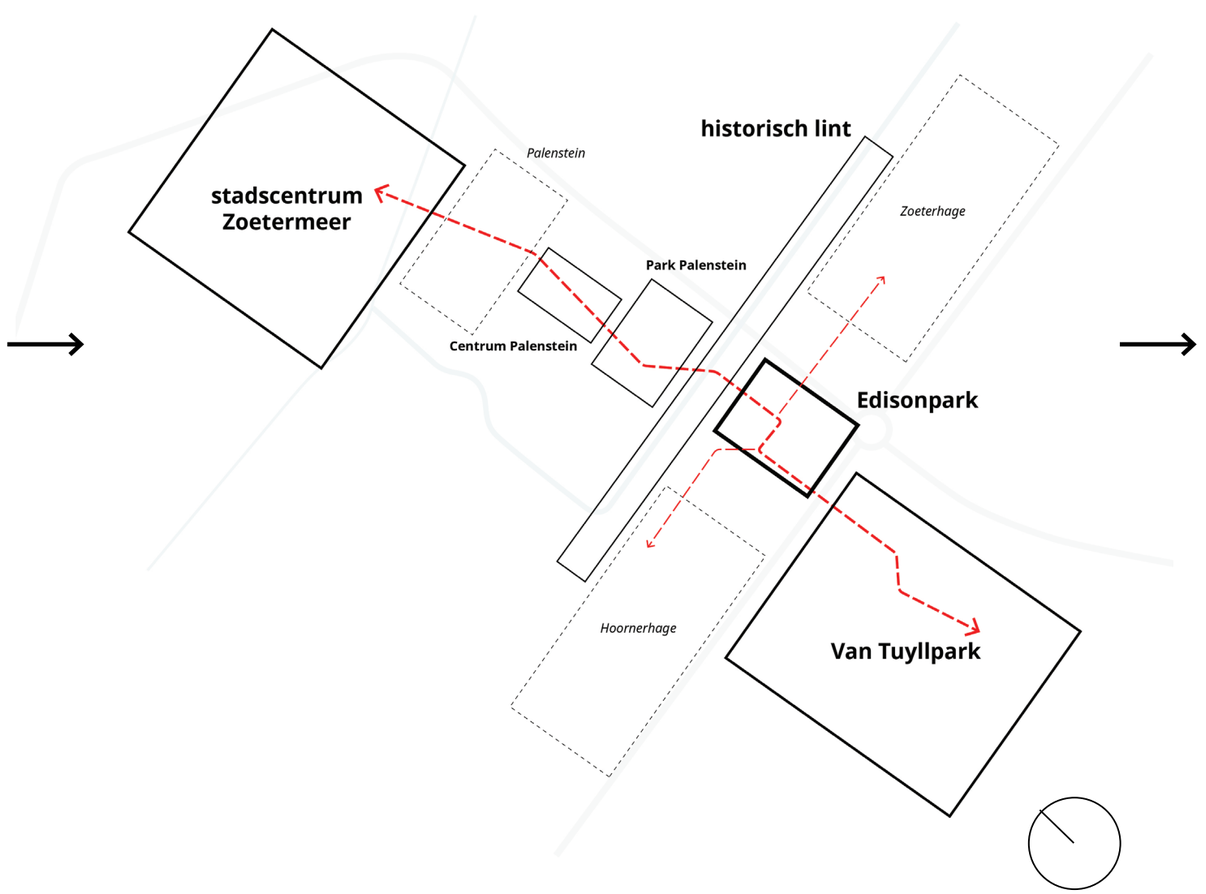
Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de voormalige volkstuinen, is het transformeren van de locatie van enclave naar aantrekkelijke buurt die onlosmakelijk onderdeel vormt van Zoetermeer. Om deze ambitie om te zetten naar concrete stappen, dient op de eerste plaats de huidige Edisonstraat omgelegd te worden zodat het doorgaande autoverkeer niet dwars door het nieuwe woongebied rijdt. Nu nog loopt de Edisonstraat dwars door het gebied; wij stellen voor om deze naar de oostkant van het plangebied te verleggen waardoor er een aaneengesloten locatie met een parkachtig karakter ontstaat. Dat bracht ons op het idee om het plan ‘Edisonpark’ te noemen.

Met de omlegging verenigen de twee volkstuinen zich tot één park dat herontwikkeld wordt tot een unieke en aangename groen stedelijke woonbuurt. Door de auto uit het gebied te weren ontstaat er ruim baan voor fietsers en voetgangers om het gebied te betreden. Door strategisch aan te haken op deze duurzame langzaam verkeersnetwerken, wordt het plangebied een verbindende schakel die de verschillende aanpalende stedelijke gebieden met elkaar verbind. Zo ontstaat er bijvoorbeeld een nieuwe verbinding tussen het centrum en de wijk Palenstein via het Edisonpark naar het Van Tuyllpark, de Silverdome en het buitengebied.

Door het plangebied te verankeren met de stad, wordt het gebied ook onderdeel van de historische lintstructuur van de Zegwaart. Het Edisonpark vormt een nieuwe entiteit aan het lint en dat moet gevierd worden met een mooie zichtlijn vanaf het lint dwars het plangebied in. Het plangebied wordt naast fysiek ook visueel verbonden met de context. De doorkijk vormt een mooie aanvulling op het pallet van de historische karakteristieken van het lint, de stedelijke groeiperiode van Zoetermeer en de nieuwe ontwikkeling van het Edisonpark als groen stedelijke community.

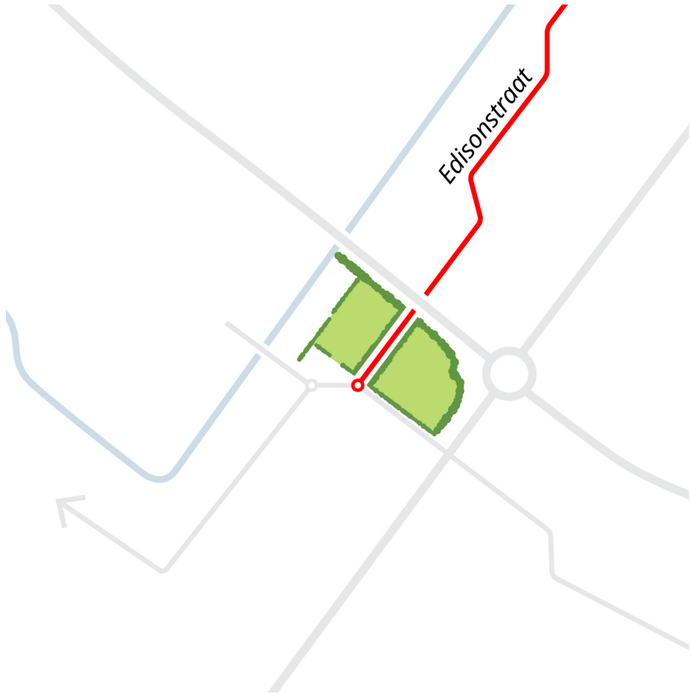


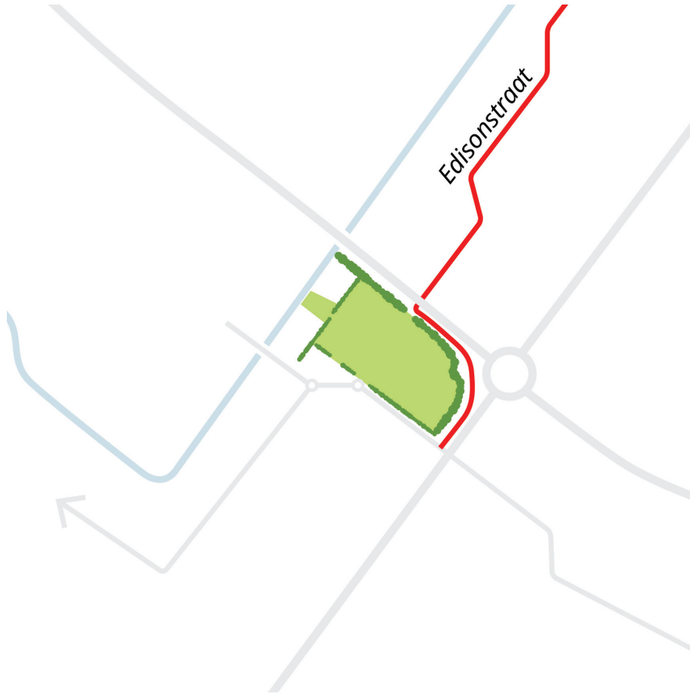
Positionering van het plangebied in de stedelijke context



Edisonpark vormt de verbindende schakel tussen stad, park en centrum

Verbinden, verankeren, verblijven: van Edisonstraat naar Edisonpark

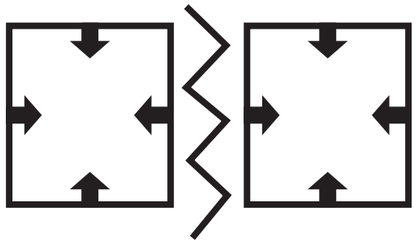




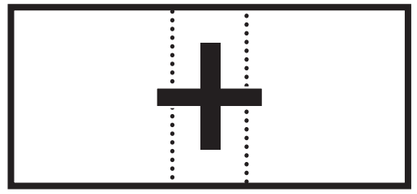
1. Twee volkstuinen gescheiden door de Edisonstraat
In de huidige situatie worden de twee voormalige volkstuincomplexen gescheiden en versnipperd door de Edisonstraat. De bestaande infrastructuur vormt een barrière voor de samenhang van dit stadsdeel.

2. Één autoluw park door het verleggen van de Edisonstraat
In de gewenste situatie krijgt de Edisonstraat een nieuwe plek aan de buitenrand van de locatie parallel aan de bestaande A-watergang. De bundeling van verkeersstromen zorgt ervoor dat er een enkelvoudige oplossing kan worden gecreëerd om het geluid te weren. Hierdoor ontstaat één verbonden luw gebied waar geen auto's doorheen rijden.

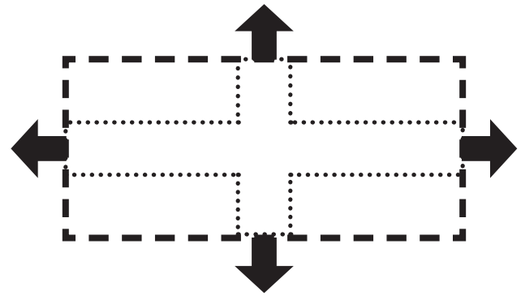
3. Het plangebied wordt een verbindende schakel in Zoetermeer
Met de aanleg van de Edisonboog (omgelegde Edisonstraat) ontstaat er een autoluw gebied dat een ontbrekende schakel vormt in recreatieve- en langzaam verkeerroutes. Het plangebied wordt als ontbrekende puzzel verankerd in het stedelijk weefsel van Zoetermeer. De verbinding van het polderlandschap met de Zegwaartseweg wordt hersteld en de wijk kan als één samenhangende geheel ontwikkeld worden.



versnipperd



verbonden



verankerd

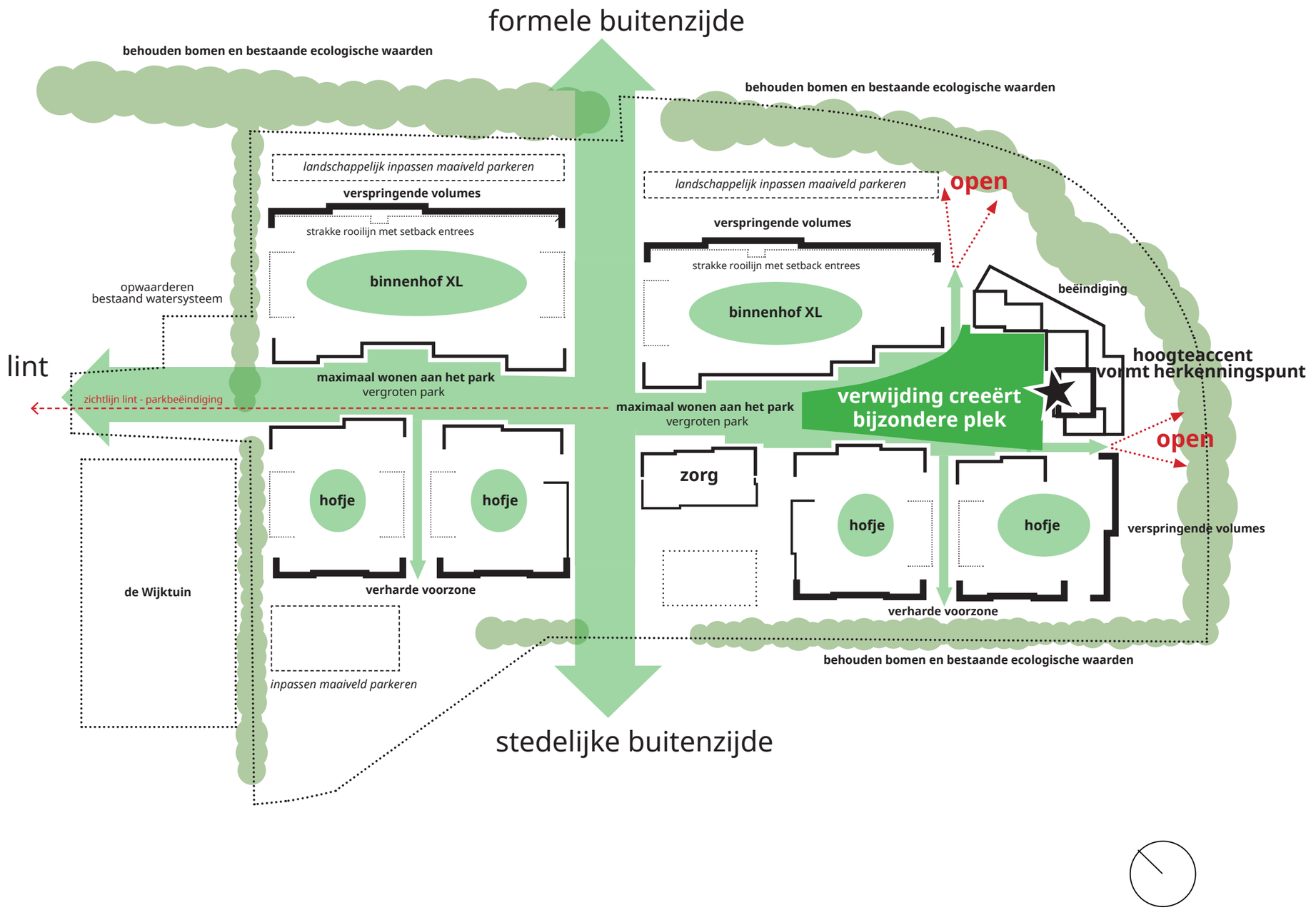
Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het Edisonpark wordt uitgezet door een groen assenkruis dat wordt gevormd door enerzijds de ruimte van de voormalige Edisonstraat en anderzijds de nieuwe aansluiting met doorzicht naar het lint van de Zegwaartseweg. Het assenkruis wordt de nieuwe parkidentiteit en van west naar oost vormt de beek en het beeklandschap de ruggengraad van het plan. Het beekpark opent zich naar het einde waar een bijzonder, markant en onderscheidend woongebouw een prachtige beëindiging vormt van het park. Deze 'special' wordt ook een uitzondering in hoogte en vormt daarmee een nieuw herkenningspunt in het stedelijke weefsel van Zoetermeer.

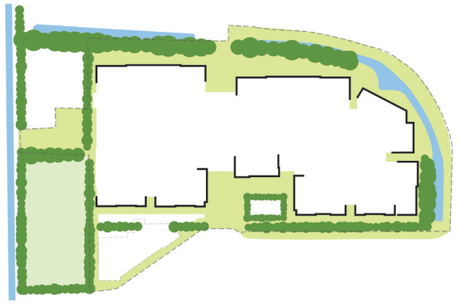
Aan het nieuwe beekpark liggen wooncluster in het groen. De woningen worden gepositioneerd rondom collectieve binnenhoven waardoor een gelaagdheid ontstaat in het gebruik van de openbare ruimte. Alle woningen krijgen een adres aan de openbare ruimte.

Het beekpark wordt door intieme woonstraatjes verbonden met de rand. De rand van het plangebied bestaat uit een formele- en een stedelijke buitenzijde. De formele buitenzijde aan de Australiëweg en Oostweg, wordt gevormd door een stevige rug aan appartementen die landen in de groenstedelijke omgeving van de A-watergang met boomsingels. De appartementen weren het verkeersgeluid waardoor het kerngebied luw wordt.

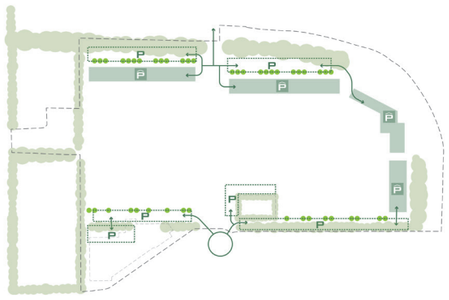
Aan de zuidzijde wordt de buitenrand van het Edisonpark gevormd door de Van der Hagenstraat; een mooie parallelstraat met stadswoningen aan het groen. Vanaf de bestaande rotonde, via de Van der Hagenstraat / Darwinstraat is het plangebied aan weers zijden met de auto te betreden. Aan de zuidelijke parkentree in het hart van het park, komt een zorgcomplex met ruimte voor ouderenzorg.



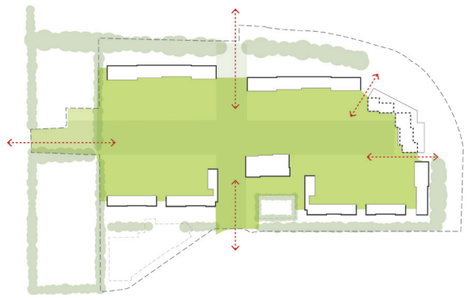
Ontwerpuitgangspunten



Landschappelijk kader met formele wand aan bebouwing;
- Bestaande ecologische waarden zoals boomsingels en houtwallen zoveel mogelijk behouden en versterken,
- Bestaande kwelsloot en A-watergang vormen dragende structuren die de plangrens definiëren,
- Stevige rand van bebouwing die het geluid buiten houden,



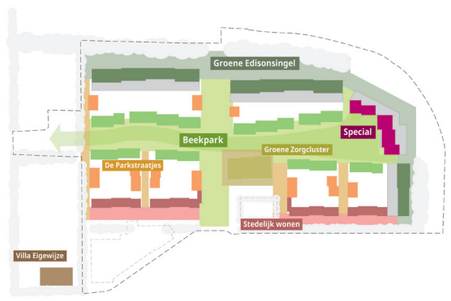
Autoparkeren aan de randen
- Auto's parkeren aan de rand in gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld (bewoners) of in kleinschalige, landschappelijk ingepaste parkeerplaatsen in de openbare ruimte (bezoekers),
- Auto's en geluid worden geweerd uit het binnengebied waardoor het parkstedelijke hart luw wordt gemaakt,



Een groen en luw hart voor de nieuwe community
- Het binnengebied heeft een groen, parkstedelijk karakter met verblijfskwaliteit,
- Het landschap is attractief en uitnodigend en wordt gevormt door het assenkruis (o.a. voormalige Edisonstraat),
- De wooncluster worden gevormt door kleinschalige bebouwing en meeontworpen erfafscheidingen (tuinmuren),
- Informele, zachte binnenrand van appartementen met zon ge-oriënteerde private verblijfsruimtes.

Parkstedelijk woongebied met beek als drager
- Beeklandschap vormt de kwaliteitsdrager van het Edisonpark,
- De stedenbouwkundige opzet bestaat uit woonclusters in het groen,
- De woonclusters omsluiten een collectief binnenhof dat gebruikt wordt door de bewoners die diverse mogelijkheden tot gebruik en inrichting bieden,

Beëindiging beekpark vormt een nieuw herkenningspunt in de stad
- Mooie beëindiging van het beeklandschap in de vorm van een hoogteaccent met verbijzondering in de architectonische uitwerking,



Subtiele schakering van karaktergebieden
- Één signatuur, maar met verschillende karaktergebieden,
- Karaktergebieden worden gekenmerkt door nuanceverschillen in architectuur, beeldkwaliteit en in de inrichting van de openbare ruimte,

3.2 **Welkom in het Edisonpark**

Wonen met allure op de voormalige volkstuingronden van Kwadrant B+F

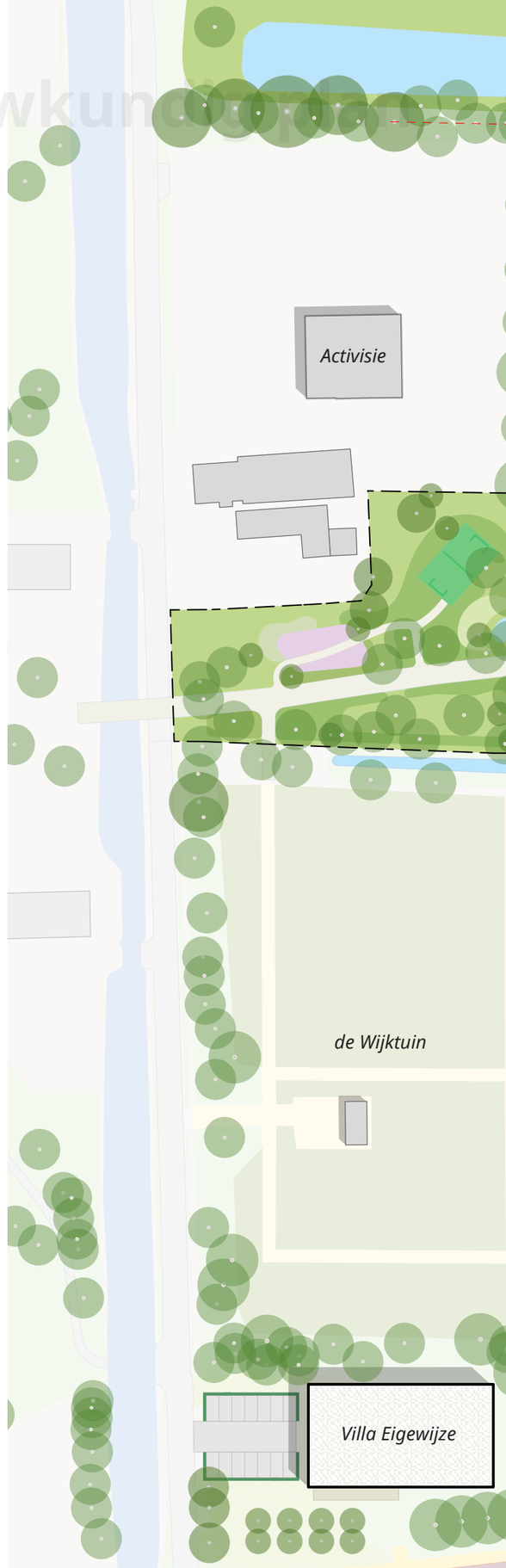
Het Edisonpark: een groene enclave in het stedelijk weefsel van Zoetermeer. Omkaderd door een stedelijk rand met appartementen ingebed in het bestaande groen, ontvouwt zich een nieuw, groen stedelijk woonmilieu waar grondgebonden woningen in een geluidluw, groen landschap liggen dat een geborgen, ongedwongen en autovrij buitenklimaat biedt voor bewoners en bezoekers.

Compacte clusters met woningen landen in het landschap en vormen samen buurtjes rondom ruime collectieve hoven. Tussen de buurtjes door meandert een groene parkloper over de volledige diepte door de locatie. Het parklandschap opent zich naar de Zegwaartseweg en sluit zo niet alleen aan op de groene informele verkaveling van het historische lint, maar legt ook de verbinding met Palenstein. Diepe perspectieven vanuit het lint de locatie in nodigen bezoekers uit het parklandschap te ontdekken en te gebruiken. De losse schakering van bouwblokken zorgt voor een membraan-effect: de verkaveling is transparant, maar heeft soms meer doorzicht, soms minder. Daardoor zijn er geen achter gebieden en geen “gated communities”.

Het groene parklandschap is doorwaadbaar en toegankelijk. Helder gedefinieerde entrees markeren de overgang tussen het openbare park en het collectieve domein. De woningen worden vanaf het park bezien geschakeld met een spel van hoge en lage tuinmuren. Dit gecultiveerde spel van wanden hoog en laag vormt een sterk contrast met het landschappelijke casco. De woongemeenschappen vormen een eigen bastion in het groen; ’hard van buiten zacht van binnen’. Instinctief voel je aan dat je in een gebied betreed waar je te gast bent.

De collectieve tuinen versterken het buurtgevoel bij de bewoners. De woningen kijken uit op de collectieve tuin en staan ermee in directe verbinding via hun privé-buitenruimten. Lage hagen zorgen voor privacy op zithoogte en overzicht op stahoogte. Geen schuttingenlandschap zoals in de VINEX, maar een open, groen domein met een vanzelfsprekende overgang tussen collectief en privé. Elke hof heeft een andere uitstraling en gebruik doordat de bewoners zelf bijdragen aan de vormgeving en het gebruik van hun hof. Zo kan een hof worden ingericht als speelbos voor de kinderen, of als moestuin.

De Wijktuin aan de Zegwaartseweg blijft behouden en door zijn prominente positie op de kop van het assenkruis, markeert de Wijktuin het begin van een nieuw idyllisch, luw woongebied te midden van de drukke stad. Op de hoek van de Zegwaartseweg en de Van der Hagenstraat komt Villa Eigenwijze. Dit bijzondere zorgcomplex staat aan de wijktuin. Bewoners van de villa kunnen zo op een vanzelfsprekende manier de verbinding aangaan met de wijktuin en haar gebruikers.



Stedenbouwkundig plan Edisonpark

Edisonboog

5 meter

5 meter

Darwinstraat

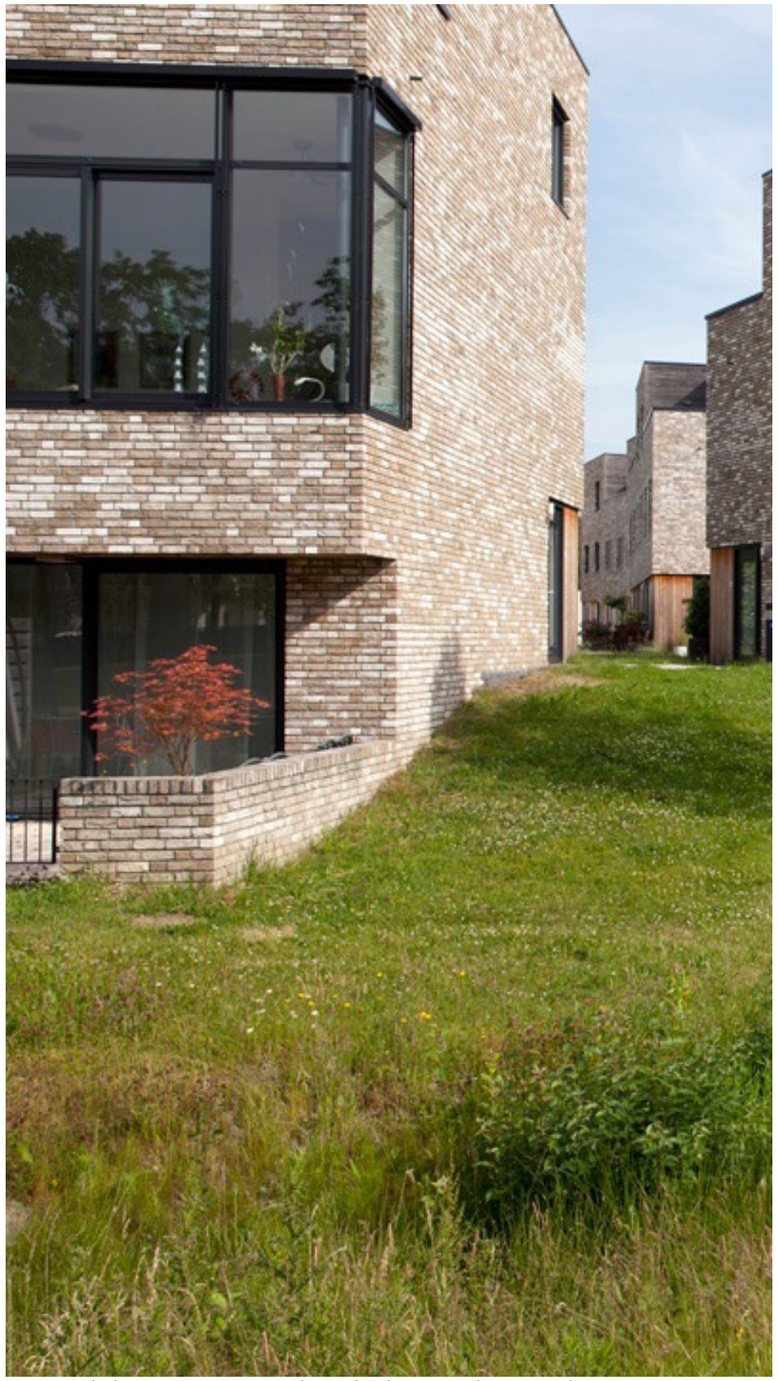
Van der Hagenstraat

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het Edisonpark

3.3 **Kwaliteitdragers van het plan**

Hoofdelementen van het plan

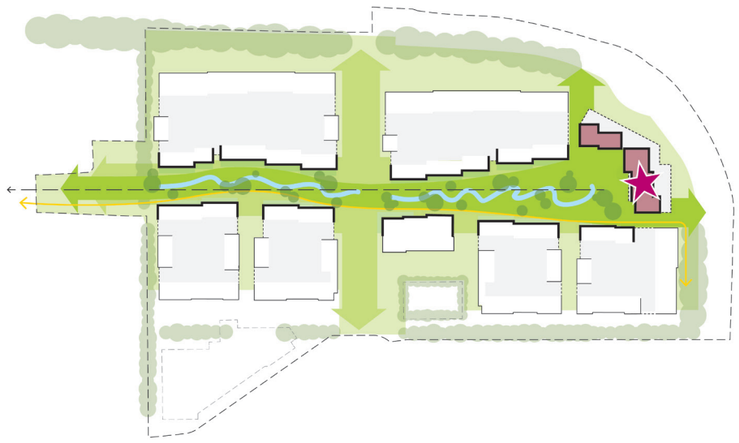
Het Edisonpark wordt een nieuwe groenstedelijke community. Het stedenbouwkundige plan bevat een ruimelijke kwaliteitsdragers die het plan een onderscheidend signatuur geven. Om dit te borgen zijn er een zestal ruimtelijke kwaliteitsdragers geïdentificeerd met bijhorende spelregels.



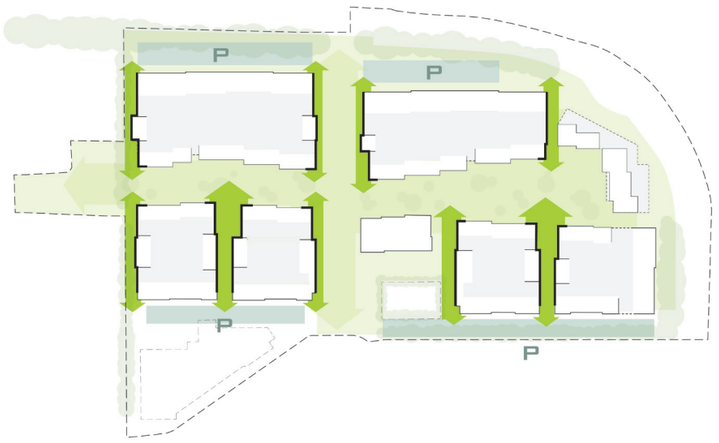
Dragers zoals clusters van woningen aan het Beekpark omzoomt door een rand van appartementen

Een beekpark met water als herkenbaar en bruikbaar element

Kwaliteitdragers



Beekpark met mooie beëindiging

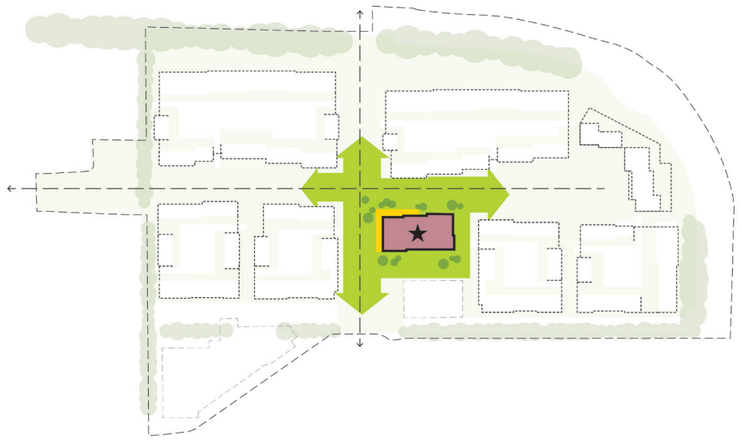


Dwarsstraatjes

Rand van appartementen

Stadsstraat Van der Hagenstraat

Clusters met binnenhoven

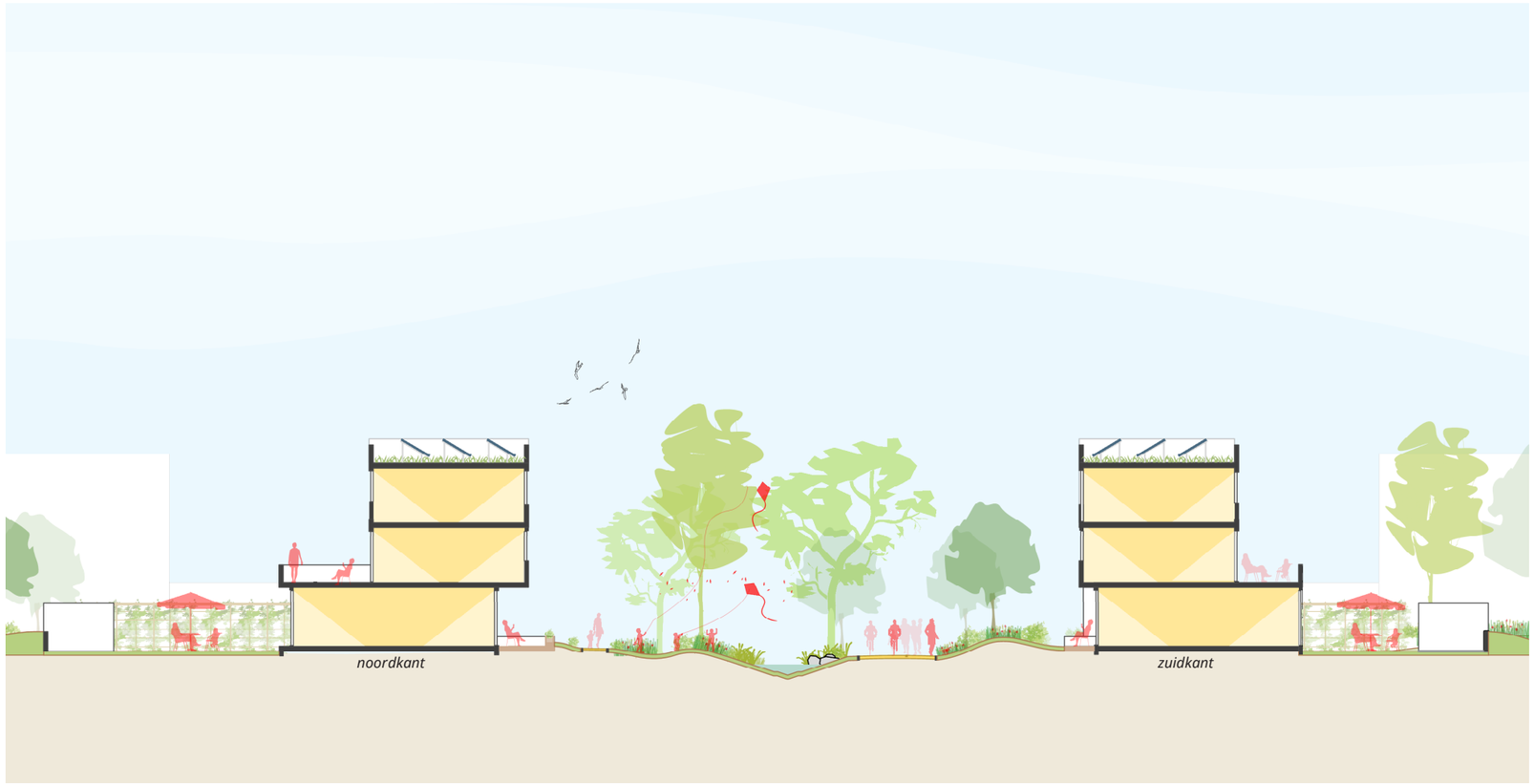


Groen zorgcluster

Beekpark met mooie beëindiging

De woningen aan het park vieren de aanwezigheid van het park maximaal in typologie, organisatie en oriëntatie. Aan de centrale parkzone liggen de entrees en de private buitenruimtes in de vorm van tuinen met een meeontworpen tuinmuur in het vocabulair van de woning. De overgang tussen privé en openbaar wordt sterk aangezet als contrast tussen het parklandschap en de wooncluster die als bastion in het groen liggen.

Aan het park is het belangrijk dat de bewoners hun eigen woning herkennen zonder dat er een kakofonie aan individuele pandjes ontstaat. Geen lange strengen rijwoningen, maar compacte clusters met een goede balans tussen repetitie en individuele expressie per gebouwkorrel. De hoogte is beperkt en kenmerkt zich als kleinschalig met 2 tot 3 bouwlagen met een setback.



Principe doorsnede

Het beekparklandschap met mooie beëindiging vormt de kwaliteitsdrager van het Edisonpark,

Kleinschalige bebouwing met gestaffelde rooilijn verbreedt het park richting de beëindiging

Voorruimtes aan het park worden uitgevoerd als tuinen en/of stoepen

De beëindiging volgt de orthogonale morfologie en wordt een uitzondering in de architectonische uitwerking (accent)

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van de woningen aan het park

Voortuinen met een tuinmuur aan het parklandschap. De gebouwde muren worden uitgevoerd in het vocabulair van de architectuur

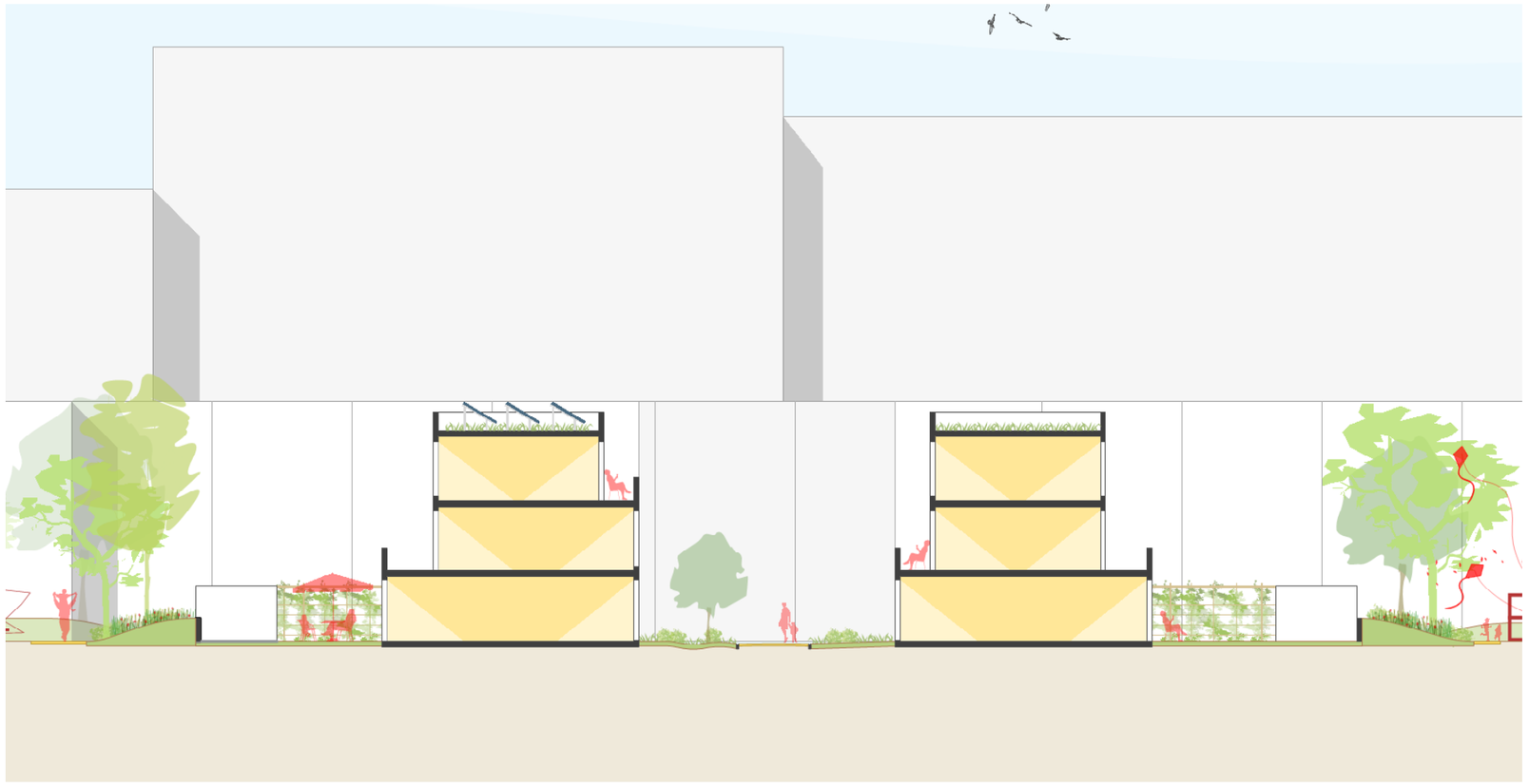
De woningen ogen kleinschalig

Plasticiteit en dynamiek in het gevelbeeld

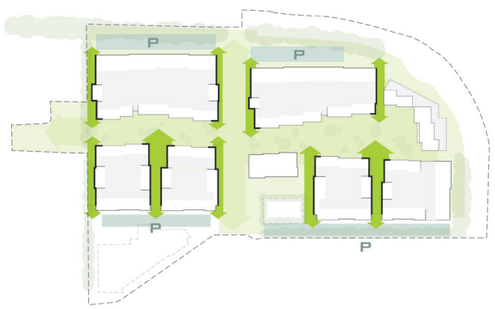
Dwarsstraatjes

De Dwarsstraatjes hebben een intiem karakter door de compacte opzet van het groene straatprofiel. De woningen zijn met hun entree naar de openbare ruimte georiënteerd en zijn goed bereikbaar via een pad. De voorruimte wordt gemarkeerd door een klein stoepje met mee ontworpen plantenbakken.

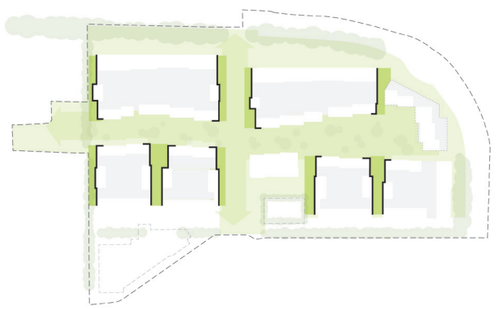
De woningen staan direct met de stoep aan het groen of ze hebben een groene, lage haag die de voortuinen omkaderen richting het centrale parklandschap. Hier monden de tuinstraten uit in een eigen plek met karakter. Dit vormen kleine ontmoetingsruimtes binnen het centrale park op de kruisingen van park en straat.



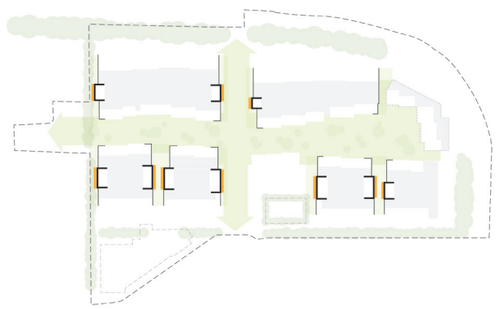
Principe doorsnede



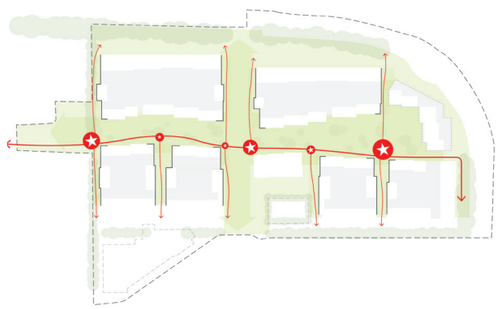
Intieme dwarsstraten die park en rand verbinden vormen de looproutes naar de parkeervoorzieningen



Verspringende rooilijn verbreden de straatjes richting het park



Een private stoep als buitenruimte met directe ligging aan het groen



Kruispunten bieden ruimte voor ontmoetingsplekken

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het parkstraatje

Verbijzonderingen in de gevel als de context daar aanleiding toe geeft

Compact straatprofiel met woningen direct aan het groen

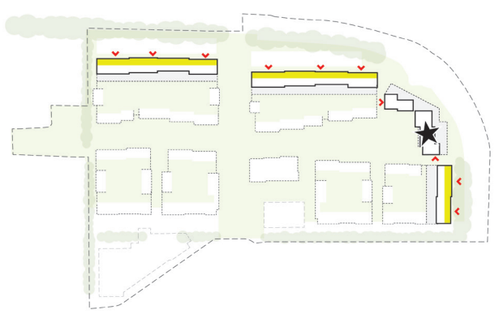
Rand van appartementen

In de Groene Edisonsingel ligt de nadruk op het vinden van een goede balans tussen geluidwering, levendigheid en natuurwaarden. Het creëren van rug van appartementen in een formeel doch dynamisch, transparant en levendig straatbeeld is essentieel om het plan kwalitatief te positioneren aan de stedelijke context. Door de appartementen op te delen in compacte blokken wordt de schaal van de aaneengesloten gevelwand verkleind, waardoor deze beter aansluit op de menselijke maat.

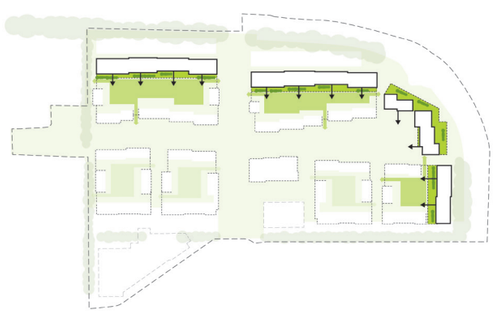
Bestaande ecologische en natuurlijke waarden dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden binnen de ontwikkeling van de Groene Edisonsingel. Langs de noord- en oostzijde van het plangebied wordt dit gekenmerkt door de hoofdwatergang en een hoge bomenrij. Groen en water verzachten het beeld van de groen-stedelijke wand.

Principe doorsnede

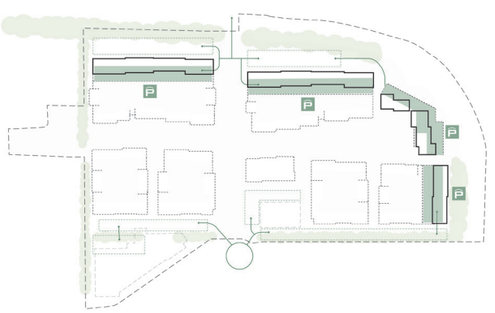
Landschappelijke rand met bomen, water en waar het autoparkeren wordt ingepast



Formele buitenrand met adressen en functies in het plint

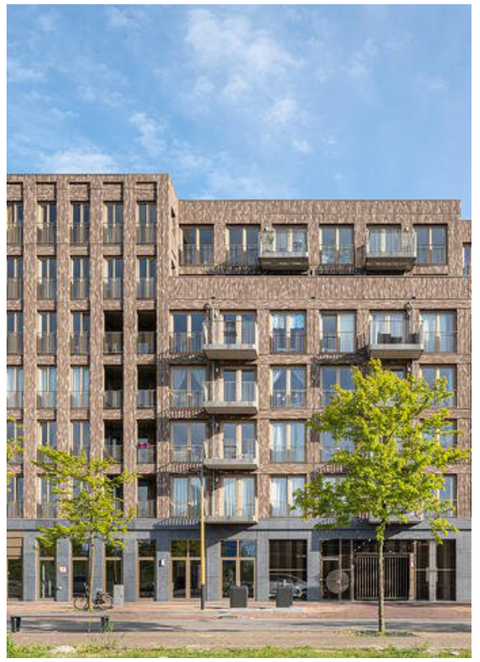


Informele groene binnenrand met ruimte voor buitenruimtes gelegen aan een collectieve dektuin



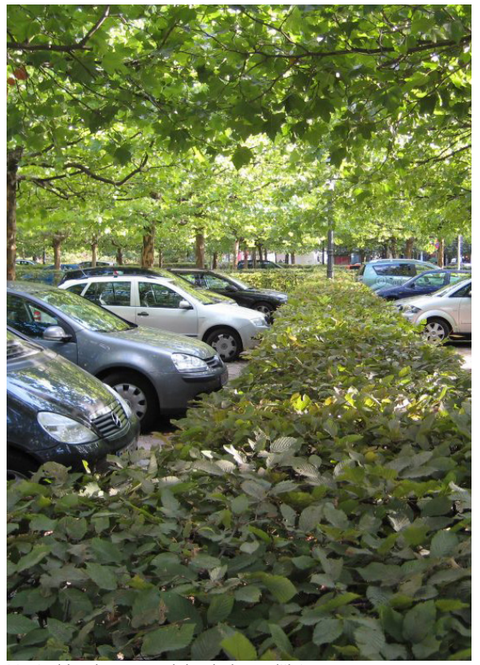
Gebouwde parkeervoorziening voor bewoners op maaiveld

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van de rand van appartementen



Formele buitenzijde: variatie geleding binnen het bouwblok

Transparant plint met adressen en functies



Maaiveldparkeren wordt landschappelijk ingepast

Opgaand groen aan een solitaire gevel structuur

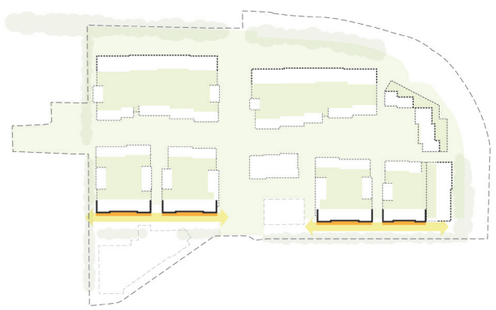
Van der Hagenstraat

Aan de Van der Hagenstraat komt een parallelweg met daaraan een wand van stoere stadswoningen. De gesloten wand van grondgebonden stadswoningen weren het geluid van de weg naar het binnengebied. De stadswoningen variëren in hoogte en rooilijn waardoor een divers straatbeeld ontstaat. De verspringingen worden geschakeld in clusters die ieder een eigen kleur en materialisatie krijgt. Zo ontstaat er diversiteit in de begeleiding van de Van der Hagenstraat. De plasticiteit is vooral per individuele woning afleesbaar door het toevoegen van erkers en uitkragingen of incidenteel een vierde laag.

De stadswoningen krijgen een subtiel verhoogd voorterras die de overgang tussen privé en publiek domein markeert. Het publiek domein wordt gekenmerkt door groen en het integreren van het bestaande groen.

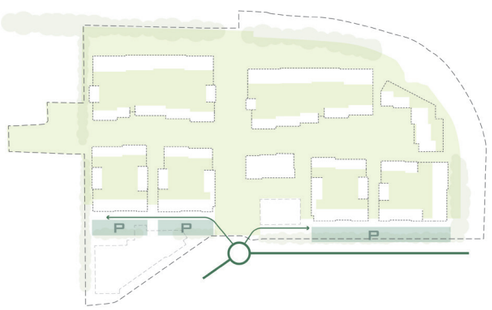
Principe doorsnede

Wand van stedelijke woningen aan de Van der Hagenstraat



Stadsstraat met verspringende rooilijn en een Delftse stoep

Bestaande groenzone met bomen en parkeren op maaiveld



Slimme ontsluiting via een parallelweg

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van de stadswoningen

Stadswoningen hebben voldoende hoogte om onderdeel te zijn van de wand

Stedelijke voortuin in de vorm van een stoep

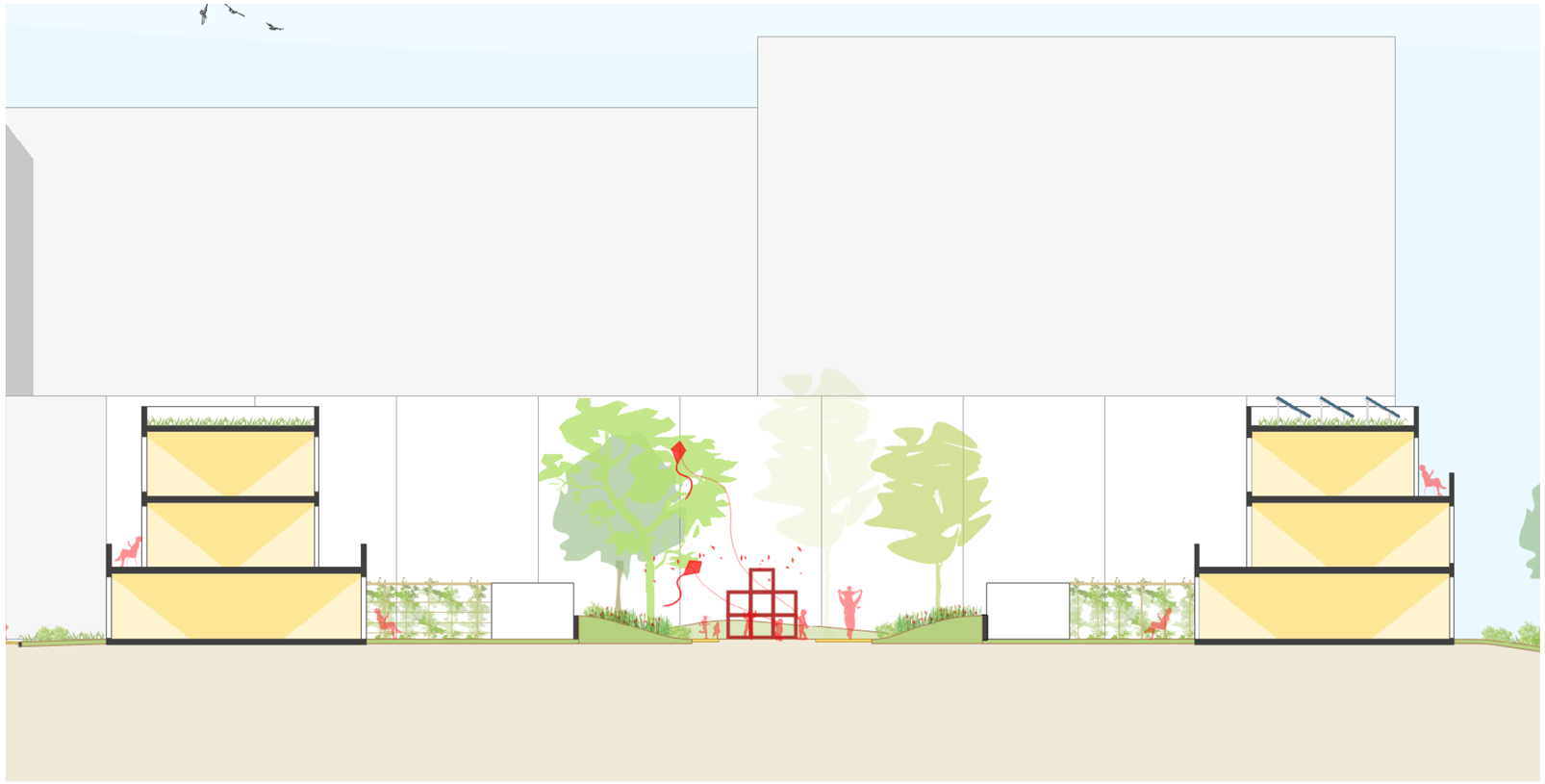
Individuele parcellering

Wooncluster met binnenhoven

Het onderscheid tussen openbaar, collectief en privé is door de compacte morfologie duidelijk leesbaar. Het openbare landschap wordt duidelijk gedemarqueerd en begeleid door gevels, buitenruimtes, tuinmuren en hagen. Via ontspannen doorgangen betreedt men de collectieve binnenhoven die minimaal twee toegangspaden hebben.

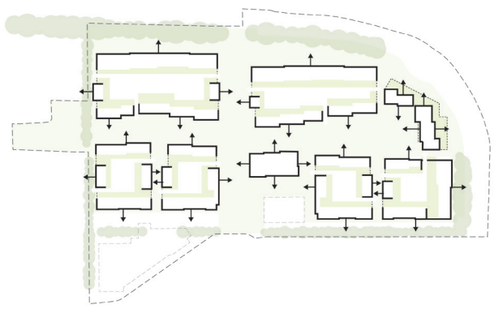
In het hart van elk bouwblok ligt een goed toegankelijk gemeenschappelijk hof. Het is een voorziening bovenop de ruime tuinzone die direct aan de gevel ligt. Alle EGW woningen hebben een eigen berging op de grens van de kavel. De bergingen worden deels ingepakt met taluds en groen. Daardoor heeft het hof een sterk groene uitstraling en sluiten de tuinen, die onderling door hagen zijn gescheiden, naadloos aan op het collectieve hart van het blok. De bergingen worden uitgevoerd in één vocaulair.

Op de overgang van de appartementengebouw naar de omgeving liggen aan de zonzijde daktuinen op de eerste bouwlaag. Het is een belangrijk groen decor en de inrichting met meerstammige bomen, hagen en vaste planten sluit aan bij het tuinkarakter van de aangrenzende collectieve hoven. De daktuinen zijn gemeenschappelijk te gebruiken. De rijkdom van de beplanting draagt bij aan de ecologie van het gebied.



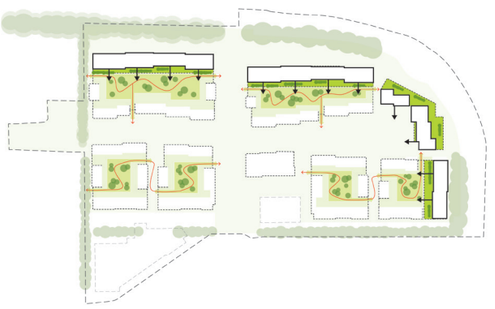
Principe doorsnede

Clusters van woningen in het groen,



Alzijdige, gesloten composities van woningen, tuinmuren en plantenbakken

Zachte, doorwaadbare binnenwereld van levendige, collectieve binnenhoven



Dektuinen die aansluiten op de hoven en waar het parkeren mooi wordt opgelost met groen

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het collectieve aaabinnenhof

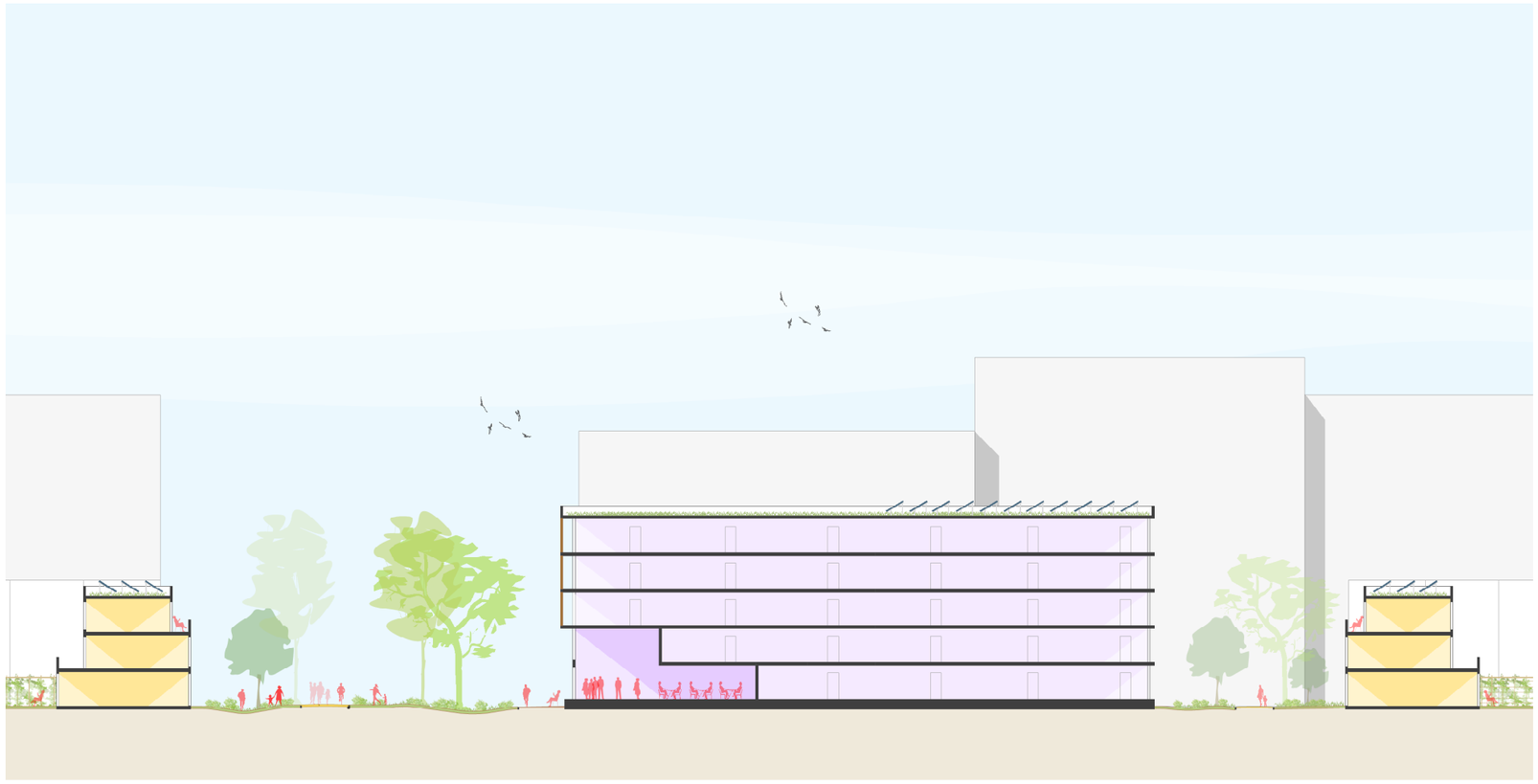
Zachte, groene binnenhoven met achtertuinen

Appartementen aan een collectieve dektuin

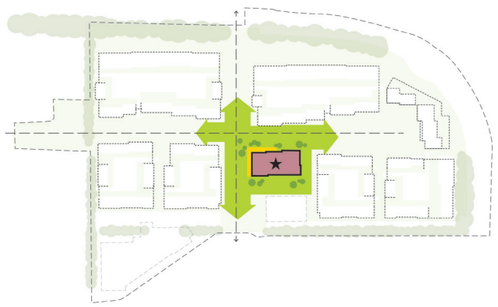
Vocabulair van meeontworpen tuinmuren en alzijdige hoekoplossingen

Groen zorgcluster

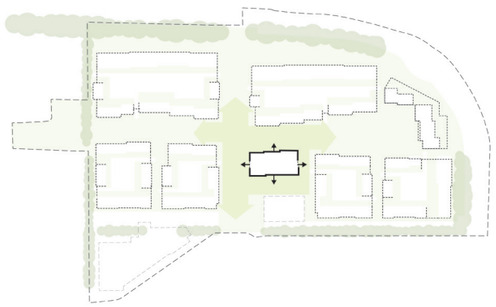
Bij de entree aan de Van der Hagenstraat wordt een gebouw voor ouderenhuisvesting gesitueerd. Het gebouw staat bij de entree en is als het ware een schakelstuk tussen entree en park en krijgt een dubbele groene gevel. Een dubbelhoge entree, woonkamer en voorzieningen ruimte verankerd het gebouw in de directe omgeving.



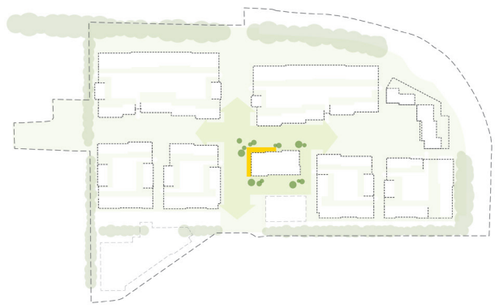
Principe doorsnede



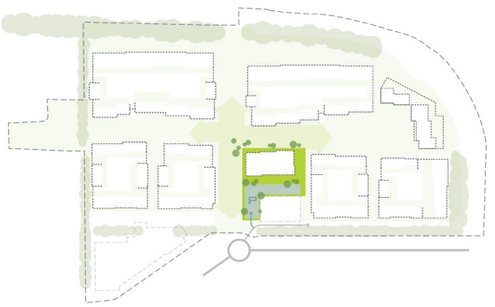
Centraal gelegen groen zorg gebouw markeert de entree van het park



Alzijdig gebouw met verspringing aan de parkzijde en de gevels pal in het groen

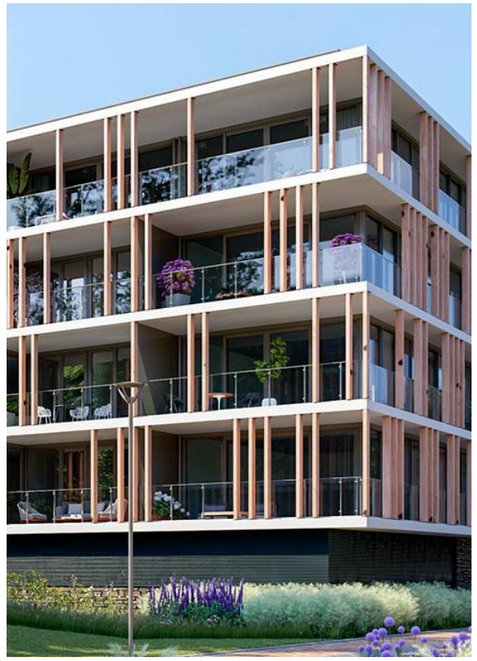


Collectieve ruimte aan het park



Landschappelijk inpassen van het maaiveld parkeren aan de zuidzijde

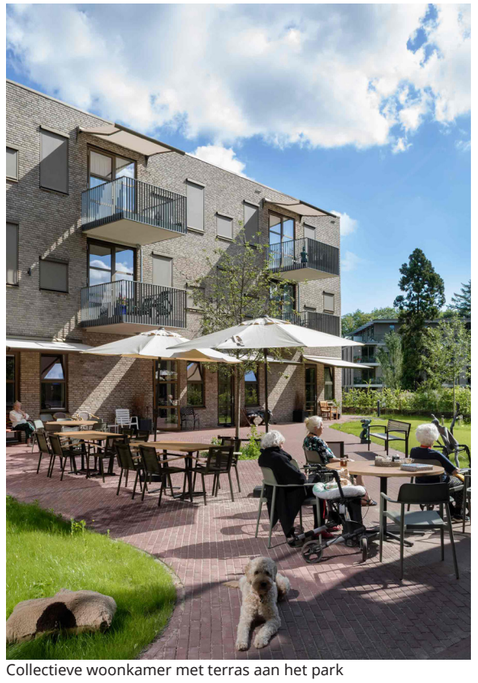
Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het zorggebouw



Cleane horizontale gevel indeling

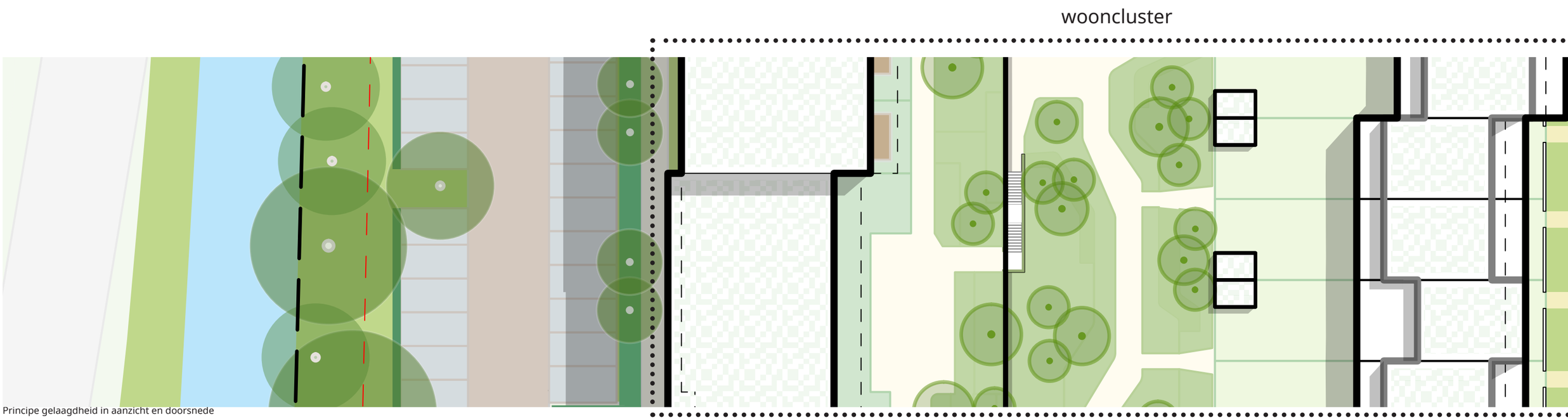
Diversiteit in hoogte, alzijdig georiënteerd

Ritmiek in de gevel zoekt aansluiting bij de laagbouwomgeving



Collectieve woonkamer met terras aan het park

Doorsnede noord - zuid



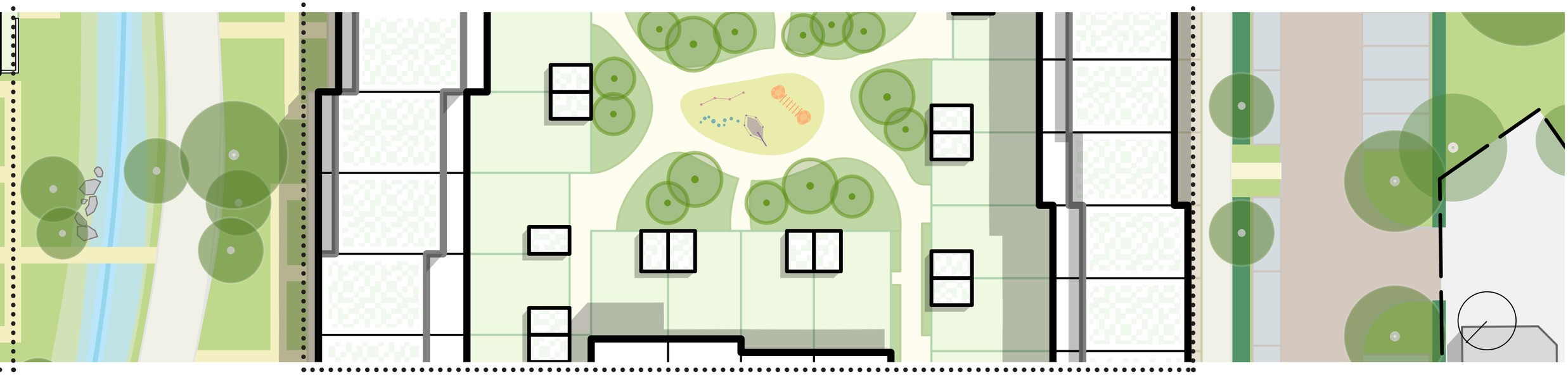
Principe gelaagdheid in aanzicht en doorsnede

park

hofje

straat

wooncluster



Doorsnede west - oost

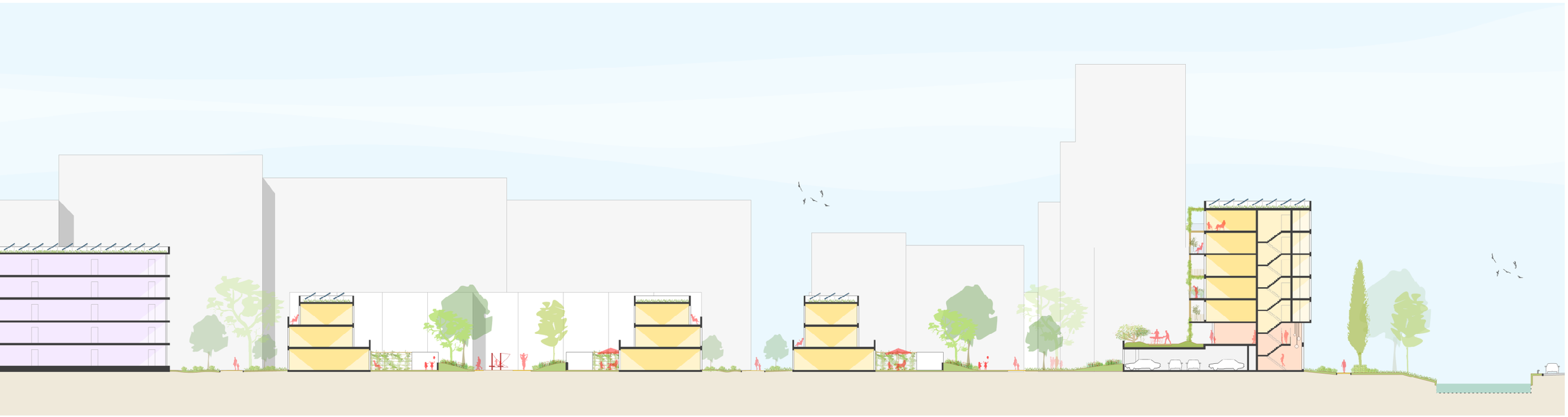
hofje

hofje

park

wooncluster

wooncluster

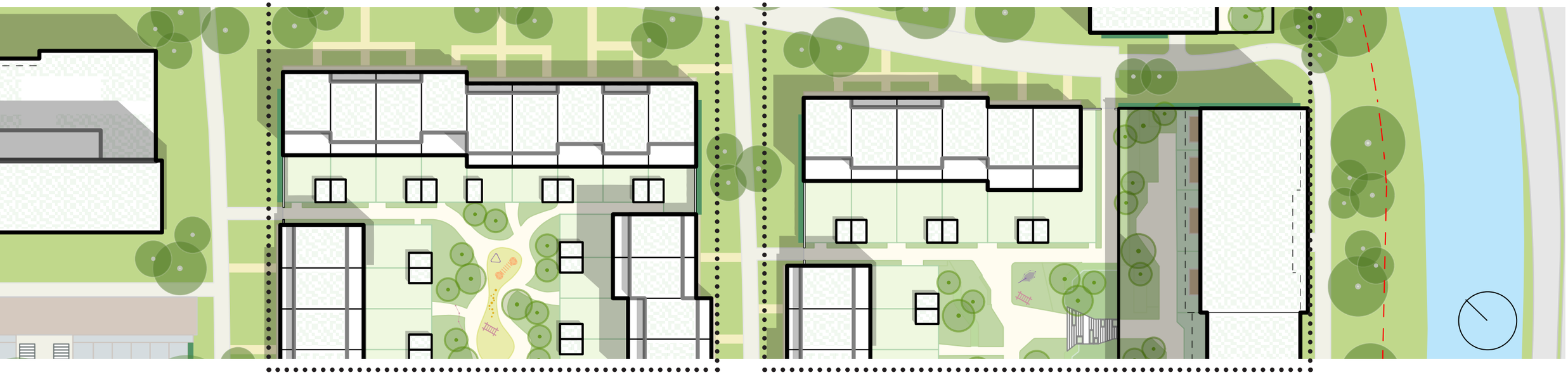


hofje

hof

wooncluster

wooncluster



hoofdstuk

4. Plan in aspecten

4.1 **Ruimtelijke opbouw**

Woning typologieën, bouwhoogte en volumeopbouw bepaald de positionering van het programma

Woningtypologieën
Het Edisonpark biedt een rijke mix aan woning typologieën, die geschikt zijn voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Deze typologieën zijn verspreid gesitueerd over een aantal compacte clusters bebouwing die elk rond een collectieve tuin zijn gepositioneerd.

Door deze clustering ontstaan buurtjes binnen de wijk - kleinere woongemeenschappen waarin de bewoners elkaar kennen, waar lichte ontmoeting plaats vind en waar men gemakkelijk op informele manier met elkaar in contact komt. Dit versterkt de gemeenschapszin en maakt het eenvoudig en laagdrempelig om bij elkaar aan te kloppen voor een boodschap of een beetje hulp. Ook zorg krijgt een plek in de nieuwe wijk door het positioneren van een woon-zorgcomplex in het hart van het plan.

De wand van appartementen aan de Groene Edisonsingel is divers qua hoogteopbouw. Hier varieert het gevelbeeld in hoogtes tussen de 4 en 7 lagen met op een tweetal plekken een accent tot 9 lagen. De hoek ter hoogte van Activisie sluit in gepaste hoogte aan met de buren en vanaf dit hoekvolume neemt de hoogte toe- en af. De hoogte sprong bedraagt 1 tot 2 bouwlagen.

Volumeopbouw
Het kerngebied is kleinschalig van karakter met een hoogteopbouw van 2,5 tot 3 lagen. Uitzondering op deze regel zijn enkele stadswoningen aan de Van der Hagenstraat waar tot 4 lagen mag worden gebouwd.

De parkbeëindiging vormt in vorm en hoogte het spektakelstuk van het Edisonpark. De toren van 12 verdiepingen vormt een markante beëindiging van het park en positioneert het plangebied tegelijkertijd aan de stedelijk context van Zoetermeer. De toren vormt een nieuw herkenningspunt aan het Prinses Maximaplein en aanpalende hoofdwegen.

Volumeopbouw bepaald positionering van het programma
Het Edisonpark is een gemengde, inclusieve woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Daarbij past een programma met voldoende mogelijkheden en keuzes. Het programma kan opgedeeld worden in appartementen (MGW) en grondgebonden woningen (EGW). Voor de appartementen ligt het aanbod binnen de range sociale huur, middelhuur, vrije sector huur en koop appartementen.

Voor de grondgebonden woningen onderscheid het Edisonpark drie typologieën: de stadswoning aan de Van der Hagenstraat, de tussenwoning aan de parkstraten en de riante parkwoning (met veranda) aan het centrale parklandschap. Daarnaast biedt het Edisonpark ruimte aan een tweetal zorgvoorzieningen met ieder een eigen programmatische signatuur.

Typologieën

- parkwonen
- clusters in het groen
- lint Zegwaartseweg
- groene Edisonsingel
- stedelijk wonen aan de parkrand
- Verzorgingshuis
- special

Bouwlagen

- 1-2
- 3
- 3 - 4
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9-10
- 13

Programma

- zorgvoorziening

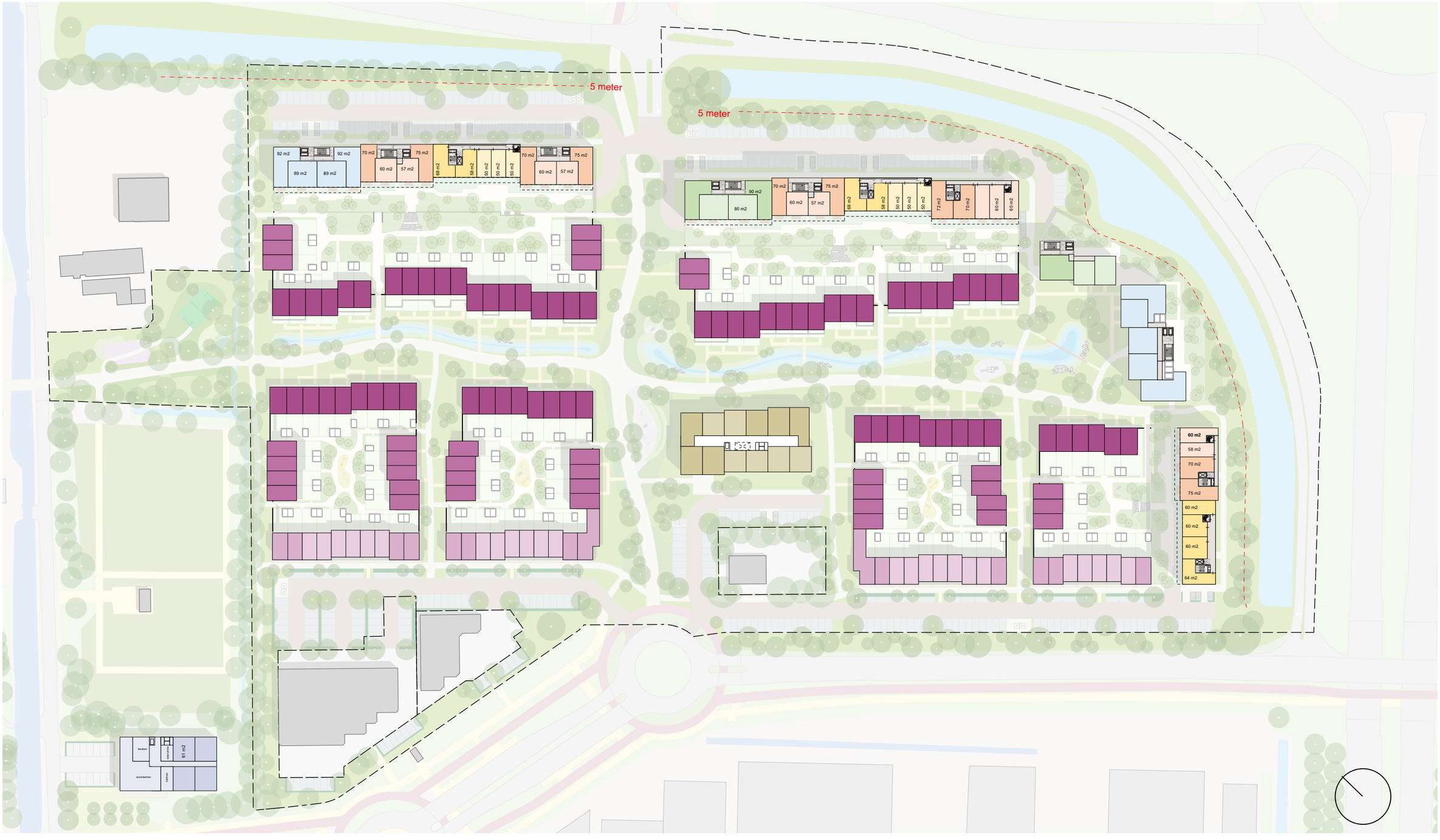
MGW

- sociaal huur
- belegger huur
- belegger huur | vrije sector
- vrije sector

EGW

- koop stadswoningen
- koop hofwoningen
- koop parkwoningen

Uitwerking van het programma

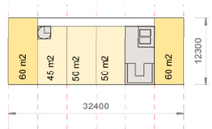


Programma behoefte				Programma KCAP	balans
Typologie		**GO(m²)**	**aantal**	**aantal**	**aantal**
MGW					
Sociaal huur	2 kamers	50	42	39	3
	3 kamers	60	52	54	2
Belegger huur	2 kamers	60	54	74	20
	3 kamers	68	82	68	14
Belegger huur | Vrije sector	3/4 kamers	80	20	20	0
	4 kamers	90	17	17	0
Vrije sector	2/3 kamers	89	60	36	24
	2/3 kamers	89	0	24	24
subtotaal			*327*	*332*	**5**
Zorg Complex	2 kamers	60	18	17	1
	3 kamers	70	37	31	6
Villa EW	-	-	16	16	0
subtotaal			*71*	*64*	**7**
EGW					
Stadswoningen	3 lagen	135	22	24	2
	3.5 lagen	165	14	14	0
Hofwoningen	3 lagen	144	62	38	24
Parkwoningen	3 lagen	151	47	68	21
subtotaal			*145*	*144*	**1**
TOTAAL*			***543***	***540***	**3**

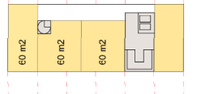
Appartementen (MGW)

Sociale huur

50 m2
2 kamers



60 m2
3 kamers



Belegger huur

60 m2
2 kamers

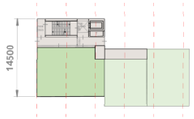
68 m2
3 kamers

Appartementen (MGW)

Belegger huur - vrije sector

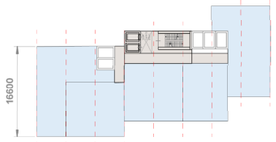
80 m2
3 kamers

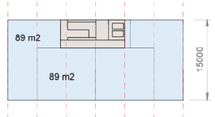
90 m2
3/4 kamers



Koop Vrije sector

89 m2
3/4 kamers





Indeling parkbeëindiging indicatief

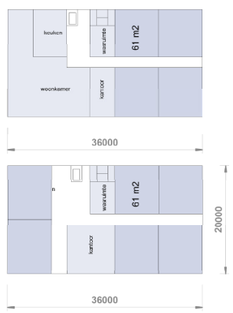
Zorgcluster

Zorgcentrum

60 m2
2 kamers

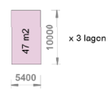
70 m2
3 kamers

Villa Eigewijze

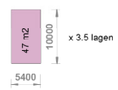


Grondgebonden woningen (EGW)

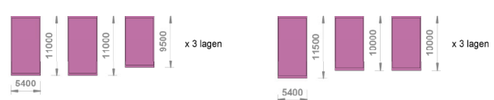
Stadstwoningen
3 lagen
135 m2



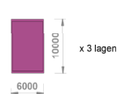
3.5 lagen
165 m2



Hofwoningen
3 lagen
144 m2



Parkwoningen
3 lagen
151 m2



4.2 **Heldere definitie van clusters, zones en buitenruimtes**

Zonering, oriëntatie en uitgeefbaarheid

Zonering
Het onderscheid tussen openbaar, collectief en privé is door de morfologie van clusters duidelijk leesbaar. De openbare ruimte wordt duidelijk gedemarqueerd en begeleid door gevels, buitenruimtes, tuinmuren en hagen.

Oriëntatie
De collectieve hoven volgen het principe van de traditionele stedenbouw; een morfologie met alzijdige bouwvolumes die een entree hebben aan het publieke domein. Alle grondgebonden woningen zijn toegankelijk via de publieke ruimte.

De appartementen aan de Groene Edisonsingel krijgen een collectieve entree aan de noordzijde die direct aansluit op het maaiveld met het parkeren.. Deze entrees kunnen in het stramien van het gebouw liggen voor de tussenliggende appartementen. De hoekbebouwing krijgt een uitnodigende hoekentrees met een royale lobby die de hoek begeleid van singel naar parkzone.

Buitenruimtes
De appartementen aan de groene Edisonsingel hebben een collectieve buitenruimte op het dak van de onderliggende parkeergarage. Deze buitenruimte vormt een collectief dek voor de bewoners. Het collectieve dek is via een ruime trap verbonden met de collectieve hoven op maaiveld. Elk apartement heeft een balkon op de zon, met uitzicht over het park.

Deze configuratie draagt bij aan één samenhangende community tussen MGW en EGW. De grondgebonden woningen aan het park krijgen een veranda. Diepe veranda's aan de noordzijde, ondiepe veranda's aan de zuidzijde van het parklandschap. De stadswoningen aan de Van der Hagenstraat hebben ieder een eigen, verhoofd terras met zonoriëntatie.

Zonering (privé - collectief)

- openbaar ruimte
- andere eigenschappen
- collectief
- privé

Entree en orientatie

- gevel
- entreehal MGW
- entree EGW
- entree auto parkeren
- entree binnenplaats
- entree deks / terras
- entree deks aan 1e verdieping

Buitenruimte

- voorruimte stoepje
- voorruimte tuin aan het park
- Delftse stoep
- collectieve dektuin
- prive tuinen
- collectief hof
- terras
- balkon / buitenruimte MGW

Organisatie van de hoven

Binnenhoven
Via ontspannen doorgangen betreedt men de collectieve binnenhoven die minimaal twee toegangspaden hebben. De collectieve hoven worden op een meanderende wijze aan elkaar geregen door een informeel padensysteem dat aansluit bij de hoofdpaden.

De collectieven hoven volgen het principe van de traditionele stedenbouw; een morfologie met alzijdige bouwvolumes die een entree hebben aan het publieke domein. Alle grondgebonden woningen zijn toegankelijk via de publieke ruimte.

Bergingen
De grondgebonden woningen hebben een entree aan de publieke ruimte en een berging aan de binnenhof zijde. De berging staat op de rand van het perceel en is toegankelijk via de binnenhoven.

Binnenhoven

entree

collectief

Bergingen

bergingen

Uitgeefbaar

grondoppervlak MGW (totaal ca. 9.215m²)

grondoppervlak EGW (totaal ca. 16.770m²)

grondoppervlak Zorg complex (totaal ca. 1.200m²)

4.3 **Attractief beekpark**

Landschappelijke hoofdstructuur

De landschappelijk hoofdstructuur bestaat uit één verbindend park in de vorm van een assenkruis. De beek vormt hierin de belangrijke ruimtelijke- en landschappelijke drager van de publieke ruimte. De hoofdcompositie van woonclusters in het groen volgt de opzet van het assenkruis. Vanaf de Groene Edisonsingel bezien hebben de clusters grootschaligere maat, schaal en korrel die aansluit op de verbining tussen de rug van appartementen en het aanpalende grondgebonden woonmilieu.

Tussen de centrale parkruimte en de Van der Hagenstraat, gaat de morfologie over naar een klienere, compacte opzet van woonclusters en binnenhoven. Samen met de parkstraten worden zo een reeks kleinere clusters gedefinieerd met enkel en alleen grondgebonden woniongen rondom een binnenhof. Deze hoven zijn toegankelijk en bieden een fijne groene dooradering die extra ruimtelijke kwaliteit aan de woonomgeving verlenen. De hoven worden door de bewoners zelf vormgegeven en kunnen dus qua inrichting en gebruik sterk van elkaar verschilen.

Daar waar prominente structuren in het centrale parklandschap elkaar kruisen, ontstaan er bijzondere plekken die als zijnde ook zo geprogrammeerd kunnen worden met functies.

Watersysteem

- HWA, hoofdleiding
- plas dras zone / wadi
- daktuin met waterbuffer
- regenwater van gebouwen naar daktuin of dichtstbijzijnde wadi
- hoofdwaterweg

Bomen

- park
- binnenhoven
- dak / dek
- omgeving
- dek

Spelen

- speelplek tot 6 jaar
- informele groene speelruimte
- speelruimte tot 6-12 jaar
- groene natuurbelevingsplek

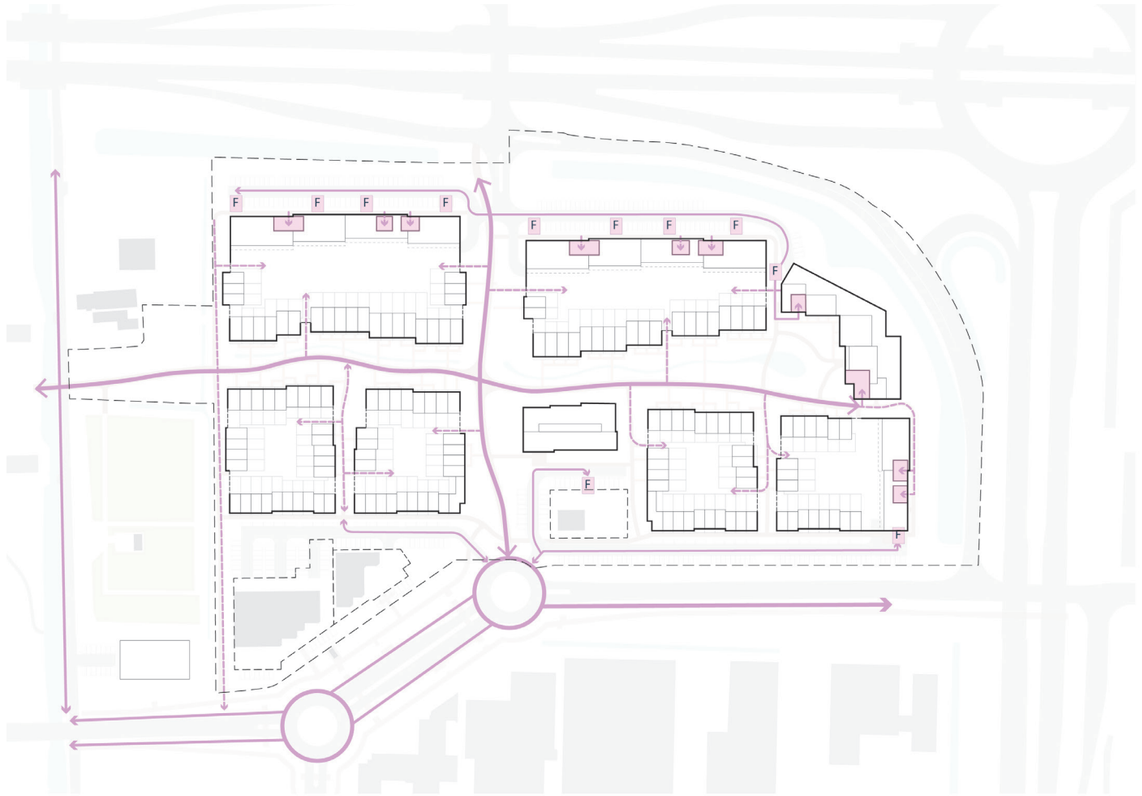
4.4 **Duurzame mobiliteit**

Fietsnetwerk, wandelroutes en OV

Fietsnetwerk
De Zegwaartseweg, de Van der Hagenstraat en de Edisonstraat vormen een belangrijke verbinding in het hoofdfietsnetwerk van Zoetermeer. Deze prominente routes blijven voor het fietsverkeer gehandhaafd binnen de planontwikkeling, net als de fietsverbinding via het oorspronkelijke tracé van de Edisonstraat. In de toekomst kan de oostwest verbinding via een brug over de vaart worden verbonden met de wijk Palenstein, waardoor het plangebied sterk wordt verankerd door een route te bieden tussen het Van Tuyllpark en het centrum.

Snel fietsen wordt ontmoedigt door het meanderend landschap, zodat de verblijfskwaliteit van het park gehandhaafd blijft. Het bestaande fietspad aan de Van der Hagenstraat wordt - als twee richting - verlegd naar de zuidkant om de verkeersveiligheid ter hoogte van de nieuwe aansluiting Oostweg te verbeteren.

Wandelen
De openheid van de publieke ruimte biedt maximale doorwaadbaarheid voor voetgangers. Voetpaden meanderen tussen de alzijdige bouwblokken door en via de hoofdstructuur zijn de collectieve hoven te bereiken



Fietsnetwerk

- hoofdfietspad
- gedeeld fietspad/auto
- secundair fietspad
- F fietsenstalling
- fietsenstalling (gebouwd)

Voetgangers

- hoofdpad
- secundair pad
- secundair pad (binnenhof)
- toegang terras
- collectief pad (terras)

OV

- route
- halte

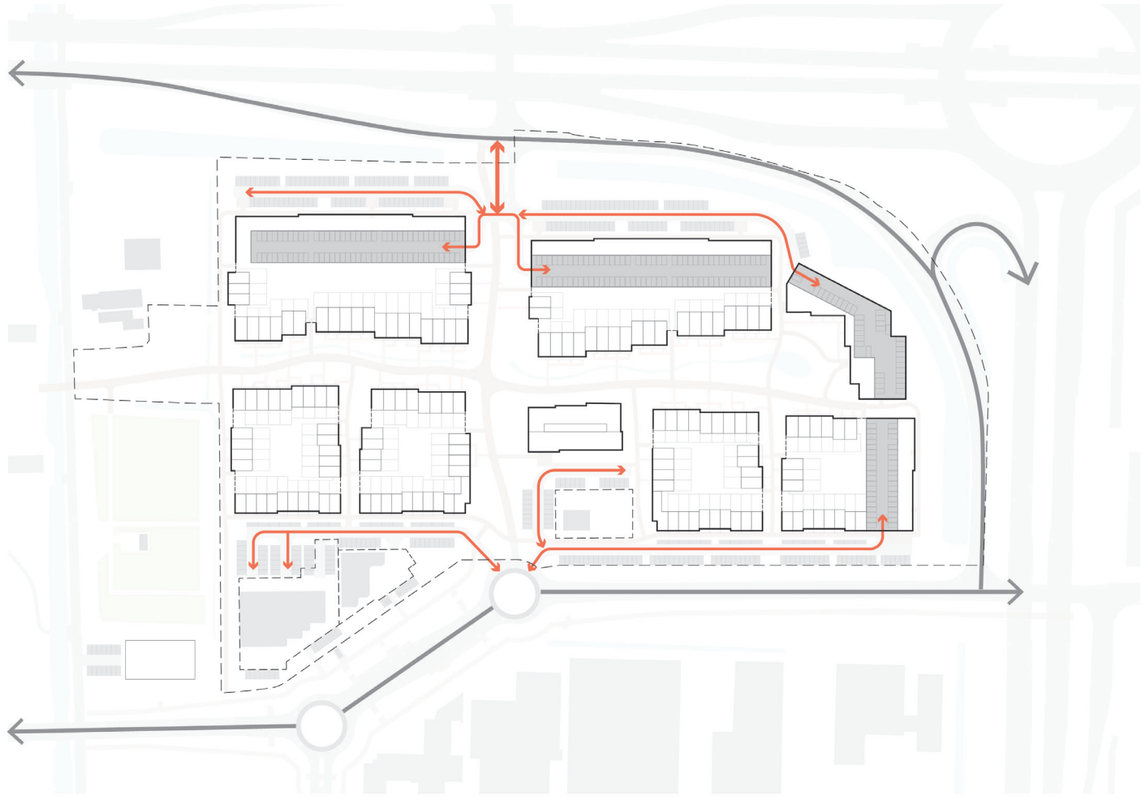
4.5 **Een autoluw gebied**

Ontsluiting auto met het parkeren aan de rand

Met het omleggen van de Edisonstraat is de doorgaande verkeersroute voor autoverkeer via het plangebied komen te vervallen. Dit biedt een uitgelezen kans om de wijk volledig autovrij te maken.

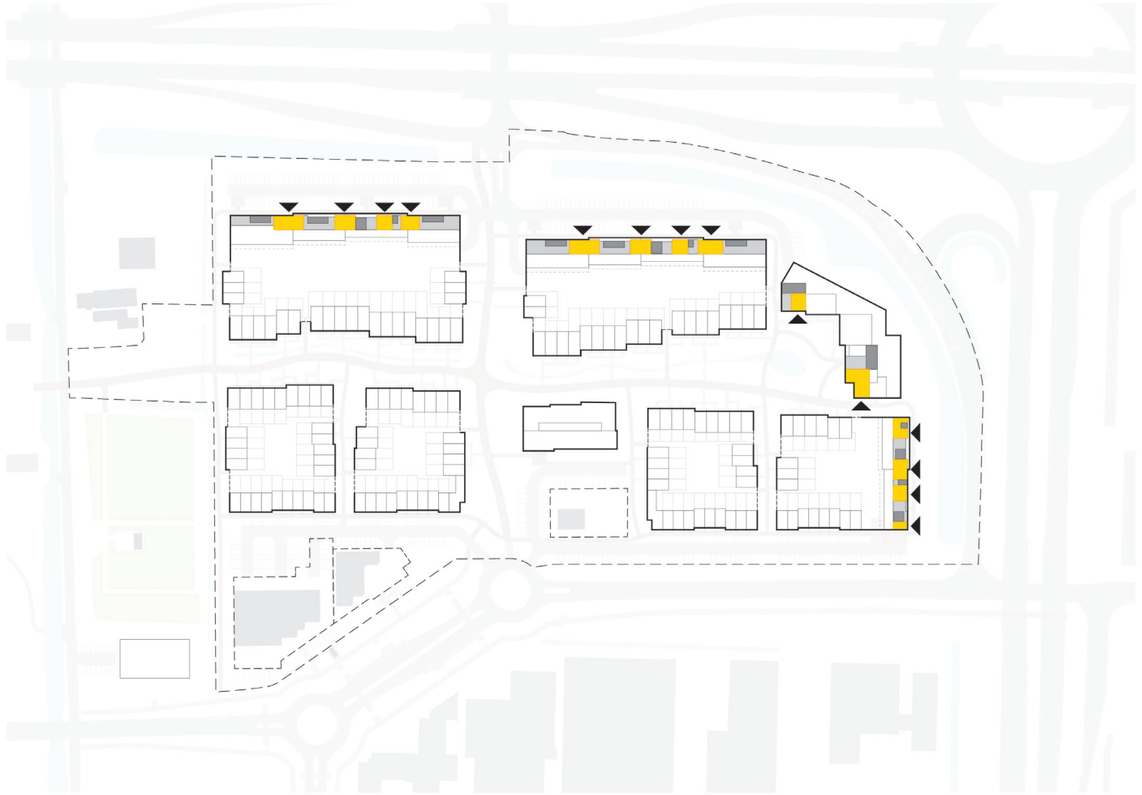
De autobereikbaarheid van het Edisonpark wordt op twee manieren gefaciliteerd. Een entree aan de noordzijde die wordt aangesloten op de kruising met de Australiëweg, de bestaande Edisonstraat en de Edisonboog (omlegging.) en aan de zuidkant wordt het gebied ontsloten via de bestaande rotonde aan de Van der Hagenstraat.

Het binnen gebied wordt door het buitenom leiden van het doorgaande verkeer geheel autoluw en is uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten en incidenteel bestemmingsverkeer.



Auto

- auto circulatie
- parkeren gebouwd
- parkeren op maaiveld



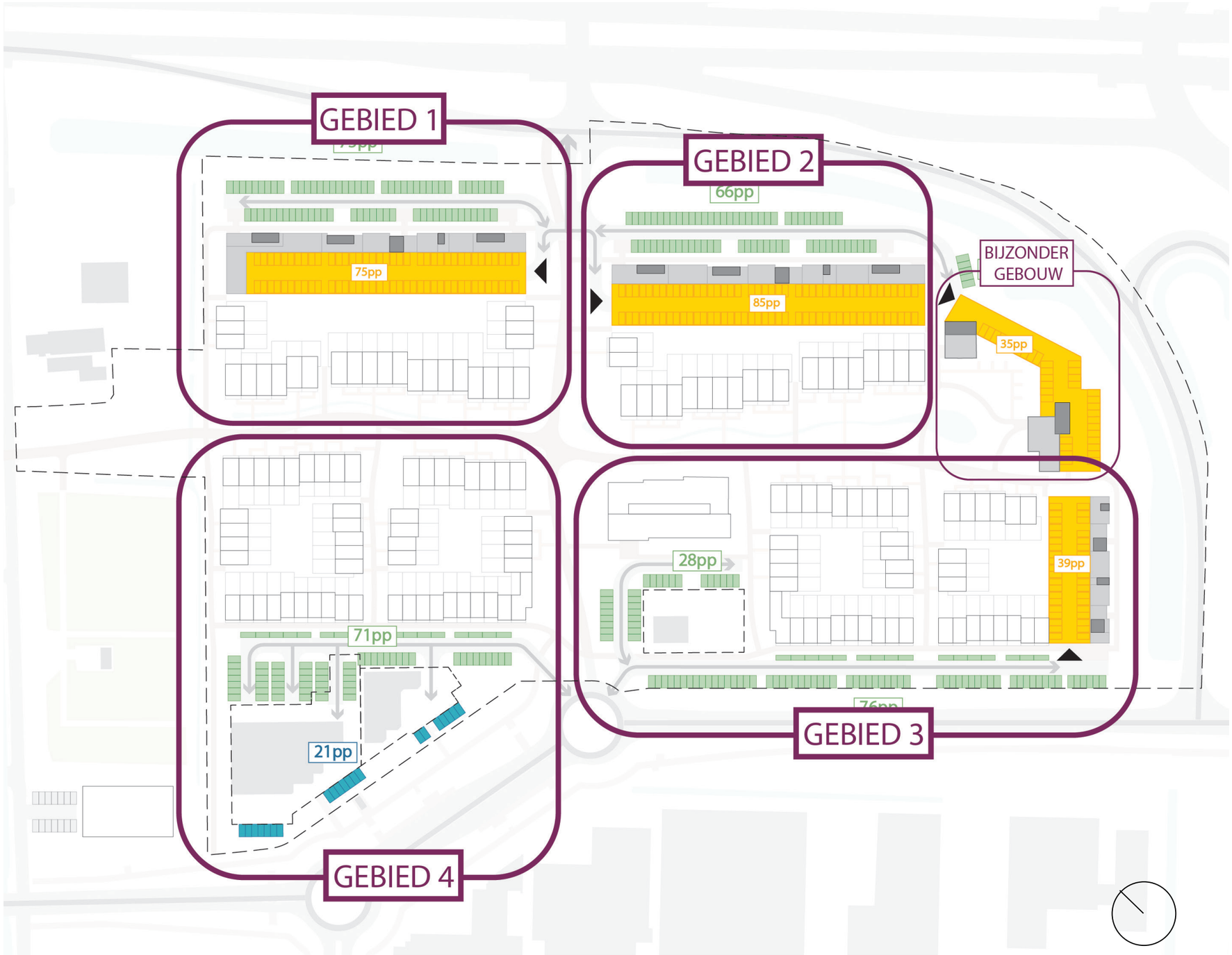
Parkeren autos

- op maaiveld
- op maaiveld
- gebouwd
- entree parkeren
- entree (MGW)

Parkeren fietsen

- fietsenstalling en bergingen
- cores
- lobby
- entree

Uitwerking van het parkeren



Gebied 1

AUTOS
parkeren (behoefte): 145
parkeren (aanwezig): 149

deelauto 15%
parkeren (behoefte): 133
parkeren (aanwezig): 149

+16

FIETSEN
parkeren (behoefte)
woning: 307
bezoek: 131

totaal
parkeren (behoefte): 438

Gebied 2

AUTOS
parkeren (behoefte): 156
parkeren (aanwezig): 151

deelauto 15%
parkeren (behoefte): 144
parkeren (aanwezig): 151

+7

FIETSEN
parkeren (behoefte)
woning: 329
bezoek: 142

totaal
parkeren (behoefte): 471

Bijzonder gebouw

AUTOS
parkeren (behoefte): 54
parkeren (aanwezig): 40

deelauto 15%
parkeren (behoefte): 50
parkeren (aanwezig): 40

-10

FIETSEN
parkeren (behoefte)
woning: 146
bezoek: 53

totaal
parkeren (behoefte): 199

Gebied 3

AUTOS
parkeren (behoefte): 155
parkeren (aanwezig): 143

deelauto 15%
parkeren (behoefte): 143
parkeren (aanwezig): 145

0

FIETSEN
parkeren (behoefte)
woning: 236
bezoek: 144
totaal
parkeren (behoefte): 380

Gebied 4

AUTOS
parkeren (behoefte): 96
parkeren (aanwezig): 92

deelauto 15%
parkeren (behoefte): 87
parkeren (aanwezig): 92

+5

FIETSEN
parkeren (behoefte)
woning: 162
bezoek: 54

totaal
parkeren (behoefte): 216

Totaal

+18

AUTOS

GEBIED 1

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek	Parkeren(aanwezig) op maaiveld	Parkeren(aanwezig) gebouwd	Balans
MGW								74	75	
Sociaal huur	50 m²	18	0,9	0,6	0,3	11	6			
	60 m²	12	0,9	0,6	0,3	8	4			
Belegger huur	60 m²	28	0,9	0,6	0,3	17	9			
	68 m²	28	0,9	0,6	0,3	17	9			
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
	90 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
Vrije sector	89 m²	20	1	0,7	0,3	14	6			
	89 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
EGW										
Stadswoningen	135 m²	0	1,7	1,4	0,3	0	0			
	165 m²	0	1,7	1,4	0,3	0	0			
Hofwoning	144 m²	6	1,7	1,4	0,3	9	2			
Parkwoningen	151 m²	19	1,7	1,4	0,3	27	6			
		131								
totaal						103	42			
totaal						145		149		4
deelauto factor 15%		16				87	42			
normcorrectie 1 op 4		4	deel autos							
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						91	42			
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						133		149		16

GEBIED 2

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek	Parkeren(aanwezig) op maaiveld	Parkeren(aanwezig) gebouwd	Balans
MGW								66	85	
Sociaal huur	50 m²	21	0,9	0,6	0,3	13	7			
	60 m²	14	0,9	0,6	0,3	9	5			
Belegger huur	60 m²	34	0,9	0,6	0,3	21	11			
	68 m²	28	0,9	0,6	0,3	17	9			
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	12	1	0,7	0,3	9	4			
	90 m²	12	1	0,7	0,3	9	4			
Vrije sector	89 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
EGW										
Stadswoningen	135 m²	0	1,7	1,4	0,3	0	0			
	165 m²	0	1,7	1,4	0,3	0	0			
Hofwoning	144 m²	4	1,7	1,4	0,3	6	2			
Parkwoningen	151 m²	17	1,7	1,4	0,3	24	6			
		142								
totaal						108	48			
totaal						156		151		-5
deelauto factor 15%		17				91	48			
normcorrectie 1 op 4		5	deel autos							
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						96	48			
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						144		151		7

BIJZONDER GEBOUW

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek	Parkeren(aanwezig) op maaiveld	Parkeren(aanwezig) gebouwd	Balans
MGW								5	35	
Belegger huur | Vrije sector	60 - 90 m²	13	1	0,7	0,3	10	4			
Vrije sector	60 - 90 m²	40	1	0,7	0,3	28	12			
		53								
totaal						38	16			
totaal						54		40		-14
deelauto factor 15%		6				32	16			
normcorrectie 1 op 4		2	deel autos							
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						34	16			
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						50		40		-10

GEBIED 3

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek	Parkeren(aanwezig) op maaiveld	Parkeren(aanwezig) gebouwd	Balans
MGW								104	39	
Sociaal huur	50 m²	0	0,9	0,6	0,3	0	0			
	60 m²	28	0,9	0,6	0,3	17	9			
Belegger huur	60 m²	12	0,9	0,6	0,3	8	4			
	68 m²	12	0,9	0,6	0,3	8	4			
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
	90 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
Vrije sector	89 m²	0	1	0,7	0,3	0	0			
Zorgcentrum	60 m²	17	0,5	0,2	0,3	4	6			
	70 m²	31	0,5	0,2	0,3	7	10			
EGW										
Stadswoningen	135 m²	12	1,7	1,4	0,3	17	4			
	165 m²	6	1,7	1,4	0,3	9	2			
Hofwoning	144 m²	11	1,7	1,4	0,3	16	4			
Parkwoningen	151 m²	15	1,7	1,4	0,3	21	5			
		144								
totaal						107	48			
totaal						155		143		-12
deelauto factor 15%		17				90	48			
normcorrectie 1 op 4		5	deel autos							
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						95	48			
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						143		143		0

GEBIED 4

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek	Parkeren(aanwezig) op maaiveld	Parkeren(aanwezig) gebouwd	Balans
MGW								92	0	
Stadswoningen	135 m²	12	1,7	1,4	0,3	17	4			
	165 m²	8	1,7	1,4	0,3	12	3			
Hofwoning	144 m²	17	1,7	1,4	0,3	24	6			
Parkwoningen	151 m²	17	1,7	1,4	0,3	24	6			
		54								
totaal						77	19			
totaal						96		92		-4
deelauto factor 15%		12				65	19			
normcorrectie 1 op 4		3	deel autos							
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						68	19			
totaal parkeerbehoefte gebied 1 incl. deelmobiliteit						87		92		5

Villa EW	-	16	

totaal	606	575	-31
totaal parkeerbehoefte 15 % deelmobiliteit	557	575	18

FIETSEN

GEBIED 1

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek
MGW							
Sociaal huur	50 m²	18	3	2	1	36	18
	60 m²	12	3	2	1	24	12
Belegger huur	60 m²	28	3	2	1	56	28
	68 m²	28	3	2	1	56	28
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	0	4	3	1	0	0
	90 m²	0	4	3	1	0	0
Vrije sector	89 m²	20	4	3	1	60	20
	89 m²	0	4	3	1	0	0
EGW							
Stadswoningen	135 m²	0	4	3	1	0	0
	165 m²	0	4	3	1	0	0
Hofwoning	144 m²	6	4	3	1	18	6
Parkwoningen	151 m²	19	4	3	1	57	19
totaal						307	131
totaal						438	

GEBIED 2

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek
MGW							
Sociaal huur	50 m²	21	3	2	1	42	21
	60 m²	14	3	2	1	28	14
Belegger huur	60 m²	34	3	2	1	68	34
	68 m²	28	3	2	1	56	28
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	12	4	3	1	36	12
	90 m²	12	4	3	1	36	12
Vrije sector	89 m²	0	4	3	1	0	0
EGW							
Stadswoningen	135 m²	0	4	3	1	0	0
	165 m²	0	4	3	1	0	0
Hofwoning	144 m²	4	4	3	1	12	4
Parkwoningen	151 m²	17	4	3	1	51	17
totaal						329	142
totaal						471	

BIJZONDER GEBOUW

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek
MGW							
Belegger huur | Vrije sector	60 - 90 m²	13	4	2	1	26	13
				2	1	0	0
Vrije sector	60 - 90 m²	40	4	3	1	120	40
				3	1	0	0
totaal						146	53
totaal						199	

GEBIED 3

Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek
MGW							
Sociaal huur	50 m²	0	3	2	1	0	0
	60 m²	28	3	2	1	56	28
Belegger huur	60 m²	12	3	2	1	24	12
	68 m²	12	3	2	1	24	12
Belegger huur | Vrije sector	80 m²	0	4	3	1	0	0
	90 m²	0	4	3	1	0	0
Vrije sector	89 m²	0	4	3	1	0	0
Zorgcentrum	60 m²	17	1	0	1	0	17
	70 m²	31	1	0	1	0	31
EGW							
Stadswoningen	135 m²	12	4	3	1	36	12
	165 m²	6	4	3	1	18	6
Hofwoning	144 m²	11	4	3	1	33	11
Parkwoningen	151 m²	15	4	3	1	45	15
totaal						236	144
totaal						380	

GEBIED 4

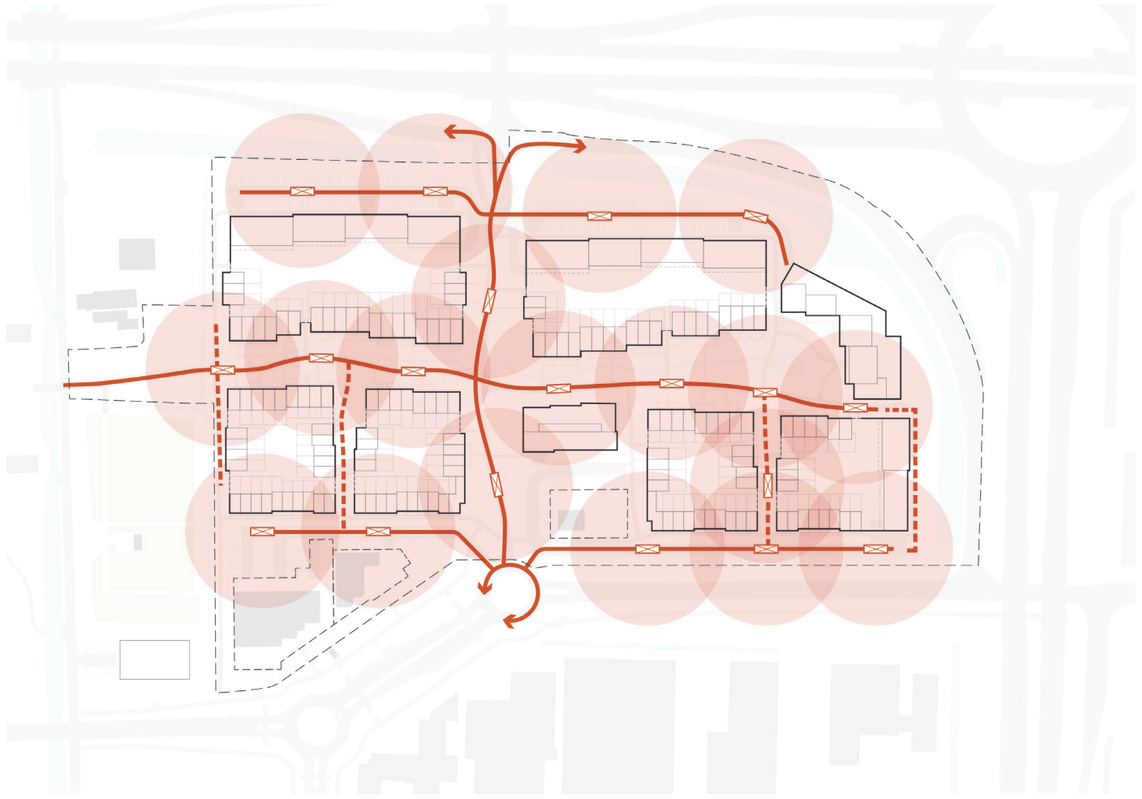
Woontypologie	Oppervlakte (GBO)	Aantal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm woning	Parkeernorm bezoek	Parkeren (behoefte)* woning	Parkeren (behoefte)* bezoek
MGW							
Stadswoningen	135 m²	12	4	3	1	36	12
	165 m²	8	4	3	1	24	8
Hofwoning	144 m²	17	4	3	1	51	17
Parkwoningen	151 m²	17	4	3	1	51	17
totaal		54				162	54
totaal						216	

Parkeren (behoefte)	
woning	bezoek
1180	524
totaal	1.704

Bereikbaarheid hulpdiensten, bezorgdiensten en afvalinzameling

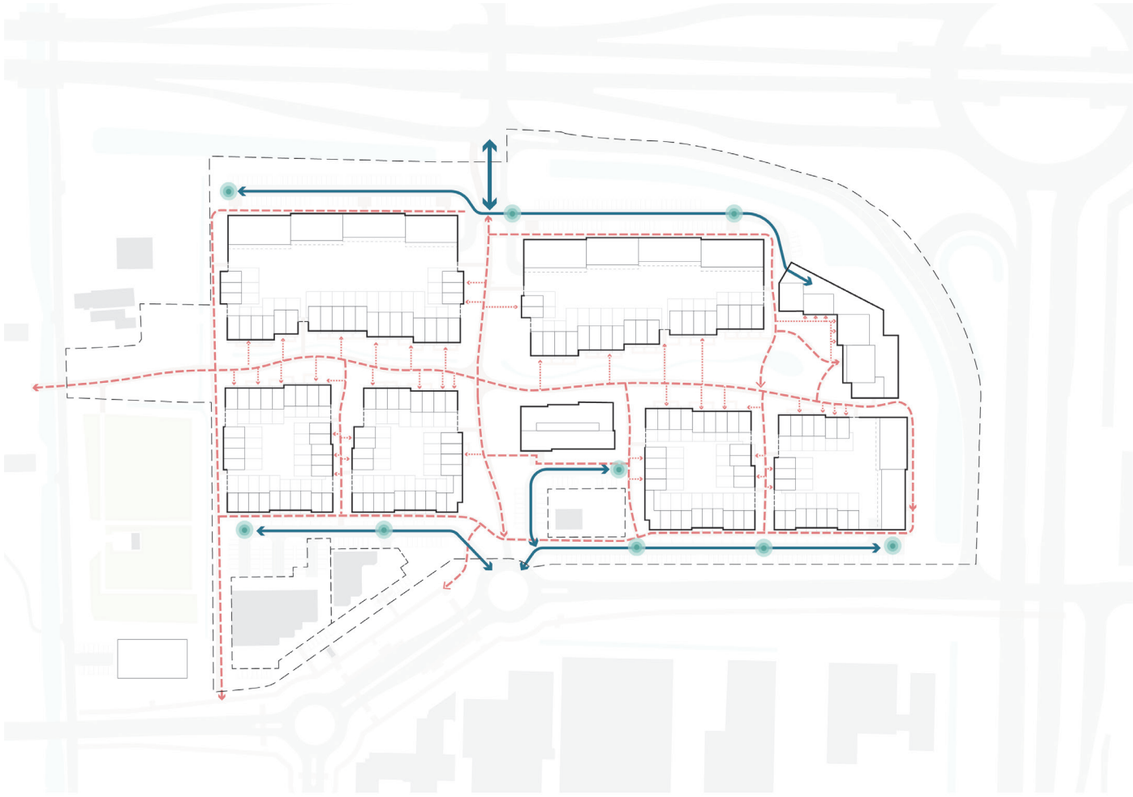
Goede bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt gewaarborgt door een bredere opzet van straatprofielen. Bezorgdensten krijgen duidelijke opstelplaatsen in de randen van het plangebied. Daardoor blijft het gebied autoluw.

Vuilnis wordt verzameld in ondergrondse containers op daarvoor aangewezen plekken in de rand van het plangebied.



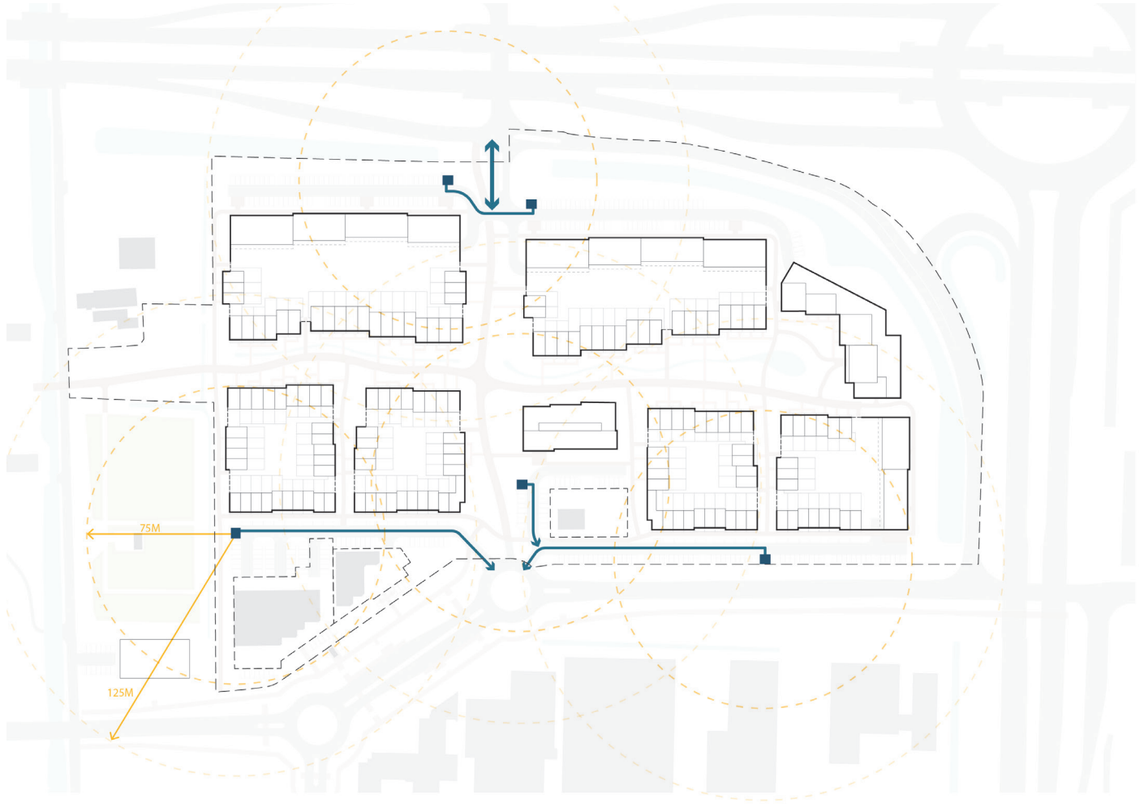
Hulpdiensten

- rijroute hulpdiensten
- opstelplaats
- gefaciliteerd gebied (r=30m)



Bezorgdiensten

- rijroute
- looproute
- opstelplaats



Afval

- rijroute
- zoekgebied ondergondse containers
- gefaciliteerd gebied (r=75m)
- gefaciliteerd gebied (r=125m)

hoofdstuk

5. Bouwvolumes en beeldkwaliteit

5. Bouwvolumes en beeldkwaliteit

6.1 **Raamwerk en kernwaarden vertaald naar 13 onderdelen**

Kwalitatieve uitgangspunten voor architectuur en openbare ruimte

Door een herkenbare eenheid in de architectuur ontstaat er samenhang in het totale plan. De ruimtelijke kwaliteit werkt door in zorgvuldige materiaalkeuze en detaillering. Het Edisonpark krijgt een eigen signatuur in beeldregie, architectuur en inrichting. De bebouwing wordt grotendeels opgetrokken uit baksteen / metselwerk aangevuld met CLT houtbouw, glas, puien en staal. Het metselwerk wordt opgetrokken uit een pallet van lichte tinten gebakken steen dat een mooi contrast vormt met de diepe aardse en natuurlijke tinten van bruin en groen in het landschap.

De kunst in het differentiëren van de gevels en volumes is het zoeken naar een goede balans tussen samenhang met ruimte voor diversiteit. Bij het Edisonpark horen collectiviteit, samenhang en saamhorigheid. Dat moet ook worden teruggevonden in de architectuur. Geen individuele pandjes, maar een nuance per korrel en volume. Daardoor ontstaat er een pannend spel van ensembles en massa. De individualiteit wordt vooral gezocht in de plasticiteit van de hoofdvorm door op incidentele wijze een verspringing toe te staan in de rooilijn, of per bouwlaag.

1	**Eenheid in verscheidenheid**	niveau park / buurt
2	**Composities van individueel herkenbare volumes en clusters**	
3	**Complete en afgeronde clusters gebouwen**	
4	**Collectieve binnenhoven in ieder cluster**	
5	**Formele rand van appartementen die het Edisonpark positioneert**	niveau bebouwing
6	**Gebouwde parkeervoorzieningen langs Australiëweg en Oostweg**	
7	**Appartementen met schitterende groene en informele gevel aan het park**	
8	**Mooie straat met stadswoningen aan de zuidkant**	
9	**Het sluitstuk, een bijzonder gebouw markeert de beëindiging van het park**	
10	**Groen zorgcluster bij de entree van in het park**	
11	**Waanzinnig wonen aan het park**	
12	**Parkpaden vormen dwarsverbindingen naar het park**	
13	**Een duurzaam dak landschap vormt de vijfde gevel**	

Uitgangspunten beeldkwaliteit

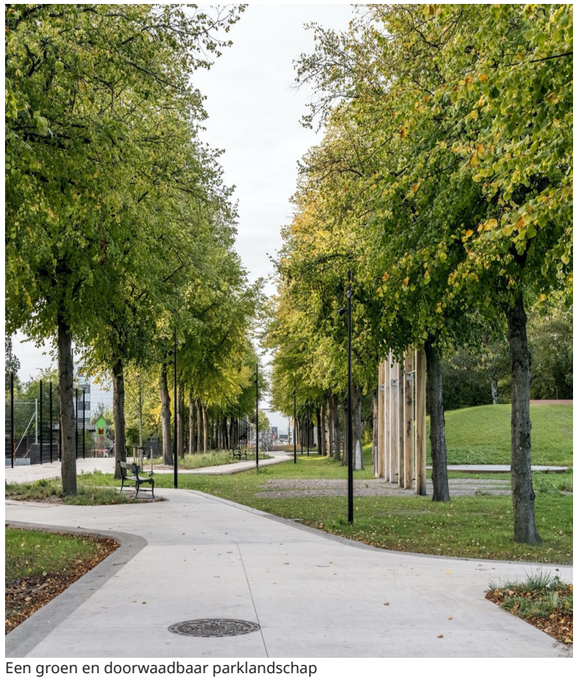
Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het Edisonpark

Onderdeel 1 | Park: **Eenheid in verscheidenheid**

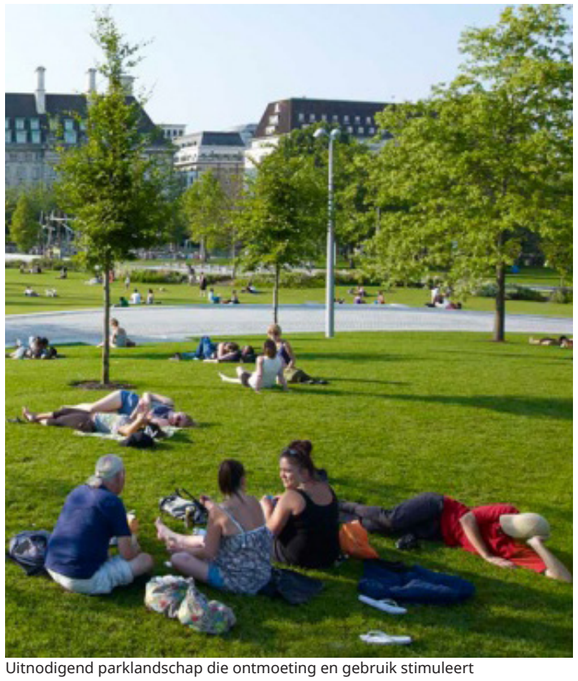
Eigen signatuur Edisonpark

Natuurlijk materiaal uit baksteen aangevult met hout en staal

Gevels, balkons, plantenbakken en voorzones vormen één compositie



Een groen en doorwaadbaar parklandschap



Uitnodigend parklandschap die ontmoeting en gebruik stimuleert

Het kleurenpallet van lichte steen wordt toegepast voor zowel de grondgebonden woningen, als de stedelijke rug van appartementen. De kleur, materialisatie, metselverbanden, detaillering wordt geijkt op de korrel van de massa. Binnen de massa verstaan we of meerdere appartementen in één volume, of een set aan grondgebonden rijwoningen die samen een cluster vormen. Geen pandsgewijze parcelering, dat past niet binnen het collectieve gedachtegoed van het Edisonpark. Een uitzondering vormt de bebouwing aan de Van der Hagenstraat die over de gehele lengte van het plangebied een eenduidige, strakke en sterke signatuur krijgt van grondgebonden woningen in het gelid in eenzelfde soort materialisatie. De individualiteit wordt hier geaccentueerd in de parcelering door bijvoorbeeld een terug liggende bouwlaag en/of een vierde terug liggende bouwlaag.

Specifieke beeldcriteria kleur- en materiaalgebruik

- Zorgvuldig en hoogwaardig kleur- en materiaalgebruik,
- Natuurlijke ogende materialen, zoals baksteen en hout voeren de boventoon, in lichte, aardse tinten,
- Het kleur- en materiaalgebruik dient zorgvuldig op elkaar én op de omgeving te worden afgestemd,
- Contrastrijke kleuren worden vermeden en passen niet bij de groene natuurlijke omgeving,
- De gevel bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen (ook op lange termijn),
- Hoogwaardige gevelelementen en rijke gevelbeelden passen bij het ambitieniveau inclusief toepassing van groen in de gevels, op balkons en/of vegetatiedak(en).

Specifieke beeldcriteria uitwerking en detaillering

- De architectonische uitwerking van de stedelijke wand en laagbouw vormt een eenheid door een rationele opbouw en verbijzonderingen met in- en uitsparingen;
- De materialisatie en detaillering past bij de woonbuurt. Middelhoogbouw voegt zich hier ook naar, bijvoorbeeld door de uitvoering in metselwerk;
- Het dakoppervlak wordt benut: als verblijfsruimte (dakterras), voor duurzaamheid (PV in combinatie met groen) en/of klimaatbestendigheid (waterdak, groendak);
- Het groen-stedelijke karakter uit zich door meeontworpen ruimtes en plekken in gevels en/of daken voor groen in bakken, nissen en verticaal groen;
- Balkons en buitenruimten zijn vormgegeven als integraal onderdeel van het architectonische concept voor het bouwvolume.
- De gekozen materialen verouderen mooi en zijn duurzaam. Dat moet zich tot en met het detail vertalen. De details zijn zodanig dat er bijvoorbeeld geen lekstrepen, die zich door vuil op het gevelvlak aftekenen, zullen ontstaan;
- Technische details zoals hemelwaterafvoeren, ontluchtingspijpjes en PV-panelen worden geïntegreerd mee-ontworpen en niet ”aangeplakt”.

Kleurstalen Edisonpark in subtiele nuances

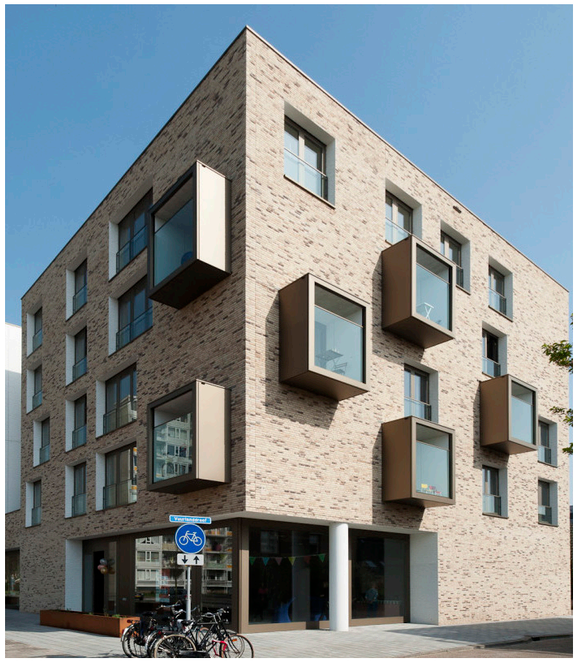
Kleurpallet

- kleur 1
- kleur 2
- kleur 3
- kleur 4
- kleur 5
- Groene zorgcentrum

Onderdeel 2 | Park: **Composities van individueel herkenbare volumes en clusters**

Elk gebouw heeft een eigen kenmerk binnen de signatuur van het Edisonpark

Samengestelde volumes met incidenteel een afwijkende kleurstelling



Alzijdige uitstraling van de hoekvolumes versterkt de samenhang

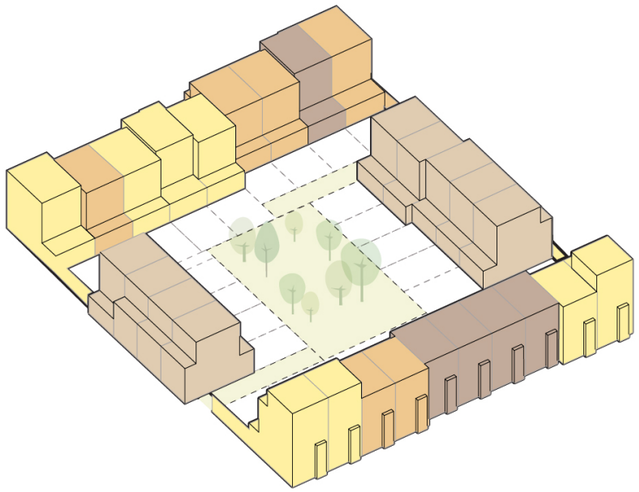
Herkenbare volumes

Zorgvuldige afstemming kleur- en materiaalgebruik per volume

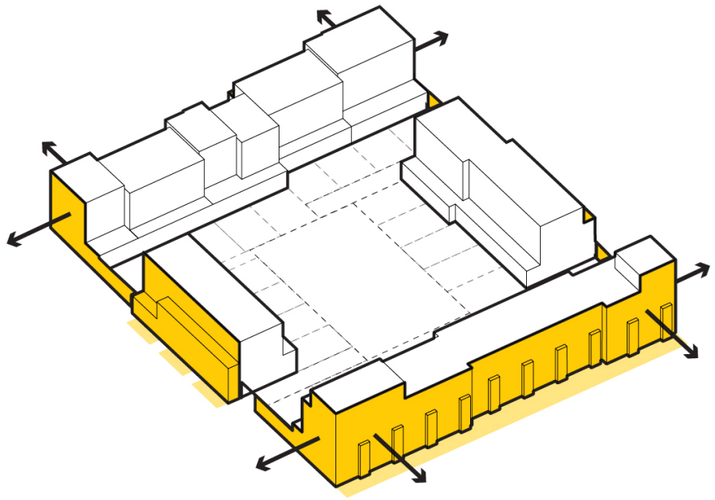
Kenmerken

De basis voor de wooncclusters in het groen wordt gebaseerd op de traditionele stedenbouwkundige morfologie van een alzijdig georiënteerd en gesloten bouwblok met een groen binnenhof. De hoven worden omrand door bebouwing die wordt opgedeeld in volumes en clusters. Een cluster wordt gevormd door een aantal geschakelde grondgebonden woningen. De clusters van grondgebonden woningen bestaan uit samengestelde woningen die per rij in éénzelfde kleur en materialisering wordt uitgevoerd. Het materiaal- en kleurenpallet is familiair en heeft een subtiel nuance per type en per karaktergebied en per EGW. Geen pandsgewijze benadering van woningen, maar per rij waardoor de samenhang geborgen blijft. De volumes vertalen zich in appartementengebouwen aan de rand. De appartementen worden per volume gekenmerkt door een eigen materiaal en kleurstelling.

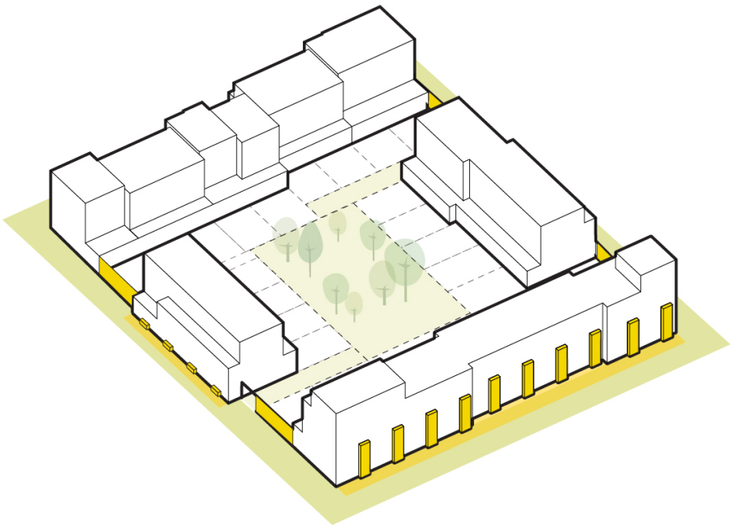
Tuinmuren, plantenbakken, gebouwde erfafscheidingen en voortuin zones worden in éénzelfde vocabulair uitgevoerd als de hoofdmassa. Dit versterkt de gesloten morfologie waardoor de bebouwing een sterk contrast vormt met het open, groene parklandschap.



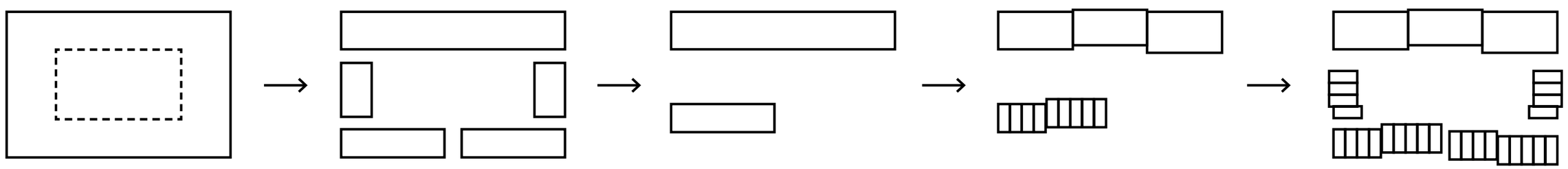
De clusters van grondgebonden woningen.



Doorlopende gevels, tuinmuren en voorzones vormen een samenhangend geheel en creëren zo een sterk contrast met het groene inrichting van de openbare ruimte.



Tuinmuren, uitkragingen, setbacks en erfafscheidingen geven het cluster plasticiteit waardoor er een kleinschalig en gevarieerd straatbeeld ontstaat.



Principe van de morfologie en volumes

Onderdeel 3 | Park: **Complete en afgeronde clusters van gebouwen**

Ensembles van panden, wanden en tuinmuren

Tuinmuren en erfafscheidingen in éénzelfe vocabulair als de

Alzijdige bebouwing

Mee ontworpen kopgevels en hoekoplossingen.

Vocabulair van meeontworpen tuinmuren en woningen (diverse patronen metselwerk). Gevels en muren direct aan het groen.

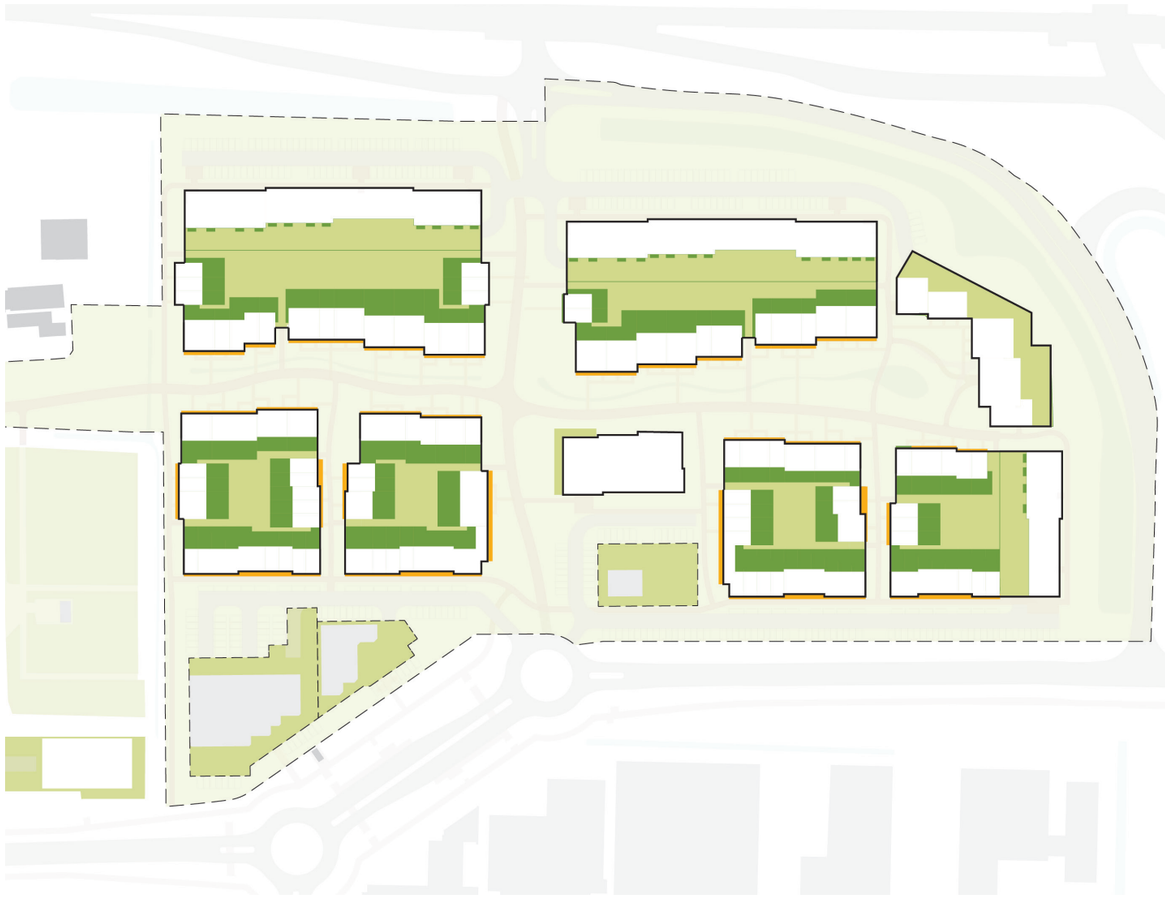
De clusters in het groen hebben een alzijdige oriëntatie. Hoekwoningen vormen verbijzonderingen in het plan en krijgen geen blinde kopgevel. Hier wordt vooral gezocht naar transparantie bij voorkeur op de begane grond laag. Het openen van de zijgevel is uitnodigend en geeft elan en versterkt het karakter van een samenhangend ensemble rondom een collectief hof. Incidenteel is hier ook een voordeur denkbaar.

De grondgebonden woningen vormen een samenhangend geheel rondom een collectief. De buitenkant is gecultiveerd door mee ontworpen erfafscheidingen. Een robuust geheel in een spel van wanden en gevels, de grondgebonden woningen vormen een bastion in het groen en door de alzijdige wandwerking zijn de woongemeenschappen een sterk contrast met de open, groene lommerrijke parkzone. Stoepen en tuinen vormen de aanhechting van de woning met het park. De veranda's vormen een verlengstuk van de woonruimte en worden allen uit natuurlijke materialen in eenzelfde signatuur uitgevoerd. Dit versterk de samenhang aan- en rondom het park.

Het zorgcluster in het hart van het plan is op een op zich zelf staand object in het groen en vraagt om extra aandacht in afwerking, materiaal en expressie door bijvoorbeeld uitbundige architectuur. De stedelijke rug van appartementen variëren vooral in een hoogtespel van 5 tot 8 lagen met een accent van 9 lagen. De subtiele rooilijn verspringing geeft de massa meer menselijke maat en biedt kans voor een eigen geleding, materiaalkeuze en of kleur codering.

Drager van het Edisonpark is de beekpark met eengezinswoningen. De ruimtelijke kwaliteit wordt zorgvuldig opgebouwd door de plasticiteit van de bouwblokken en het holle profiel van de parkzone. De holle ligging zorgt voor een soepele overgang van privé naar openbaar en geeft nadere groene beslotenheid aan de ruimte. Gaand door de centrale ruimte van het gebied wordt men opgenomen in de parksfeer. De inrichting biedt een combinatie van continuïteit en afwisseling, van rust en levendigheid en van openbaarheid en intimiteit. De verharding moet uitnodigen tot de gewenste variatie in gebruik en het beoogde parkbeeld oproepen.

De collectieve hoven zijn ook onderdeel van de parkbeleving voor de bewoners. De hoven zijn complementair aan de privétuinen. Het gemeenschappelijke gebruik van de ruimte is het uitgangspunt voor de inrichting. De mogelijkheid hier meer opgaande beplanting te hebben, draagt bij aan het beschutte beeld van de hoven. De doorwaadbaarheid zorgt er voor dat ze door de afwisseling bijdragen aan een andere groene beleving. Zo leveren ze in gebruik en beeld een bijzondere bijdrage aan het groen stedelijk wonen. De groene ruimte vraagt om een stevige detaillering, met aandacht voor goede standplaats voorbereiding voor de gewenste gevarieerde beplantingen, zodat een duurzame rijke parkuitstraling en hovensfeer kan ontstaan en in stand worden gehouden. Betrokkenheid van de bewoners speelt daar in ook een rol.



Cluster

- verandazone
- openbaar ruimte
- collectief
- privé
- andere eigenschappen

Bijzondere typologieën

EGW

- standaard woning
- hoekwoning

MGW

- standaard norm
- verbijzondering

- uitzondering
- zorgwoningen
- oriëntatie

Onderdeel 4 | Park: **Collectieve binnenhoven in ieder cluster**

Ontmoeting en samen zijn voor bewoners

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van het binnenhof

Bergingen in één vocabulair

Ruimte voor collectieve gebouwen voor bewoners

Glooiende en uitnodigende inrichting van de hoven

Kenmerken

Woonclusters met intieme binnenhoven vormen de hoofdcompositie binnen het Edisonpark. De in totaal 6 hoven krijgen betekenis als gezamenlijke groene ruimte voor een begrensde gemeenschap. De inrichting nodigt uit tot onderling contact en biedt zo ook meer bewegingsruimte dan uitsluitend de individuele tuin. Het vormt tezamen een veilige woon en leefomgeving. Binnen het collectieve hof liggen (collectieve) woonpaden die aansluiten op het netwerk dat het park ontsluit. De collectieve hoven zijn openbaar toegankelijk, maar ook afsluitbaar (bijvoorbeeld 's nachts). Het woonhof vormt daarmee een besloten eenheid, waarbij erfafscheidingen tussen woonhof en openbaar gebied worden mee-ontworpen en maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

Ruimtelijke opbouw

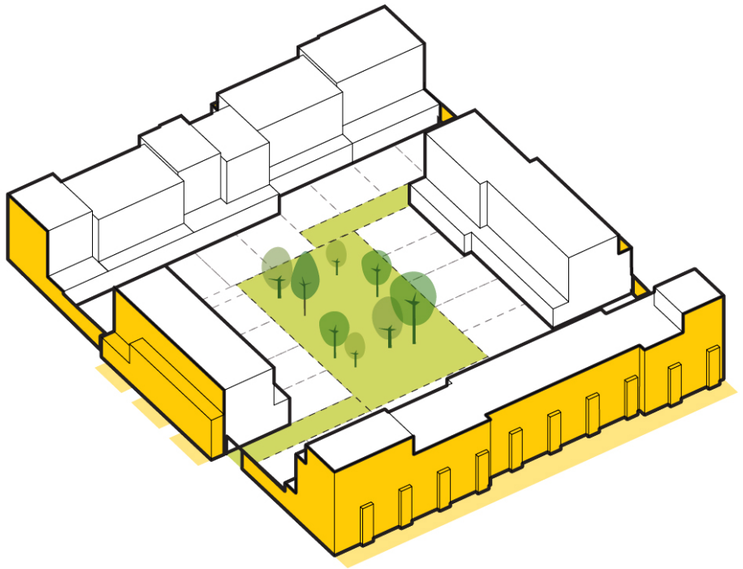
- De collectieve hoven zijn in beginsel openbaar toegankelijk (eventueel afsluitbaar),
- De dektuin (tuin op dak van de parkeergarages) wordt onderdeel van het binnenhof,
- Er grenzen geen zijgevels van grondgebonden woningen aan het collectieve hof,
- Mooie groene taluds, trappen met zitruimte maken de verbinding tussen dek en lager deel van het hof,
- Geen hoge poorten en schuttingen aan de achterzijde, maar juiste balans tussen openheid naar het hof toe met pergola's en lage tuinhekjes en groene erfafscheidingen terwijl bewoners zich tegelijkertijd privé genoeg voelen,
- Bergingen in éénzelfde vocabulaire als het hoofdgebouw,
- Bergingen staan in principe achter op de erfgrens en nemen minimale ruimte in,

Inrichting

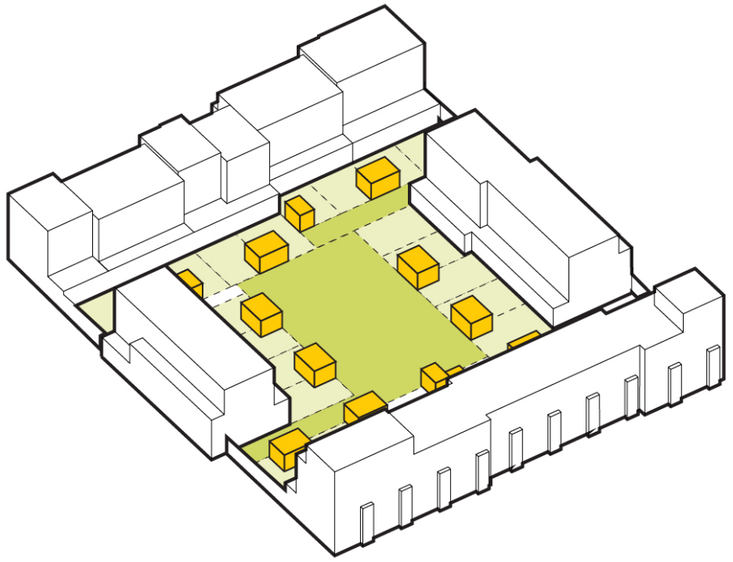
- Ieder collectief hof heeft een andere uitstraling en gebruik doordat de (toekomstige) bewoners zelf bijdragen aan de invulling van het hof,
- Hoven met bomen in de volle grond,
- Moestuinen, boomgaarden, spelen als voornaamste inrichting en eventuele collectieve gebouwen zoals een kas voor bewoners,

Erfafscheidingen

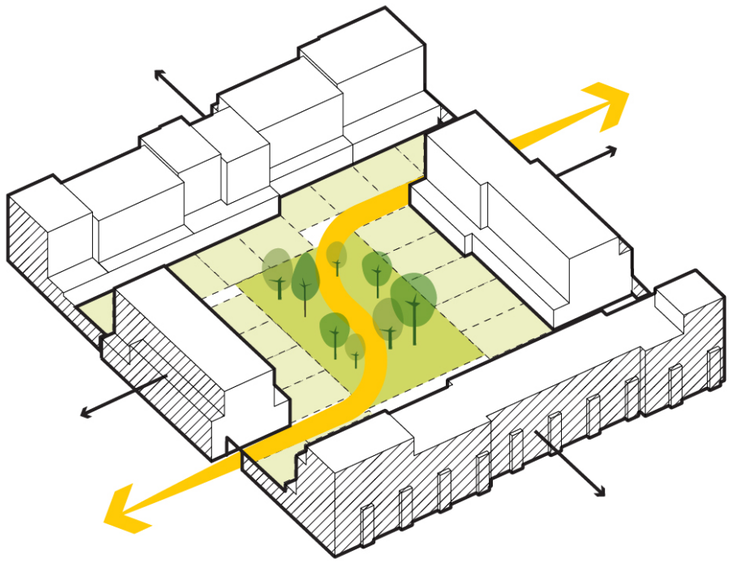
- Individuele hoge erfscheidingen aan de achterzijde van het privé-domein naar het collectieve hof zijn niet toegestaan,
- Collectieve erfafscheidingen die de overgang vormen tussen openbaar - collectief mogen maximaal 2 meter hoog zijn en dienen meeontworpen te worden als integraal onderdeel van het hof,



De clusters van grondgebonden woningen staan direct in het groene park. Private voorruimtes, tuinmuren en gebouwde elementen worden mee ontworpen in het vocabulair van de woningen.



Bergingen worden ontworpen in éénzelfde vocabulair en staan gepositioneerd op de erfafscheiding. De tuinen en bergingen zijn via de binnenhoven toegankelijk.



De binnenhoven hebben een overwegend groen en intiem karakter en zijn via twee hoofdentrees te betreden. De woningen zijn primair georiënteerd op het park.

Toekomstige bewoners dragen bij aan de invulling van het binnenhof

Onderdeel 5 | Bebouwing: **Formele rand van appartementen die het Edisonpark positioneert**

Formele wand van appartementen die het plan positioneren naar de stedelijke context

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de buitenrand

Kenmerken

Stevige wand van appartementen aan de rand langs de Autraliëweg en Oostweg. Deze wand werkt als geluidswering, heeft een sterke herkenbare buitenzijde en creëert condities voor de vorming van een volledig autovrij en groen in te richten woongebied. De bebouwingswand heeft een formele uitstraling met een open- en uitnodigend plint. De collectieve entrees liggen aan de buitenzijde en sluiten aan op het maaiveld parkeren voor fiets- en auto's. De actieve (publieke) plinten ondersteunen de openbare ruimte.

Ruimtelijke opbouw

- Formele buitenzijde die het geluid weert,
- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet,
- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, met nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- De wand langs de Australiëweg/Oostweg heeft beperkte transparntie i.v.m. geluid desondanks) toont de bebouwing als een gevarieerd gevelbeeld,
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- De volumes verschillen in hoogte met een maximale sprong van 2 lagen.

Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)

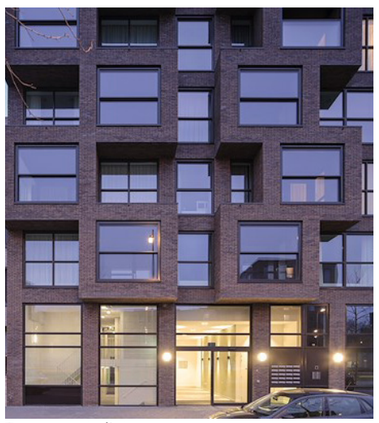
- Het plint heeft een strakke rooilijn op maaiveld die de openbare ruimte begeleid,
- De gevellijn van de volumes zijn verspringend waardoor er dynamiek ontstaat in de gevelwand,
- De collectieve entrees variëren in hoogte en breedte; entrees van 2 lagen voor de kopbebouwing en entrees van 1 laag voor de tussenliggende bebouwing,
- De collectieve entrees hebben een subtiele setback,
- Het plint is open, transparant en biedt ruimte voor een verscheidenheid aan functies; fietsparkeren, werkunits, bergingen en technische ruimtes,

Gevel

- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- De geleding toont een cleane grid structuur,
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: 'eenheid in verscheidenheid',

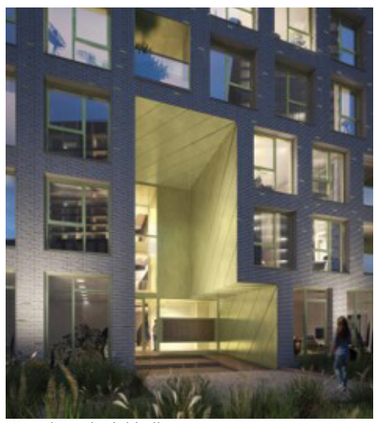
Kopgevel en gevelbeëindiging

- De kopgevels volgen de grid structuur van de voorgevel,
- Op maaiveld worden de entrees van de kopgevels 'doorgetrokken' tot hoekentree,
- Gevels worden hoogwaardig beëindigd en daarbij worden dakranden zorgvuldig mee-ontworpen,
- Installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.

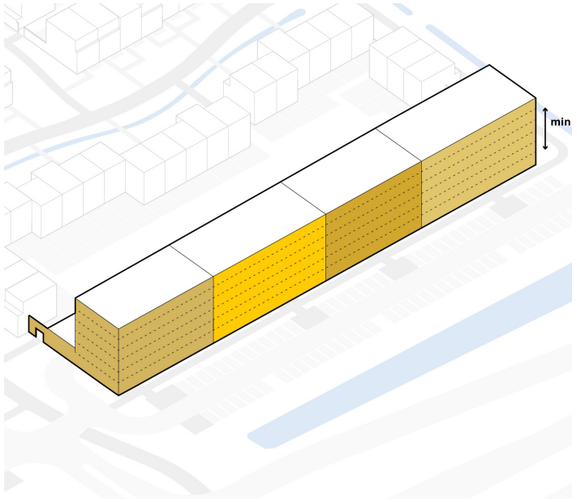


Transparant plint

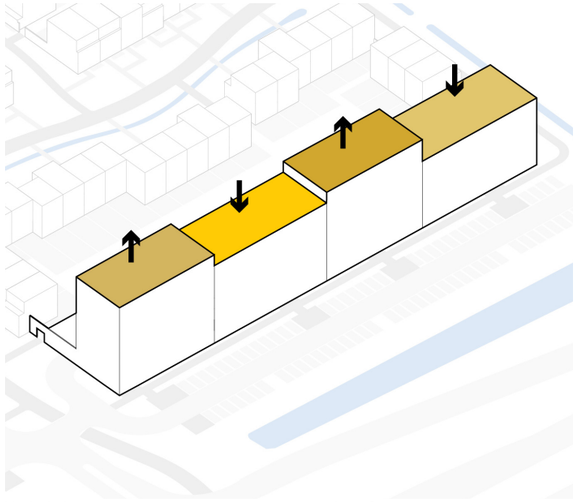
Wand met variatie in hoogte



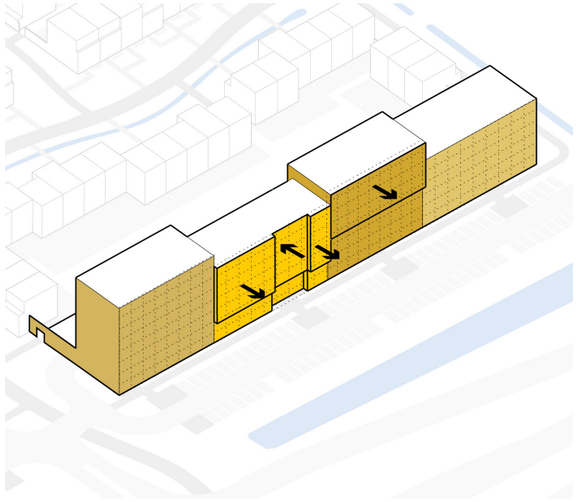
Uitnodigende dubbelhoge entrees



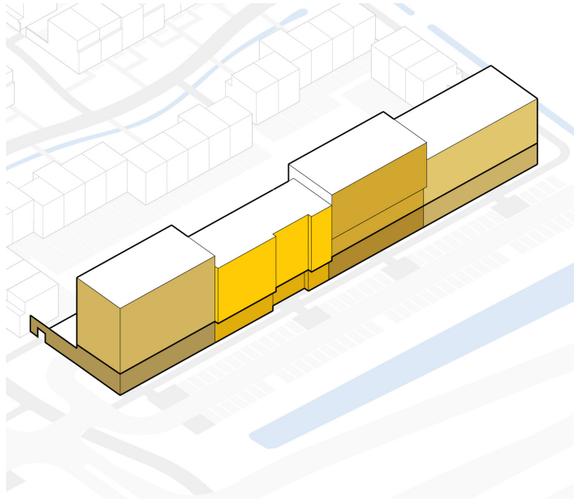
Basis: een wand van individuele volumes van minimaal 5 lagen hoog.



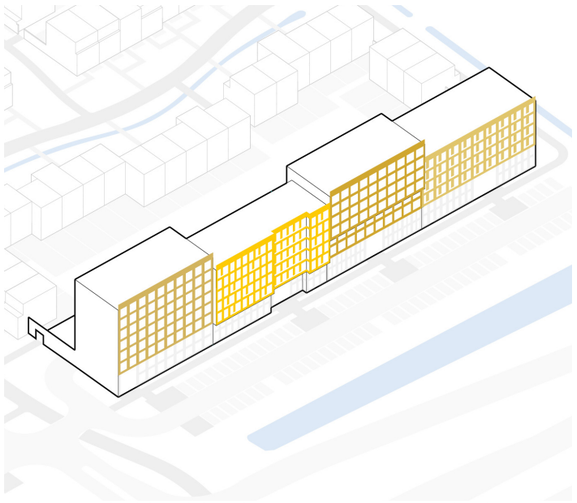
Variatie in hoogte opbouw met sprongen van 1 tot 2 lagen.



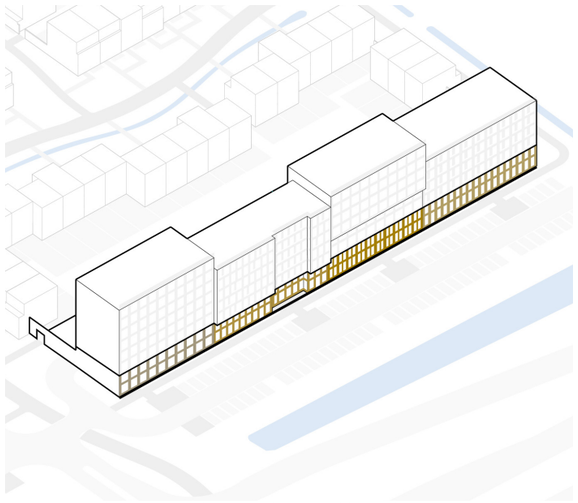
Plasticiteit in de gevel creëert meer individuele dynamiek en doorbreekt de wandwerking waardoor een aangenaam en gevarieerd beeld ontstaat.



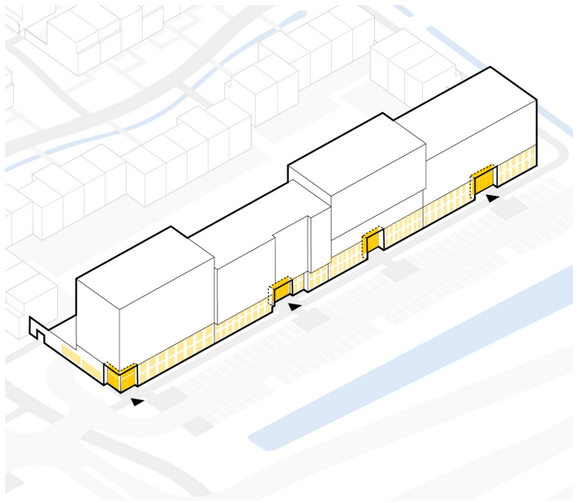
Geleding, uitstraling en articulatie van het plint onderdeel van het volume. Geen zelfstandig plint met daarop een volume, de plint is onderdeel van de bovenliggende opbouw.



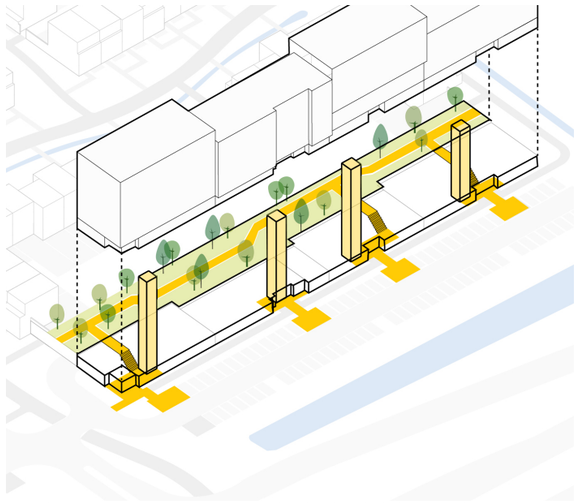
Sprekende grid indeling als basis borgt de samenhang tussen de volumes. Individueel in kleur materialisatie en geleding zorgt voor diversiteit.



Transparant plint van 2 verdiepingen hoog op één rooilijn.

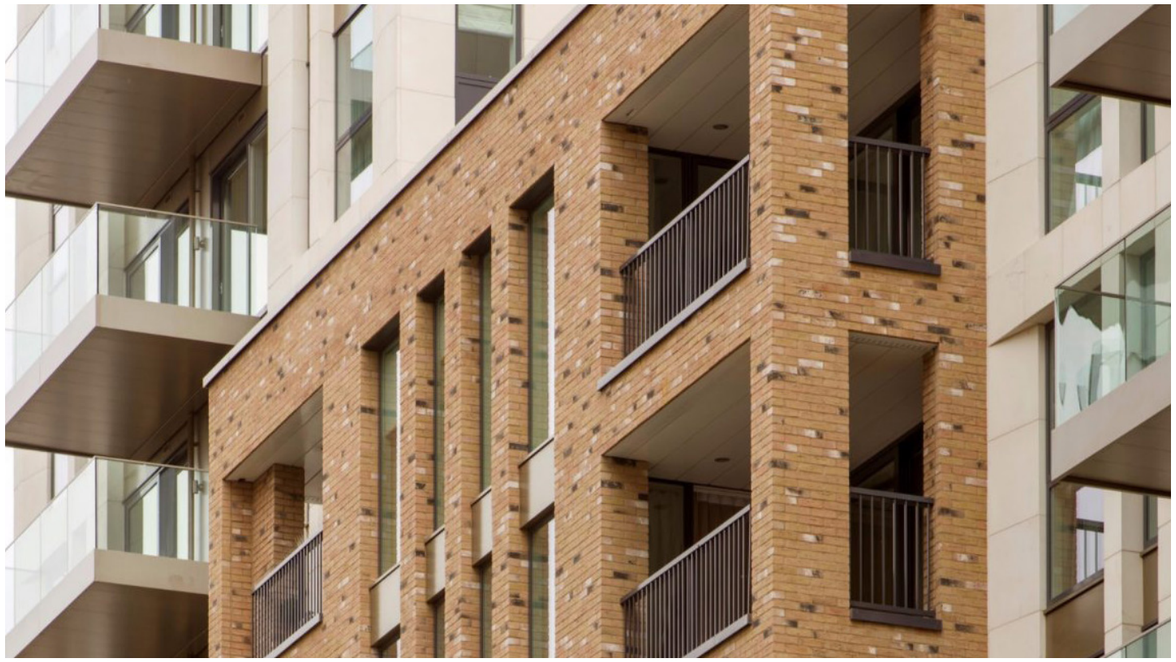


Uitnodigende entrees over twee lagen met een setback zodat er een voorgebied wordt gecreëerd.



De collectieve entrees vormen een verbindende schakel tussen de openbare ruimte, de lobbies met stijgpunten en de dektuin.

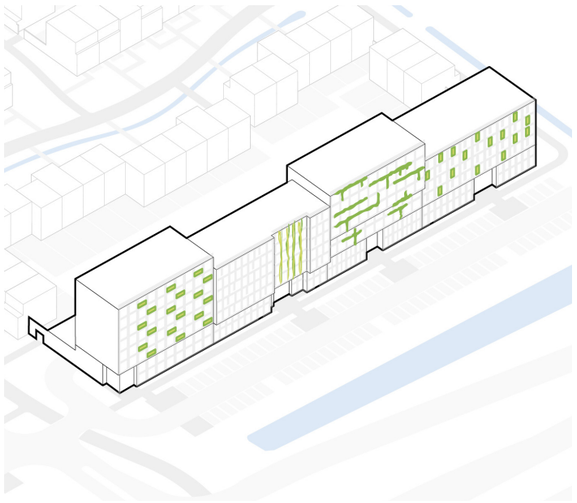
5. Bouwvolumes en beeldkwaliteit



Afwisseling in het raster met microplasticiteit in de gevel

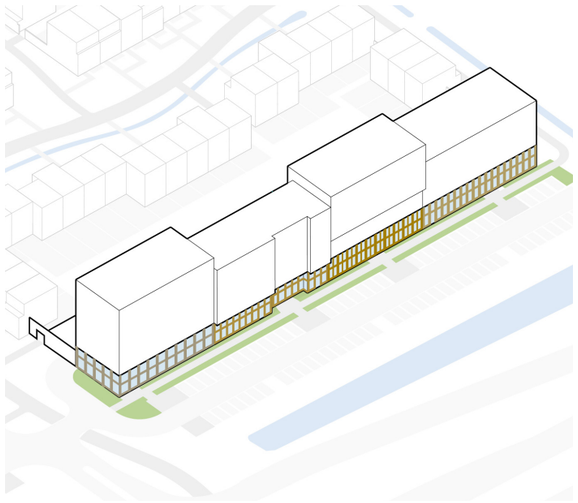
Variatie geleding binnen het bouwblok

Gebouw uit één stuk ontworpen met differentiatie naar plint en opbouw

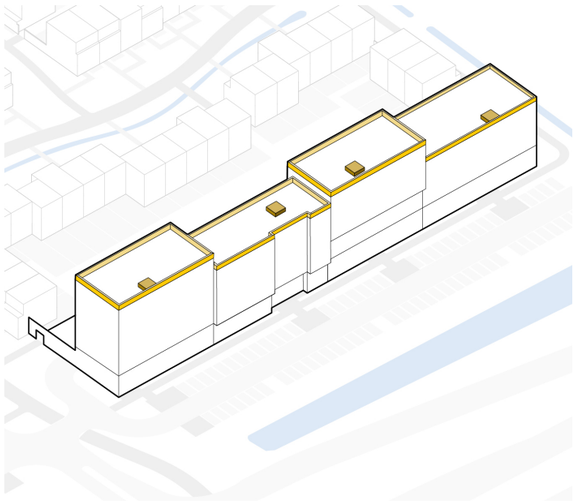


Groenstedelijke uitstraling door het toevoegen van verticaal gevel groen.

Groene inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op de bebouwing, het plint en de positie van de entrees.



Het gebouw staat met de gevel in het groen.



Meeontworpen dakranden en kroon als onderdeel van het volume. Dakranden verbergen technische faciliteiten op het dak.

Onderdeel 6 | Bebouwing: **Gebouwde parkeervoorzieningen langs Australiëweg en Oostweg**

Kwalitatief en efficiënt inpassen van het autoparkeren

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de parkeerwand aan het binnenhof

Transparant plint met ruimte voor fietsen, bergingen en collectieve entrees aan de voorzijde

Kenmerken

Bewoners parkeren grotendeels in gebouwde, koste efficiënte parkeervoorzieningen aan Australiëweg en Oostweg. De parkeervoorzieningen liggen op maaiveld en worden gecombineerd met entrees, bergingen, fietsparkeren en ruimte voor woon-werk units met een entree aan de straatzijde. Voorzieningen en mobiliteit worden gedeeld in de footprint van de het begane grond plan. Groen en water in de randen worden zoveel mogelijk behouden en daar waar mogelik versterkt. Extra aandacht voor de parkeerwand aan de hofzijde door het variëren in uitstraling. Open met taluds, verticaal groen, trappen en kleine hellingen met functie.

Ruimtelijke opbouw

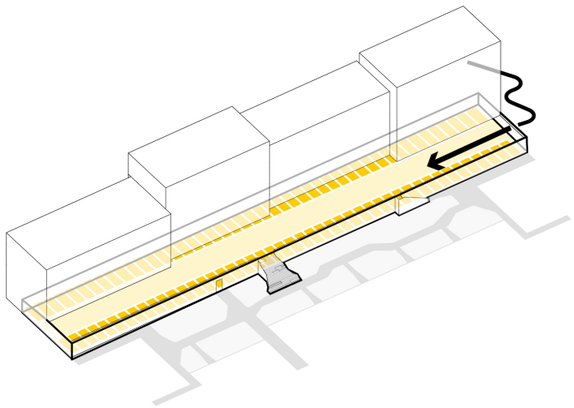
- Gebouwde parkeer voorziening (bewoners) op maaiveld,
- Bezoekers parkeren in de openbare ruimte
- Compacte, landschappelijk ingepaste parkeervoorzieningen noordzijde (2 rijen) op maaiveld,
- Openbaar parkeren wordt groen ingepakt met hagen en bomen,

Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)

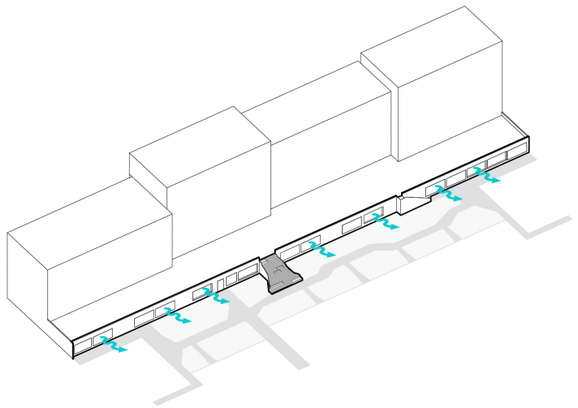
- Plint van de parkeerwand aan de binnenzijde is divers met een afwisselend beed van open (met taluds) en gesloten (met verticaal groen, hellingen en trappen),
- Toegang auto parkeren via de zijkant ontsloten,

Organisatie

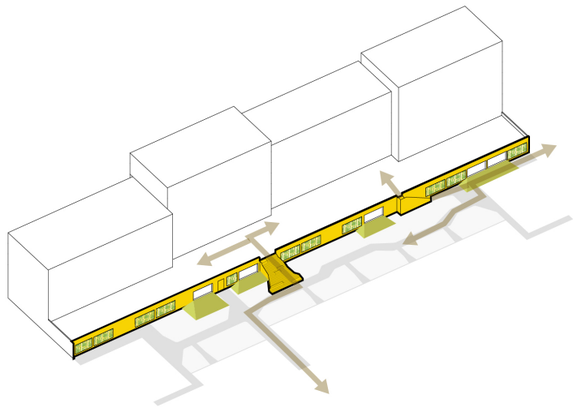
- Ieder garage is een heldere overzichtelijke ruimte met eenduidige organisatie,
- Niet toegewezen plekken en per garage een aanbod van ‘mobility as a service’,
- Inzetten op natuurlijke ventilatie en daglicht toetreding,
- Installaties ten behoeve van de gebouwde parkeergarage worden zorgvuldig mee-ontworpen en maken integraal onderdeel uit van de ruimtelijke massa.



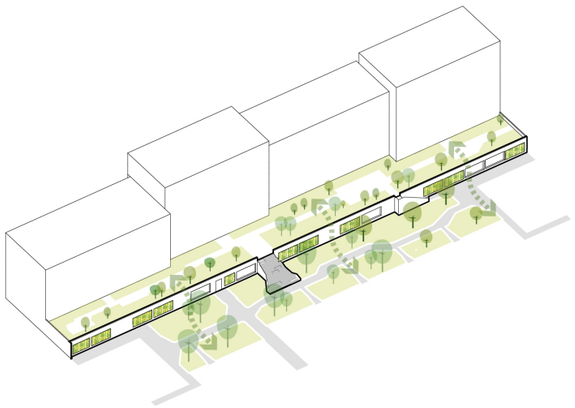
Efficiënte organisatie van de parkeergarage met een entree op de kopgevel.



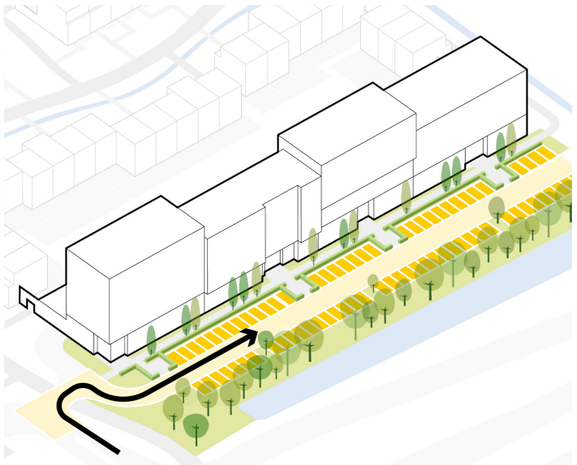
Geen gesloten wand aan het binnenhof, maar openingen die de natuurlijke ventilatie bevorderen.



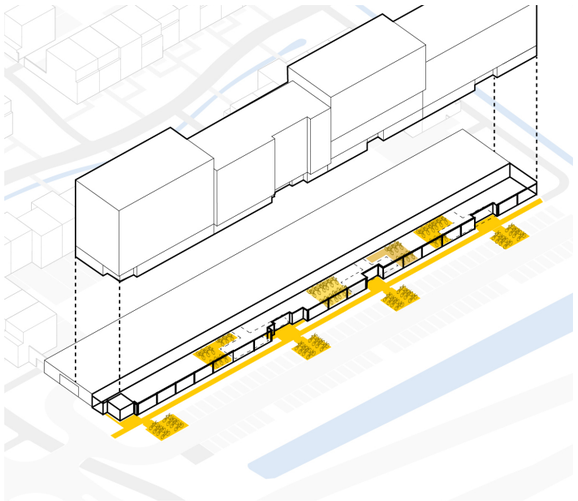
De wand aan het binnenhof krijgt een afwisselend beeld met trappen, verticaal groen, taluds en openingen.



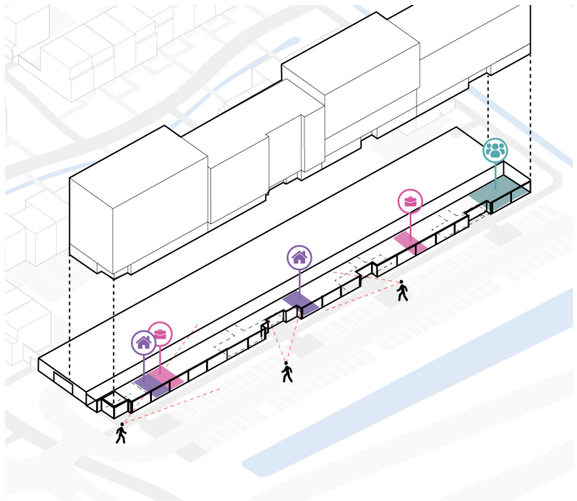
Samenhang in de inrichting van de dektuin en de binnenhoven met een geleidelijke overgang en overwegend groen karakter.



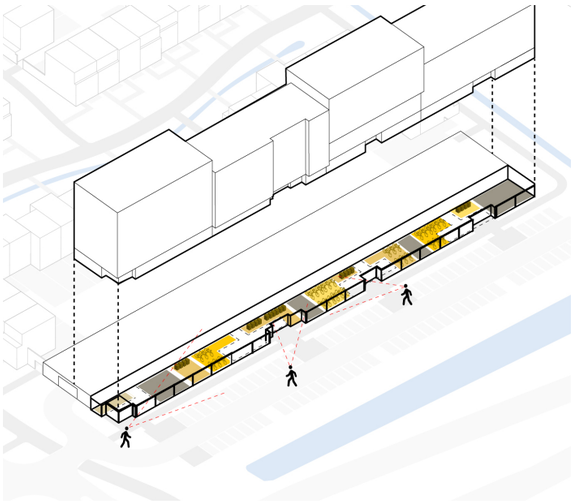
Landschappelijk inpassen van het bezoekersparkeren aan de buitenrand met groene hagen en bomen.



Bewoners stallen de fietsen in het plint, bezoekers stallen de fietsen in groen ingerichte fiets parkeervoorzieningen.



Functionele flexibiliteit in het plint. Ruimte voor woon-werk unitsen individuele entrees.



Levendig en transparant plint met collectieve, uitnodigende entrees, lobbies, bergingen en ruimte voor technische voorzieningen.

Onderdeel 7 | Bebouwing: **Appartementen met groene en informele gevel aan het park**

Informele binnenzijde met verblijfsruimtes georiënteerd op de zon en het park

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de informele binnenzijde

Kenmerken

De stevige, stenige en formele buitenrand van appartementen ontwikkeld zich groen en informeel aan de parkzijde. De bebouwing viert volop de conditie voor een op de zon, buiten en op groengericht gestapeld woonmilieu. Niet door per woning te voorzien in een balkon, met ruimte voor een plant en parasol vanwege op de zon, maar door op gebouwniveau een driedimensionale gevelstructuur voor buitenruimte en groen te maken; een verticale tuin die een interface is tussen echt binnen en echt buiten. Die ook werkt tegen opwarming en voorziet in schaduw en verkoeling in hete zomerse dagen. Parkstedelijk wonen dringt tot diep door in de woningen laat en maakt het groen beleefbaar vanaf de keukentafel.

Ruimtelijke opbouw

- De parkzijde (binnenzijde) van het ensemble is informeler, zachter, groener en voorzien van buitenruimtes,
- In de de ruimtelijke opbouw volgt het de voorzijde in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, maar de de binnenzijde kenmerkt zich door meer plasticiteit in de gevel,
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- Het gebouw verzoent zich met het park en de hoven en benut de gunstige zongeoriënteerde ligging voor buitenruimtes,

Plint aan de dektuin (aanhechting)

- De gevellijn van de volumes zijn verspringend waardoor er dynamiek ontstaat in het gevelbeeld,
- De collectieve entrees vormen een verbinding tussen maaiveld en de dektuin,
- De appartmenten die grensen aan de dektuin hebben een kleine private tuin op het dek,

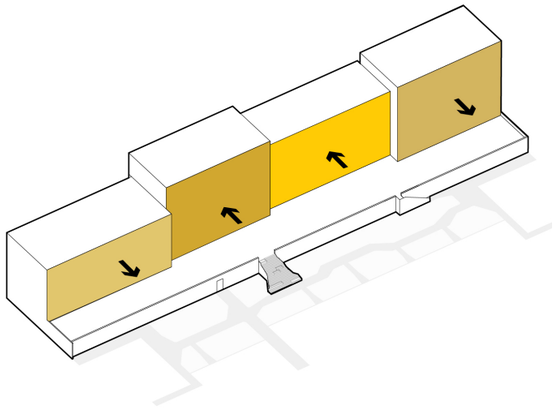
Gevel

- Zelfstandige gevelstructuur in de vorm van rasters waaraan het groen zich optrekt,
- Loggia's, uitkragingen, verspringingen en inpandige en/of uitkragende buitenruimtes wisselen elkaar af,
- De wand toont een gevarieerd en groen gevelbeeld,
- De geleding toont een cleane horizontale structuur,
- Elke buitenruimte heeft een voorziening waarin de bewoners (zelf) groen kunnen aanbrengen,
- Ook aan de binnenzijde is ruimte voor verticaal groen waardoor de suggestie wordt gewekt dat het park doorloopt.

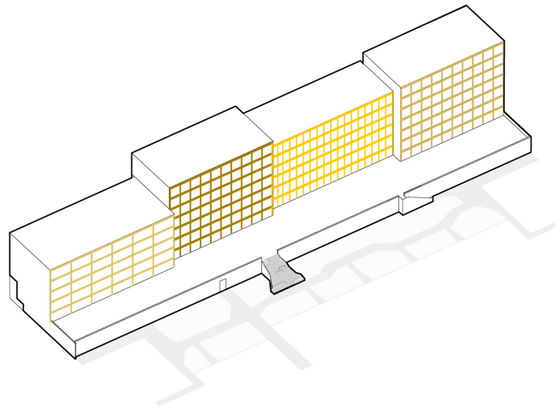
Zelfstandige gevel structuur met opgaand groen.

Private verblijfsruimtes met groene uitstraling

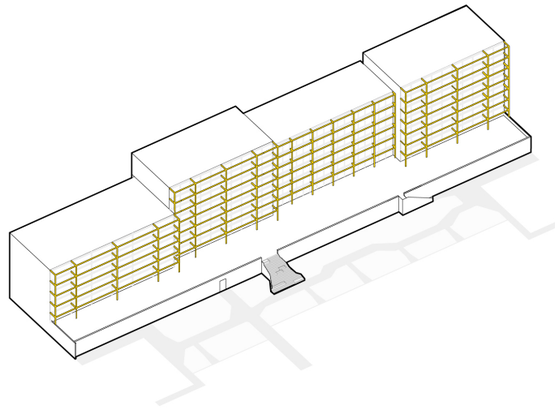
Mix aan verschillende type buitenruimtes.



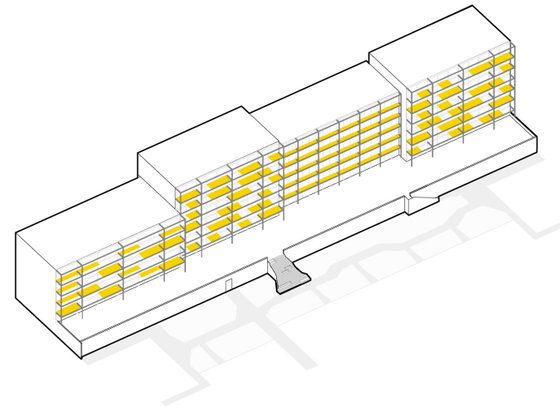
Doorzetten van de plasticiteit in de bebouwingswand



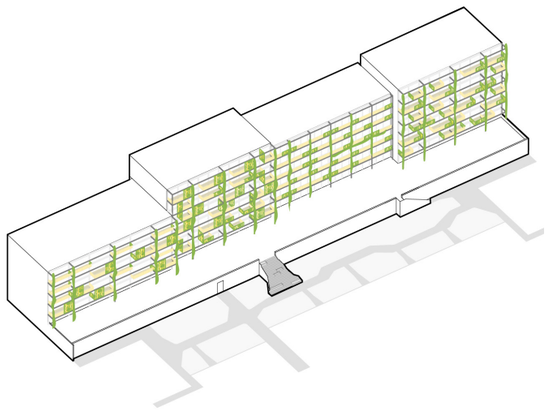
Bloksgewijze individualiteit met veel transparantie als basis. Individueel in kleur materialisatie en geleding zorgt voor diversiteit (principe buitenrand doorzetten).



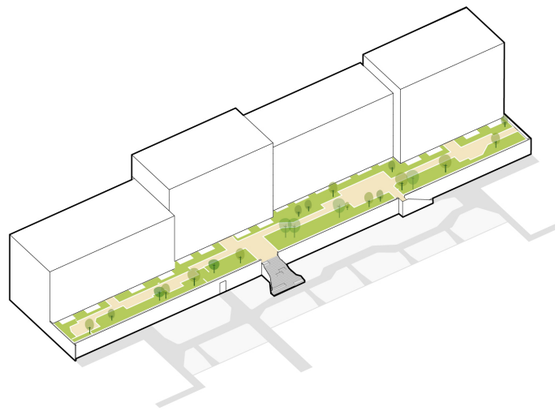
Zelfstandige grid structuur aan het gebouw.



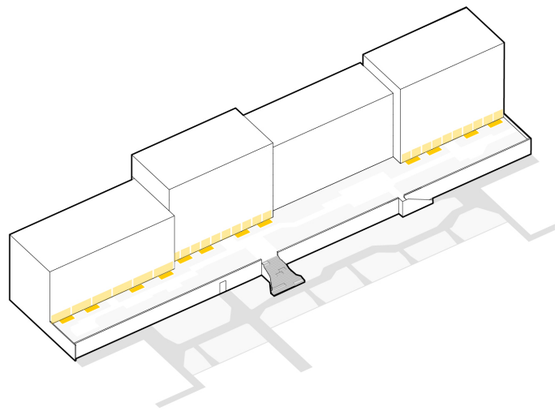
Diversiteit in zon georiënteerde buitenruimtes. Afwisseling per volume in vorm, opbouw en uitstraling van balkons en loggia's.



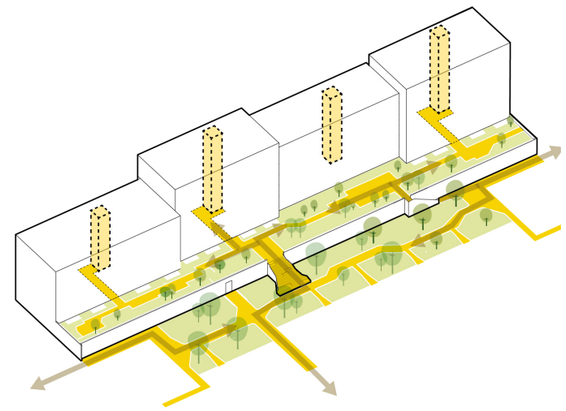
De zelfstandige grid structuur wordt voorzien van verticaal groen en sluit daarmee aan op het hof en het park.



Collectieve, groene dektuin met voldoende gronddekking voor bomen op het dak van de parkeervoorziening.



De appartementen die pal aan de dektuin liggen, krijgen een eigen buitenruimte op het dek.



De dektuin vormt een schakel tussen de binnenhoven en de collectieve entrees. Via de verbinding wordt het gebouw verweven met de openbare ruimte, de hoven, de stijgpunten en de dektuin.

Onderdeel 8 | Bebouwing: **Mooie straat met stadswoningen aan de zuidkant**

Wonen aan de Van der Hagenstraat

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de stadsstraat

Kenmerken

Aan de Van der Hagenstraat wordt een mooie wand gemaakt om ook hier het geluid buiten te houden. Bestaand groen van de bomensingels wordt zoveel mogelijk gespaard en 'achter' het groen wordt een straat gemaakt met daaraan een mooie afwisselende stedelijke wand van stadswoningen. De grondgebonden stadswoningen variëren in rooilijn en hoogte wat bijdraagd aan een divers gevelbeeld. Door het verharde voorterras subtiel te verhogen ontstaat er onderscheid tussen het private en publieke ruimte. De woningen hebben een individuele parcellering wat door een aanbouw en/of dakopbouw tot uiting komt. De zorgvuldige opbouw in massa variërend in hoogte van 3 of 4 bouwlagen sluit goed aan bij het bredere stedelijke profiel van de Van der Hagenstraat

Ruimtelijke opbouw

- Rechtopgaande stadswoningen van 3 tot 4 lagen,
- Door de mogelijkheid van een vierde bouwlaag wordt gezorgd voor een afwisselende ritmiek,
- Clusters van 2 tot 4 stadshuizen,
- De woningen hebben een flexiblele woningplattegrond met meer plafondhoogte en de mogelijkheid voor werken aan huis,
- Tuinmuren en andere erfafscheidingen vormen één vocabulaire met de woningen,

Voorzone en roolijn (aanhechting openbare ruimte)

- De overgang tussen straat en woning kenmerkt zich door continuïteit in de voortuinzone,
- Verharde voortuin zone met subtiel hoogteverschil (in combinatie met groen),
- Uitnodigende entree aan de voorzijde.

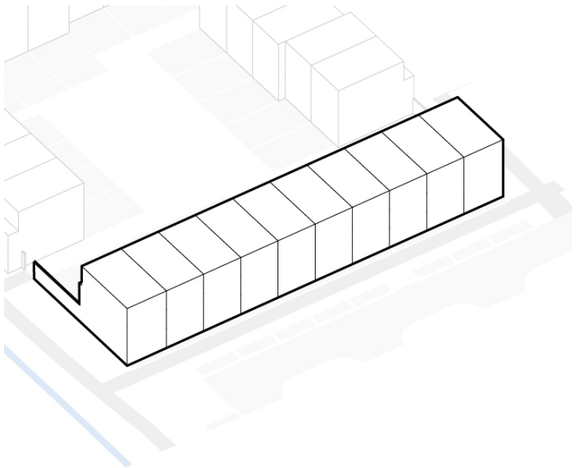
Gevel

- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- Cleane verticale geleding,
- Gevelritmiek en plasticiteit zorgen voor individuele herkenbaarheid van de woning,
- Kleurnuance volgt hoogte en rooilijn van de woningen,
- In de vormgeving wordt gevarieerd met uitstekende erkers of terugliggende kozijnen,
- Uitkragingen en erkers geven meer individualiteit aan het gevelbeeld,
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: 'eenheid in verscheidenheid',
- Gevels van hoekwoningen worden alzijdig ontworpen met oriëntatie op de openbare ruimte,
- Hoekwoningen met aan/uitbouw versterken het cluster,

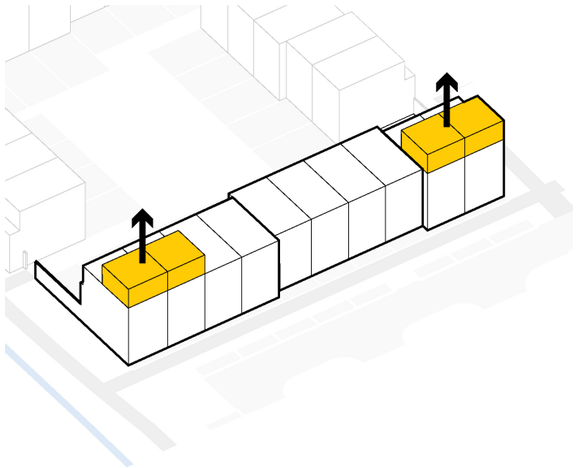
Stedelijke voortuin in de vorm van een stoep

Wand met variatie in geleding, materiaal en kleur

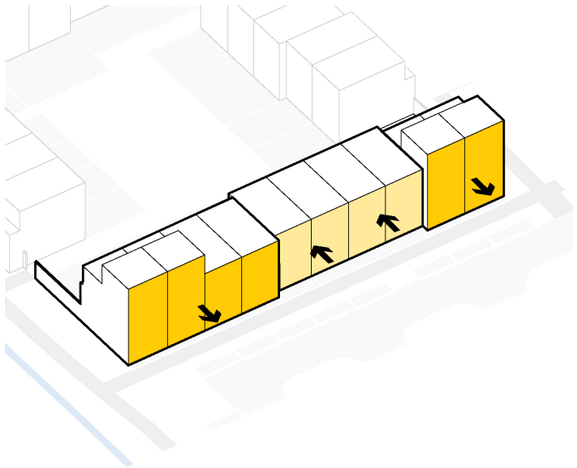
Diversiteit door plasticiteit



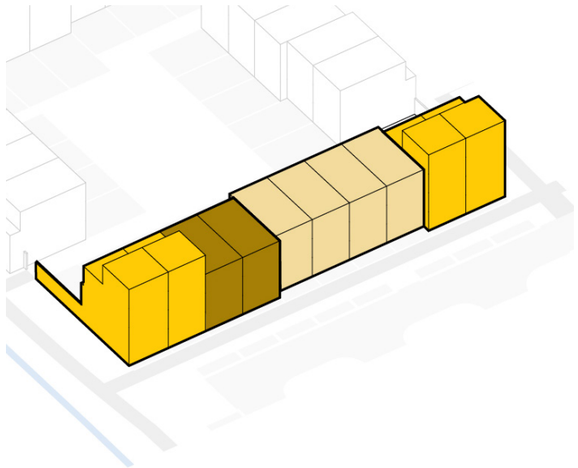
Basis volume woning van 5,40 mtr. breed en minimaal 3 lagen met een verticale geleding.



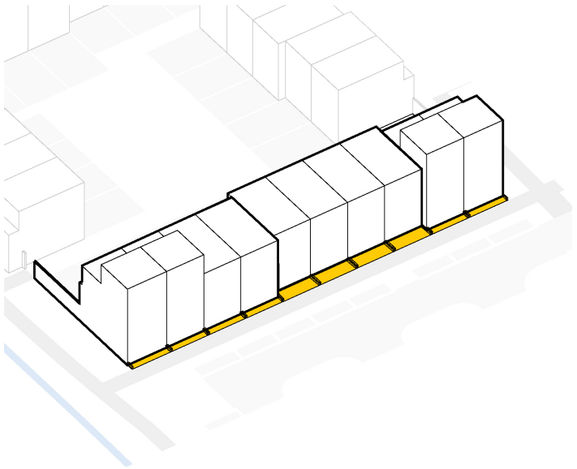
Variatie in hoogte opbouw met maximaal 1 laag voor de kopwoningen.



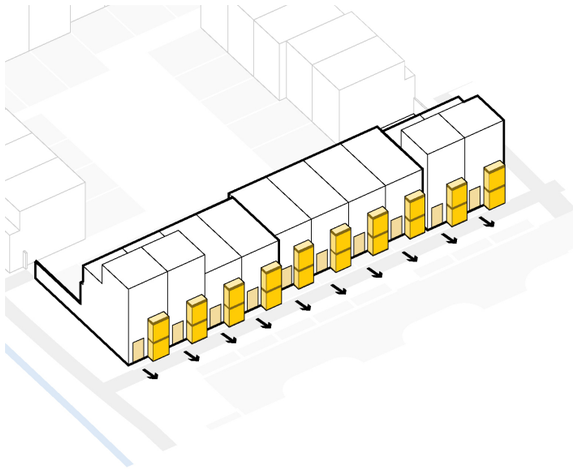
Plasticiteit in de gevel creëert meer dynamiek en doorbreekt de wandwerking. Clusters van 2-4 woningen.



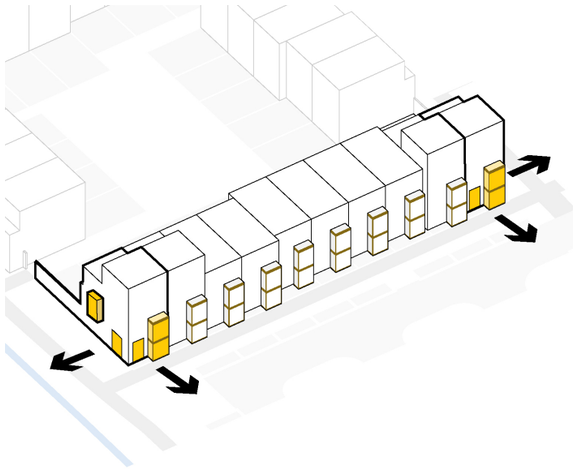
Kleurstelling en materiaal van de gevels volgt de hoogteopbouw en de rooilijn verspringing.



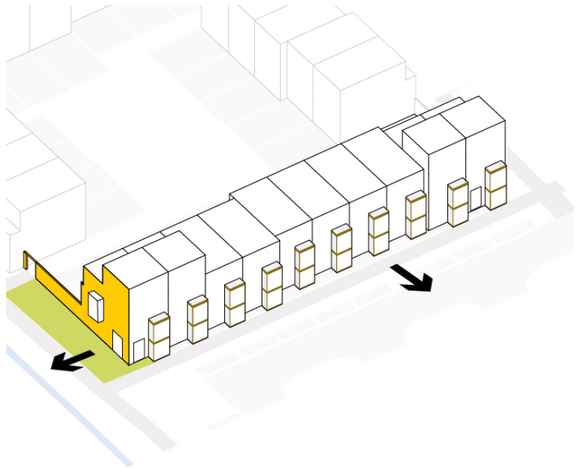
Verharde voorzone van 1 tot 2 mtr. vormt de overgang tussen privé en openbaar gebied.



Uitkragingen en erkers over 2 lagen, geven meer individualiteit aan het gevelbeeld waardoor een aangenaam en levendig straatbeeld ontstaat.



Hoekwoningen zijn dubbel geörienteerd en zodanig ontworpen met de mogelijkheid tot aan/uitbouw.



Tuinmuren in eenzelfe vocabulair als de woning versterken het alzijdige clusterprincipe.

Onderdeel 9 | Bebouwing: **Het sluitstuk; een bijzonder gebouw markeert de beëindiging**

Bijzondere beëindiging van het park vormt een nieuw herkenningspunt aan de stedelijke context van Zoetermeer

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de parkbeëindiging

Levendige plek met adressen aan het park

Schakering van individueel herkenbare volumes

Hoogteaccent als parkbeëindiging

Kenmerken
De beëindiging van het beekpark wordt gevormd door een verzameling aan geschakelde, individuele volumes. Elk volume heeft een eigen architectonische uitstraling door afwisseling in geleding, materiaal en kleurgebruik. In de as van het beekpark ligt een hoogteaccent dat vanaf de Zegwaartseweg zichtbaar is over de zichtlijn van het beekpark.

De volumes hebben een entree aan het park op de begane grond. De schakering van volumes hebben een formele uitstraling aan de buitenzijde en staan gepositioneerd op een dek. De binnenzijde heeft een informeel karakter met een open- en uitnodigend plint. De volumes kenmerken zich door veel plasticiteit met verspringende rooilijnen, hoogteopbouw en plasticiteit. Daarmee sluit de beëindiging aan op het kleinschalige woonmilieu aan het park.

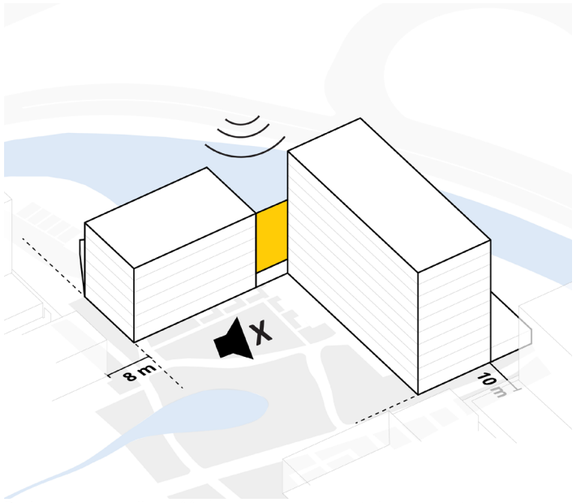
De volumes aan de binnenzijde hebben een diversiteit aan buitenruimtes die per volume verschillend is. De buitenruimtes oriënteren op het park en bieden ruimte voor verticaal groen. Voor de beëindiging geldt het continueren van de principes van de buiten- en binnenrand.

Ruimtelijke opbouw (buitenzijde)
- Formele buitenzijde die het geluid weert,
- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, met nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- De wand langs de Australiëweg/Oostweg heeft beperkte transparantie i.v.m. geluid desondanks) toont de bebouwing als een gevarieerd gevelbeeld,
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,

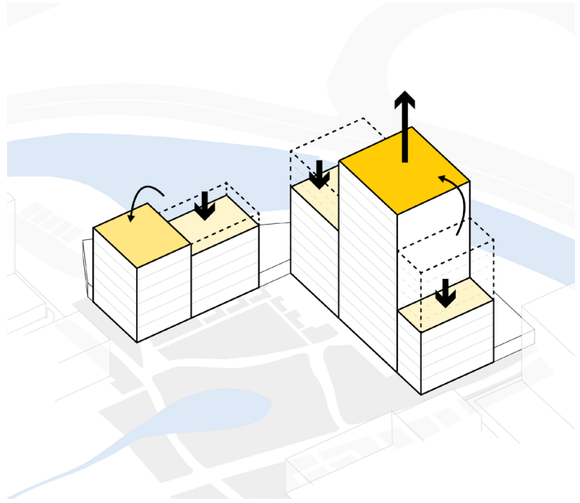
Ruimtelijke opbouw (binnenzijde)
- De parkzijde (binnenzijde) van het ensemble is informeler, zachter, groener en voorzien van buitenruimtes,
- In de de ruimtelijke opbouw volgt het de voorzijde in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, maar de de binnenzijde kenmerkt zich door meer plasticiteit in de gevel,
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- Het gebouw verzoent zich met het park en benut de gunstige zongeoriënteerde ligging voor buitenruimtes,

Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)
- Het plint heeft een strakke rooilijn op maaiveld die de openbare ruimte begeleid,
- De gevellijn van de volumes zijn verspringend waardoor er dynamiek ontstaat in de gevelwand,
- De collectieve entrees variëren in hoogte en breedte; entrees van 2 lagen voor de kopbebouwing en entrees van 1 laag voor de tussenliggende bebouwing,
- Het plint aan het park is open, transparant en biedt ruimte voor een verscheidenheid aan functies; fietsparkeren, werkunits, bergingen en technische ruimtes,
- Het plint aan de buitenzijde wordt landschappelijk ingepast.

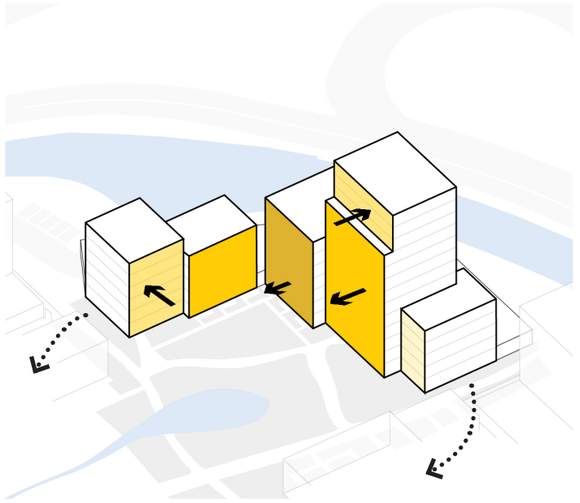
Gevel
- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- De geleding toont een cleane grid structuur,
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: ‘eenheid in verscheidenheid’,



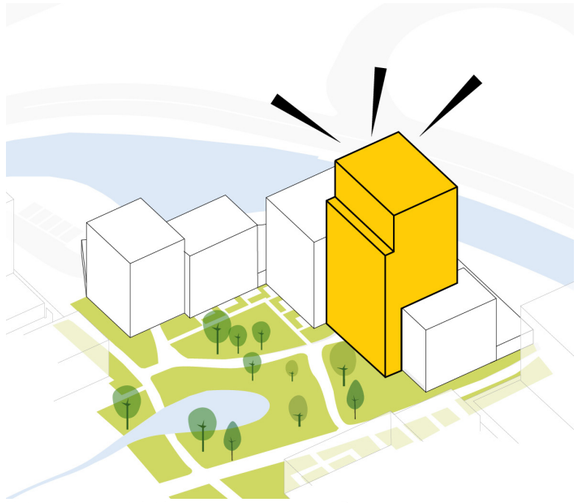
Basis van twee schijven; één hoger volume aan het einde van het park en één lager volume (min. 5 lagen) met tussen de volumes een geluidwerende voorziening als verbinding.



Vertaling van twee schijven naar vijf individueel herkenbare volumes met een gedifferentieerde hoogte opbouw.

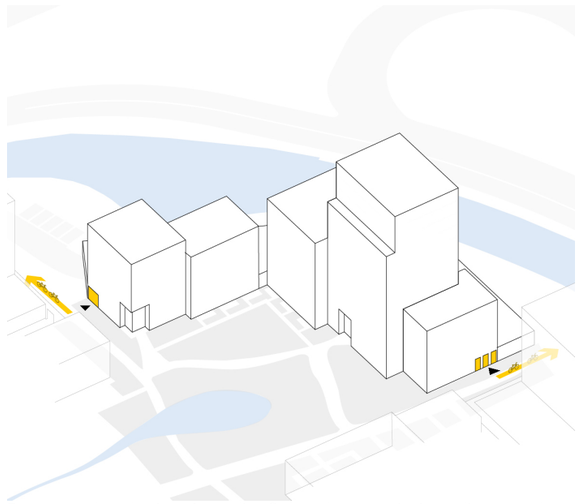


Plasticiteit door verspringende gevels en rooilijnen. Gevels aan de binnenzijde dienen aan te sluiten op het kleinschalig karakter, de maat en schaal van het EGW binnengebied en hebben een terugliggende rooilijn ton opzichte van de EGW.



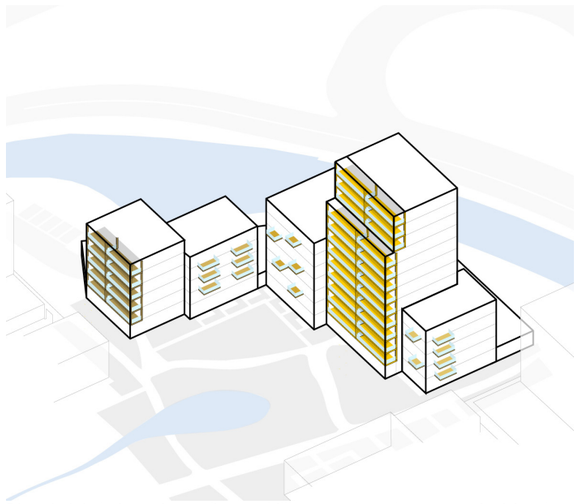
Het hoogteaccent ligt in het verlengde van het Beekpark en vormt de beëindiging van het groene assenkruis vanaf het lint.

Gebouwen in het groen met adressen en uitnodigende entrees aan het park.

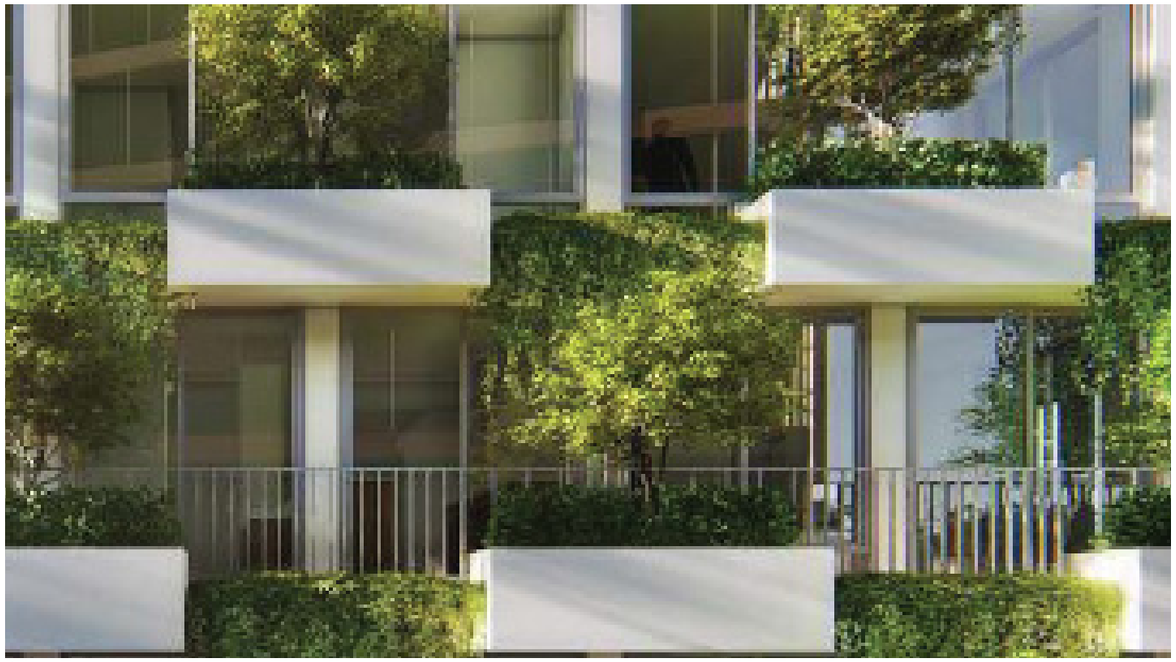


Entrees tot de collectieve, inpandige fiets parkeervoorzieningen liggen op de koppen en hebben een directe aansluiting op het netwerk van hoofdpaden.

Het groene karakter van het park wordt verticaal doorgetrokken in de aankleding van gevels en buitenruimtes.



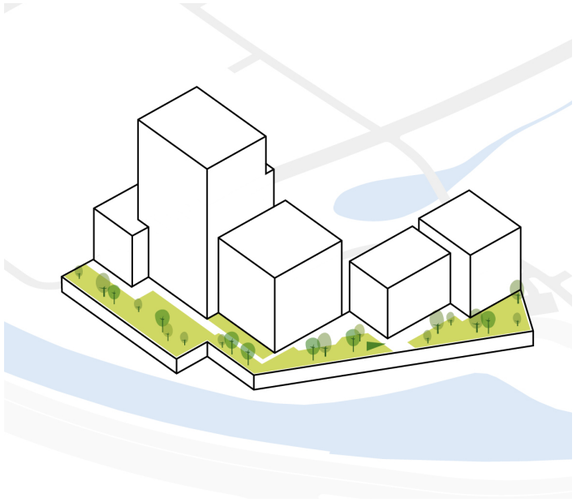
Diversiteit in buitenruimtes die verschillen per volume hetgeen de individuele uitstraling per volume versterkt.


Buitenruimtes in combinatie met groen

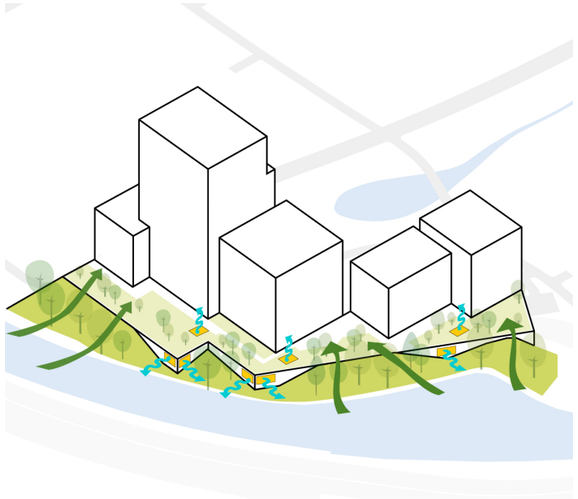
Adressen aan het park

Diversiteit in buitenruimtes; inpandig of uitkragend

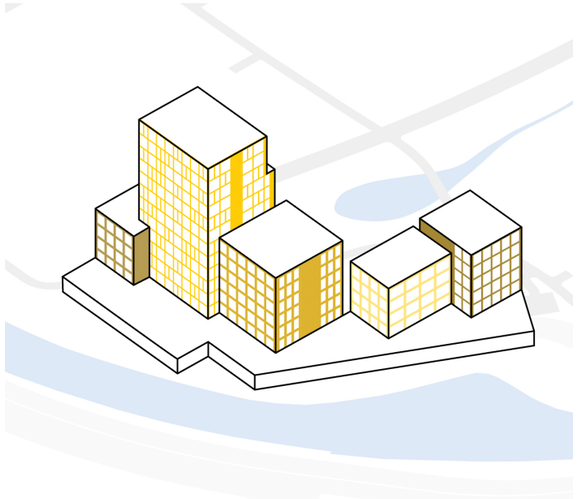
Kopgevel en gevelbeëindiging
- De kopgevels volgen de grid structuur van de voorgevel,
- Op maaiveld worden de entrees van de kopgevels ’doorgetrokken’ tot hoekentree,



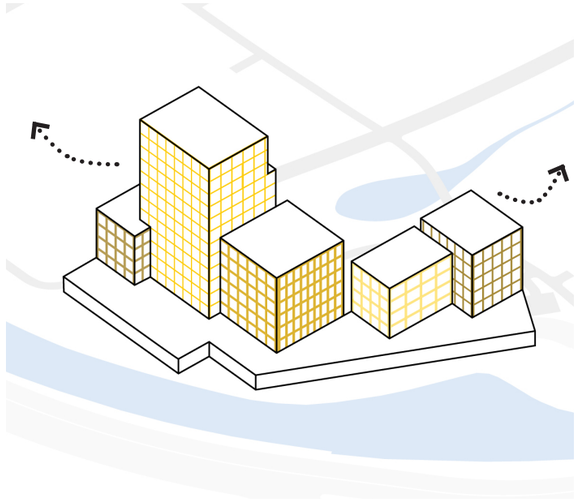
Het dek wordt landschappelijk ingericht met ruige natuur en bomen. Het dek sluit qua inrichting aan op het landschappelijke karakter van de groenblauwe buitenrand.



De gebouwde parkeervoorziening op maaiveld wordt daar waar mogelijk landschappelijk ingepast als een terp met groen ingerichte taluds en openingen voor natuurlijke ventilatie.



De formele buitengevels worden in eenzelfde architectonische articulatie vormgegeven als de rand van appartementen.



Sprekende grid indeling doorzetten vanuit het principe van de aanpalende volumes aan de Australiëweg / Oostweg (formele buitenrand). Grid als basis borgt de samenhang tussen de volumes van de parkbeëindiging. Individuele expressie in kleur, materialisatie en geleding zorgt voor diversiteit.

Onderdeel 10 | Bebouwing: **Groen zorgcluster bij de entree van in het park**

Mooie centrale plek voor ouderenhuisvesting

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van het groene zorgcluster

Kenmerken

Een centrale plek aan de groene parkzone is ideaal voor een zorggebouw, sterk verbonden met de buurt. Door ook het gebouw aan te sluiten bij de ritmiek van de laagbouw en de geleding, past het naadloos in zijn omgeving. Naast een beschutte woonomgeving biedt het gebouw een meerwaarde voor het gebied, dankzij de transparante plint met publieke ruimtes en mogelijk bredere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gaarkeuken. Toegankelijkheid en bezoekbaarheid van en rondom het gebouw krijgt hierbij ook sterk de aandacht.

Ruimtelijke opbouw

- Kloek en alzijdig volume,
- Opgetild volume dat los komt van het parklandschap,
- Geleding van de bouwmassa en afwisseling in hoogte en/of rooilijn,
- Een alzijdige uitstraling door de centrale ligging in de parkzone;

Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)

- Mooie royale entree die overgaat in gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Dit zijn geen geïsoleerde ruimtes maar maken deel uit van een groter ruimtelijk interieur,
- Mooie gemeenschappelijke ruimte met zicht op het park en een oriëntatie op het groen,

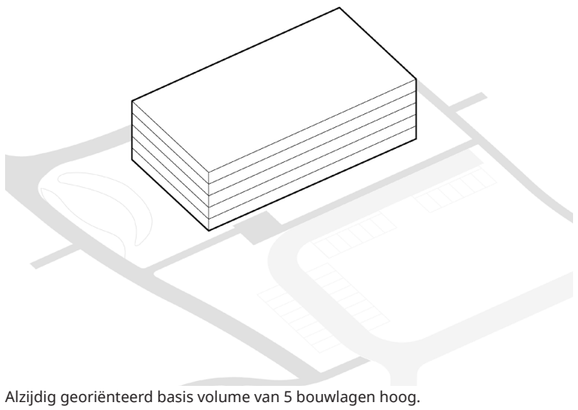
Gevel

- Cleane horizontale geleding,
- Te vergroenen structuur rondom het gebouw,
- Franse balkons aan de noordzijde,
- Ruimte voor inpandige balkons aan de zuidzijde,
- Voorzieningen zoals bijvoorbeeld bevoorradingsdeuren, containerruimtes, opslag en fietsenstalling maken integraal onderdeel uit van het ontwerp.

Plasticiteit sluit aan op het kerngebied

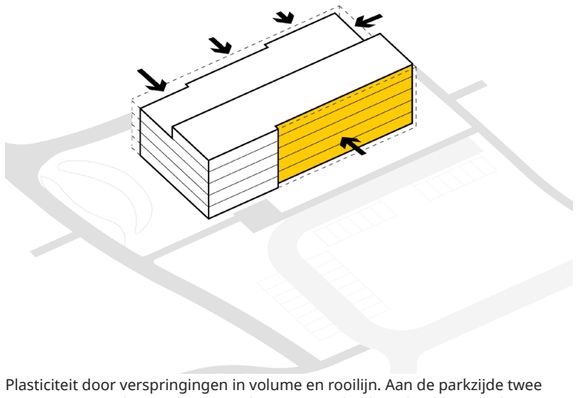
Een buitengebouw met een natuurlijke uitstraling

Een gebouw dat stevig in het groene park staat



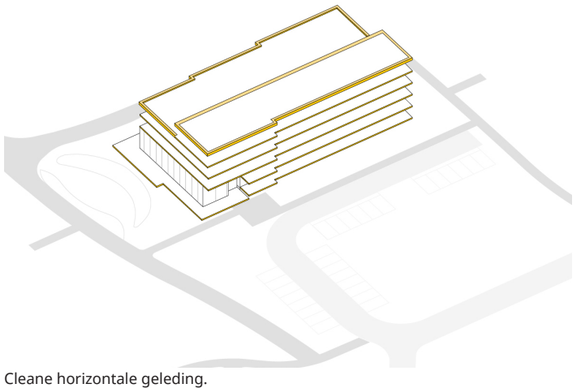
Alzijdig georiënteerd basis volume van 5 bouwlagen hoog.

Variatie in hoogte door een verlaging van het volume aan het park.

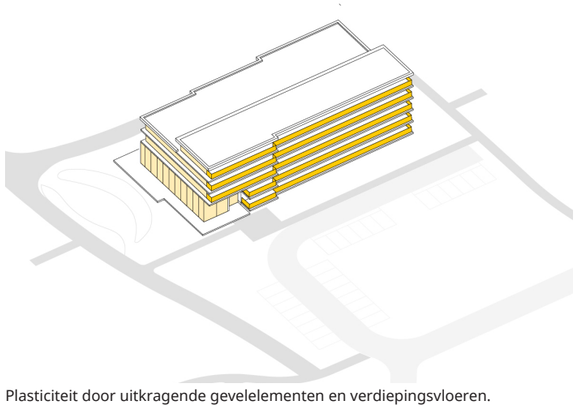


Plasticiteit door verspringingen in volume en rooilijn. Aan de parkzijde twee verspringingen die aansluiten op de maat en schaal van het kleinschalige binnengebied.

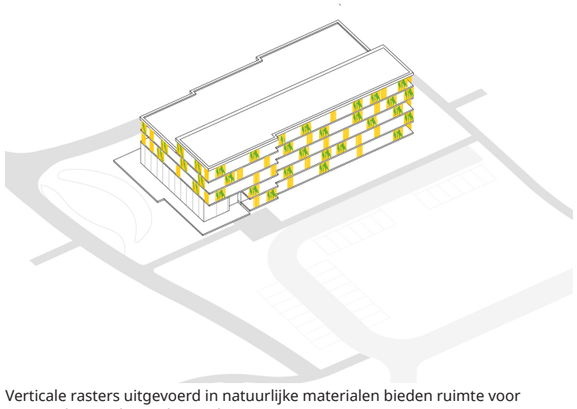
Opgetild volume (0,50 mtr.) onttrekt zich aan het maaiveldpeil. Het gebouw staat met de gevel in het park.



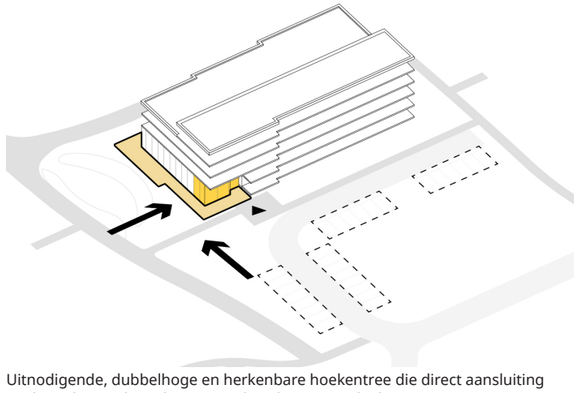
Cleane horizontale geleding.



Plasticiteit door uitkragende gevelelementen en verdiepingsvloeren.



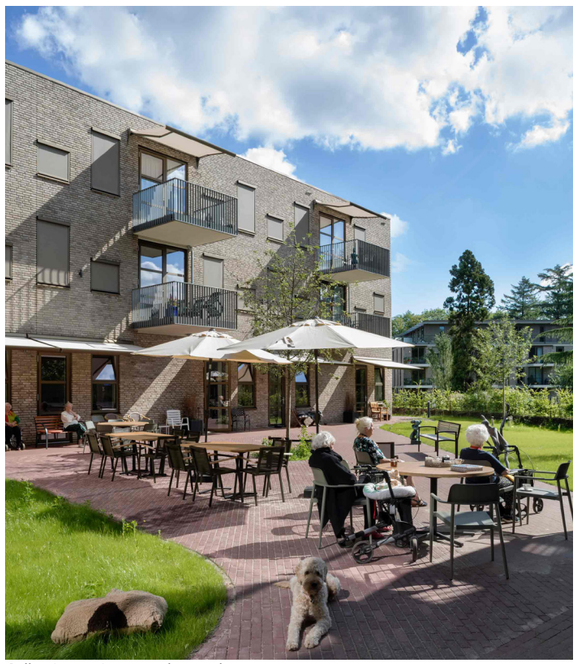
Verticale rasters uitgevoerd in natuurlijke materialen bieden ruimte voor opgaand groen langs de gevel.



Uitnodigende, dubbelhoge en herkenbare hoekentree die direct aansluiting vind met het park en de rijweg achter het gasverdeelstation.

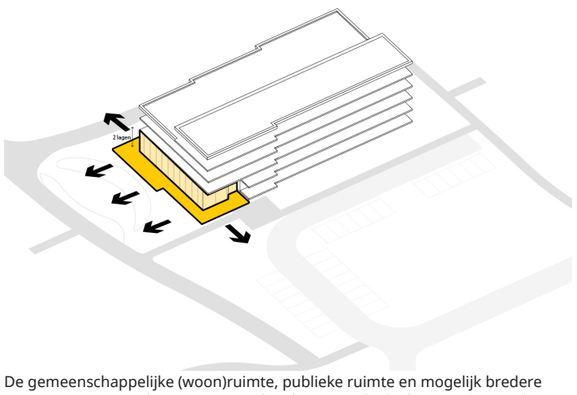
5. Bouwvolumes en beeldkwaliteit

Alzijdig en herkenbaar ‘horizontaal geleed’ volume



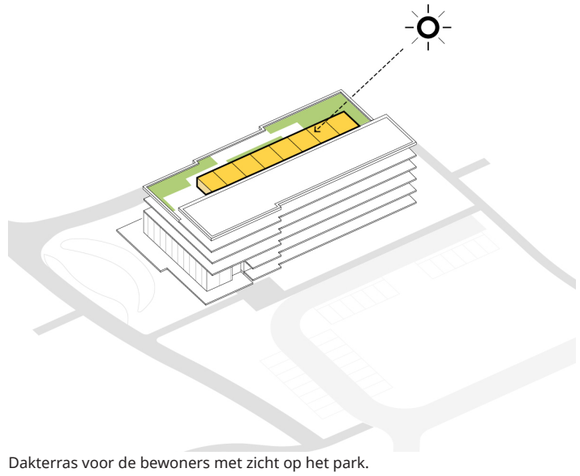
Collectieve ruimte aan het park

Inpandige buitenruimtes aan het park

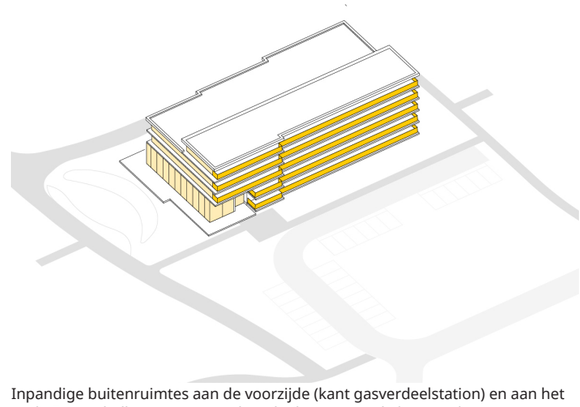


De gemeenschappelijke (woon)ruimte, publieke ruimte en mogelijk bredere voorzieningen, worden georiënteerd op het centrale deel van park. Het plint is transparant met veel glas. De voorruimte wordt uitgevoerd in een terras aan het park, met oriëntatie op de zon.

Een gebouw dat stevig verankert staat in het groene park.



Dakterras voor de bewoners met zicht op het park.



Inpandige buitenruimtes aan de voorzijde (kant gasverdeelstation) en aan het park. Franse balkons met openslaande deuren aan de kopgevels.

Onderdeel 11 | Bebouwing: **Waanzinnig wonen aan het park**

Unieke parkstedelijke ervaring die je beleefd vanuit je woon- leefkeuken

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van het wonen aan het park

Erfafscheidingen in éénzelfde vocabulair

De parkwoningen staan staan als objecten pal in het groen en hebben een private ruimte (tuin, stoep,

Kenmerken

De woningen aan het park vieren de aanwezigheid van het centrale park maximaal in typologie, organisatie en oriëntatie van de woning. De centrale parkzone met de openbare verbindingsroutes vormt de ruggengraat van het stedenbouwkundig concept, zowel ruimtelijk als functioneel.

Aan het park is het belangrijk dat de bewoners hun eigen woning herkennen zonder dat er een kakofonie aan individuele pandjes ontstaat. Geen lange strengen rijwoningen, maar compacte stroken met een goede balans tussen repetitie en individuele expressie per gebouwkorrel. Een zorgvuldige keuze per korrelmaat in de massa geeft uitdrukking aan de woningen. Dit komt verder terug in de keuze voor het materiaalgebruik van de gevels. De parkwoningen hebben een ontspannen overgang naar het open parklandschap, bijvoorbeeld door middel van veranda's waarmee de private buitenruimte onderdeel wordt van het verbindende parklandschap.

De woningen aan de zuidkant van het park hebben de voorgevel georiënteerd aan het park maar liggen met de voorzone in de schaduw. De woningen krijgen daardoor een kleinere overgangszone door middel van een mee ontworpen stoep met plantenbak. De woningen hebben een subtielere plasticiteit door kleinere setbacks en verspringingen.

Ruimtelijke opbouw

- Clusters van 2 tot 5 woningen,
- Geen pandsgewijze benadering, maar een zorgvuldige keuze per cluster en korrelmaat in de massa,
- De parkrand wordt gedragen door woningen met eet/woon keuken die met royaal openslaande deuren die overgaat naar een prachtige tuin, stoep of veranda,
- Gebouwde erfafscheidingen maken deel uit van het vocabulaire van het gebouw,
- Nuanceverschil tussen de noordrand en zuidrand vertaald zich in de plasticiteit (setbacks) en diepte van de veranda,
- Tuinmuren en andere erfafscheidingen vormen één vocabulaire met de woningen,
- Kleinschaligheid door beperkte bebouwingshoogte van 3 bouwlagen met incidenteel een terugspringende derde bouwlaag,
- Woningen zo dicht mogelijk in- en tegen het park. Nuanceverschil tussen de noordrand en zuidrand vertaalt zich in de plasticiteit (setbacks), het type voorzone en de diepte van de voorzone.

Plint en entrees

- Woningen aan de noordkant van het het park hebben een veranda of een tuin (3,0 mtr.) aan de parkzijde met een entree en oriëntatie aan het park,
- Woningen aan de zuidkant van het park hebben een verharde voorzone (1,0 mtr.) met een terugliggende niche van 0,50 mtr. aan de parkzijde met een entree en oriëntatie aan het park,
- De woningen hebben mooie hoge ramen met openslaande deuren op de begane grond.

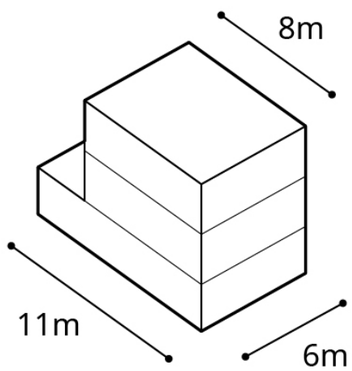
Gevel

- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- Cleane verticale geleding,
- Gevel ingedeeld in een transparant deel en een meer gesloten deel met metselwerk,
- Kleurnuance volgt clusters woningen,
- Gevels van hoekwoningen worden alzijdig ontworpen met oriëntatie op het park,

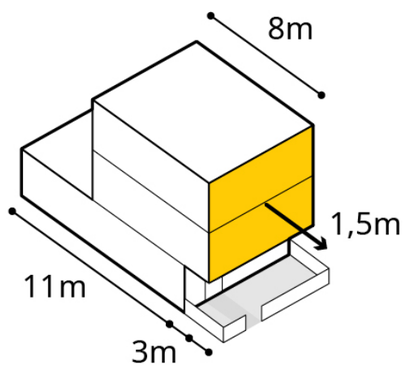
Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van het wonen aan het park

EGW Noordkant

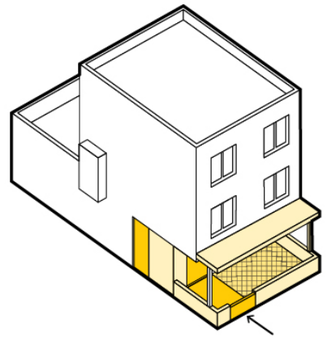
Opbouw van de eengezinswoning



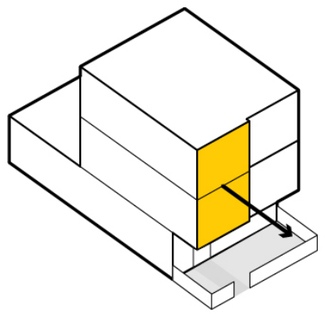
Standaard opbouw: EGW met een breedte van 6 mtr.



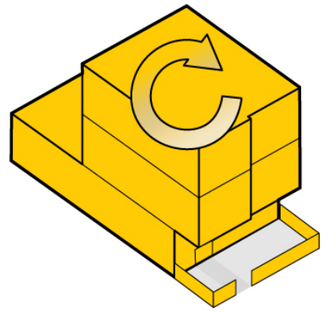
Basis noordkant: inpandige setback van 1,50 mtr. met een voortuin van 3,00 mtr.



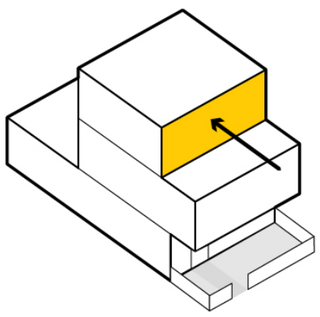
Type A: hoekwoning



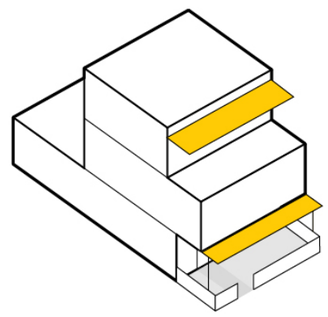
Type B: standaard woning



Differentiatie door uitzondering in kleur en metselwerk (type B)



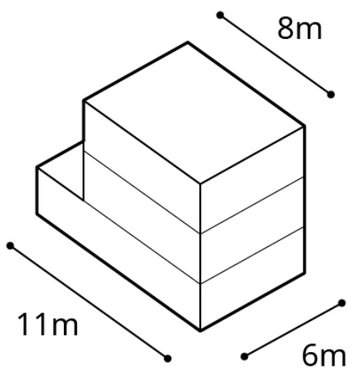
Type C: dakterras woning



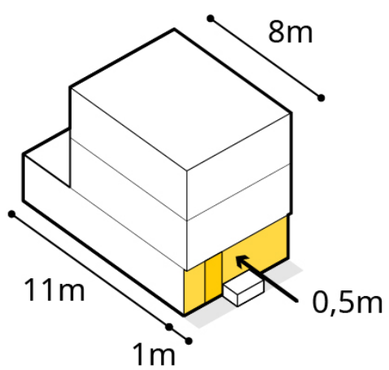
Differentiatie door toevoegen pergola's (type C)

EGW Zuidkant

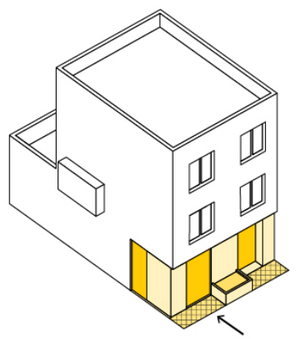
Opbouw van de eengezinswoning



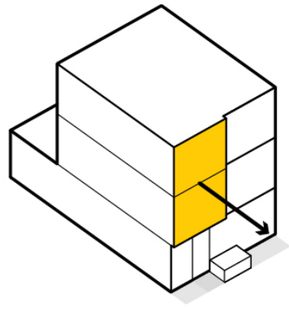
Standaard opbouw: EGW met een breedte van 6 mtr.



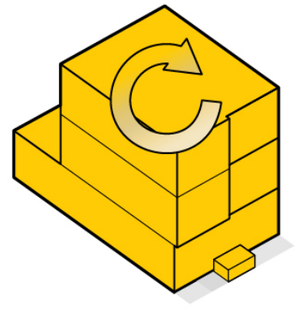
Basis zuidkant: kleine inpandige setback van 0,50 mtr. met een stoep van 1.0 mtr. als voorzone



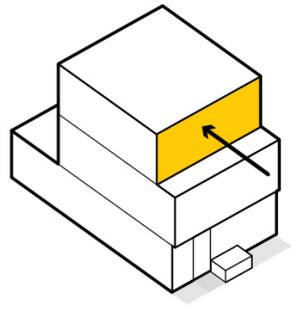
Type A: hoekwoning



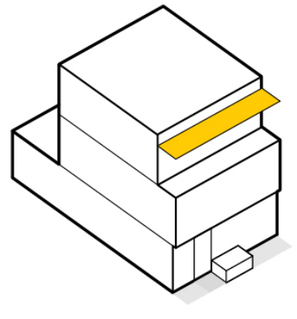
Type B: standaard woning



Differentiatie door uitzondering in kleur en metselwerk (type B)



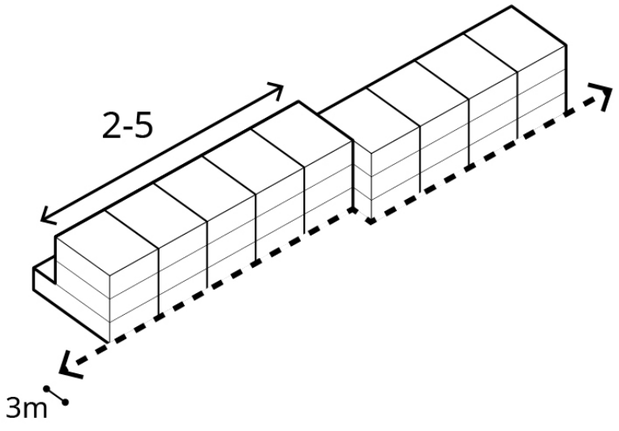
Type C: dakterras woning



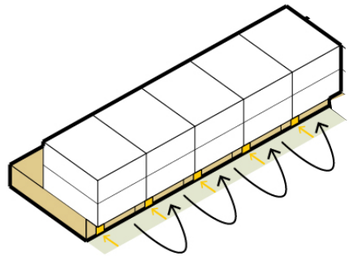
Differentiatie door toevoegen pergola's (type C)

EGW Noordkant

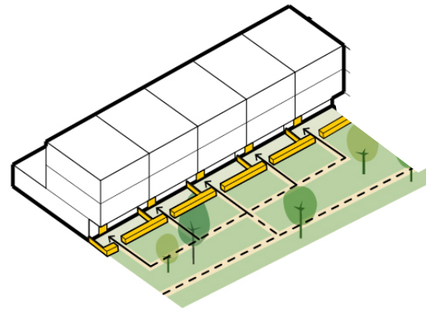
Opbouw van het cluster eengezinswoningen



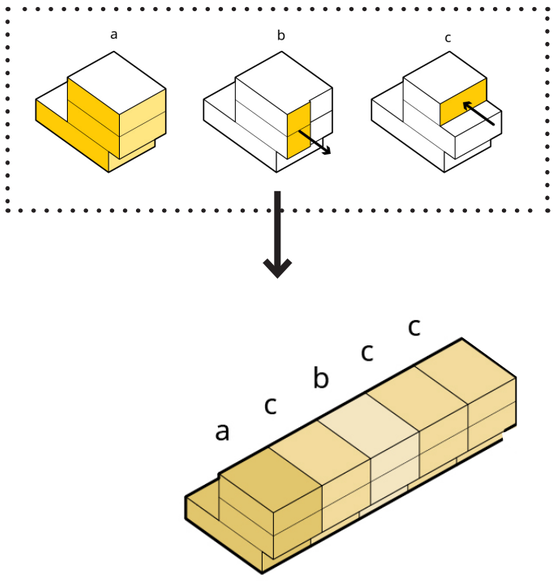
Clusters van 2 tot 5 woningen met een verspringende rooilijn van 3 mtr.



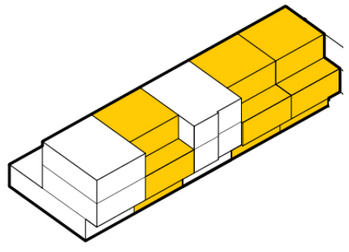
De opzet van de begane grond is repeterend en niet gespiegeld.



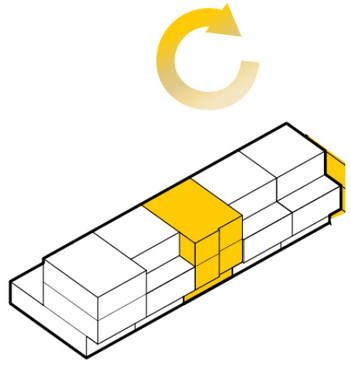
Entree met een voortuin (achter een meeontworpen tuinmuur) aan de parkzijde



Differentiatie binnen de clusters door toepassen drie verschillende woningtypen.



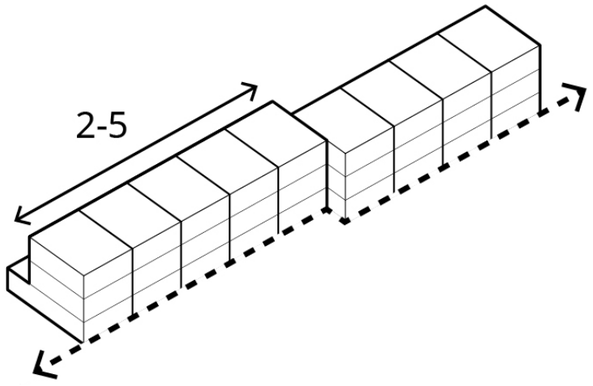
Binnen het cluster krijgen 2/3 van de woningen een setback van 2.50 mtr. op de bovenste verdieping.



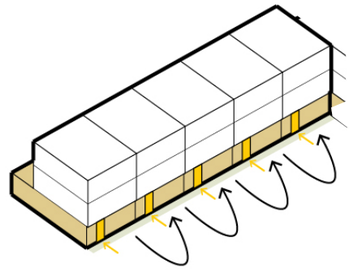
Binnen het cluster krijgt het standaard woningtype B een afwijkende kleurstelling en/of metselwerk.

EGW Zuidkant

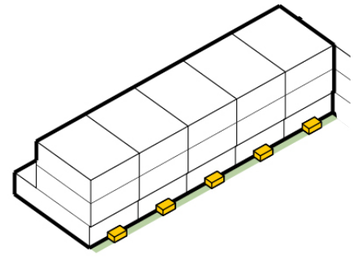
Opbouw van het cluster eengezinswoningen



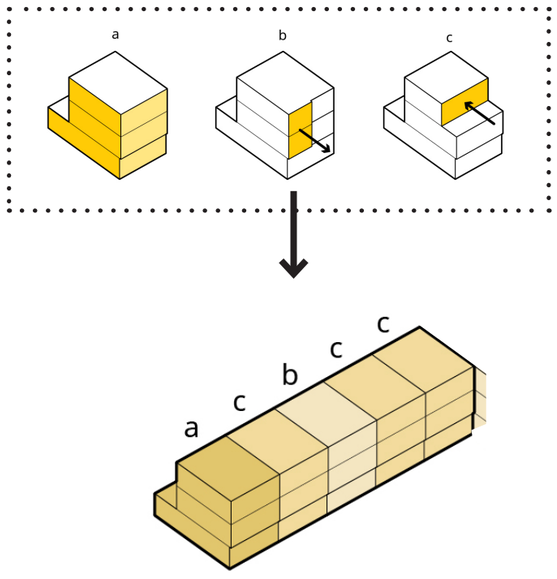
Clusters van 2 tot 5 woningen met een verspringende rooilijn van 1 mtr.



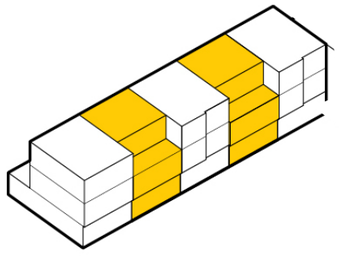
De opzet van de begane grond is repeterend en niet gespiegeld.



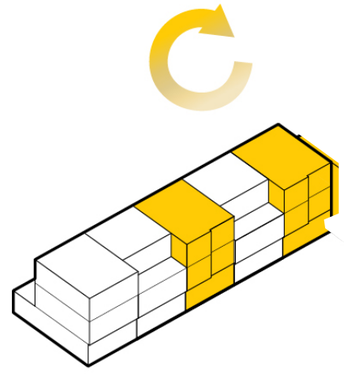
Entree met een stoep en mee ontworpen plantenbak aan de parkzijde.



Differentiatie binnen de clusters door toepassen drie verschillende woningtypen.



Binnen het cluster krijgen 2/3 van de woningen een setback van 1,25 mtr. op de bovenste verdieping.



Binnen het cluster krijgt het standaard woningtype B een afwijkende kleurstelling en/of metselwerk.

Onderdeel 12 | Bebouwing: **Parkpaden vormen dwarsverbindingen naar het park**

Intieme woonstraten verbinden de parkzone met de context

Indicatief beeld van een mogelijke uitwerking van de parkbeëindiging

De parkpaden zijn compact en hebben een groen, intiem karakter. De woningen staan aan het groen.

Plantenbakken in éénzelfde vocabulair

Kenmerken

Het centrale parklandschap wordt verlengd tot aan de buitenrand door meerdere parkpaden waaraan ook op een ontspannen manier wordt gewoond. Deze paden tussen de hoven, parkzone en buitenrand hebben een intiem karakter door de compacte opzet van het groene smallere straatprofiel. Aan de parkstraten staan grondgebonden woningen die direct met de voorgevel aan de openbare ruimte staan. De straten verwijden vanaf de randen richting het centrale parklandschap, waardoor de relatie met de parkzone wordt versterkt.

De groene woonstraten vormen kleine ontmoetingsruimten binnen het centrale park op de kruisingen van park en straat. Daarnaast vormen ze functionele verbindingen naar het autoparkeren aan de randen van het plangebied.

Ruimtelijke opbouw

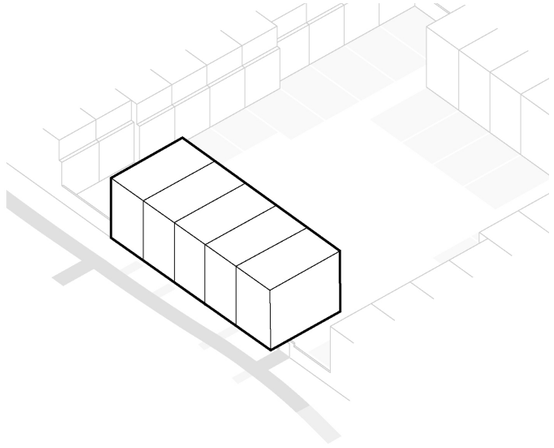
- Grondgebonden woningen in rijen van 1 tot 5 woningen,
- Geen pandsgewijze benadering, maar een zorgvuldige keuze per cluster en korrelmaat in de massa,
- De woningen hebben een sterke plasticiteit door terugliggende verdiepingen over 1 of 2 bouwlagen,
- Verspringende rooilijn richting het park,
- Het straatprofiel is minimaal 8 meter breed,
- Kleinschaligheid door beperkte bebouwingshoogte van 3 bouwlagen met incidenteel een terugspringende derde bouwlaag.
- Tuinmuren en andere erfafscheidingen vormen één vocabulaire met de woningen,

Plint en entrees

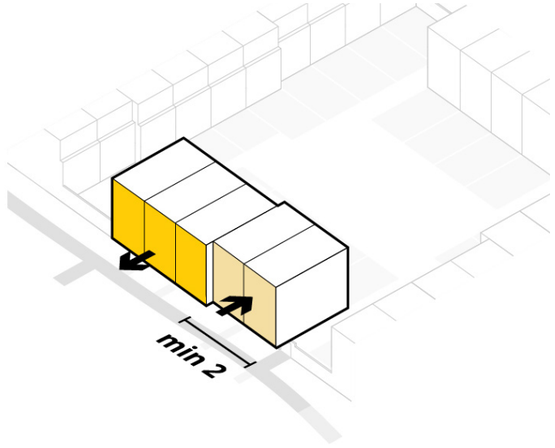
- De woningen hebben een entree aan de openbare ruimte,
- De woningen staan met de voorgevel aan de openbare ruimte of hebben een kleine, ondiepe voortuin met haag,

Gevel

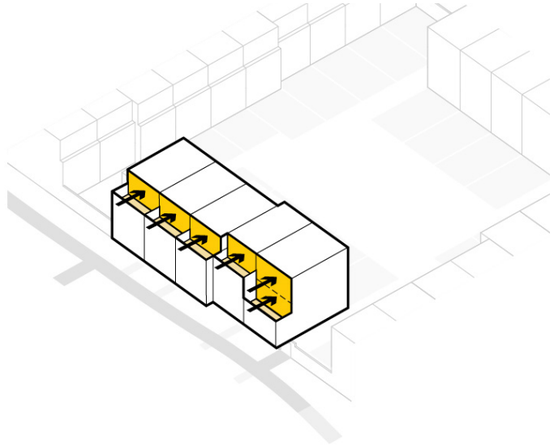
- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- Gevelritmiek en plasticiteit zorgen voor individuele herkenbaarheid van de woning,
- Kleurnuance volgt clusters woningen,
- Gevels van hoekwoningen worden alzijdig ontworpen met oriëntatie op het park,



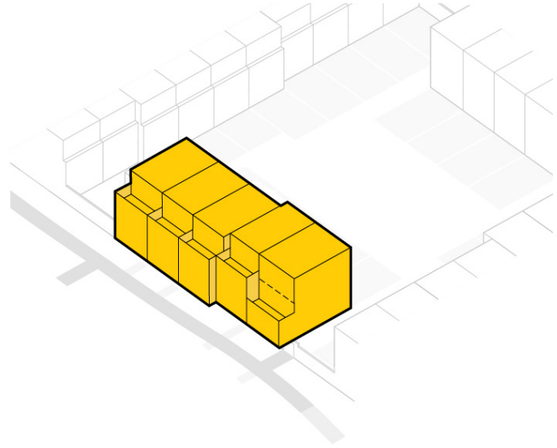
Basis volume woning van 5,40 mtr. breed en 3 bouwlagen



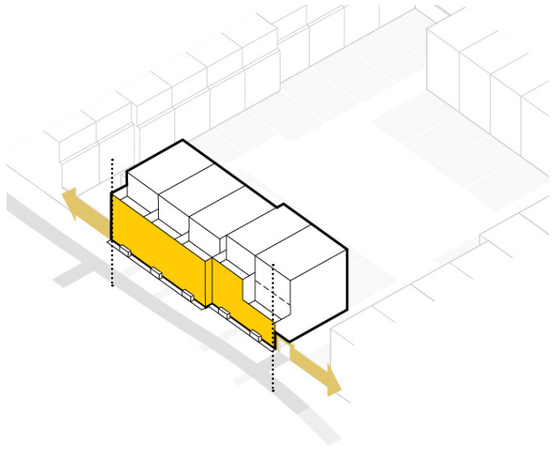
Variatie in plasticiteit door een verspringende rooilijn van 1.0 mtr.



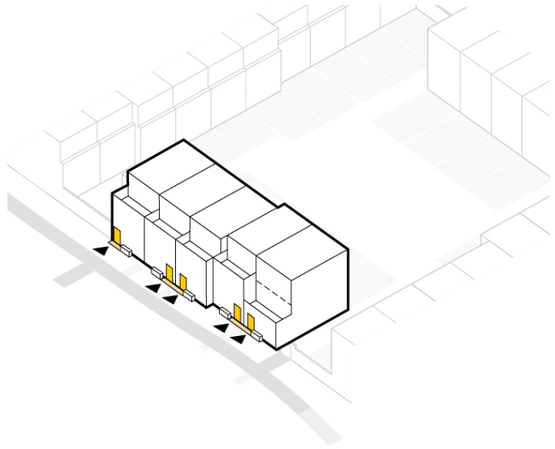
Alle woningen hebben een terugliggende bouwlaag van 1 laag of 2 lagen. Meer individuele dynamiek en doorbreekt de wandwerking waardoor een aangenaam en gevarieerd beeld ontstaat.



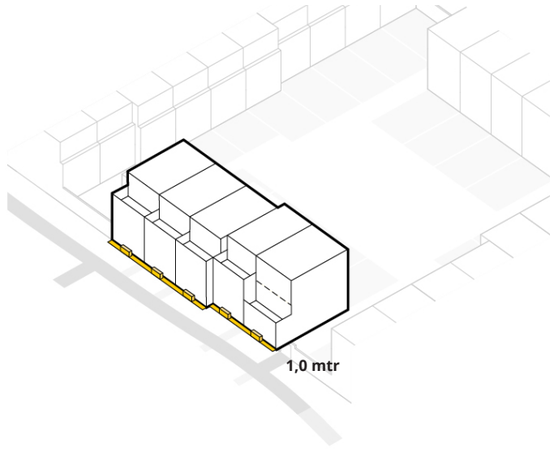
De woningen aan de parkpaden worden uitgevoerd in één kleur en materiaal.



De woningen hebben een afwijkende kleurstelling dan de tuinmuren



De woningen zijn gespiegeld en hebben een entree aan de voorzijde. Het spiegelen van de woningen borgt het continuerende groen doordat de tuinpaden naar de entree gedeeld worden en er minder paden nodig zijn.

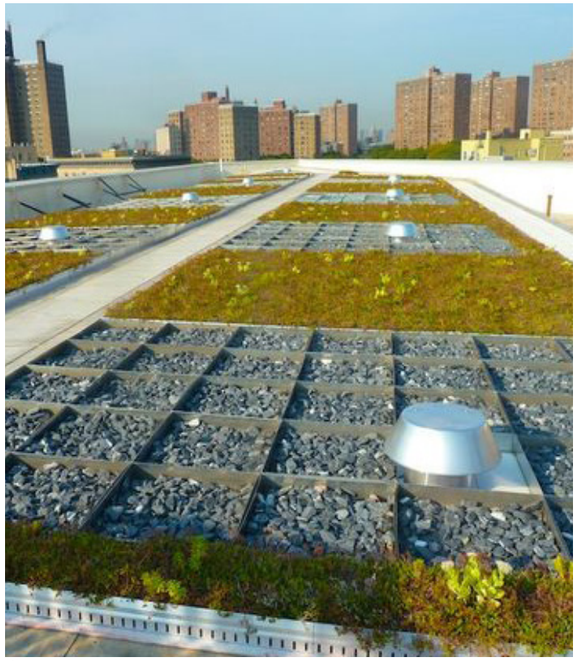


De formele voorzijde heeft een groenstedelijk karakter met mee ontworpen stoepen en plantenbakken.

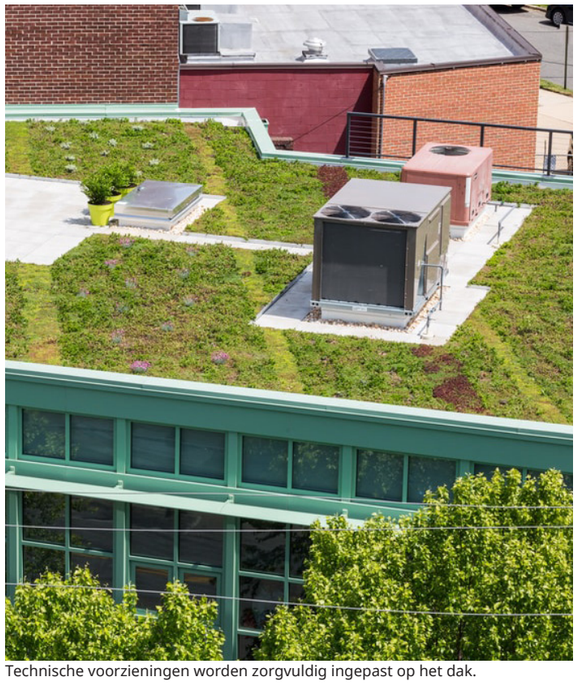
Onderdeel 13 | Park: **Een duurzaam dak landschap vormt de vijfde gevel**

Functioneel daklandschap

Groene daken die verkoelen en waar ruimte is voor biodiversiteit.



Blauwe daken die regenwater opvangen.



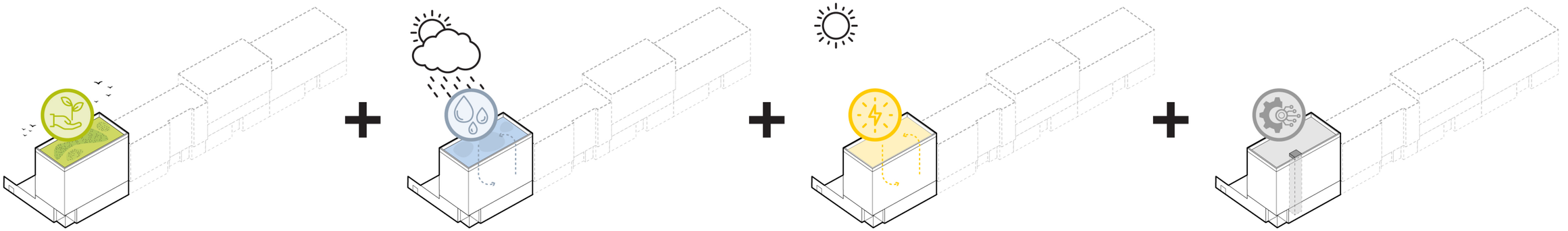
Technische voorzieningen worden zorgvuldig ingepast op het dak.

Daklandschap wekt energie op door middel van PV panelen.

Kenmerken
Het daklandschap wordt beschouwt als vijfde gevel en dient te worden mee ontworpen binnen de principes van de hoofdmassa. Door het toewijzen van een functioneel karakter aan de daken, kunnen aspecten zoals duurzaamheid op een slimme, integrale manier worden opgenomen in de planvorming.

Ruimtelijke aspecten
- Verschillende mogelijkheden tot invulling van het daklandschap (water, groen, energie en technische voorzieningen),
- De dakranden en dakkroon wordt dusdanig mee ontworpen dat technische installaties, PV panelen en collectoren niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.

Specifieke beeldcriteria daktuinen:
- De groene daktuinen (op de parkeergarages) zijn deels toegankelijk voor alle appartementen;
- De daktuinen staan in verbinding met de parkzone en/of de collectieve hoven;
- Privétuinen grenzend aan de daktuin zijn beperkt in diepte (maximaal 5 meter) en kenmerken zich door een groene en geleidelijke overgang naar het collectieve domein;
- Het hoogteverschil tussen de collectieve daktuin en de lagergelegen hoven wordt benut in gebruik en/of beleving: goede fysieke verbinding (en) middels trappen en doortrekken van het groen;
- De gevel van de daktuin (parkeergarage) grenzend aan het maaiveld draagt bij aan de groene beleving van het plangebied;
- Noodzakelijke installaties, ten behoeve van bijvoorbeeld ventilatie van de parkeergarage, worden zorgvuldig mee-ontworpen;
- Erfafscheidingen van de daktuin zijn meeontworpen met de hoofdmassa van de stedelijke wand.



Principe van groene daken.

Voordelen:
- isolatie,
- verkoeling,
- biodiversiteit,
- rendement PV

Principe van blauwe daken.

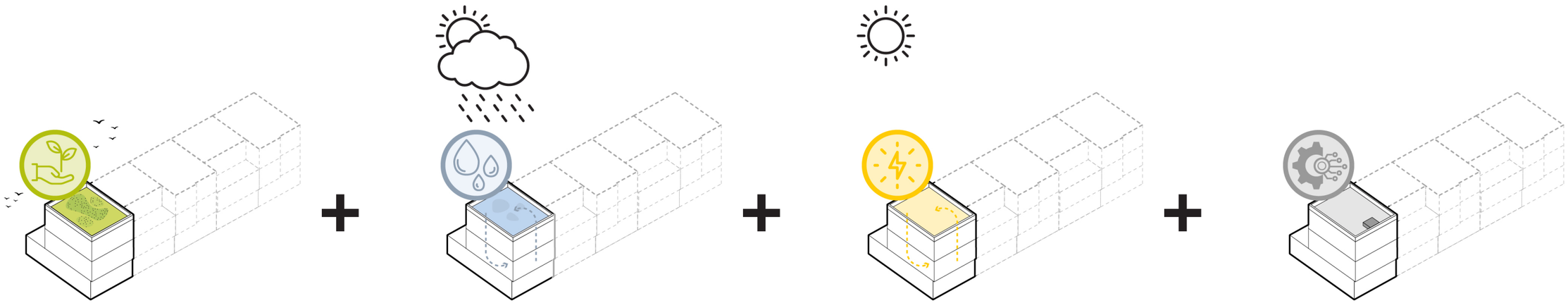
Voordelen:
- wateropvang,
- hergebruik regenwater,
- vertraagde afvoer,

Principe van energie opwekken op de daken.

Voordelen:
- enregieneutraal d.m.v. zonnepanelen

Principe van het stallen van technische faciliteiten op de daken.

Voordelen:
- integreren technische faciliteiten op gebouwniveau, biedt ruimte voor meer kwaliteit in de openbare ruimte,



hoofdstuk

6. Fasering

6. Fasering

6.1 **Stapsgewijze ontwikkeling**

Planning

Q4-2022
- Indienen, toetsen en goedkeuren DO-SP + VO-IP

Q1-2023
- Taxatie plan en onderhandeling grondwaarde en voorwaarden
- Bestemmingsplan wordt in procedure gebracht
- Start DO-IP

Q2-2023
- Sluiten Koopovereenkomst tussen gemeente en Ontwikkelcombinatie
- Vaststelling Bestemmingsplan door gemeenteraad

Q2-2023
- Start VO bouwplan fase 1
- Afronden DO-IP

Q3-2023
- Bestemmingsplan onherroepelijk
- Start DO bouwplan fase 1

Q4-2023
- Start bouwrijp maken fase 1
- Omgevingsvergunning, voorbereiding en verkoop fase 1

Q2-2024
- Start bouw fase 1

Indicatief sfeerbeeld van een mogelijke uitwerking van het Edisonpark

Colofon

KCAP Architects&Planners
Rotterdam | Zürich | Shanghai

Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam

Postbus 50528
3007 JA Rotterdam

[t] +31 (0)10 7890 300
[w] www.kcap.eu
[e] rotterdam@kcap.eu

Baljon Landschapsarchitecten

Cruquiusweg 10
1019 AT Amsterdam

[t] +31 (0)20 625 8835
[w] www.baljon.nl
[e] landscape@baljon.nl

In opdracht van:

Ontwikkelcombinatie Edisonpark
Synchroon Ontwikkelaars, AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuidwest

In samenwerking met:

Gemeente Zoetermeer

Edisonpark Zoetermeer

“Wonen met allure op de voormalige volkstuingronden van Kwadrant B+F”

Addendum op DOSP d.d. oktober 2022

26 maart 2024

Inleiding

Sinds het afronden en indienen van het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) in september 2022, zijn er reacties gekomen vanuit de gemeente op verschillende onderdelen en zijn er ontwikkelingen geweest (civieltechnisch, veranderende marktomstandigheden) die vragen om aanpassing van zowel het DOSP als het Inrichtingsplan dat hierbij hoort (VOIP, mei 2023/herzien juli 2023). Dit addendum geeft aan welke veranderingen er zijn ten opzichte van het plan uit 2022 respectievelijk 2023 en welke oplossingen hiervoor zijn bedacht. Dit addendum moet in samenhang worden gezien met het DOSP en het VOIP.

Toelichting

Het DOSP gaat soms verder dan een stedenbouwkundig plan normaliter doet – de getoonde architectuur en inrichtingsbeelden zijn indicatief en nader uit te werken door architecten in de uitwerking van de deelplanfase. Voor de beeldkwaliteit is het Beeldkwaliteitsplan Edisonpark van de gemeente het toekomstig toetskader en daarvoor leidend.

Het DOSP en VOIP zijn op de volgende delen gewijzigd maar nog niet op tekening verwerkt:

- De verkaveling van de woningen (verschoven tbv hoofdriolering en een vervallen praktijkwoning)
- Tabel parkeertelling (aangepast naar 5% deelmobiliteit, zie hieronder)
- Verschuiving van de parkeergarages naar achteren bij randblokken, waardoor kleinere gemeenschappelijke tuin, grotere collectieve daktuin en meer ruimte voor invulling van de plint (deelplan 1,2 en 3). Achterliggende eengezinswoningen licht verschoven, ondiepe private tuinen (5m) en geen individuele berging aan de achterzijde;
- Hoekgebouw zal nader uitgewerkt worden maar met parkeergarage onder hoekblok. Ruimte laten in hoekkavel voor uitwerking.
- 6 4-laagse stadswoningen zijn vervangen door 3-laagse stadswoningen (deelplan 3 en 4).
- De parkeerbalans blijft ongewijzigd conform het DOSP.
- De Edisonboog is vervallen, waardoor A-watergang niet verplaatst alleen deels wordt uitgebreid (aanpassing plangrens).

			gebied 1	gebied 2	gebied 2B	**gebied 3**	gebied 4
parkeren prive parkeergarage	**238**		75	85	39	39	0
parkeren openbaar maaiveld (geen onderdeel taxati	**315**		71	65	6	107	66
Totaal parkeerplaatsen	**553**		146	150	45	146	66

Wijzigingen en aanvullingen voorjaar 2023 (tov sept 2022)

Op basis van de ambtelijke toetsing van het DOSP zijn de volgende wijzigingen/aanvullingen van kracht. Deze lijst is gebaseerd op de basis kolommenlijst met alle vragen van Gemeente en antwoorden van de ontwikkelcombinatie d.d. 14 december 2022.

- Enkele onderdelen uit het DOSP zijn gewijzigd in het VOIP. Voor die onderdelen is het VOIP leidend en vervangen deze de tekeningen van het DOSP. Dit zijn:

- De verkaveling van de woningen in gebied 1 en gebied 4 (westwaarts verschoven tbv hoofdriolering)
- De meest westelijke praktijkwoning is omgezet naar een 4-laagse stadswoning
- Tabel parkeertelling (aangepast naar 5% deelmobiliteit, overlap van bezoekers parkeren en vervallen parkeerplaatsen op kantoorkavels)

- Onderdelen uit de kolommenlijst DSOP d.d. 31 januari 2023, die in dit addendum worden benoemd:

- Ingang parkeergarage gebied 3: de parkeergarage is vanaf parallelweg ontsloten, voor fietsers en auto's.
- Ondergrondse afvalcontainers (uitgewerkt in VOIP)
- Overgang openbaar en privé terrein (uitgewerkt in VOIP)
- Kernwaarden toekomstbestendig nader uitwerken:
  - Uitwerking deels opgenomen in rekenuitgangspunten voor taxatie (bouwkundig)
  - Deels in VOIP met klimaat adaptieve openbare ruimte

- Nadere uitwerking van de ontwerpen van de opstallen per fase.

- nadere afstemming routing parkeergarages bij uitwerking DOSP naar bouwplan en in relatie met uitwerking VOIP naar DOIP.
- Villa Eigenwijze is schematisch en niet conform BKP Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg en nader te ontwerpen (in opdracht de Goede Woning).
- Entrees van de appartementen zijn dubbelhoog conform ondersteunende diagrammen in het DOSP
- Gevelindeling appartementen: Grid is een voorstel, nog geen ontwerp. Nemen we mee bij bouwplanuitwerking.
- Technische faciliteiten op het dak. Aandacht voor zichtbaarheid vanaf de straat. Nemen we mee in de bouwplanontwikkeling.
- Ten behoeve van levendigheid in de plint, voorkoming van monofunctionaliteit en ruimte voor ontmoeting (sociale cohesie) dienen er meerdere ruimten voor voorzieningen, ontmoeten en werken in de plinten worden opgenomen.
- Basis ontwerpuitgangspunt voor het hoekgebouw zijn twee orthogonale schijven. Grid is een voorstel, nog geen ontwerp. Nemen we mee bij bouwplanuitwerking. (H5 Plandeel 9 het Sluitstuk blz 99-101). De relatie met het park dient zichtbaar te zijn in het ontwerp.

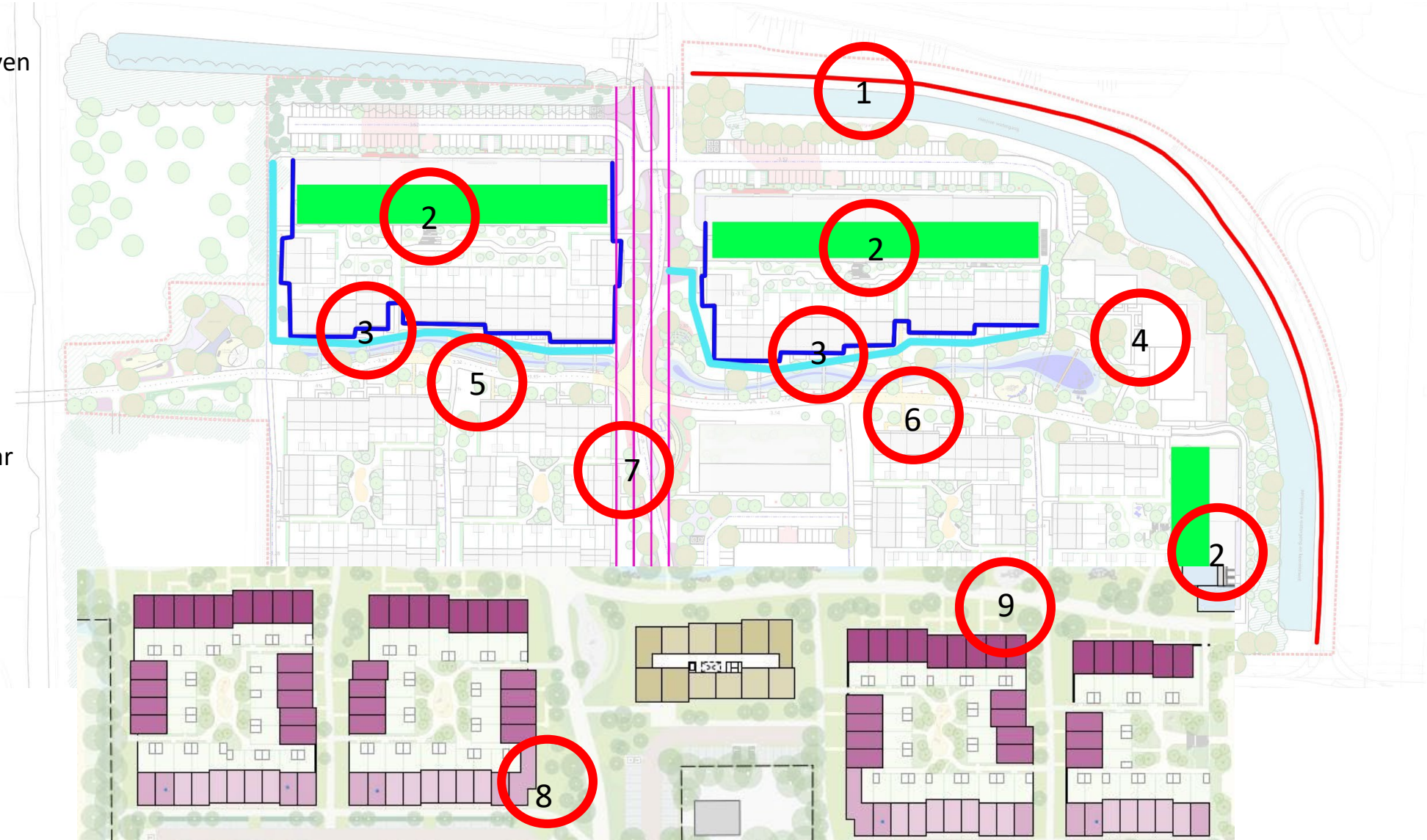
Resultaten uit de pressure cooker:

1. Edisonboog vervallen, handhaven bestaande watergang. Dient in het DOIP verwerkt te worden.
2. Parkeren onder appartementengebouwen weggeschoven. Zorgt voor efficiëntere parkeeroplossing en meer flexibiliteit bij de opzet van de woongebouwen (betere vormfactor).
3. Door het verschuiven van de parkeergarages is ook de bebouwingslijn aan de zijde van het park iets verschoven ten opzichte van de eerdere situatie. De nieuwe situatie is verwerkt in de autocadtekening waarop de uitgiftegrenzen zijn bepaald.
4. Nadere uitgangspunten ‘sluitstuk’ / verbijzondering hoekappartementen. Zie elders in dit addendum.
5. Verschuiven K&L. Moet bij het opstellen van het DOIP opnieuw Verlagen mv peil plangebied. Zal in DOIP verwerkt worden.
6. 6 Stadswoningen van 4-laags naar deels 3 laags. Aanpassen in DOSP.
7. Bestaande fietspad handhaven (als gevolg niet doorgaan Edisonboog). Opnemen in DOIP.

Planwijzigingen na september 2022

Wijzigingen in een oogopslag (resultaat pressure cooker)

1. Edisonboog vervallen, handhaven bestaande watergang
2. Parkeren onder appartementengebouwen uitgeschoven
3. Verschuiven bebouwingslijn
4. Nadere uitgangspunten ‘sluitstuk’ / verbijzondering hoekappartementen
5. Verschuiven K&L
6. Verlagen mv peil plangebied
7. Vrijblijven van riolering
8. Stadswoningen van 4-laags naar deels 3 laags (blauwe stip)
9. Bestaande fietspad zijde vd Hagenstraat handhaven (als gevolg niet doorgaan Edisonboog)



Planaanpassing randblokken zomer 2023

Nieuwe verkavelingsopzet

Deelgebied 1

Deelgebied 2

Deelgebied 3

Door het naar achteren schuiven van de parkeergarages ontstaat een efficiënter woningbouwblok en kan een deel van de parkeerplaatsen ingezet worden om bomen in de volle grond te plaatsen die door gaten in het dek steken. Daarnaast ontstaat er ruimte in de plint die ingezet zou kunnen worden voor extra programma wat bijdraagt aan de levendigheid van de plint.

Afspraken met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van oktober 2023

Teneinde de efficiency van de woongebouwen aan de randen te verbeteren, hebben wij planaanpassingen voorgesteld die besproken zijn met de CRK in september en oktober 2023. De samenvatting van de afspraken met de CRK is hieronder aangegeven.

Appartementsgebouwen:

- Aan de buitenrand dient met hoogteverschillen en variatie in kleur- en materiaalgebruik het perceelsgewijze van de blokken versterkt te worden;
- Aan de binnenkant moet er worden gestreefd naar een humane schaal met diversiteit door bijvoorbeeld verspringende balkons en groen aan de gevels.

Parkeergarage:

- Het maken van een groen parkeerdek met gaten is een goed principe, waarmee de auto uit het zicht gehaald wordt.
- Er moet dan goed gekeken worden naar de relatie tussen de open en gesloten delen van de parkeergarages. De wand van de parkeergarage is te hoog en lang in het voorstel. Het maken van extra trappen heeft de voorkeur boven het plaatsen van extra bomen.
- Als suggestie wordt meegegeven dat het beter is om op het dek een paar echte hoogwaardige groene plekken te maken dan overal hetzelfde.
- Als suggestie wordt meegegeven dat met een éénrichtingsverkeer in de garages ca 1,5 a 2 meter minder breed hoeven te worden en kan er meer ruimte voor het binnengebied worden gecreëerd.
- De commissie adviseert te onderzoeken of de parkeergarages 50-100 cm kunnen zakken. Hierdoor zal de wand in het binnengebied minder hoog en minder massaal worden en ontstaat er meer contact tussen het lager gelegen deel en de dektuinen.

Binnengebieden:

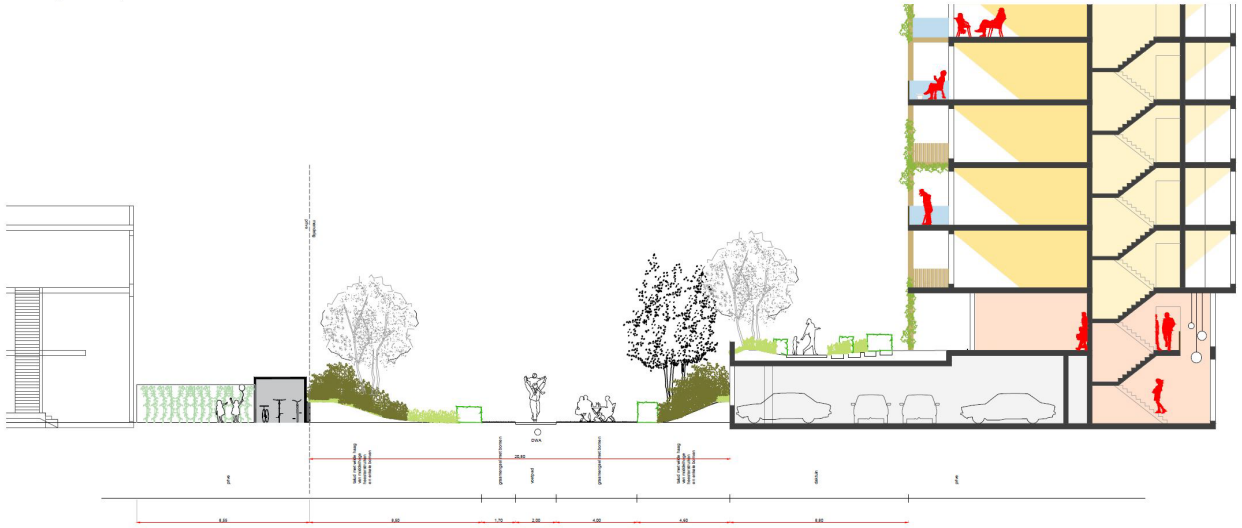
- De commissie stelt voor de diepere privétuinen van de laagbouw minder de diep te maken, zodat er meer gemeenschappelijke groene ruimte ontstaat.
- De doorwaardbaarheid vanaf de zijkant dient verbeterd te worden.
- De commissie geeft de voorkeur aan het maken van meerdere geitenpaadjes boven één breed pad.
- Aandachtspunt is het beheer van de binnengebieden na oplevering van het plan.

Parkeren: gewijzigd voorstel is dek met gaten

Referentie parkeerdek met gaten (Leyhof, Den Haag)

Gebied 1

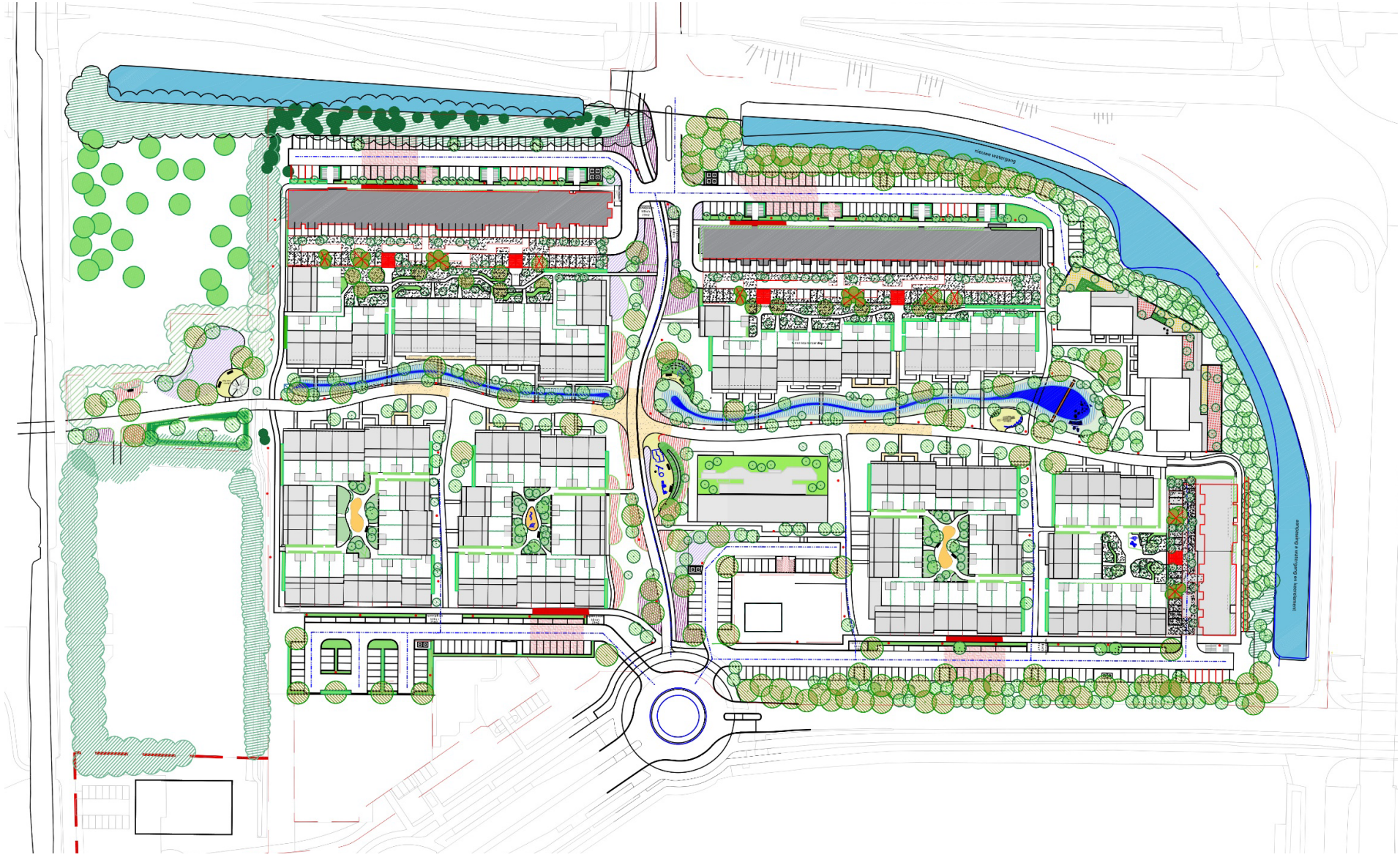
Doorsnede gebied 1 oude plan



Doorsnede oud

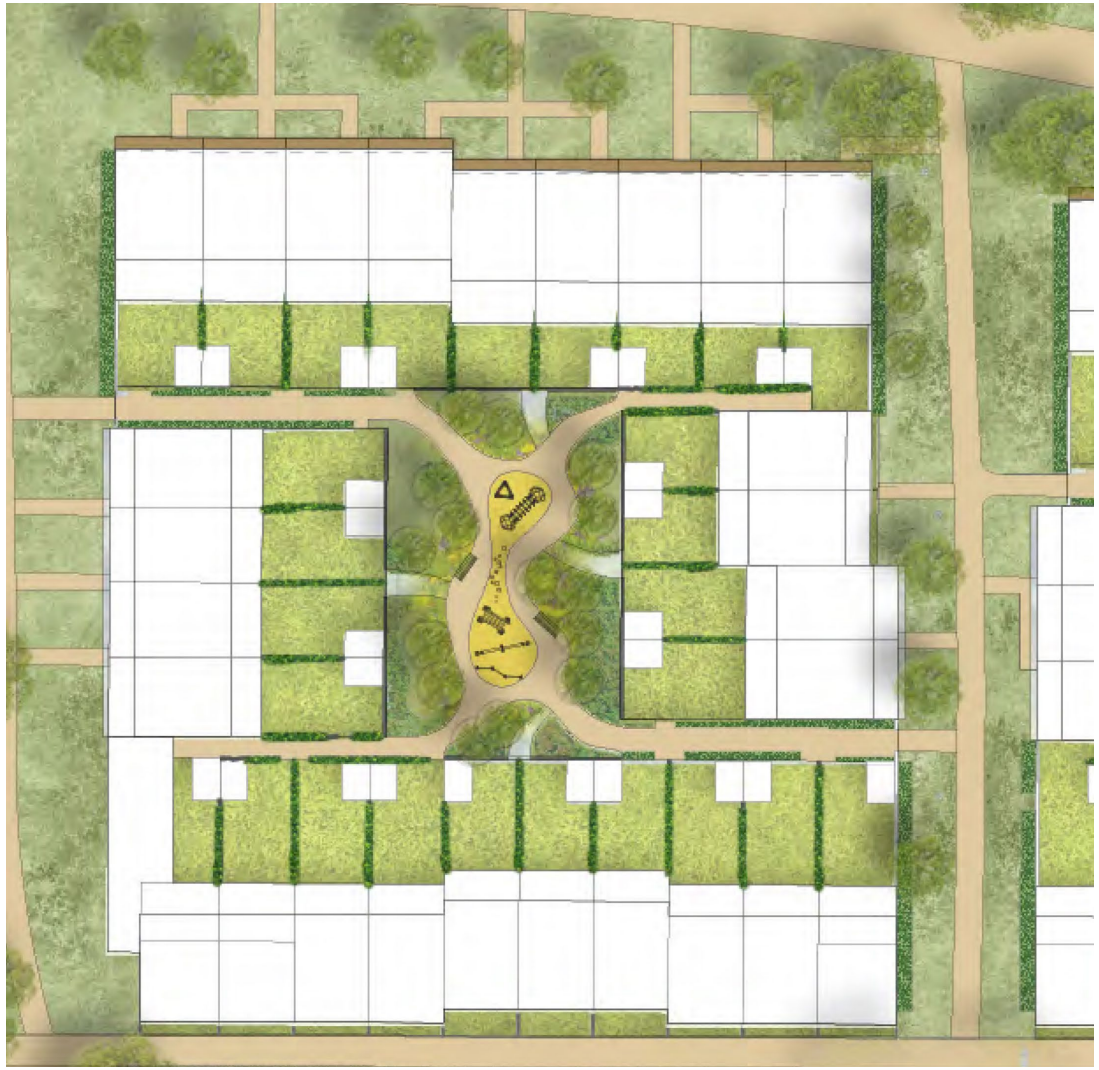
Doorsnede nieuw

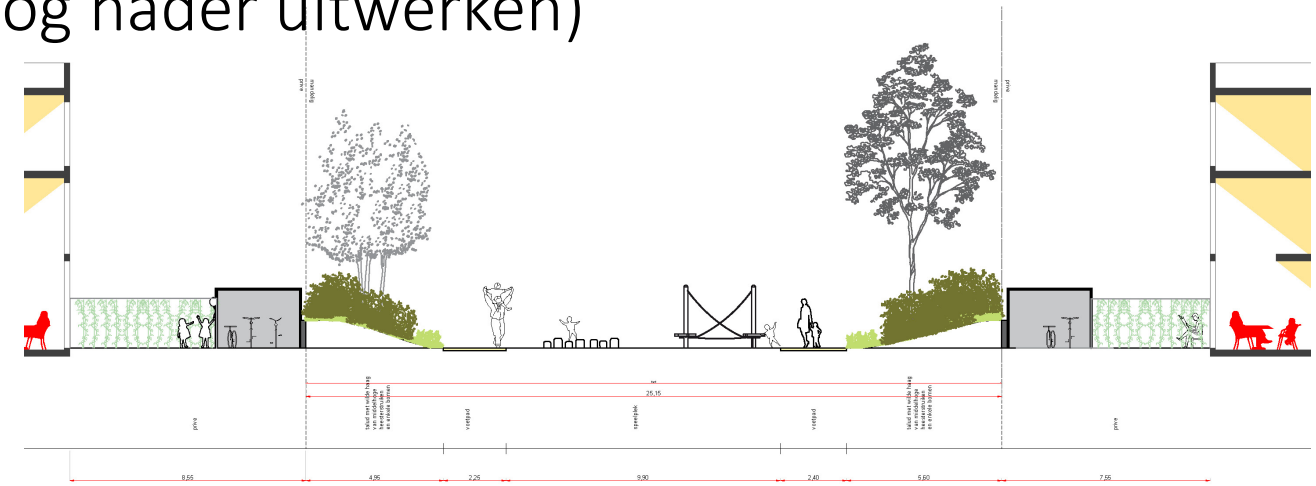
Gewijzigd bovenaanzicht (oktober 2023)



Details gemeenschappelijke tuin – privétuinen

(max 5 m diep, gedeelde berging nog nader uitwerken)





Uitgangspunten voor de gebouwen in de noord-oost hoek van het plan

Ten tijde van het afronden van het DOSP was er nog geen eenduidige visie op de opzet van het hoekgebouw aan de noord-oostzijde van het plan. Daarover is nu overeenstemming bereikt.

Kenmerken (Hoekgebouwen of 'Sluitstuk')
De parkbeëindiging van het beekpark wordt gevormd door geschakelde volumes die in de architectonische uiting variëren van elkaar. Elk volume heeft een eigen architectonische uitstraling door afwisseling in geleding, materiaal en kleurgebruik. In de as van het beekpark ligt een hoogteaccent dat vanaf de Zegwaartseweg zichtbaar is over de zichtlijn van het beekpark.

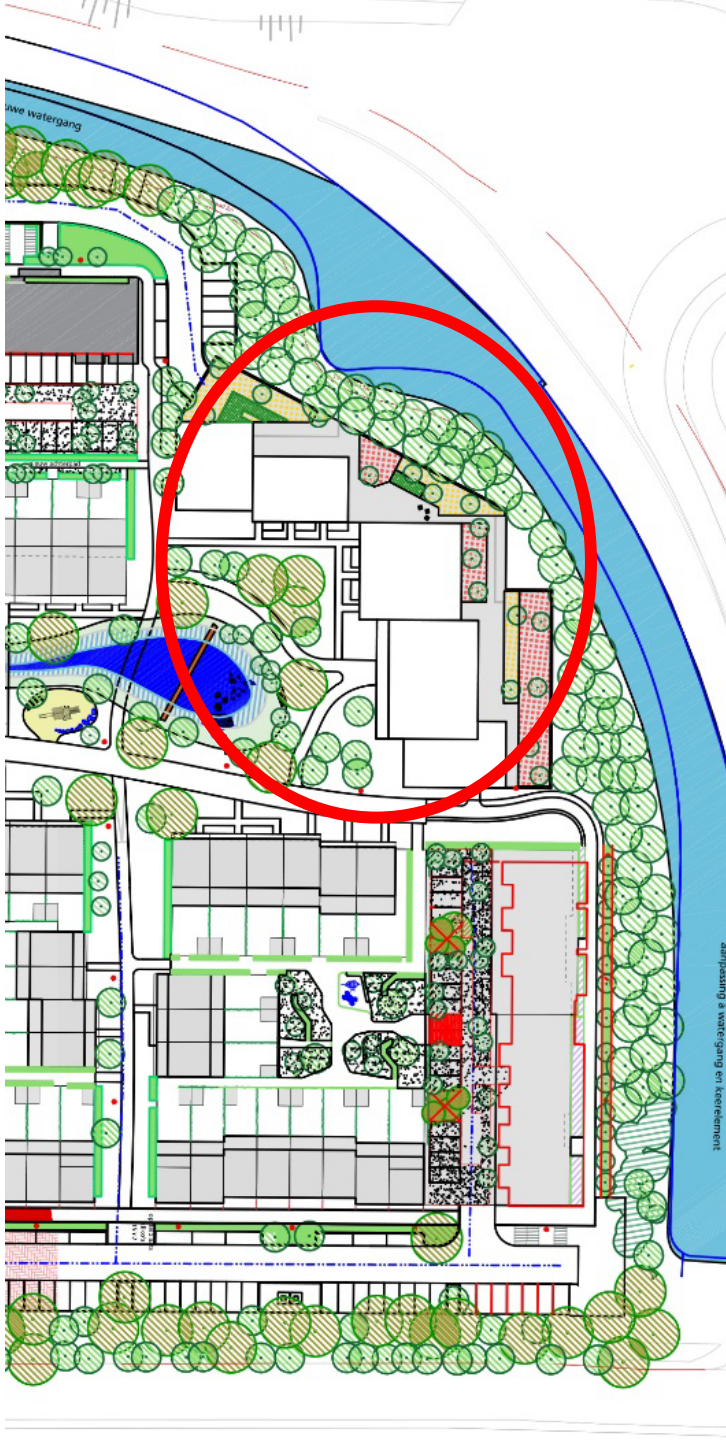
De volumes hebben een entree aan het park op de begane grond. De schakering van volumes hebben een formele uitstraling aan de buitenzijde en staan gepositioneerd op een dek. De binnenzijde heeft een informeel karakter met een open- en uitnodigend plint. De volumes kenmerken zich door veel plasticiteit met verspringende rooilijnen, hoogteopbouw en plasticiteit. Daarmee sluit de beëindiging aan op het kleinschalige woonmilieu aan het park. De volumes aan de binnenzijde hebben een diversiteit aan buitenruimtes die per volume verschillend is. De buitenruimtes oriënteren op het park en bieden ruimte voor verticaal groen. Voor de beëindiging geldt het continueren van de principes van de buiten- en binnenrand.

Ruimtelijke opbouw (buitenzijde)
- Formele buitenzijde die het geluid weert,
- Basis massa wordt gevormd door twee schijven van minimaal 5 lagen,
- De schijven zijn orthogonaal gepositioneerd en mogen geschakeld zijn (i.v.m. geluid),
- De ruimtelijke opbouw is divers door variatie in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet, met nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- De wand langs de Australiëweg / Oostweg heeft beperkte gevel transparantie i.v.m. geluid. Desondanks toont de bebouwing een gevarieerd gevelbeeld,

Ruimtelijke opbouw (binnenzijde)
- De parkzijde (binnenzijde) van het ensemble is informeler, zachter, groener en voorzien van buitenruimtes,
- In de ruimtelijke opbouw volgt de voorzijde in hoogte, parcellering en een bloksgewijze opzet van de volumes,
- De binnenzijde dient aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van het binnen gebied. Dit kenmerkt zich door meer plasticiteit en afwijking in kleur en materiaal in de gevel,
- Nuance en subtiliteit in (diepte-) verschillen en kleurstelling,
- Het gebouw verzoent zich met het park en benut de gunstige zongeoriënteerde ligging voor buitenruimtes,
- Maximaal 40 m hoog

Plint en entrees (aanhechting openbare ruimte)
- Het plint heeft een strakke rooilijn op maaiveld die de openbare ruimte begeleid,
- De gevellijn van de volumes zijn verspringend waardoor er dynamiek ontstaat in de gevelwand,
- De collectieve entrees variëren in hoogte en breedte; entrees van 2 lagen voor de kopbebouwing en entrees van 1 laag voor de tussenliggende bebouwing,
- Het plint aan het park is open, transparant en biedt ruimte voor een verscheidenheid aan functies; fiets parkeren, werkunits, bergingen en technische ruimtes,
- Het plint aan de buitenzijde wordt landschappelijk ingepast.

Gevel
- De wand toont een gevarieerd gevelbeeld,
- De geleding toont een cleane grid structuur,
- De samenhang in de stedelijke wand en met het totale plan wordt geborgd door zorgvuldige keuze in materiaal- en kleurgebruik: 'eenheid in verscheidenheid',



Programma Edisonpark

Legenda bij programmakaart

Programmablad Edisonpark							12-2-2024
overzicht woningen	aantal	gem. vloer.opp	gebied 1	gebied 2	**gebied 2B**	gebied 3	gebied 4
fasen		m2	1	2	**2**	3	4
MGW Sociale huur app 2k	39	50	18	21			
MGW Sociale huur app 3k	54	60	12	14		28	
MGW Betaalbare koop	71	64	**28**	**31**		**12**	
MGW Middeldure huur app	71	64	**28**	**31**		**12**	
MGW Vrije sectur huur app (blok 2 en 3)	24	85		24			
(blok 2A hoekgebouw)	13	85			**13**		
MGW Vrije sector koop app (blok 1)	22	90	22				
(blok 2A hoekgebouw)	38	90			**38**		
MGW Woon-zorg app 2k Middenhuur	31	60				31	
MGW Woon-zorg app 3k vrije sector huur	17	70				17	
EGW Hofwoning- tussen	16	131	2			5	9
EGW Hofwoning- kop	20	128	4	2		6	8
EGW Parkvilla N tussen	30	139	15	15			
EGW Parkvilla Z tussen	24	139				11	13
EGW Parkvilla N kop	8	151	4	4			
EGW Parkvilla Z kop	8	151				4	4
EGW Stadsvilla 3L	30	135				12	18
EGW Stadsvilla 4L- tussen	2	163				2	0
EGW Stadsvilla 4L- kop	5	163				3	2
EGW Stadsvilla 4L- special	1	206				1	0
Totaal woningen OCE	**524**		**133**	**142**	**51**	**144**	**54**
waarvan huur	249		58	90	13	88	0
waarvan koop	275		75	52	38	56	54
Villa Eigen Wijze-sociaal (geen onderdeel SOK)	**16**						
MGW aantal	380		108	121	51	100	0
EGW aantal	144		25	21	0	44	54
Totaal woningen BP	**540**						
			gebied 1	gebied 2	gebied 2B	**gebied 3**	gebied 4
parkeren prive parkeergarage	**238**		75	85	39	39	0
parkeren openbaar maaiveld (geen onderdeel taxati	**315**		71	65	6	107	66
Totaal parkeerplaatsen	**553**		146	150	45	146	66

Colofon

Dit addendum is opgesteld door de Ontwikkelcombinatie Edisonpark, in samenwerking met:

- gemeente Zoetermeer
- Baljon Landschapsarchitecten
- KCAP architects and planners

Maart 2024

AM Synchroon Dura Vermeer