

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke leefomgeving (GoFlo)

Motivering van een evenwichtige toedeling
van functies aan locaties



Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (Bopa) project nieuwbouw
Edisonpark Zoetermeer
30 april 2026

Gemeente Zoetermeer

1 Inhoud

1	Inhoud	2
1.	Aanleiding en doel.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Projectgebied	6
1.3.	Wat voorafging	7
1.4.	Leeswijzer	9
2.	Toetsing aan het omgevingsplan.....	10
2.1.	Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	10
2.2.	Hoofdstuk 22 (Bruidsschat)	12
2.3.	Strijdigheid met het omgevingsplan.....	13
2.4.	Bindend adviesrecht gemeenteraad	13
2.5.	Procedure	13
3.	Omgevingsvisie en instructieregels.....	14
3.1.	(Omgevings-)visies.....	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Omgevingsvisie Zuid-Holland	15
3.1.3	Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer	20
3.2.	Instructieregels Rijk en provincie	21
3.2.1	Instructieregels Rijk	21
3.2.2	Instructieregels provincie	22
4.	Huidige situatie.....	25
4.1.	Huidige situatie ruimtelijk en functioneel	25
4.2.	Verkeer en parkeren in de huidige situatie	27
5.	Toekomstige situatie	30
5.1.	Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en ontwerp openbare ruimte	30
5.2.	Programma	32
5.3.	Bouwen.....	34
5.4.	Verkeer	36
5.5.	Groen.....	38
5.6.	Openbare ruimte	39
6.	Beleid wonen.....	41
6.1.	Provinciaal - en regionaal beleid	41
6.1.1	Samenwerkingsafspraken Woningbouw	41
6.1.2	Woonbarometer 2024.....	41
6.2.	Gemeentelijk beleid - wonen	42
6.2.1	Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer	42
6.2.2	Woonzorgvisie	42

6.2.3 Beleidsregels betaalbare woningen bouwen en behouden	42
6.3. Conclusie beleid - wonen	43
7. Ladder voor duurzame verstedelijking of maatschappelijke behoefte.....	44
8. Omgevingskwaliteit	45
8.1. Cultureel erfgoed en archeologie.....	45
8.1.1 Beleid en regelgeving	45
8.1.2 Projectgebied	45
8.1.3 Conclusie	46
8.2. Water.....	46
8.2.1 Beleid en regelgeving water	46
8.2.2 Projectgebied - huidige situatie.....	47
8.2.3 Projectgebied – nieuwe situatie.....	48
8.2.4 Conclusie	51
8.3. Verkeer en parkeren.....	52
8.3.1 Beleid en regelgeving	52
8.3.2 Verkeersaantrekkende werking en effect op omliggend wegennet	52
8.3.3 Mitigerende maatregelen verkeersafwikkeling	57
8.3.4 Parkeren	59
9. Openbare ruimte en ondergrond.....	69
9.1. Kabels en leidingen.....	69
9.1.1 Beleid en regelgeving	69
9.1.2 Projectgebied	69
9.1.3 Conclusie	70
9.2. Riolering.....	71
9.2.1 Beleid en regelgeving	71
9.2.2 Projectgebied	71
9.2.3 Conclusie	71
10. Milieu en kwaliteit leefomgeving	72
10.1 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	72
10.1.1 Projectbeoordeling.....	72
10.1.2 Conclusie	73
10.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	73
10.2.1 Beleid duurzaamheid en klimaatadaptatie	73
10.2.2 Projectgebied duurzaamheid	75
10.2.3 Projectgebied klimaatadaptatie	76
10.2.4 Conclusie	77
10.3 Energietransitie	78
10.3.1 Beleid.....	78

10.3.2 Projectgebied en conclusie.....	78
10.4 Natuur.....	78
10.4.1 Beleid en regelgeving	78
10.4.2 Projectgebied	80
10.4.3 Conclusie	82
10.5 Geluid	83
10.5.1 Beleid en regelgeving	83
10.5.2 Projectgebied - relevant geluid in en rond het projectgebied	85
10.5.3 Onderzoek naar geluid vanwege de omliggende wegen	85
10.5.4 Onderzoek naar geluid vanwege de omliggende bedrijven.....	89
10.5.5 Geluid vanwege evenemententerreinen rondom Silverdome	96
10.5.6 Conclusie	98
10.6 Luchtkwaliteit	99
10.6.1 Beleid en regelgeving luchtkwaliteit	99
10.6.2 Projectgebied	100
10.6.3 Conclusie	101
10.7 Bodem	102
10.7.1 Beleid en regelgeving bodem.....	102
10.7.2 Projectgebied - onderzoek	102
10.7.3 Conclusie	106
10.8 Omgevingsveiligheid	106
10.8.1 Beleid en regelgeving	106
10.8.2 Projectgebied	107
10.8.3 Conclusie	110
10.9 Gezondheid	110
10.9.1 Beleid en regelgeving	110
10.9.2 Projectgebied	111
10.9.3 Conclusie	111
11. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	112
11.1 Economische uitvoerbaarheid.....	112
11.1.1 Financieel economische haalbaarheid	112
11.1.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie	112
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	113
11.2.1 Participatie	113
11.2.2 Bestuurlijk vooroverleg	114

1. Aanleiding en doel

1.1. Aanleiding

De aanleiding om het projectgebied Edisonpark te benutten voor woningbouw is het besluit van de Zoetermeerse gemeenteraad van 11 september 2017 om de gemeente in een periode van 15 jaar verder te laten groeien met 10.000 tot 16.000 woningen. Dit besluit heet de 'schaalsprong Zoetermeer'. Om de verdere groei van de stad mogelijk te maken heeft de gemeenteraad diverse inbreidingslocaties aangewezen, waaronder de voormalige volkstuinten aan weerszijden van de Edisonstraat.

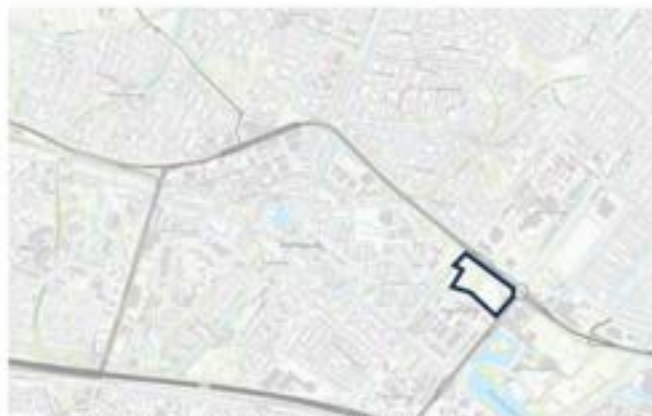
Hierop volgend heeft een ontwikkelcombinatie (bestaande uit Synchron, Dura Vermeer en AM) een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van een nieuw groen-stedelijk woongebied met maximaal 550 woningen. De haalbaarheid van dit initiatiefplan is door de gemeente onderzocht. Het plan is door de gemeente als haalbaar beoordeeld, waarna achtereenvolgens een intentieovereenkomst, een reserveringsovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst gesloten is met de genoemde ontwikkelcombinatie. De plannen voor de realisatie van de maximaal 550 woningen zijn daarna verder uitgewerkt.

De ontwikkeling van woningbouw, inclusief de daarbij behorende ontsluitingswegen en de realisatie van de Edisonboog, is niet mogelijk binnen het omgevingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Daarbij is ervoor gekozen om de strijdigheid van de gebruiksactiviteit in één BOPA te regelen. Daarna wordt voor de activiteit bouwen per fase de procedure voor een BOPA gevolgd.

Met voorliggende motivering wordt aangetoond dat de activiteit wonen (met de daarbij behorende voorzieningen) en de nieuw te realiseren Edisonboog voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied ligt in het oosten van de gemeente Zoetermeer. Ten noorden en ten zuiden van het projectgebied liggen respectievelijk de bedrijventerreinen Zoeterhage en Hoornhage. Ten oosten van het projectgebied ligt het Van Tuylpark met daarin Silverdome en ten westen van het projectgebied ligt de wijk Palenstein.



Globale ligging van het projectgebied Edisonpark.

De begrenzing van het projectgebied bestaat uit de Australiëweg in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Van der Hagenstraat en de panden aan de Darwinstraat in het zuiden en de Zegwaartseweg (met de ontwikkeling van Villa Eigenwijze, de wijktuin Zegwaartseweg en Activisie) in het westen. Het projectgebied wordt doorsneden door de Edisonstraat, dat de bedrijventerreinen Hoornershage en Zoeterhage met elkaar verbindt. Binnen het plangebied ligt ook nog een perceel van de Gasunie (dat gehandhaafd blijft).



Begrenzing van het projectgebied

1.3. Wat voorafging

In het verleden heeft al de nodige besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders, namelijk:

1. Raadsbesluit 8 februari 2016: heroverweging ontwikkelstrategie Kwadrant. De raad heeft ingestemd met een nieuwe ontwikkelstrategie. Deze nieuwe ontwikkelstrategie gaat uit van een afzonderlijke en onafhankelijke ontwikkeling van de vier gebieden. Voor gebied B&F (dat nu Edisonpark heet) is een invulling met woningbouw voorzien.
2. Raadsbesluit 29 mei 2017: concept ambitiedocument Kwadrant B&F en procesvoorstel voor participatie. De raad heeft ingestemd met een flexibel concept ambitiedocument, dat bijdraagt aan het versnellen van het proces om tot woningbouw te komen. Tevens is een procesvoorstel voor de participatie vastgesteld.
3. Raadsbesluit 11 september 2017: woningbouwprogramma Zoetermeer (de 'schaalsprong'). De raad heeft met het vaststellen van het woningbouwprogramma het gebied 'groene stadsas- Australiëweg' aangewezen als gebied waar ruimte is voor stedelijk wonen in het groen met circa 2.000 woningen. Dit gebied moet samen met andere aangewezen gebieden leiden tot een schaa sprong van de gemeente Zoetermeer, waarbij de gemeente in een periode van 15 jaar (tot 2030/2032) verder groeit met 10.000 tot 16.000 woningen. Edisonpark maakt onderdeel uit van de genoemde 'groene stadsas- Australiëweg'.
4. Raadsbesluit 5 maart 2018: ambitiedocument Kwadrant B&F. De raad stelt het ambitiedocument Kwadrant B&F (Edisonpark) vast.
5. Collegebesluit 17 juli 2018: intentieovereenkomst met ontwikkelcombinatie. Het college heeft besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met een ontwikkelcombinatie bestaande uit drie ontwikkelbedrijven (Synchroon, Dura Vermeer en AM). In 2019 en 2020 zijn verlengingsbesluiten genomen om de werkingsduur van de intentieovereenkomst te verlengen.
6. Collegebesluit 14 juli 2020: stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F. Het college heeft het stedenbouwkundige plan vastgesteld, dat voldoet aan de eerder vastgestelde kaders van de gemeenteraad (het ambitiedocument).
7. Collegebesluit 12 januari 2021: reserveringsovereenkomst planontwikkeling Kwadrant B&F / Edisonpark.
8. Raadsbesluit 6 april 2021: grondexploitatie Kwadrant B&F / Edisonpark. De gemeenteraad heeft

de grondexploitatie van het project Kwadrant B&F / Edisonpark vastgesteld. Daarnaast is een aantal uitgangspunten vastgesteld die als uitwerking dient van het door de raad vastgestelde ambitiedocument (en die zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat op 14 juli 2020 door het college is vastgesteld).

Tevens is de motie 'participatie omgevingsbeleving – samen bouwen aan stadsbouw' aangenomen. In deze motie geeft de gemeenteraad aan het college de opdracht om participatie te organiseren voor het plan Edisonpark bij de mijlpalen die nog volgen tot aan de RO-procedure.

9. Collegebesluit 2 november 2021: participatievoorstel Edisonpark. Het college heeft een participatievoorstel voor het Edisonpark vastgesteld. Uitgangspunt is het stadsbreed participeren op het niveau van informeren en consulteren voor het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Met dit participatievoorstel heeft het college tevens besloten om de motie 'participatie omgevingsbeleving – samen bouwen aan stadsbouw' af te doen.
10. Collegebesluit 15 maart 2022: instemming met eindverslag participatie. Uit het participatieverslag blijkt dat er over het algemeen draagvlak is voor de opzet van het plan. Aandachtspunten zijn er ook.
11. Collegebesluit 30 september 2022: verlenging reserveringsovereenkomst planontwikkeling Kwadrant B&F / Edisonpark. Het college heeft besloten dat de reserveringsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie verlengd wordt.
12. Collegebesluit 2 april 2024: samenwerkingsovereenkomst Edisonpark.
13. Raadsbesluit 8 juli 2024: herziene grondexploitatie Edisonpark, gewijzigd woningbouwprogramma Edisonpark, definitief ontwerp stedenbouwkundig plan Edisonpark (bijlage 1) en beeldkwaliteitsplan Edisonpark (bijlage 2). De raad heeft een herziene grondexploitatie voor het Edisonpark vastgesteld. Daarbij besloot de raad eveneens om een gewijzigd woningbouwprogramma, een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking. Het stedenbouwkundige plan is een concretisering en een nadere uitwerking van het eerder vastgestelde ambitiedocument. Onderdeel van deze besluitvorming is dat de Edisonstraat geknipt wordt voor gemotoriseerd verkeer. Een viertal mitigerende verkeersmaatregelen is nodig om mogelijke negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling te minimaliseren.

Op 8 juli 2024 is het volgende woningbouwprogramma en de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan vastgesteld.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaande uit 540 woningen voor het projectgebied (met mogelijk 9 extra 'flexibele' woningen), verdeeld in de volgende categorieën:

- sociaal: 93 sociale huurwoningen;
- midden: totaal 173; 102 middenhuur woningen (waarvan 31 Woon-Zorgwoningen) en 71 betaalbare koopappartementen;
- vrije sector: totaal 258; 54 huurappartementen (waarvan 17 Woon-Zorgwoningen), 60 koopappartementen en 144 grondgebonden woningen;
- 16 sociale huurwoningen in Villa Eigenwijze.

Het woningbouwprogramma kent de volgende Flexibiliteit:

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

Uitgangspunten stedenbouwkundige programma

De gemeenteraad heeft besloten het stedenbouwkundige plan voor Edisonpark vast te stellen met de volgende uitgangspunten:

- a. een aaneengesloten groen-stedelijk woonmilieu door de Edisonstraat verkeerskundig voor gemotoriseerd verkeer te 'knippen';
- b. een centrale, autoluwe groene parkzone met parkeren aan de randen van het projectgebied en een groenblauwe omzoming en dooradering van het projectgebied;
- c. een groen-stedelijke en geluidswerende bebouwingsrand met appartementengebouwen, bestaande uit minimaal 5 bouwlagen en maximaal 10 bouwlagen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen, met een buurt mobiliteit hub, aan de appartementengebouwen, met op de daken collectieve daktuinen;
- e. een stedenbouwkundige verbijzondering in de bebouwing (hoekgebouw) in de noordoosthoek van het projectgebied, met een maximale bouwhoogte van 40 meter in het verlengde van de centrale parkzone;
- f. collectieve woonhoven met een gezamenlijke binnentuin tussen de grondgebonden woningen;
- g. een woonzorg-concept voor vitale senioren, centraal in het projectgebied;
- h. een woonzorg-gebouw voor jongvolwassenen met een beperking, op de hoek Van der Hagenstraat/Zegwaartseweg (Villa Eigenwijze). Deze functie vormt geen onderdeel van voorliggende Goflo; voor de realisatie van deze 16 zorgwoningen wordt een aparte procedure doorlopen.
- i. een openbare ruimte met uitstraling.
- j. bij realisatie van 533 woningen (exclusief Villa Eigenwijze) het aantal parkeerplaatsen vast te stellen op 549, waarbij de flexibiliteit van het woningbouwprogramma ertoe kan leiden dat dit aantal in de toekomst nog wijzigt, conform het vigerende parkeerbeleid.

Voor meer informatie over het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de onderbouwing waarom er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In **hoofdstuk 2** staat de toetsing aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden opgesomd

In **hoofdstuk 3** zijn de relevante visies beschreven, waaraan de ontwikkeling getoetst wordt.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige situatie.

In **hoofdstuk 5** wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling.

In **hoofdstuk 6 tot en met hoofdstuk 10** worden alle voor het project relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt beschreven hoe dit wordt vormgegeven in het project en wordt het relevante sectorale beleid en de sectorale regelgeving beschreven. Ook wordt eventueel onderzoek of eventueel advies samengevat. Als er sprake is van maatregelen, dan wordt dit ook aangegeven. Tot slot wordt per aspect geconcludeerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In **hoofdstuk 11** komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Toetsing aan het omgevingsplan

2.1. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op de gronden waar Edisonpark ontwikkeld wordt, is het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer van kracht. Dit betreft het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- regels van het Rijk die overgegaan zijn naar de gemeente (de bruidsschat).
- bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen.

Bestemmingsplannen

Verder zijn in het omgevingsplan van rechtswege nog altijd regels uit vijf voormalige bestemmingsplannen van kracht. Het gaat om de regels uit de volgende voormalige bestemmingsplannen:

1. Kwadrant/vanTuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage (2013, onherroepelijk);
2. Industrierrein Bleiswijkseweg (1968, onherroepelijk);
3. Noordelijke Bedrijventerreinen (2013, onherroepelijk);
4. Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten (2018, onherroepelijk);
5. Parapluherziening Dagstandplaatsen Zoetermeer (2020, onherroepelijk).

Kwadrant/vanTuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage

De regels van dit voormalige bestemmingsplan zijn van toepassing op de gronden langs de Edisonstraat, langs de Australiëweg en Oostweg, langs de Zegwaartseweg (deels) en ten noorden van de Van der Hagenstraat. Op onderstaande afbeeldingen is het werkingsgebied weergegeven (roze gearceerd) en zijn de bestemmingen zichtbaar die van kracht zijn.



Werkingsgebied en bestemmingen in bestemmingsplan Kwadrant/vanTuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

De strijdigheden met dit voormalige bestemmingsplan zijn als volgt:

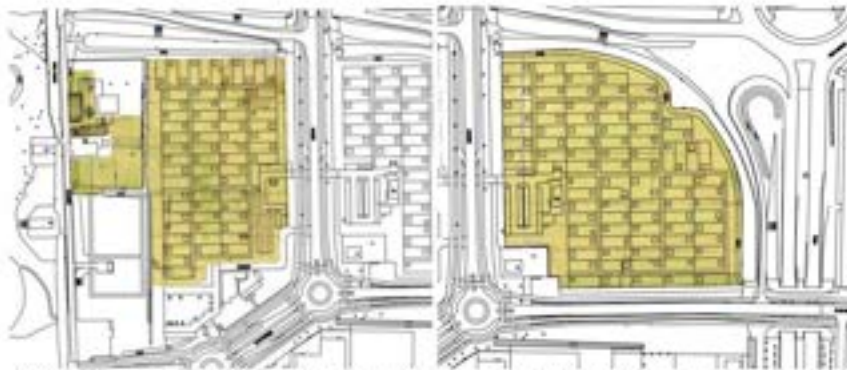
- De gronden met de bestemming 'verkeer' zijn niet bestemd voor wonen en de daarbij behorende tuinen.
- De gronden met de bestemming 'groen' zijn niet bestemd voor wonen, parkeren en de realisatie van de Edisonboog.
- De gronden met de bestemming 'water' zijn niet bestemd voor de realisatie van de Edisonboog.
- Voor de locaties waar de woningen moeten worden gebouwd zijn geen bouwvlakken opgenomen, er is strijdigheid met de bouwregels.
- Ter hoogte van de aanduiding 'Leiding-water' is het verboden om zonder omgevingsvergunning:
 - wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen aan te leggen,
 - andere kabels en leidingen dan een waterleiding aan te leggen,
 - grondbewerkingen uit te voeren,

- voorwerpen in de bodem in te drijven.

In het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen om te mogen afwijken van de bestemmingen of bouwregels die de realisatie van het plan mogelijk zouden maken.

Industrieterrein Bleiswijkseweg

De regels van dit bestemmingsplan zijn van toepassing op een groot deel van de te ontwikkelen gronden direct ten westen en oosten van de huidige Edisonstraat en op het verbindingsstuk tussen de te ontwikkelen gronden en de Zegwaartseweg. Op onderstaande afbeeldingen zijn de gronden te zien, deze hebben allemaal de bestemming 'recreatieve doeleinden'.

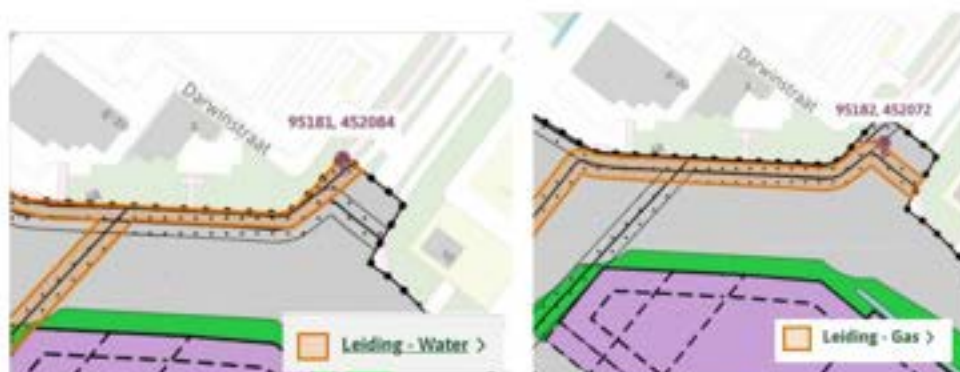


Uitsnede bestemmingsplan Industrieterrein Bleiswijkseweg (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

De beoogde woningbouw is strijdig met de bestemming 'recreatieve doeleinden': binnen deze bestemming zijn woningen met de daarbij behorende ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen niet mogelijk. De realisatie van de Edisonboog is ook strijdig, maar er kan niet met zekerheid gezegd worden of de Edisonboog de bestemming 'recreatieve doeleinden' raakt.

Noordelijke Bedrijventerreinen

De regels van dit voormalige bestemmingsplan zijn van toepassing op de Van der Hagenstraat en de gronden direct ten zuiden hiervan. Op onderstaande afbeeldingen zijn de gronden te zien, deze hebben de bestemming 'verkeer' ter hoogte van het projectgebied. Ter plekke zijn ook de dubbelbestemmingen 'Leiding-Water' en 'Leiding-gas' opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan Noordelijke bedrijventerreinen (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Er zijn geen strijdigheden met dit bestemmingsplan. Wel dient een omgevingsplanactiviteit (een OPA) aangevraagd te worden voor de volgende werkzaamheden in de nabijheid van de 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Water':

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het opslaan van goederen.

Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten

Dit bestemmingsplan regelt in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein. Hiervan is sprake als voldaan wordt aan de normen en eisen genoemd in de 'Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019'. Uit paragraaf 5.4 blijkt dat voldaan wordt aan deze regels.

Verder regelt dit bestemmingsplan dat de realisatie van geluidsgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder of – als niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden – aan een besluit hogere waarden met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen. Uit paragraaf 10.5 blijkt dat voldaan wordt aan deze regels.

Parapluherziening dagstandplaatsen Zoetermeer

Dit bestemmingsplan regelt het gebruik van specifiek aangewezen gronden ten behoeve van standplaatsen en is daarom voor het project Edisonpark niet van toepassing.

2.2. Hoofdstuk 22 (Bruidsschat)

De bruidsschat bevat onder andere voorschriften over lozingen, toegestane belastingen op het gebied van geluid, trillingen en geur, cultureel erfgoed, het in gebruik nemen van bouwwerken, het opslaan van goederen en eisen bij het bereiden van voedsel. Plannen moeten ook aan deze regels worden getoetst. De bruidsschat is in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan opgenomen. Relevante zaken uit de bruidsschat die voor dit plan van belang zijn, zijn:

- Afdeling 22.1 is niet van toepassing, omdat er geen (voorbeschermde) gemeentelijke monumenten of rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht betreft.
- Van afdeling 22.2 zijn de volgende artikelen relevant:
 - o Paragraaf 22.2.3.: bouwen en in stand houden van bouwwerken: hieraan wordt voldaan.
 - o Paragraaf 22.2.4: gebruik van bouwwerken: hieraan wordt voldaan.
 - o Paragraaf 22.2.5.: in stand houden en gebruiken van open erven en terreinen: hier wordt aan voldaan.
- Afdeling 22.3 is niet van toepassing op de activiteit wonen.
- Afdeling 22.4 is niet van toepassing. Deze afdeling gaat over aanleg of reconstructie van een weg of spoorweg die weliswaar niet in strijd is met dit omgevingsplan, maar waarover geen afweging heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de constituerende onderdelen van dit plan, zoals bestemmingsplannen.
- Afdeling 22.5 is niet van toepassing. Deze afdeling bevat regels voor de binnenplanse afwijkmogelijkheden van de (voormalige) bestemmingsplannen. Daar is hier geen sprake van.

2.3. Strijdigheid met het omgevingsplan

De realisatie van de woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en parkeerplaatsen is strijdig met het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Industrierrein Bleiswijkseweg. De realisatie van de Edisonboog is in ieder geval strijdig met het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Kwadrant/vanTuyl portpark/Brinkhage/Lansinghage en zeer waarschijnlijk ook met het bestemmingsplan Industrierrein Bleiswijkseweg.

2.4. Bindend adviesrecht gemeenteraad

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad, op basis van artikel 16.15 tot en met artikel 16.16 van de Omgevingswet, een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Nadien is de lijst geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De gemeenteraad verleent in de vastgestelde gevallen een advies met instemming voordat het college een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan verlenen. Als de raad niet instemt met de gevraagde omgevingsvergunning dan moet het college deze weigeren.

Eén van de aangewezen activiteiten waarvoor advies met instemming nodig is, is het oprichten van nieuwe bebouwing voor het wonen en daarmee samenhangende bebouwing. Zodra een ontwikkeling meer dan 25 zelfstandige woningen mogelijk maakt, is advies met instemming van de gemeenteraad nodig. De realisatie van Edisonpark valt binnen deze activiteit.

Voorliggende GoFlo is opgesteld voor de activiteit(-en) gebruik. Later in de tijd wordt gefaseerd de procedure doorlopen voor bouwen (inclusief de bouwtechnische vergunningen voor de bouw).

Voorgesteld wordt om:

- zodra de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen is, de gemeenteraad hierover te informeren; en
- zo snel mogelijk de gemeenteraad te vragen in te stemmen met deze eerste te verlenen omgevingsvergunning. Daarbij wordt voorgesteld om de gemeenteraad tevens te laten besluiten dat voor de te volgen procedures voor de bouwtechnische omgevingsvergunningen, niet opnieuw instemming gevraagd hoeft te worden.

2.5. Procedure

Gekozen is om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te volgen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders instemmen met de ontwerp omgevingsvergunning en deze gedurende 6 weken ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Nadat de zienswijzen zijn beoordeeld neemt het college van burgemeester en wethouders het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen. Tegen dit besluit staat beroep en (eventueel) hoger beroep open.

3. Omgevingsvisie en instructieregels

3.1. (Omgevings-)visies

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 in werking getreden en beschrijft de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de Omgevingswet en liep vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Tot de inwerkingtreding van Omgevingswet functioneerde de NOVI als structuurvisie.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting meegegeven wordt aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI.

Conclusie

De ontwikkeling van Edisonpark voldoet vrijwel aan alle uitgangspunten van de NOVI. Uitzondering hierop vormt de functiemenging binnen het gebied. Het projectgebied grenst aan alle kanten aan voorzieningen:

- in het westen aan de wijktuinen aan de Zegwaartseweg en op iets grotere afstand het winkelcentrum van de wijk Palenstein;
- in het zuiden en het noorden grenst het gebied aan bedrijventerreinen; en
- in het oosten ligt het Van Tuyllpark met alle vrijetijdsvoorzieningen.

Er is daarmee geen behoefte om ook in de toekomstige wijk een voorziening te realiseren.

3.1.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toekomstbestendige stedelijke ontwikkelingen

De ruimtelijke opgaven in en rondom het stedelijk gebied zijn groot. Tegelijkertijd is ruimte in het dichtbevolkte Zuid-Holland schaars. De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied dat toekomstbestendig is en waar het aantrekkelijk, veilig, en gezond wonen, werken en recreëren is. De provincie wil zorgvuldig omgaan met haar schaarse ruimte en daarom primair inzetten op het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte. Door in te zetten op klimaatrobuuste, groene en gezonde stedelijke ontwikkelingen worden kernen, dorpen en steden toekomstbestendig en blijven landschappen in het landelijk gebied behouden. De provincie zet in op intensivering, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Er zijn veel kansen voor inbreiding en intensivering in de bestaande kernen, dorpen en steden. Door binnenstedelijk of binnendorps te bouwen (bv. door transformatie en herontwikkeling of middels 'optoppen', 'aanplakken' en 'uitplinten') kan het open landschap behouden blijven.

Toekomstbestendig ontwikkelen is een aandachtspunt, waarbij wordt ingezet op water en bodem sturend, klimaatadaptatie en -mitigatie, transitie naar hernieuwbare energie, circulariteit en groene en gezonde leefomgevingen die beweging en sociale interactie stimuleren.

De provincie streeft naar optimalisatie van woningbouwplannen. De provincie zet daarom in op hogere dichtheden, meer betaalbare en sociale woningen, meer variatie in woningtypen, de nabijheid van basisvoorzieningen en recreatiemogelijkheden, en concentratie van woningbouw nabij HOV.

De provincie wil dat omgevingsplannen voor woningbouw een zo hoog mogelijke woningdichtheid mogelijk maken, passend bij een groen en gezond woon- en leefklimaat. Dit is daarom ook vastgelegd in de Omgevingsverordening. Welke dichtheid kan worden gerealiseerd hangt af van de lokale situatie en de lokale omstandigheden. Het gaat om maatwerk en om het toevoegen van kwaliteit.

De provincie vraagt aandacht voor bouwen van verschillende woningtypen en stuurt op parkeernormen in stationsgebieden. Juist in omgevingen waar het gebruik van het openbaar vervoer de meeste potentie heeft, bij de opstappunten, is het wenselijk de ruimtelijke ontwikkeling daarop te oriënteren. Hoge parkeernormen zorgen voor lagere dichtheden, verminderen de haalbaarheid en betaalbaarheid van ontwikkelingen en stimuleren het autogebruik.

Voor woningbouw in stationsomgevingen (en sociale woningbouw), hanteert de provincie een maximale parkeernorm van 0,7 per woning (inclusief bezoekers). Deze norm sluit aan bij het werkelijke autobezit in deze gebieden. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor een weloverwogen locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied en zet in op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik;
- bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houd rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- bouw naar behoefte;
- bouw toekomstbestendig; houd rekening met water en bodem sturend, bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en sterke steden, economische toplocaties, gezonde stedelijke ontwikkelingen, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
- realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Ruimtelijke kwaliteit en landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar landschappen en stedelijk gebied behouden en versterken. Dit geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De provincie zet in op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten met nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De provincie vraagt blijvend aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en wil het een integraal onderdeel laten zijn bij de planvorming. Dit heeft geleid tot het opnemen van een instructieregel (artikel 7.43a) in de omgevingsverordening.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie bestaat uit drie met elkaar samenhangende onderdelen: de Kwaliteitskaart, de typering van ruimtelijke ontwikkelingen (passendheid) en de beschermingscategorieën. Deze vormen een hulpmiddel om te komen tot plannen met ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitskaart is een onderdeel van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening van de provincie Zuid -Holland.

Kwaliteitskaart (Zuid-Hollandse Omgevingsverordening van de provincie Zuid -Holland)

De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De kaart is opgebouwd uit vier lagen:

- laag van de ondergrond
- laag van de natuur- en cultuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de cultuurhistorie

Alle lagen hebben een relatie met elkaar. Voor iedere plek kunnen één of meerdere lagen van toepassing zijn. Het is dan ook van belang de lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen.

Typering van de ruimtelijke ontwikkeling

De provincie onderscheidt drie 'maten van ingrijpendheid' als het om ruimtelijke ontwikkelingen gaat:

- inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Beschermingscategorieën

De provincie kent een aantal kwetsbare gebieden en gebieden met een uitzonderlijke kwaliteit. Deze gebieden worden in zekere mate beschermd. Het gaat om de gebieden met een landelijk karakter (Buitengebied), gebieden met een recreatieve functie (Recreatiegebied), gebieden die fungeren als groene ruimte tussen steden (Groene buffer) en gebieden met natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden.

Projectgebied

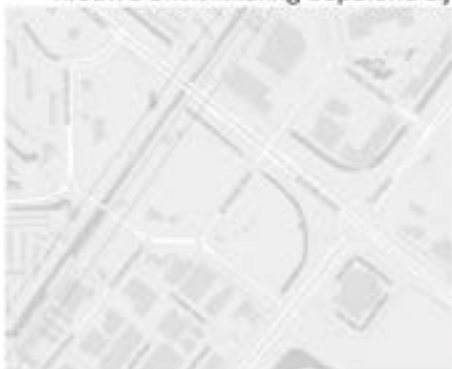
Kwaliteitskaart

De laag van de 'natuur- en cultuurlandschappen' en 'stedelijke occupatie' zijn relevant.

Binnen de laag van de cultuur – en natuurlandschappen is de Zegwaartseweg relevant. Dit oude polderlint is aangeduid als 'lint', is zeer onderscheidend tussen de overige bebouwing in Zoetermeer en bevat aan weerszijden diverse cultuurhistorisch waardevolle panden. De bebouwing langs dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande, kleinschalige bebouwing. De Zegwaartseweg heeft een smal profiel en wordt aan één zijde begrenst door een watergang, waarachter de bebouwing zich bevindt. Hier en daar is een doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap aanwezig.

De richtpunten behorende bij dit gebiedstype zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.



Lint

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, zoals door de provincie aangegeven

Bij de realisatie van Edisonpark is het van belang dat de kwaliteiten van de Zegwaartseweg als lint niet worden aangetast. De bebouwing van Edisonpark komt op een afstand vanaf ongeveer 80 meter

vanaf de Zegwaartseweg te liggen en wordt zoveel mogelijk omzoomd met bomen. Hierdoor zal het zicht op de nieuwbouwwijk beperkt worden. Bestaande bebouwing en bestaand gebruik langs de Zegwaartseweg, zoals de Wijkten en Activatie, blijft intact. Ook tussen de bestaande functies langs de Zegwaartseweg en Edisonpark worden bomenrijen geplaatst, waardoor een groene omkadering ontstaat tussen de Zegwaartseweg met de bijbehorende bebouwing enerzijds en de nieuwbouw van Edisonpark anderzijds. Op onderstaande afbeelding, die afkomstig is uit het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan, is de groene omzoming verbeeld:



De groene omzoming van Edisonpark, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan

Laag van de stedelijke occupatie

De laag van stedelijke occupatie is ter hoogte van het projectgebied aangeduid als 'steden en dorpen'.

Verdichting of transformatie binnen de stad moet een bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Verschillende vormen van woon- en werkmilieus zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- of dorpsontwerp.

De richtpunten behorende bij dit gebiedstype zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

In het geval van Edisonpark wordt een nieuwe stadwijk gerealiseerd met een nieuwe, eigen identiteit. Deze identiteit wordt vooral gevormd door het te realiseren groene middengebied, waar gespeeld, gewandeld en gefietst kan worden. Hogere bebouwing bevindt zich aan de noordelijke en oostelijke rand van het projectgebied, grenzend aan de Australiëweg en de Oostweg. Aan de

oostzijde van het projectgebied, aan het einde van het groene middengebied, komt één gebouw met een hoogteaccent. Dit hoogteaccent vormt vanaf het groene middengebied gezien de visuele 'afsluiting' van de wijk. De hogere bebouwing langs de randen in combinatie met het hoogteaccent zorgt niet alleen voor herkenbaarheid van de wijk gezien vanaf de Oostweg en Australiëweg, maar ook voor een geluidsluw middengebied waar de drukte van het verkeer ver weg is. Overige bebouwing wordt lager uitgevoerd, onder andere zodat deze bebouwing nauwelijks waarneembaar is vanaf het cultuurhistorisch waardevolle lint Zegwaartseweg.

Type ruimtelijke ontwikkeling

In dit geval is er sprake van transformatie, omdat het projectgebied als geheel van functie wijzigt en daarbij een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer wordt 'geknipt'. Het projectgebied was voorheen in gebruik als volkstuinencomplex en wordt nu een woningbouwlocatie. Door de ligging tussen bedrijventerrein Zoeterhage in het noorden, bedrijventerrein Hoornershage in het zuiden en Silverdome en On The Rocks in het oosten is een goede ruimtelijke inpassing essentieel.

De provincie Zuid-Holland geeft in de omgevingsverordening als randvoorwaarde bij een transformatie mee dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling gewaarborgd moet zijn door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante provinciale richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

In het geval van Edisonpark wordt het integrale ontwerp voor Edisonpark gevormd door het 'definitief ontwerp stedenbouwkundig plan Edisonpark' en het 'beeldkwaliteitsplan Edisonpark', welke beide op 8 juli 2024 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze documenten zijn nader beschreven en toegelicht in paragraaf 5.1 van deze onderbouwing en vormen de basis voor de verdere gefaseerde uitwerking van de deelplannen in het projectgebied. De stedenbouwkundige voorwaarden uit het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en uit het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaardelijk voor de te verlenen omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De beeldkwaliteitsregels zijn vastgesteld als onderdeel van de Zoetermeerse welstandsnota, waardoor het ook verplicht is om aan deze beeldkwaliteitsregels te toetsen bij de vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beschermingscategorie

De provincie Zuid-Holland hanteert drie verschillende beschermingscategorieën, die voornamelijk buiten (de bebouwde kom van) Zoetermeer van kracht zijn. Dit betekent dat een motivering op basis van de beschermingscategorieën voor Edisonpark niet aan de orde is. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het projectgebied te zien ten opzichte van de dichtstbijzijnde gebieden met beschermingscategorieën:



Ligging beschermingscategorieën rondom Zoetermeer (bron: [93570, 455108 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#))

Conclusie

Ten behoeve van de transformatie van het Edisonpark naar een woongebied is zowel een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtelijke kwaliteit die de provincie vraagt, wordt door deze beide documenten geborgd (deze vormen immers het toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen). Met de ontwikkeling van het Edisonpark vindt er een verdichting en transformatie plaats binnen de stad, welke een bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek mede door de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste realisatie van de woningbouw voldoet aan de provinciale omgevingsvisie.

3.1.3 Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer

De omgevingsvisie is opgesteld in twee delen: de Visie Zoetermeer 2024 (vastgesteld op 31 januari 2022 en in werking getreden op 1 januari 2024) en de Ruimtelijke strategie (vastgesteld op 28 oktober 2025 en in werking getreden op 1 december 2025).

De omgevingsvisie is gebaseerd op het programma Schaalsprong uit 2017, waarmee de gemeenteraad heeft besloten om de gemeente in een periode van 15 jaar te laten groeien met 10.000 tot 16.000 woningen. Om de verdere groei van de stad mogelijk te maken had de gemeenteraad diverse inbreidingslocaties aangewezen, waaronder de voormalige volkstuinten aan weerszijden van de Edisonstraat.

In de visie is het Edisonpark aangeduid als 'leefmilieu stedelijk'. Het stedelijke leefmilieu bevindt zich in het centrale deel van de stad, tegen hoogstedelijke leefmilieus aan en dichtbij openbaar vervoer. Het is hier drukker dan in de suburbane gebieden, maar rustiger dan in het hoogstedelijke gebied. In geval van nieuwe ontwikkelingen wordt er gebouwd in hoge dichtheden. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- wonen: een mix van gestapelde en grondgebonden bebouwing. De diversiteit in deze stadswijken is groot en voor verschillende doelgroepen met een actieve levensstijl. Er zijn stadswoningen, woon-werkwoningen en compacte laagbouw en enkele hoogbouw-accenten, met name wijkentrees;
- mobiliteit: fietsers en voetgangers staan centraal, met goede hoofdroutes. De auto komt slechts beperkt het gebied in. Eigen autobezit wordt ontmoedigd. Er wordt ingezet op ruimte-efficiënte oplossingen zoals deelmobiliteit en gebouwd parkeren;
- voorzieningen: er zijn naast basisvoorzieningen ook stedelijke voorzieningen aanwezig zoals sporthallen en middelbare scholen en grotere zorgvoorzieningen die wijkoverstijgend functioneren;
- groen-blauw: groen wordt intensief gebruikt en is verbonden met grotere groengebieden rondom de stad. Wijkparken, wettersingen en lint en spelen een belangrijke rol in het verbinden van de stad met het buitengebied. Ze bieden verkoeling en bevorderen biodiversiteit. Parken bieden aantrekkelijke ruimte voor ontspanning, bewegen en ontmoeten en waterberging;
- energie: in hoogbouwgebieden worden veelal collectieve warmteoplossingen toegepast;
- sociaal & gezond: het groene en sociale netwerk draagt bij aan gezondheid en welzijn, met voorzieningen die de leefbaarheid versterken, zowel op wijk- als op stadsniveau;
- bouwhoogte: 10-30 meter als basishoogte, hoogteaccenten tot 40 meter en incidenteel 60 (bij wijk-entrees). Extra bouwhoogte moet passen in de omgeving, met als streefwaarde voor nieuwbouw een bouwhoogte van maximaal twee keer de overwegende hoogte in de buurt.
- functiemengingsindex: 40-50 (typering van gemengde stadswijk). Een gemengd gebied met verhoudingsgewijs een gelijkwaardige verdeling tussen het aandeel banen (40-50%) en woningen (50-60%).



Ligging 'leefmilieu stedelijk' (bron: Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer)

Conclusie

De ontwikkeling van Edisonpark voldoet vrijwel aan alle uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie. Uitzondering hierop vormt de functiemenging binnen het gebied. Het projectgebied grenst aan alle kanten aan voorzieningen:

- in het westen aan de wijktuinen aan de Zegwaartseweg en op iets grotere afstand het winkelcentrum van de wijk Palenstein;
- in het zuiden en het noorden grenst het gebied aan bedrijventerreinen; en
- in het oosten ligt het Van Tuyllpark met alle vrijetijdsvoorzieningen.

Er is daarmee geen behoefte om, afgezien van speelplekken in de openbare ruimte, ook in de toekomstige wijk voorzieningen te realiseren.

3.2. Instructieregels Rijk en provincie

3.2.1 Instructieregels Rijk

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is vrijwel al het beleid van het Rijk terecht gekomen in de Omgevingswet en de daarbij behorende Algemene maatregelen van Bestuur (Amvb's): het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor het opstellen van omgevingsplannen zijn met name de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang en de instructieregels van de provincie. Conform artikel 8.0b, onder lid 1, zijn de instructieregels van het Bkl ook van toepassing bij het beoordelen van een BOPA. Tevens zijn de provinciale instructieregels een beoordelingskader voor een BOPA.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA geweigerd wordt als:

- de activiteit leidt tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (de opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De relevante instructieregels worden in hoofdstuk 7, 8 en 10 behandeld.

3.2.2 Instructieregels provincie

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening van de provincie Zuid -Holland in werking gegaan. Nadien zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Eind 2025 heeft er een ontwerp wijzigingsbesluit ter inzage gelegen. Getoetst wordt aan de nu geldende regels.

Hoofdstuk 7 bevat de regels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten. Dit betreft voornamelijk instructies aan gemeenten en waterschappen over programma's, omgevingsplannen, projectbesluiten, omgevingsvergunningen, maatwerkvoorschriften waterschapverordeningen, leggers en peilbesluiten en uitoefening van taken.

Afdeling 7.3 van de verordening bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Conform artikel 8.0b, lid 1 onder b, van het Bkl dient een BOPA ook getoetst te worden aan deze provinciale instructieregels.

In onderstaand overzicht is te zien welke van de diverse instructieregels op dit plan van toepassing zijn:

Artikel Pov	Instructie	Motivering hoe aan deze instructie wordt voldaan
7.18	In aanvulling op artikel 5.15, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving, worden voor een aandachtsgebied een groepsrisicoberekening uitgevoerd. In geval van een stijging van het groepsrisico dient het groepsrisico gemotiveerd te worden. De veiligheidsregio wordt advies gevraagd over maatregelen op het gebied van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.	10.8
7.29	Een omgevingsplan bepaalt dat het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw (o.a. woningen) op een grondwatergevoelige locatie alleen is toegelaten als door onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van het grondwater, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in het omgevingsplan waar een verdenking van verontreiniging van grondwater redelijkerwijs is uit te sluiten.	8.2
7.41a	<p>In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wateroverlast door overvloedige neerslag;- Overstroming;- Hitte;- Droogte;- Bodemdaling. <p>Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.</p>	10.2

7.41aa	<p>Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een totaal oppervlakte van 1.000 m² of meer mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen, waarbij de volgende aspecten in samenhang worden betrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De risico's van klimaatverandering; - De energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie; - De toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten; - De mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase; - Het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen; - Het versterken van de biodiversiteit; - Het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. 	10.2
7.43a	Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Rekening wordt gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, de soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling (inpassen, aanpassen of transformeren) en de relevante provinciale richtpunten.	3.1
7.44	Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document	H7
7.45	Bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de motivering worden ingegaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.	H7
7.45b	<p>Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving; - betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw. 	5.2
7.45c	Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.	5.4 en 8.3

7.45ca	Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit betrokken.	5.5 en 10.2
7.45e	Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 parkeerplaats per woning.	n.v.t.
7.45f	Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. Een andere parkeernorm kan worden gehanteerd als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.	n.v.t.
7.45h	Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik.	5.2
7.47a	Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale woningbouwprogrammering.	H6
7.47b	Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte.	H6
7.79b	Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met het belang van instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk en de lange afstands-wandelpaden.	5.4 en 8.3
7.81	Een omgevingsplan waarin een leiding, behorend tot de vitale infrastructuur openbare drinkwatervoorziening, aanwezig is, wijst een zone van minimaal vijf meter aan weerszijden van de leiding aan als beschermingszone drinkwatervoorziening.	9.1

4. Huidige situatie

4.1. Huidige situatie ruimtelijk en functioneel

Het projectgebied is van oudsher onderdeel van een bedrijvenstrook aan de rand van de stad en ligt langs de uitvalswegen Oostweg en Australiëweg. Het vormt een groene schakel tussen enerzijds het centrum en de aangrenzende wijk Palenstein en anderzijds het Van Tuylpark, station Lansingerland-Zoetermeer en de wijk Oosterheem.



Ligging van Edisonpark als groene schakel tussen het Van Tuylpark en Palenstein (bron: Ambitiedocument kwadrant B en F, 2018)

Het projectgebied is gedurende lange tijd in gebruik geweest als locatie voor volkstuinen. Sinds 1974 werd hier getuinierd in een complex met 156 tuinen.



Edisonpark als locatie voor volkstuinen in 1983 (bron: Topotijdreis.nl)

In 2004 heeft de gemeente aangekondigd dat het huurcontract voor het complex niet meer verlengd zou worden, zodat het gebied een andere bestemming kon krijgen. In 2014 is het gebied aan de gemeente overgedragen, waarna het tot op heden braak heeft gelegen in afwachting van een nieuwe bestemming.

Het projectgebied van Edisonpark is ongeveer 10 hectare groot en al meerdere jaren afgeschermd met hekken. Tot 2014 was hier het volkstuinencomplex van Tuinvereniging Seghwaert gevestigd, vanaf dat moment heeft de natuur op het terrein zich kunnen ontwikkelen. Het terrein was ten tijde van de onderzoeken naar flora en fauna begroeid met bomen, heesters en wilde begroeiing.

Voor de herontwikkeling van het Edisonpark is het onmogelijk om alle bomen te behouden. Op grond van een bomeninventarisatie uit 2021, een quick-scan flora en fauna gericht op bomen in 2023 en een actualisatie van de bomeninventarisatie in mei 2024 heeft de gemeente op 28 juni 2024 de kapvergunning verleend. De bomenkap is in het eerste kwartaal van 2025 uitgevoerd onder de voorwaarden van een tijdelijke natuurontheffing.

Nadien is in november 2025 de bijzondere boom, de Sequoiadendron giganteum, verplaatst naar de groenstrook aan de Zegwaartseweg. In de kapvergunning van 28 juni 2024 is deze verplanting vergund.



De verplante sequoia

Functies rondom het projectgebied

Er is in het projectgebied een particuliere woning aan de Zegwaartseweg aanwezig. Aan deze Zegwaartseweg bevindt zich ook Activisie. Deze organisatie biedt cliëntgerichte dagbesteding aan mensen met niet aangeboren hersenletsel en met een hoge mate van zelfredzaamheid. Hier worden praktische arbeidsvaardigheden geoefend en eigen gemaakt, onder andere door het werken in diverse kassen, moestuinen en siertuinen, door het bewerken van hout en door het werken in de horecagelegenheid 'Theetuin'.

Verder is er een wijktuin aanwezig aan de Zegwaartseweg.

Aan de kant van de Van der Hagenstraat zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig, die worden ontsloten vanaf de Darwinstraat. Deze bedrijfspanden staan deels leeg.

Op de hoek van de Edisonstraat met de Van der Hagenstraat staat een gasverdeelstation van de Gasunie. Vanaf dit punt loopt een hogedrukaardgasleiding naar de Van der Hagenstraat en de Fokkerstraat.

Bij Van der Hagenstraat ligt het bedrijventerrein Hoornershage en nabij de Australiëweg ligt bedrijventerrein Zoeterhage.

Vlakbij de Oostweg is Silverdome gesitueerd, waar geschaatst kan worden en waar diverse evenementen worden georganiseerd.

4.2. Verkeer en parkeren in de huidige situatie

Personenverkeer in de huidige situatie

Als het gaat om verkeer dan worden drie categorieën wegen onderscheiden met een verschillende functie en een daarbij behorend wegontwerp:

1. Erftoegangswegen. Gericht op verkeersuitwisseling en binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/u.
2. Gebiedsontsluitingswegen. Gericht op het aansluiten van een gebied op stroomwegen en uitwisseling van verkeer alleen op kruispunten. Maximale snelheid 50 km/u.
3. Stroomwegen. Gericht op het verwerken van zoveel mogelijk verkeer met zo min mogelijk oponthoud. De maximale snelheid bedraagt vaak 80 km/u of 100 km/u.

Binnen het Edisonpark is alleen de Darwinstraat een erftoegangsweg. Deze weg ontsluit twee bestaande bedrijfsgebouwen in het projectgebied op de Edisonstraat.



Ligging van de Darwinstraat

Het Edisonpark als geheel wordt ontsloten door de gebiedsontsluitingswegen Van der Hagenstraat en de Edisonstraat. Op deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/u. Deze gebiedsontsluitingswegen zijn gericht op doorstroming van het verkeer naar de belangrijkste stroomwegen, de Australiëweg en de Oostweg.



Gebiedsontsluitingswegen in en rond het projectgebied

De stroomweg Australiëweg verbindt het projectgebied richting het westen met het centrum van Zoetermeer. Naar het oosten toe verbindt de Australiëweg het projectgebied met de provinciale weg N209. Via de stroomweg Oostweg kan verkeer naar het noorden toe de wijk Oosterheem bereiken.

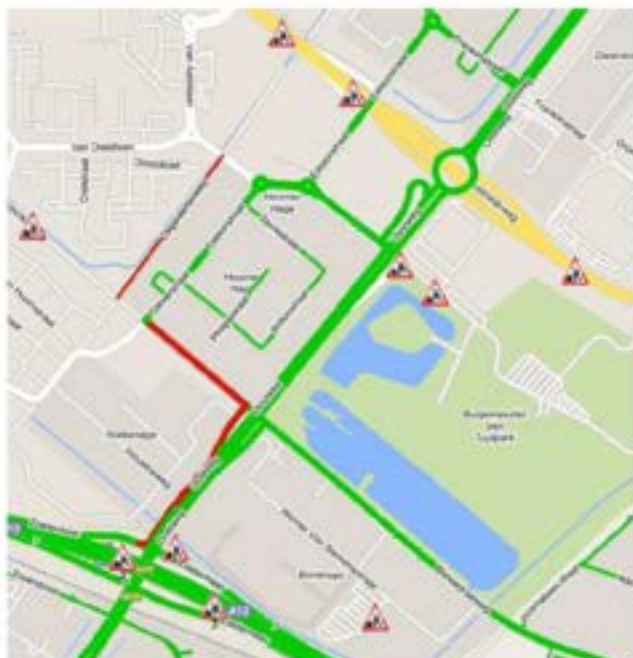
Naar het zuiden toe verbindt de Oostweg het projectgebied met de A12, Rokkeveen, Lansinghage en de provinciale weg N470.



Overzicht ontsluiting projectgebied naar de A12 en provinciale wegen

Vrachtverkeer in de huidige situatie

Edisonpark ligt tussen de bedrijventerreinen Zoeterhage (ten noorden van het projectgebied) en Hoornershage (ten zuiden van het projectgebied). Dit betekent dat rondom Edisonpark relatief veel vrachtverkeer rondrijdt. De Edisonstraat is een 'LZV-route' tussen de twee bedrijventerreinen. LZV staat voor 'Langere en zwaardere voertuigen'. Deze voertuigen mogen meer vracht vervoeren dan een gewone vrachtwagencombinatie. Een 'gewone' vrachtwagen is maximaal 18,75 meter lang en maximaal 50 ton zwaar, terwijl een LZV combinatie een maximale lengte kent van 25,5 meter en een maximale zwaarte van 60 ton. Een LZV mag alleen rijden op wegen die zijn vrijgegeven door de Rijksdienst voor het wegverkeer.



Digitale wegenkaart ontheffingen met daarop geschiktheid voor lange en zware voertuigen. Groen is geschikt voor vrachtwagens en rood is ongeschikt.

Voor zwaar vrachtverkeer vanaf het bedrijventerrein Zoeterhage is de aansluiting van de Franklinstraat op de Oostweg van belang en voor zwaar vrachtverkeer vanaf het bedrijventerrein

Hoornerhage is de aansluiting van de Van der Hagenstraat op de Oostweg van belang. Zwaar vrachtverkeer vanaf Hoornerhage kan géén gebruik maken van de route Bleiswijkseweg – Oostweg.

Doordat de Van der Hagenstraat een belangrijke route is voor vrachtwagens, zijn de rotondes hier ruim gedimensioneerd. Deze verbinding blijft in de toekomst beschikbaar voor de bedrijven op bedrijventerrein Hoornerhage.

Openbaar vervoer in de huidige situatie

Binnen Edisonpark is momenteel geen openbaar vervoerverbinding aanwezig. Op onderstaande afbeelding is het huidige lijnennet van Zoetermeer te zien met daarop de locatie van Edisonpark.



Openbaar vervoer rondom het projectgebied

De dichtstbijzijnde bushaltes zijn die aan de Franklinstraat en de Pruimengarde. De belangrijkste dragers van openbaar vervoer in Zoetermeer zijn de spoorlijn Den Haag-Gouda en Randstadrail lijnen 3 en 4. Deze zijn gelegen op fietsafstand. Station Lansingerland-Zoetermeer ligt op ongeveer 2 kilometer fietsafstand van het projectgebied, Randstadrailhalte Palenstein op 600 meter fietsafstand en Randstadrailhalte Van Tuylpark op 800 meter afstand.

Fietsverkeer in de huidige situatie

Fietzers in het projectgebied maken momenteel gebruik van de vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de Edisonstraat en de Van der Hagenstraat. De Zegwaartseweg is een fietsstraat, waar fietsers en gemotoriseerd verkeer de weg delen.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar provinciale omgevingsverordening instructieregels (artikel 7.79b) voor gemeenten opgenomen voor het hoofdfietswerk. Zodra voorzien wordt in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet de gemeente rekening houden met het belang van de instandhouding en zo mogelijk verbetering van het hoofdfietsnetwerk.



Hoofdfietsnetwerk provincie

5. Toekomstige situatie

5.1. Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en ontwerp openbare ruimte

Bij een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is aandacht vereist voor de ruimtelijke uitstraling en de inpassing in de omgeving. Om die reden is voor Edisonpark zowel een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Beide documenten zijn op 8 juli 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en zijn terug te vinden in bijlage 1 en 2 van deze motivering.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn stedenbouwkundige eisen opgenomen die de ontwikkeling van Edisonpark sturen. Deze eisen vormen het toetsingskader voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor Edisonpark en voorliggende motivering. De stedenbouwkundige eisen leiden onder andere tot de aanwijzing van bouwvlakken in het projectgebied en het opnemen van specifieke normen, zoals maximale bouwhoogtes.

In de paragrafen 5.2 t/m 5.6 wordt verder ingegaan op verschillende onderdelen van het stedenbouwkundige plan.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen om richting te geven aan de uitwerking van de gebouwen en de buitenruimte. Het document wordt gebruikt bij de architectonische uitwerking en vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen die te zijner tijd worden ingediend en het bijbehorende inrichtingsplan. De beeldkwaliteitsregels zijn hiertoe door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Bestaande kwaliteiten behouden

In zowel het stedenbouwkundige plan als het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat in ieder geval twee bestaande stedenbouwkundige waarden behouden moeten blijven. Stedenbouwkundige waarden zijn in beperkte mate aanwezig in de huidige situatie. Dit komt omdat het voormalige volkstuinen betreft aan weerszijden van de Edisonstraat, die afgesloten waren van de omgeving. De gebieden waren op zichzelf gericht en omringd door hoog groen, waardoor het gebied nauwelijks waarneembaar was vanaf de omliggende wegen. Desondanks zijn twee elementen in het projectgebied van stedenbouwkundig belang en daarom het vermelden waard:

1. Windsingel – groen lint

De gehele noord- en oostrand van het projectgebied werd begeleid door een hoge bomenrij, de windsingel genoemd. Zoals beschreven in paragraaf 5.5 wordt een deel van deze voormalige windsingel weer teruggebracht als groen lint langs de Australiëweg en de Oostweg. Dit gebeurt bij voorkeur voor de bouw start, waardoor de windsingel zich kan ontwikkelen voor de eerste woningen worden opgeleverd.

2. Zichtlijn Zegwaartseweg

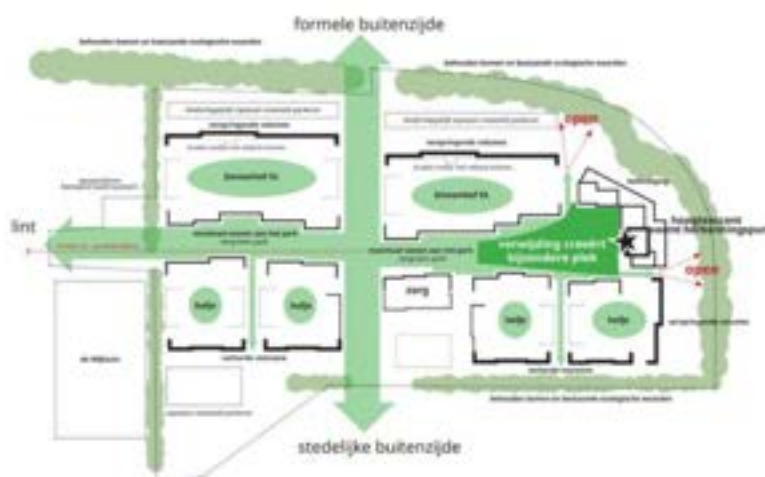
De Zegwaartseweg is een historisch lint in Zoetermeer en heeft specifieke ruimtelijke kenmerken en een specifieke beeldkwaliteit. Deze zijn vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde 'beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg'. Eén van de kenmerken van het lint is de lagere bebouwingsdichtheden, in tegenstelling tot de aangrenzende woonwijken. De wijk Edisonpark valt buiten de begrenzing van het beeldkwaliteitsplan en de bebouwing komt op afstand te staan van het historische lint, waardoor het als zodanig herkenbaar blijft.

Een ander kenmerk van het lint is de beslotenheid van het lint op sommige locaties, terwijl op andere locaties sprake is van doorzichten naar achterliggend gebied. Op onderstaande afbeelding uit het beeldkwaliteitsplan is te zien dat in de huidige situatie drie doorzichten worden onderscheiden richting het toekomstige Edisonpark. De doorzichten ten zuiden van de wijktuin en ten noorden van Activisie vallen zelf niet binnen het projectgebied van Edisonpark en worden niet aangetast door de planontwikkeling. De zichtbaarheid van de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk verkleind; rondom Activisie en de wijktuin wordt zoveel mogelijk groen gerealiseerd. De zichtlijnen op het groen worden daarmee teruggebracht.



Te behouden zichtlijnen vanaf de Zegwaartseweg (bron: Beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg)

De middelste zichtlijn tussen Activisie en de wijktuin loopt over een (te realiseren) groenstrook dat onderdeel vormt van het projectgebied van Edisonpark. Deze zichtlijn blijft in stand en wordt met de planontwikkeling zelfs verder doorgetrokken over het park in het middengebied van Edisonpark. De verlengde zichtlijn wordt beëindigd door middel van een nieuw te bouwen hoogteaccent aan de oostkant van het projectgebied.



Overzicht van de belangrijkste zichtlijnen binnen Edisonpark (bron: Beeldkwaliteitsplan Edisonpark)

Hiermee wordt het historische karakter van de Zegwaartseweg bij de nieuwbouw van Edisonpark voldoende gerespecteerd.

Gewenste flexibiliteit stedenbouwkundig plan

Op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundig matenplan opgesteld (zie bijlage 3). Het stedenbouwkundig matenplan geeft een indicatie op welke afstanden de nieuwe bebouwing komt te liggen ten opzichte van bestaande objecten in de omgeving.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij per fase ruimte is voor bijstelling op basis van voortschrijdend inzicht. Maatvoering mag afwijken van het matenplan, als dit bijdraagt aan een betere ruimtelijke kwaliteit of architectonische samenhang naar oordeel van de gemeente (eventueel daarbij positief geadviseerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Of als hiermee (zo goed mogelijk) voldaan kan worden aan het overeengekomen programma (aantallen, segmentering, grootte) conform SOK. Afwijkingen voor de maatvoering van de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen zijn toegestaan mits deze passen binnen het beeldkwaliteitsplan en de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan en daaraan ondergeschikt zijn. Vrijheid in maatvoering zit onder andere in de ligging van de rooilijnverspringing en de begrenzing van het bouwvlak. Hiermee wordt meer flexibiliteit geboden om te variëren met verschillende beukmaten, waar in het stedenbouwkundige plan uitgegaan was van eenzelfde beukmaat.

De flexibiliteit van de maatvoering van de grondgebonden woningen vraagt extra aandacht en is mogelijk onder de voorwaarden dat:

- de minimale afstand tot de leidingstrook (de waterleiding die onder de huidige Edisonstraat ligt) 3,50 meter bedraagt;
- de minimale breedte van de centrale groene zone 20 meter bedraagt (van gevel tot gevel);
- de minimale breedte van het straatprofiel 10 meter bedraagt (tussen bouwvelden);
- er sprake is van een beperkt aantal woningen in een rij, maximaal 5 woningen aaneengesloten mogen worden gebouwd, waarna een verplichte rooilijn verspringing gerealiseerd wordt;
- het aantal doorgangen in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan, ten behoeve van de doorwaadbaarheid van het plan, en in stand wordt gehouden.

Ontwerp openbare ruimte

Het stedenbouwkundige plan dat in 2022 is vastgesteld is inmiddels uitgewerkt in een (voorlopig) ontwerp inrichting openbare ruimte voor de totale ontwikkeling (bijlage 3a). Het ontwerp openbare ruimte is in nauwe samenwerking tussen de ontwikkelaar, de gemeente en het hoogheemraadschap tot stand gekomen.

Op bepaalde punten wordt er afgeweken van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige plan. Een voorbeeld daarvan is de ontsluiting aan de zuidzijde: daar is inmiddels gekozen om één aansluiting op de bestaande rotonde te maken in plaats van twee. Dit is een optimalisatieslag die plaats vindt in de uitwerking en is verkeerskundig gewenst. Het ontwerp inrichtingsplan wordt komend jaar definitief gemaakt.

5.2. Programma

Edisonpark wordt een nieuw stedelijk woongebied met een mix aan huurwoningen en koopwoningen. In het vastgestelde programma van 8 juli 2024 is uitgegaan van een woningbouwprogramma bestaande uit 540 woningen en een planologische ruimte voor nog eens 9 extra woningen (totaal 549 woningen). Hier moeten de 16 woningen van Villa Eigenwijze van worden afgetrokken, aangezien die woningen een eigen procedure volgen. Hiermee komt het totale programma voor Edisonpark uit op 524 woningen en planologische ruimte voor nog 9 extra woningen, dus in totaal 533 woningen. De negen 'flexibele woningen', kunnen of in het middensegment gerealiseerd worden, of in de vrije sector.

In onderstaande tabel is aangegeven wat voor soort woningen gerealiseerd worden. Het programma voor Edisonpark kent, zoals besloten op 8 juli 2024, de volgende flexibiliteit:

- er is uitwisseling mogelijk tussen huur en koop binnen het middensegment en de vrije sector;
- voor de categorie midden is het programma begrensd tot tenminste 25% huur (en dus maximaal 75% koop), waarbij de woonzorg- woningen huurwoningen blijven en geen deel uitmaakt van deze 25%;
- uitwisseling kan alleen als de marktomstandigheden dat aantoonbaar nodig maken.

	Aantal	Percentage	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4
Sociale huur	93	18%	30	35	28	-
Midden	173	33%				
- Huur	- 102		28	31	12	-
(zorgwoningen)	(31)				31	-
- Koop	- 71		28	31	12	-
Vrije sector	258	49%				
- Huur	54		-	37	-	-
(zorgwoningen)	(17)		-	-	17	-
- Koop	204		47	59	44	54
	524	100%	133	193	144	54

Overzicht programma, exclusief de 9 flexibele woningen

Nota bene: het is in principe mogelijk om de aantallen per categorie en fase te wisselen, met dien verstande dat:

- De aantallen per categorie in totaal voor alle fasen niet wijzigen.
- Het goedkope en betaalbare programma zoveel mogelijk in fase 1 en 2 wordt gerealiseerd.
- De gemeente akkoord gaat met de voorgenomen wijziging per fase.

Middenhuur woningen

Huurwoningen die vallen onder de definitie middenhuur woonruimten zoals omschreven in de op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen geldende Huisvestingsverordening van Gemeente Zoetermeer, danwel de huurgrenzen ingevolge mogelijk in de toekomst in werking tredende dwingrechtelijke wet- en regelgeving. De periode van de instandhouding van de middenhuur woningen bedraagt tenminste 15 jaar. Prijspeil middenhuur woning 2026: een maandhuur tussen € 932,93 en € 1.228,07 (minstens 144 punten; maximaal 186 punten).

Betaalbaar koopappartement

Koopappartementen met een verkoopprijs van maximaal € 420.000 euro v.o.n (prijspeil 1 januari 2026). Dit is de landelijke prijsgrens voor betaalbare koopwoningen, die jaarlijks wordt vastgesteld.

In de volgende verbeelding een impressie van waar welke categorie woning gerealiseerd wordt.



Impressie woningtypologieën (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022).

In het midden van het projectgebied wordt een woongebouw gericht op actieve senioren gerealiseerd, die op maat zorg kunnen inkopen als dat nodig is. Zelfstandig wonen staat hierbij voorop, de zorgcomponent wordt optioneel aangeboden. In dit gebouw is geen sprake van 24-uurs zorg of permanente begeleiding.

5.3. Bouwen

Aangezien in het projectgebied van Edisonpark in de huidige situatie geen gebouwen aanwezig zijn met een kenmerkend uiterlijk of architectuur, is voor de nieuwe wijk een eigen, herkenbaar raamwerk ontwikkeld voor de architectuur en de openbare ruimte. Voor een groot deel is dit vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2, maar ook in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) is aandacht voor dit raamwerk.

Fasering

Het programma wordt niet in één continue bouwstroom gerealiseerd, maar komt in vier fasen tot stand. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende fasen te zien, waarbij gebied 2 en 2B als één fase moeten worden beschouwd.



De vier deelgebieden van Edisonpark die in verschillende fasen worden gerealiseerd (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022)

Aan de randen langs de Australiëweg en de Oostweg wordt gebouwd in minimaal 5 en maximaal 10 bouwlagen met één hoogteaccent van 13 bouwlagen. Het hoogteaccent vormt een markante beëindiging van het park en positioneert het projectgebied aan de stedelijk context van Zoetermeer:

een nieuw herkenningspunt aan het Prinses Maximaplein. Voor de bewoners van de appartementen worden in de eerste bouwlaag parkeergarages gemaakt. Op het dak van de parkeergarages ontstaat een groene, collectieve buitenruimte met verbindingen naar de groene binnenhoven door middel van trappen.

In deze rand is er een hoogteverschil per bouwdeel van 1 tot 2 bouwlagen. De appartementen vormen een bouwkundige afscherming (voor onder andere wegverkeerslawaai) voor het achterliggende gebied.

Het kerngebied is kleinschaliger van karakter met een hoogteopbouw van 2,5 tot 3 bouwlagen. Uitzondering op deze regel zijn enkele stadswoningen aan de Van der Hagenstraat waar tot 4 lagen mag worden gebouwd. De woningen zijn aan alle zijden gericht op de omgeving, waardoor geen blinde gevels ontstaan.

Langs de Van der Hagenstraat komt een wand van stadswoningen. Door toepassing van een (verhoogd) voorterras ontstaat er onderscheid tussen de private en publieke ruimte. Uitkragingen en erkers over twee bouwlagen versterken hier de individualiteit van de woningen.

Op een centrale plek (in de groene parkzone) komt een alzijdig georiënteerd gebouw met maximaal vijf bouwlagen, waarbij variatie in bouwhoogte wordt toegepast door de zijde gericht op het groene collectieve park lager uit te voeren. Het betreft de seniorenwoningen, waar zorg ingekocht kan worden. Het gebouw kent een horizontale geleding en bevat uitkragende elementen.



Overzicht bouwlagen (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022)



Impressie woningbouw (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022)

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Voor Edisonpark zijn kwalitatieve uitgangspunten vastgesteld voor architectuur en openbare ruimte. Alle te realiseren gebouwen in Edisonpark vormen een herkenbare eenheid, waarbinnen nog wel ruimte is voor onderlinge differentiatie. De differentiatie bevindt zich met name op het niveau van een blok of rij woningen, maar door verspringingen in rooilijnen of bouwlagen zal soms ook op individueel niveau een differentiatie te vinden zijn. Voor een volledig overzicht van de kenmerken die het uiterlijk van de gebouwen bepalen wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan (bijlage 1).

5.4. Verkeer

Ontsluiting autoverkeer en hulpdiensten

De functie van de Edisonstraat als doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer komt te vervallen, zodat een aaneengesloten woongebied ontstaat met een autovrij en groen middengebied. Het middengebied krijgt de vorm van een groen assenkruis, dat alleen toegankelijk is voor fietsers en voetgangers en hulpdiensten.

Edisonpark krijgt een interne verkeersstructuur, waarbij het zwaartepunt ligt aan de randen van het projectgebied. De woningen die ten noorden van de centrale parkzone worden gerealiseerd, krijgen een ontsluiting aan de noordzijde, bij de op- en afrit van de Australiëweg.



Ontsluiting autoverkeer Edisonpark (bron: Definitief stedenbouwkundig plan Edisonpark, oktober 2022 en Voorlopig ontwerp openbare ruimte, januari 2026)

De woningen die aan de zuidzijde van het projectgebied worden gerealiseerd, krijgen een ontsluiting via een bestaande rotonde langs de Van der Hagenstraat. Op deze rotonde wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangetakt, die zich vervolgens splitst in een parallelstraat van de Van der Hagenstraat in zowel oostelijke als westelijke richting.

Hulpdiensten kunnen wel het projectgebied in. Een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt gewaarborgd door brede straatprofielen van met name de fietspaden.



Bereikbaarheid hulpdiensten (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022)

Ontsluiting fietsverkeer

De Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg zijn onderdeel van het hoofdfietsnetwerk van de provincie. Conform artikel 7.79b van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening dient een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met de instandhouding en zo mogelijk een verbetering van het hoofdfietsnetwerk.

Dit hoofdfietsnetwerk blijft, net als de fietsverbinding langs de Edisonstraat, behouden. Het is wenselijk dat het Edisonpark in de toekomst via een brug over de vaart wordt verbonden met de wijk Palenstein. Daardoor ontstaat er een sterke fietsroute tussen het Van Tuylpark en het centrum van Zoetermeer. De brug vormt momenteel geen onderdeel van de plannen (en dus ook niet van voorliggende motivering).



Ontsluiting fietsverkeer en fietsenstalling Edisonpark (bron: Voorlopig inrichtingsplan Plus)

Verkeersafwikkeling - Edisonboog

In het raadsbesluit van 8 juli 2024 is besloten de Edisonstraat voor gemotoriseerd verkeer te knippen en een nieuwe 'boog' in de noordoosthoek te realiseren: de Edisonboog. De Edisonboog is geschikt voor lange en zware voertuigen (LZV).

De Edisonboog neemt een deel over van het verkeer van de vervallen Edisonstraat, maar daarnaast verschuift een deel van het verkeer. In paragraaf 8.3 wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersgevolgen van de knip van de Edisonstraat en de realisatie van de nieuwe boog en de te nemen maatregelen aan bestaande kruispunten, rotondes en wegvakken. Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van de Edisonboog en de te nemen verkeersmaatregelen (zoals benoemd in paragraaf 8.3), de afwikkeling van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het Edisonpark verkeersveilig en goed verloopt. Deze verkeersmaatregelen zijn randvoorwaardelijk voor het in gebruik nemen van de woningen.



Schematische ligging Edisonboog.

Parkeren

Om te voorzien in voldoende aanbod parkeerplaatsen worden in Edisonpark parkeergarages voor (uitsluitend) bewoners gerealiseerd. Buiten worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd die door zowel bewoners als bezoekers gebruikt kunnen worden. Het aantal openbare parkeerplaatsen is gebaseerd op het voorlopig ontwerp openbare ruimte dat opgesteld is voor de gehele ontwikkeling (bijlage 3a).

Voor de realisatie van 533 woningen worden in het gehele projectgebied 549 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 234 in parkeergarages aangelegd in met name fase 1 en 2 en deels in fase 3. In fase 4 worden geen parkeergarages gerealiseerd.

Daarnaast worden in de 4 verschillende fases 315 openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd aan de nieuw te realiseren ontsluitingswegen voor automobilisten (niet zijnde de ontsluiting voor de nood- en hulpdiensten). Daarmee worden de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de noord- en de zuidzijde, evenwijdig aan de Australiëweg en de Van der Hagenstraat gerealiseerd. Het groene middengebied wordt niet belast met parkeerplaatsen.

Aan de noordzijde wordt in het openbaar gebied een mobiliteitshub gerealiseerd, waar 4 deelauto's en een aantal bakfietsen staan. Deze zijn voor iedereen te gebruiken. Rekening houdend met deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages ligt de grootste parkeervraag op een 'werkdag avond' op 497.

Geconcludeerd wordt dat voor de gehele ontwikkeling voorzien wordt in voldoende autoparkeerplaatsen. Bij de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen dient per fase aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor de hele onderbouwing van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van deze motivering.

Openbaar vervoer

De gemeente gaat in overleg met de busmaatschappij over de mogelijkheden om de bushalte 'Pruimgaarde' te verplaatsen richting Edisonstraat. Het is nog niet zeker dat de bushalte verplaatst wordt.

5.5. Groen

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.



Hoofdstructuur groen (bron: Voorlopig inrichtingsplan plus, juni 2023)

Het projectgebied wordt zoveel mogelijk omringd door een groene rand.

5.6. Openbare ruimte

De openbare ruimte in Edisonpark bestaat uit een groen assenkruis met aan weerszijden woningen, waarbij tussen de bouwblokken kleinere groene tussenstraten worden gerealiseerd die aantakken op het groene assenkruis. Dwars door het projectgebied loopt van noord naar zuid een fiets- en wandelverbinding. Van west naar oost komt een centrale voetgangerszone met een fietspad te liggen.

De belangrijkste as in het groene assenkruis is de verbinding tussen de Zegwaartseweg en de oostzijde van Edisonpark. Hier ontstaat de centrale parkzone, dat in het oosten uitmondt in een bredere groenzone met aansluitend een gebouw hoogteaccent om een bijzondere plek te creëren. De centrale groenzone bevat een wadi (beekje), dat niet alleen zorgt voor waterberging maar waar in drogere tijden ook gespeeld kan worden.

De openbare ruimte aan de randen van het projectgebied is gericht op de ontsluiting van de woningen voor gemotoriseerd verkeer en het parkeren. De randen van het projectgebied worden zoveel mogelijk begeleid door bomenrijen, waardoor het gebied visueel wordt 'afgerond'.

De openbare ruimte in het projectgebied wordt dusdanig uitgevoerd dat deze toegankelijk is voor personen met een functiebeperking. Dit is in lijn met de instructieregel uit het Besluit kwaliteit leefomgeving dat rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een beperking (paragraaf 5.1.8. Bkl).

Afvalvoorziening

Voor het inzamelen van afval bij de nieuwe woningen worden ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd aan de randen van het projectgebied. Op onderstaande afbeelding is te zien waar de huidige zoekgebieden liggen voor de plaatsing van ondergrondse (pers-)containers. Uitgegaan wordt van een maximale loopafstand tot een ondergronds afvalstation van 125 meter.

Voor de grondgebonden woningen komen rolcontainers. Aan de zuidzijde van het projectgebied worden hiervoor opstellocaties opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.



Beoogde locaties voor ondergrondse containers inclusief rijroutes af (bron: Definitief stedenbouwkundige plan Edisonpark, oktober 2022)

6. Beleid wonen

6.1. Provinciaal - en regionaal beleid

6.1.1 Samenwerkingsafspraken Woningbouw

Het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft samen met het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland afspraken gemaakt over het bouwen van toekomstbestendige en betaalbare woningen.

In heel Nederland zijn vanaf 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Om het tekort in te lopen wordt op landelijk niveau toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen in 2024. Daarbij is het streven van Rijk en provincie dat vanaf 2025 tenminste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar (sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens) is.

Voor de provincie Zuid-Holland moeten 235.460 woningen gebouwd worden in de periode 2022 – 2030. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland.

Tevens is vastgelegd dat het regionale woningbouwprogramma vanaf 2025 bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen (waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd) en dat wordt gestreefd naar tenminste 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente. Deze afspraken zijn in regionale realisatieagenda's wonen beschreven en uitgewerkt.

6.1.2 Woonbarometer 2024 – Regionale realisatieagenda Wonen Haaglanden

De provincie Zuid-Holland laat elk jaar in de Woonbarometer actuele ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt zien. Hoe ontwikkelt de bevolking in Zuid-Holland zich? Hoe ontwikkelt onze woningvoorraad zich? Antwoorden op deze maar ook andere vragen kunt u vinden in de Woonbarometer. Ieder jaar geeft de Woonbarometer met figuren en tabellen een beeld van verschillende ontwikkelingen die iets zeggen over de woningmarkt in Zuid-Holland. Denk aan het aantal en soort huishoudens, de grootte en kenmerken van woningen en het aantal en soort geplande nieuwe woningen.

De provincie Zuid-Holland bestaat uit vijf woondealregio's. Dit zijn de gebieden waarin de provincie met de gemeenten in die regio's via de Regionale Realisatieagenda's Wonen samenwerkt aan de woningproductie in Zuid-Holland. De Samenwerkingsafspraken Woningbouw Zuid-Holland uit 2022 tussen het Rijk en provincie zijn daarvoor de basis. Zoetermeer valt onder de regio 'Haaglanden'. De Regionale realisatieagenda Wonen Haaglanden (de regionale woondeal) uit maart 2023 voorzag in een woningbouwbehoefte van 74.445 woningen in de periode van 2022 t/m 2030. Zoetermeer is conform de woondeal verantwoordelijk om 10.582 woningen te gaan bouwen, waarvan 435 in het Edisonpark.

Tot 2034 zijn er bijna 145 duizend (8 procent) huishoudens meer te verwachten dan begin 2024. Doordat de gemiddelde woningbezetting nog steeds daalt, zijn er steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten.

6.2. Gemeentelijk beleid - wonen

6.2.1 Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer

Het volkshuisvestingsprogramma is op 20 januari 2026 vastgesteld door het college van B&W. De ambitie van het programma is om het volkshuisvestingsprogramma in balans te brengen. Balans in het aanbod van het type woningen. Op stadsniveau wordt gestreefd naar 30% sociale huurwoningen, 30% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 40% dure huur en koopwoningen. Om genoeg flexibiliteit te houden in het nieuwbouwprogramma geldt voor de categorieën een afwijkingspercentage van 5%. In de periode tot 2040 moeten er tenminste 10.800 woningen gerealiseerd worden in Zoetermeer.

Daarbij zijn de volgende ambities geformuleerd:

- iedereen kan betaalbaar wonen;
- de gemeente heeft voldoende woningen voor alle doelgroepen, waardoor doorstroming in de woningmarkt kan plaats vinden;
- iedere wijk heeft zijn eigen karakter; en
- ook voor mensen die uitstromen uit de zorg (bijvoorbeeld beschermd wonen of de maatschappelijke opvang) zijn geschikte woningen aanwezig.

Bij de realisatie van betaalbare woningen is het van belang dat ze niet alleen gerealiseerd worden, maar ook in stand gehouden worden.

6.2.2 Woonzorgvisie

Daarnaast heeft de gemeente Zoetermeer in 2021 een woonzorgvisie vastgesteld, waarin wordt ingezet op zorg en hulp op maat voor mensen die langer of weer thuis wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat kwetsbare inwoners zelfstandig, zinvol en vitaal leven.

6.2.3 Beleidsregels betaalbare woningen bouwen en behouden

Op 15 december 2025 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregels betaalbare woningen bouwen en behouden' vastgesteld. Deze zijn op 5 februari 2026 in werking gegaan. De beleidsregel is erop gericht dat in het Omgevingsplan gestuurd kan worden op het percentage betaalbare woningen. In navolging van het volkshuisvestingsprogramma wordt bepaald dat in elke wijk 60% van de woningen betaalbaar moet zijn. De beleidsregel regelt daarnaast onder andere:

- de maximale huurprijs, respectievelijk koopprijs, van sociale huurwoningen, middendure huurwoningen en betaalbare koopwoningen;
- de doelgroep (wie komt in aanmerking voor de drie genoemde woningtypologieën);
- de instandhoudingstermijn van betaalbare woningbouw. Daarbij worden de volgende termijnen bepaald:
 - de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen: 25 jaar;
 - de instandhoudingstermijn voor middendure huurwoningen: 15 jaar;
 - de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen: 5 jaar.

De beleidsregel voorziet in een afwijkingsmogelijkheid van het aandeel betaalbare woningen (de 60%) als het gezamenlijke woningbouwprogramma voor een wijk in zijn geheel wel voldoet. Tevens bevat de beleidsregel overgangsrecht: voor projecten waar voor de inwerkingtreding van de beleidsregels privaatrechtelijke afspraken zijn vastgelegd, of een (gemeentelijke) grondexploitatie is vastgesteld is de beleidsregel niet van toepassing.

6.3. Conclusie beleid - wonen

De woningbouwontwikkeling in het Edisonpark voldoet aan zowel het provinciale als het gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Zoetermeer heeft niet alleen een grote woningbouwopgave, maar dient ook te zorgen voor een betaalbare woningvoorraad (welke ook in stand gehouden moeten blijven) en een gedifferentieerde woningvoorraad.

In Edisonpark wordt voorzien in de bouw van 524 tot maximaal 533 woningen. Hierbinnen is een verdeling opgenomen van ongeveer 20% sociale huurwoningen, 20% middenhuur woningen, 10% vrije sector huurwoningen, ruim 10% betaalbare koopappartementen en bijna 40% vrije sector koopwoningen.

Met de toevoeging van dit programma is het aandeel betaalbare woningen 50% in plaats van 60%, zoals bepaald in de recent vastgestelde gemeentelijke beleidsregel. Bovendien wordt niet voldaan aan de provinciale instructieregels dat tenminste 30% sociale huur dient te zijn en 2/3 betaalbaar, zoals opgenomen in de artikelen 7.47a en 7.47b van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

In artikel 7.47c van de verordening is overgangsrecht opgenomen voor woningbouwprojecten, waarvoor voor 14 maart 2023 privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Met het vastleggen van het te realiseren woningbouwprogramma in privaatrechtelijke overeenkomsten (de intentieovereenkomst en de reserveringsovereenkomst) van voor 14 maart 2023 valt het project Edisonpark onder het overgangsrecht van artikel 7.47c van de verordening. Dit is op 9 april 2026 bevestigd door de provincie.

Voor het voorliggende project zijn meerdere privaatrechtelijke overeenkomsten opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. De recent opgestelde gemeentelijke beleidsregel voor het bouwen en instandhouden van betaalbare woningen is daarmee niet van toepassing op dit project.

De zorgwoningen sluiten aan op de ambities in de woonzorgvisie. Hier kunnen mensen langer zelfstandig thuis wonen, waarbij eventueel zorg op maat kan worden ingekocht.

Tenslotte is de instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen en de middendure huurwoningen vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst, die op 15 mei 2024 is getekend, voor een periode van tenminste 25 jaar, respectievelijk tenminste 15 jaar. Er zijn geen afspraken gemaakt over de instandhouding van betaalbare koopwoningen.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking of maatschappelijke behoefte

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan heeft het Rijk instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen die moeten worden toegepast bij wijzigingen van het omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels staan ook bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 5.129g Bkl).

De ladder voor duurzame verstedelijking is onder andere van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie. Het plan voor Edisonpark valt hieronder. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied of bestaand stedelijk groen worden gerealiseerd én dat rekening wordt gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Aanvullend stelt de provincie in artikel 7.44 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, rekening houdt met de regionale behoefteraming van gedeputeerde staten.

Realisatie binnen stedelijk gebied

Het gehele projectgebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied.

Gewenste woningvoorraadtoename provincie

De gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld als richtinggevend uitgangspunt voor de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in plannen door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking ([Gewenste woningvoorraadtoename | Provincie Zuid-Holland](#)). Voor de regio Haaglanden is voor de periode 2023 t/m 2032 een gewenste woningvoorraadtoename van 82.600 woningen beoogd. Met de realisatie van (maximaal) 533 woningen op het Edisonpark wordt bijgedragen aan deze woningbouwopgave.

Voorzien in een (regionale) behoefte

Zoals beschreven in hoofdstuk 6 is er in de provincie Zuid-Holland een grote behoefte aan woningen. Dit wordt ook bevestigd door het gemeentelijke beleid. Geconstateerd wordt daarom dat met de realisatie van maximaal 533 woningen voorzien wordt in de regionale behoefte.

Over het te realiseren woningbouwprogramma heeft overleg plaats gevonden met de provincie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

8. Omgevingskwaliteit

8.1. Cultureel erfgoed en archeologie

8.1.1 Beleid en regelgeving

De regels van de Omgevingswet voor erfgoed zijn gericht op 'rijksmonumentenactiviteiten', 'werelderfgoed', maar ook op 'cultureel erfgoed'. Rijksmonumenten worden aangewezen op grond van de Erfgoedwet, maar de bescherming en vergunningverlening verloopt via de Omgevingswet (via het Bal en het Bkl).

Het Bkl stelt dat in een omgevingsplan (of met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) rekening gehouden moet worden met het belang van cultureel erfgoed, waaronder de te verwachten archeologische monumenten (artikel 5.130 Bkl). Tevens schrijft het Bkl voor dat rekening gehouden wordt met de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

De gemeente Zoetermeer beschikt over een beleidskaart archeologische waarden en - monumenten.

8.1.2 Projectgebied

Binnen het projectgebied van Edisonpark zijn geen specifieke landschappelijke waarden aanwezig die bij de herontwikkeling van het gebied behouden moeten blijven. Het betreft voormalige volkstuinten met weinig samenhang met de omgeving. Landschappelijke waarden zijn wel aanwezig op en rond de Zegwaartseweg, daarover is een motivatie opgenomen in paragraaf 3.1.2.

De locatie van de herontwikkeling ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht.

Monumenten

In het projectgebied van Edisonpark zijn geen gebouwde monumenten aanwezig. Verspreid over het lint van de Zegwaartseweg zijn gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig, maar dit geldt niet voor het gedeelte van het lint ten westen van Edisonpark.

Archeologische waarden en - monumenten

Zoetermeer beschikt over een beleidskaart archeologische monumenten. De in deze kaart opgenomen archeologische waarden en verwachtingen zijn doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Als een initiatief in deze (werking)gebieden is opgenomen, dan wordt getoetst aan de regels behorende bij deze dubbelbestemming.

Het raadplegen van de beleidskaart archeologische monumenten levert het volgende beeld op van het projectgebied:



Archeologische verwachting rondom Edisonpark (bron: [Archeologische gebieden | Erfgoed](#))

Te zien is dat binnen Edisonpark geen archeologische verwachting geldt. Alleen ter hoogte van de Zegwaartseweg, inclusief het terrein van Activisie, geldt een hoge archeologische verwachting. Hier worden geen bodemingrepen verricht ten behoeve van Edisonpark. De groenstrook direct ten zuiden van Activisie, dat onderdeel vormt van Edisonpark, kent geen archeologische verwachting. Archeologisch (voor-)onderzoek is daarom niet aan de orde. Mocht tijdens grondwerkzaamheden sprake zijn van een toevalsvondst, dan moet hier direct melding van worden gemaakt bij de gemeente via de contactgegevens behorende bij de omgevingsvergunning.

8.1.3 Conclusie

Binnen het projectgebied zijn geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig. Archeologisch (voor-)onderzoek is daarom niet aan de orde. Mocht tijdens grondwerkzaamheden sprake zijn van een toevalsvondst, dan moet hier direct melding van worden gemaakt bij de gemeente via de contactgegevens behorende bij de omgevingsvergunning.

8.2. Water

8.2.1 Beleid en regelgeving water

Rijksbeleid

In een omgevingsplan en met het doorlopen van de procedure voor een BOPA, dient op grond van artikel 5.37 van het Bkl rekening gehouden te worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem, wordt met het beschrijven van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. In veel gevallen is dat het waterschap.

Het Bkl stelt in paragraaf 5.1.3 regels over:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De primaire waterkeringen zijn de waterkeringen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage II en IIa van het Bkl. Daaruit blijkt dat er geen primaire waterkeringen aanwezig zijn binnen de gemeente Zoetermeer.

Afgezien van de instructieregel dat rekening gehouden dient te worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (artikel 5.37 van het Bkl), zijn geen andere instructieregels voor het beschermen van waterbelangen relevant voor de gemeente Zoetermeer.

Waterschapsverordening

Edisonpark valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (en grenst met de Zegwaartseweg aan het Hoogheemraadschap van Rijnland). De specifieke regels voor het projectgebied zijn ingevuld met de waterschapsverordening Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard, die op 28 juni 2024 in werking is getreden. Op basis van deze waterschapsverordening gelden de volgende regels in het projectgebied voor zover het om de waterhuishouding gaat:

- Het verhard van meer dan 500 m² verhard oppervlak waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, op een oppervlaktewaterlichaam wordt gebracht is verboden zonder omgevingsvergunning (artikel 2.2. van de verordening).
- Het in een peilgebied beschikbare volume voor het bergen van water dat verloren gaat door het dempen of versmallen van een oppervlaktewaterlichaam wordt binnen het peilgebied volledig

gecompenseerd.

- Binnen het beperkingengebied van een waterkering (in dit geval het dijklichaam van de Zegwaartseweg) is voor het verwijderen van grond een omgevingsvergunning vereist.
- Binnen het beperkingengebied van een waterkering (in dit geval het dijklichaam van de Zegwaartseweg) mag bij het aanbrengen van verharding geen licht funderingsmateriaal worden gebruikt of op een andere wijze gewicht worden weggenomen.

Uit de 'Beleidsregels aanbrengen verhard oppervlak 2024' van het hoogheemraadschap blijkt dat de omvang van compensatie altijd tussen de 5% en de 20% van de netto toename van het verhard oppervlak ligt. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat voor de herontwikkeling van het Edisonpark een compensatie voor de toename van het verharde oppervlak geldt van 9%.

8.2.2 Projectgebied - huidige situatie

Oppervlaktewater

In en rond het projectgebied van Edisonpark is in de huidige situatie al oppervlaktewater aanwezig. Het water langs de Zegwaartseweg is in beheer van het hoogheemraadschap en ligt net ten westen van het projectgebied en blijft daarom verder buiten beschouwing. In het projectgebied zelf is één primaire watergang aanwezig, die aan de noord- en oostzijde van het projectgebied loopt, grenzend aan de Australiëweg en de (oprit naar de) Oostweg. Daarnaast worden de wijktuin Zegwaartseweg en Activisie aan de oostkant begrensd door een sloot, waar water vanuit het dijklichaam van de Zegwaartseweg naar toe kan sijpelen. Deze teensloot staat in verbinding met de primaire watergang aan de noordzijde van het projectgebied. De kwelsloot blijft in zijn geheel intact of wordt verbreed binnen de planvorming van Edisonpark.

Beide watergangen worden in de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap aangemerkt als 'beperkingengebied van een waterstaatswerk a'. Onderdeel van het beperkingengebied is een 'kernzone van een oppervlaktewaterlichaam'. Hiervoor geldt:

- deze waterstaatswerken worden beschermd (artikel 5.6 van de verordening);
- als in een peilgebied het beschikbare volume voor het bergen van water verloren gaat door het dempen of versmallen van een oppervlaktewaterlichaam dan wordt binnen het peilgebied volledig gecompenseerd (artikel 5.7 van de verordening) en hiervoor is een vergunning nodig (artikel 8.6 van de verordening).



Het beperkingengebied van een waterstaatswerk a (bron: Waterschapsverordening hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, [95662, 452299 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#))

Volgens de legger van het hoogheemraadschap heeft het deel van de primaire watergang ten westen van de Edisonstraat in de huidige situatie een oppervlakte van 1.839 m² en een diepte van 60 cm. Het

deel ten oosten van de Edisonweg heeft een oppervlakte van 3.488 m² en eveneens een diepte van 60 cm.

De primaire watergangen in en om het projectgebied zijn met elkaar verbonden door middel van duikers. Er is geen directe verbinding met de Zegwaartsewetering. Wel is er een inlaat met "waterval" waardoor gereguleerd water van de hoger gelegen wetering naar de primaire watergang kan lopen.

Waterkering

De Zegwaartsweg wordt in de waterschapsverordening aangemerkt als 'beperkingengebied van een boezemwaterkering, bergingswaterkering en peilscheiding A', respectievelijk 'beperkingengebied van een niet-primaire waterkering'. Het aanbrengen of verwijderen van grond binnen het beperkingengebied is vergunningplichtig. Het aanbrengen of wijzigen van terreinverharding binnen dit beperkingengebied is op een woonperceel uitsluitend mogelijk met een melding. Voor andere percelen is een omgevingsvergunning nodig. Het projectgebied van Edisonpark loopt tot aan deze beschermingszone. Binnen de beschermingszone wordt niet gebouwd. Indien er werkzaamheden en/of terreinverharding wordt aangelegd binnen het beperkingengebied, dan wordt daar een vergunning voor aangevraagd.



Beperkingengebied van de waterkering van de Zegwaartseweg (bron: Waterschapsverordening hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, [95662, 452299](#) - [Regels op de kaart](#) - Omgevingsloket

8.2.3 Projectgebied – nieuwe situatie

Waterplan

Voor de ontwikkeling is een waterplan opgesteld met daarin een advies voor het waterbeheer in Edisonpark (bijlage 4). In het waterplan is een analyse gemaakt van de huidige maaiveldhoogte, de bodemopbouw en het oppervlaktewater in het projectgebied. Om in het projectgebied voldoende te kunnen ontwateren bij wegen en panden, is het noodzakelijk om voldoende ruimte in de ondergrond te realiseren voor waterberging. Voor Edisonpark is gekozen voor het toepassen van een los drainagesysteem, dat ervoor zorgt dat grondwaterstanden worden afgetoet, dat er voldoende ontwatering is ter hoogte van wegen en bebouwing en ruimte ontstaat voor voorzieningen zoals het te realiseren waterlint en een waterbergende wegfundering.

Oppervlakte verharding ontwikkeling woningen en daarbij behorende bestrating

Het huidige projectgebied bestaat, met uitzondering van de verharding van de Edisonstraat en de bestaande verharding van het voormalige volkstuintencomplex, uit onverhard oppervlak. Door de toevoeging van woningen (en nieuwe wegen) in het projectgebied neemt het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toe, waardoor watercompensatie aan de orde is. Uit het waterplan blijkt dat de toename van het verharde oppervlak in het projectgebied 34.967 m² bedraagt.

Het overzicht van de oppervlaktes in de huidige en toekomstige situatie is als volgt:

Type oppervlak	Oppervlakte (m ²)
Wegen	12.769
Panden	32
Totale verharding	12.801
Water	3.489
Kwelsloot	55
Groen	68.311
Totaal onverhard	71.854
Totaal oppervlak	84.655

Oppervlakte verharding in de huidige situatie

Type oppervlak	Oppervlak (m ²)
Wegen en paden	18.289
Panden	22.968
Speeltuinen	250
Verharding achtertuinen (50% van oppervlak)	4.501
Verharding binnentuinen (40% van oppervlak)	1.760
Totaal verhard	47.768
Waterlint incl. overloopgebied (wanneer volledig gevuld)	543
A-watgang	4.156
Kwelsloot	55
Groen	24.992
Onverhard tuinen (50%)	4.501
Onverhard binnentuin (60%)	2.640
Totaal onverhard	36.887
Totaal	84.655

Oppervlakte verharding in de nieuwe situatie

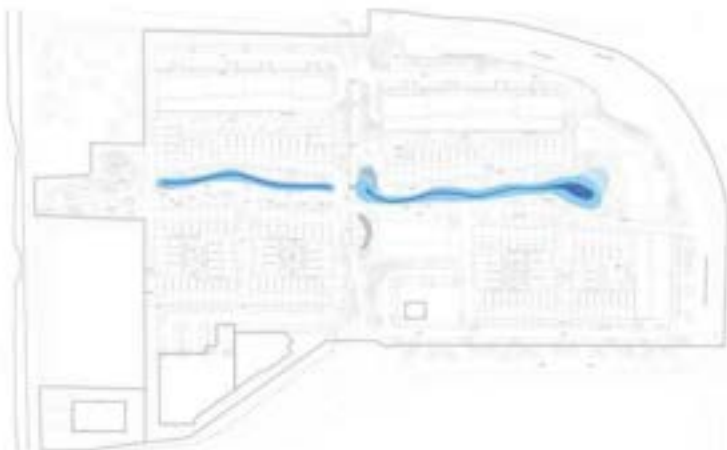
Watercompensatie

Op basis van een toename van verhard oppervlak van 34.967 m² moet 3.147 m³ extra waterberging gerealiseerd worden. Wanneer wordt gekozen voor waterberging, geldt een norm van 98 mm per m² toename aan verharding. De benodigde bergingsinhoud bedraagt dan 3.427 m³ (0,098 m × 34.967 m²).

Daarnaast dient de te dempen watgang (waar de Edisonboog gerealiseerd wordt) in z'n geheel gecompenseerd te worden. Voor Edisonpark is gekozen voor een combinatie van waterbergingen. De waterberging wordt gerealiseerd door middel van:

1. Het realiseren van een waterlint

Centraal door het projectgebied loopt van west naar oost een waterlint (een wadi). Als de wadi vol staat met water, wordt het water vertraagd afgevoerd op de primaire watgang.



Het te realiseren waterlint (wadi) in Edisonpark

Het waterlint wordt ontworpen als een losgekoppeld watersysteem waarbij het water wordt rondgepompt, zodat voldoende doorstroming ontstaat. Aan de oostzijde eindigt de wadi in het park. Aan die zijde zal een "slokop" worden geplaatst zodat de Wadi niet kan overstromen en het overtollige water vertraagd wordt afgevoerd. Door het waterlint wordt ook overtollig regenwater in de omgeving geborgen en vertraagd afgevoerd. Bij extreme neerslag kan een maximale peilstijging van 95 cm optreden zonder dat er water op straat blijft liggen. De waterberging van het waterlint (de wadi) bedraagt 1.360 m³. Met een debiet van 7,9 l/s ($(1360 \cdot 1000) / (48 \cdot 60 \cdot 2)$) wordt geborgd dat de bergingscapaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is. Om dit ledegingsdebiet te realiseren komt er een leiding van het waterlint naar het Edisonbochtwater die op 8 l/s is gedimensioneerd.

2. Vasthouden en vertraagd afvoeren regenwater

Om het regenwater in het gebied zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren worden op een aantal wegen waterbergende wegfunderingen toegepast. Regenwater wat valt op de verharding op en rondom de waterbergende wegfundering kan in de laag onder de grond tijdelijk worden geborgen. Hierna kan het middels infiltratie in de bodem vertraagd worden afgevoerd richting de drainage. Door middel van toepassing van de in het waterplan beschreven waterbergende wegfundering wordt circa 486 m³ aan waterberging gerealiseerd.

3. Compensatie oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van de te verleggen watergang ten noorden en oosten van het projectgebied wordt vergroot met 667 m². Daarnaast wordt net buiten het projectgebied, ter hoogte van het kruispunt van de Australiëweg, een vijver aangelegd. Hiermee wordt nog eens 866 m² oppervlaktewater gerealiseerd. De totale compensatie in oppervlaktewater bedraagt hiermee 1.533 m².

Voorziening	Waterberging	
Compensatie in oppervlaktewater		
Benodigde compensatie voor toename verhard oppervlak (9%)	3.147	m2
Extra oppervlaktewater in plan (a-watergang)	667	m2
Extra oppervlaktewater bij kruispunt Australiëweg (buiten plangebied Edisonpark)	866	m2
Totaal extra oppervlak opp. water	1.533	m2
Tekort	1.614 ¹	m2
Vasthouden en bergen		
Benodigde openstaande waterberging na compensatie in oppervlaktewater	1.757 ²	m3
Waterbergende wegfundering	486	
Waterlint	1.360	m3
Totaal aan waterberging binnen gebied	1.846	m3
Overschot	89	m2
¹ Openstaande benodigde waterberging is 51% van 3.147 m ²		
² Benodigde waterberging in plangebied = 51% x 3.427 m ³ (alternatieve vorm waterberging)		

Uit de tabel blijkt dat er genoeg waterberging in het plan is opgenomen om de toename van verhard oppervlak te compenseren. Er is een overschot aan compensatie van waterberging van 89 m². Hoewel er een overschot is aan waterberging is ervoor gekozen om de waterbergende wegfundering in het plan te blijven hanteren. Door deze voorzieningen kan regenwater langer worden vastgehouden binnen het plangebied en de grondwaterstanden gedurende droge periode aanvullen. Dit heeft een positief effect op groenvoorzieningen en hittestress.

Waterkwaliteit grondwater

Uit het waterplan blijkt dat de parameters van de kwaliteit van het grondwater in het projectgebied gelijk of lager zijn dan die van het oppervlaktewater. Bij het toepassen van drainage in het projectgebied is het daarom mogelijk om het drainagewater te lozen op het oppervlaktewater.

Dit wordt bevestigd door het in 2021 verrichte onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater in het projectgebied van Edisonpark door het plaatsen van diverse peilbuizen (zie bijlage 19, 20 en 21). Uit de onderzoeken blijkt dat het grondwater bij twee peilbuizen een lichte verontreiniging kent (molybdeen en nikkel), maar verder overal voldoet aan de geldende streefwaarden. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot nader onderzoek of belemmering voor het toekomstig gebruik.

Waterkwaliteit oppervlaktewater

Van de waterkwaliteit van de watergang ten noorden en oosten van het projectgebied zijn geen recente meetgegevens bekend. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is er geen reden om aan te nemen dat de waterkwaliteit zich onder de geldende streefwaarden bevindt.

8.2.4 Conclusie

Voor Edisonpark vormt de waterkwaliteit in en rond het projectgebied geen belemmering om de woningen te realiseren. Door de ontwikkeling van waterbergende wegfundering, een drainagesysteem én een waterlint, ontstaat een robuust watersysteem dat is berekend op een scenario T=100. Dit is een bui die eens in de 100 jaar voorkomt, waarbij in 2 uur tijd ruim 60 mm neerslag valt. Hiermee is het watersysteem van Edisonpark klaar voor de toekomst. Met de realisatie van 1.533 m² aan oppervlaktewater en 1.846 m³ aan waterbergende maatregelen, wordt voldaan aan de gestelde 9% compensatie norm van het hoogheemraadschap.

Als het gaat om de waterkering bij de Zegwaartseweg dan zijn bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden voor Edisonpark enkele aandachtspunten van belang:

- Binnen het beperkingengebied van deze waterkering is voor het verwijderen van grond en het wijzigen of verwijderen van oppervlakteverharding een omgevingsvergunning vereist.
- Binnen het beperkingengebied van deze waterkering mag bij het aanbrengen van verharding geen licht funderingsmateriaal worden gebruikt of op een andere wijze gewicht worden weggenomen.
- Beplanting die wordt verwijderd in het beperkingengebied van deze waterkering moet volledig worden verwijderd.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden binnen het beperkingengebied worden bovenstaande punten in acht genomen.

8.3. Verkeer en parkeren

8.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de ontwikkeling van de woningbouw in Edisonpark gemotiveerd wordt:

- welke verkeersgeneratie te verwachten is door het plan; en
- of deze verkeersgeneratie op te vangen is door de huidige infrastructuur; en
- welke infrastructurele ingrepen worden uitgevoerd om het plan te verwezenlijken; en
- welke gevolgen te verwachten zijn als gevolg van deze infrastructurele ingrepen op de overige infrastructuur in de omgeving? Het gaat hierbij om de herverdeling van zowel het personenverkeer als het zware vrachtverkeer in de omgeving en de gevolgen hiervan.

Daarnaast moet worden gemotiveerd welke gevolgen de ontwikkeling van het projectgebied heeft op het fietsverkeersnetwerk en het openbaar vervoernetwerk.

Beleid - Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019

In Zoetermeer is de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 het toetsingskader om te bezien of de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor zowel de auto als de fiets. Het toetsingskader kent een te doorlopen volgorde van zeven stappen voor de bepaling van de parkeereis. Dit zijn achtereenvolgens:

1. Bepalen van de normatieve parkeerbehoefte.
2. Toepassen normcorrectie voor deelmobiliteit.
3. Bepalen van de normatieve parkeeropgave (resultaat stappen 1 en 2).
4. Oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling.
5. Gebruik private parkeerplaatsen (als oplossen binnen de contouren van de planontwikkeling niet mogelijk is).
6. Aanvraag ontheffing (alleen als oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling én het gebruik van privé parkeerplaatsen niet mogelijk is).
7. Borgen van de afspraken.

Omdat de gemeente parkeernormen heeft, zijn de instructieregels in artikel 7.45 en 7.45f van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening niet van toepassing.

8.3.2 Verkeersaantrekkende werking en effect op omliggend wegennet

Door bureau Goudappel is in mei 2024 een verkeersonderzoek gedaan. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd. Het onderzoek van bureau Goudappel gaat uit van meerdere scenario's, waaronder het laten vervallen of het herprofilen van de Edisonstraat door het projectgebied en eventueel het realiseren van een alternatieve noord-zuid verbinding in de vorm van de 'Edisonboog', in geval de Edisonstraat de functie als doorgaande route voor verkeer verliest.

In het rapport zijn de volgende scenario's onderzocht:

- A. Huidige situatie (2020).
- B. Autonome situatie.
- C. Edisonpark in combinatie met de huidige Edisonstraat (park).
- D. Edisonpark in combinatie met een Edisonstraat met verlaagde snelheid naar 30 km/u (Park +30).
- E. Edisonpark in combinatie met een knip in de Edisonstraat (Park+knip).
- F. Edisonstraat in combinatie met Edisonboog en knip in Edisonstraat (Park+knip+boog).



Schematische ligging Edisonboog.

Inmiddels heeft de gemeenteraad, bij besluit van 8 juli 2024, besloten dat de Edisonboog gerealiseerd gaat worden. Daarom worden in voorliggende motivering alleen de gevolgen voor de verkeersafwikkeling in beeld gebracht van het scenario 'knip in Edisonstraat in combinatie met Edisonboog' (scenario F).

In aanvulling op het onderzoek van Goudappel, is in oktober 2025 aanvullend onderzoek gedaan naar verkeersmaatregelen (bijlage 6).

Autonome groei verkeersintensiteiten

In het rapport is gekeken naar de autonome groei van de verkeersintensiteiten in en rond het projectgebied. In onderstaande afbeelding zijn de punten aangegeven waar het aantal motorvoertuigen per etmaal is berekend voor de huidige situatie (A. 2020) en voor de autonome situatie (B. 2032).



Locaties waar het aantal motorvoertuigen per etmaal is berekend in huidige en autonome situatie

Weg	Wegvak	A. 2020	B. 2032 Autonoom	Autonome groei
Van Aalstlaan	BP station	11.100	11.600	5%
Van der Hagenstraat	Zegwaartseweg	8.800	8.700	-1%
Van der Hagenstraat	rotondes	9.300	10.000	8%
Van der Hagenstraat	Oostweg-west	7.700	8.100	5%
Van der Hagenstraat	Van Tuyllpark	2.800	2.900	4%
Australiëweg	Zegwaartseweg	38.300	41.700	9%
Toerit Australiëweg	Edisonstraat	1.900	2.100	11%
Afrit Australiëweg	Edisonstraat	1.100	1.300	18%
Edisonstraat	Noord (bouwmarkt)	11.400	13.100	15%
Edisonstraat	Edisonpark	9.100	10.400	14%
Franklinstraat	West	10.200	11.800	16%
Goedredreef	Mileustation	4.500	4.900	9%
Ius Oostweg (toerit)	Van der Hagenstraat	3.200	3.100	-3%
afrit Oostweg	Van der Hagenstraat	3.600	4.100	14%
Oostweg	benzinstation	41.400	44.900	8%
Oostweg	McDonald's	30.200	31.500	4%

Autonome groei van de verkeersintensiteiten

Gemiddeld groeien de verkeersintensiteiten met 8% oftewel gemiddeld 0,75% per jaar. Op de toe- en afrit Australiëweg, Franklinstraat, Edisonstraat en afrit Oostweg wordt een hogere verkeersgroei verwacht vanwege ruimtelijke ontwikkelingen in Oosterhage, Oosterheem, Dwarstocht en Palenstein.

Verkeersgeneratie Edisonpark

Edisonpark genereert ongeveer 2.100 autoritten per etmaal, gebaseerd op gemiddeld 3,8 ritten per woning. Dit aantal is lager dan de kencijfers van het kennisinstituut CROW, maar ligt in lijn met de verkeersgeneratie in de omgeving van het projectgebied.

Lagere kencijfers

Het CROW hanteert in zijn kentallen hogere waarden, mede omdat deze niet zijn gebaseerd op feitelijke telcijfers en gemeten mobiliteitsgedrag.

Voor de herontwikkeling van het Edisonpark is de verkeersgeneratie berekend met het (multimodale) verkeersmodel V-MRDH (2.8). Dit verkeersmodel is gebaseerd op het gemeten verplaatsingsgedrag met de OVIN-enquêtes¹ voor de inwoners van Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Daarnaast is het verkeersmodel voor het basisjaar (2016) gekalibreerd op daadwerkelijk gemeten verkeersintensiteiten op gemeentelijke, provinciale en rijkswegen. Het verkeersmodel hanteert daarmee uitgangspunten die gebaseerd zijn op gemeten data (zowel wegvakniveau (tellingen) als verplaatsingsgedrag).

Voor het prognosejaar 2032Laag is een specifiek mobiliteitsbeleid conform het betreffende WLO-scenario toegevoegd, alsmede infrastructurele ontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen (aangeleverd door gemeenten binnen de MRDH-regio, zo ook Zoetermeer). Door het woningbouwplan toe te voegen, berekent het verkeersmodel de extra verkeersgeneratie per huishouden. Hieraan ligt de data vanuit het basisjaar ten grondslag (verplaatsingsgedrag).

In de verschillende varianten is deze verkeersgeneratie tot 2032 verdeeld over het verkeersnetwerk. In onderstaande afbeeldingen zijn het aantal autoritten per etmaal van de knip van de Edisonstraat en de realisatie van de Edisonboog weergegeven, alsmede de procentuele wijziging van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de autonome situatie in 2032.

¹ OVIN = onderzoek verplaatsingsgedrag in Nederland is een continue mobiliteitsonderzoek van het CBS en andere instanties, zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksomschrijvingen/onderzoek-verplaatsingen-in-nederland-ovin-->

Weg	Wegvak	B. Autonome	Park+ knip+boog	Weg	Wegvak	Park+ knip+boog
Van Aalstlaan	BP station	11.600	16.100	Van Aalstlaan	BP station	39%
Van der Hagenstraat	Zegwaartweg	8.700	7.100	Van der Hagenstraat	Zegwaartweg	-18%
Van der Hagenstraat	rotondes	10.000	4.500	Van der Hagenstraat	rotondes	-55%
Van der Hagenstraat	Oostweg-west	8.100	4.700	Van der Hagenstraat	Oostweg-west	-42%
Van der Hagenstraat	Van Tuylpark	2.900	2.900	Van der Hagenstraat	Van Tuylpark	0%
Australiëweg	Zegwaartweg	41.700	44.100	Australiëweg	Zegwaartweg	6%
Toerit Australiëweg	Edisonstraat	2.100	3.000	Toerit Australiëweg	Edisonstraat	43%
Afrit Australiëweg	Edisonstraat	1.300	1.500	Afrit Australiëweg	Edisonstraat	15%
Edisonstraat	Noord (bouwmarkt)	13.100	9.300	Edisonstraat	Noord (bouwmarkt)	-29%
Edisonstraat	Edisonpark	10.400	0	Edisonstraat	Edisonpark	-100%
Edisonboog	West	nvt	6.100	Franklinstraat	West	-28%
Edisonboog	Zuid	nvt	8.900	Gaardedreef	Milinstation	27%
Franklinstraat	West	11.800	8.500	lus Oostweg (toerit)	Van der Hagenstraat	-13%
Gaardedreef	Milinstation	4.900	6.200	afrit Oostweg	Van der Hagenstraat	24%
lus Oostweg (toerit)	Van der Hagenstraat	3.100	2.700	Oostweg	benzinstation	1%
afrit Oostweg	Van der Hagenstraat	4.100	5.100	Oostweg	McDonald's	18%
Oostweg	benzinstation	44.900	45.400			
Oostweg	McDonald's	31.500	37.200			

Toename verkeersintensiteiten per scenario in absolute aantallen en in percentages (bron: Verkeersanalyse Edisonpark e.o. inclusief oplossingsrichtingen. Effecten van een knip in de Edisonstraat op het verkeer in Zoetermeer. Goudappel)

De Edisonboog neemt een deel over van het verkeer van de vervallen Edisonstraat, maar daarnaast verschuift een deel van het verkeer. Aan de westzijde is een toename van het verkeer via de Van Aalstlaan (+39%) en aan de oostzijde krijgt de Oostweg in zuidelijke richting meer verkeer te verduren (+18%). Een grote groei doet zich ook voor op de toerit naar de Australiëweg vanaf de Edisonstraat (+43%) en op de afrit van de Oostweg naar de Van der Hagenstraat (+24%). Tot slot stijgt het verkeer op de Gaardedreef met 27%.

In de periode van dinsdag 13 februari 2024 tot en met donderdag 15 februari 2024 werd het gedeelte van de Edisonstraat ter hoogte van het projectgebied afgesloten in verband met de kap van bomen. Deze gelegenheid werd door de gemeente aangegrepen om een verkeerstelling te houden om zo de consequenties in beeld te krijgen van de knip. Het rapport van de verkeerstelling is als bijlage 8 opgenomen bij deze motivering. De tellingen bevestigen de getallen uit de modelberekeningen van Goudappel.

Bij de verkeerstelling als gevolg van de knip van de Edisonstraat en de realisatie van de Edisonboog is het van belang om te bekijken of het extra verkeer verwerkt kan worden door de diverse wegvakken, door de kruispunten en door de rotondes.

Effect op wegvakken

De verkeersafwikkeling (de verhouding tussen intensiteit en capaciteit) van alle wegvakken wordt als goed beoordeeld; deze ligt onder de grenswaarde van 0,8. De Gaardedreef is wel een aandachtspunt, omdat deze weg slechts gedeeltelijk voorzien is van vrijliggende fietspaden. Op de delen zonder fietspad is de aanbevolen maximale intensiteit circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal en met fietspad circa 6.000 motorvoertuigen per etmaal. In de autonome situatie stijgt de verkeersintensiteit ruimschoots boven de 4.000 en in het geval van een knip met Edisonboog zelfs tot boven de 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het is dan ook wenselijk om (verkeerswerende) maatregelen te nemen bij de Gaardedreef door de rijsnelheid te verlagen naar een 30 km/u weg. Dit betekent dat de wegindeling aangepast wordt.

De toename van verkeer op de Van Aalstlaan leidt in de avondspits tot een verzadigingsgraad van 89% op de rotonde Van Aalstlaan – Van Aalstlaan. Voor de effecten en maatregelen met betrekking tot deze rotonde wordt verwezen naar hierna en paragraaf 8.3.3.

Effect op kruispunten

Voor kruispunten die zijn geregeld met verkeerslichten (vri) is de verzadigingsgraad 85%. Als een kruispunt overbelast raakt dan loopt de verzadigingsgraad op. Voor andere kruispunten is de verzadigingsgraad een indicatie voor de belasting van het kruispunt. Ook hier ligt de grenswaarde voor overbelasting op 85%.

De verzadigingsgraad op de volgende twee kruispunten wordt te hoog:

- Van Aalstlaan – Australiëlaan;
- Franklinstraat – Oostweg.

Kruispunt	B. Autonoom	Park+ knip+boog
Van Aalstlaan – Australiëweg (vri)	85	89
Franklinstraat – Oostweg (vri)	86	88
Afrit noord Australiëweg – Edisonstraat (vri)	85	85
Afrit zuid Australiëweg – Edisonstraat (vri)	85	85
Afrit Oostweg – Van der Hagenstraat (voorrang)	42	78



Verzadigingsgraad en ligging van kruispunten waar de verzadigingsgraad te hoog wordt (bron: Verkeersanalyse Edisonpark e.o. inclusief oplossingsrichtingen. Effecten van een knip in de Edisonstraat op het verkeer in Zoetermeer. Goudappel)

Effect op rotondes

In het onderzoeksrapport is ingegaan op de twee rotondes langs de Van der Hagenstraat en de twee rotondes langs de Van Aalstlaan richting de Australiëweg. In het onderzoeksrapport is aangegeven dat in de huidige situatie geen signalen aanwezig zijn dat de capaciteit van deze enkelstrooks rotondes onvoldoende is. Bij een groei van de intensiteiten op deze rotondes, wat het geval is bij de knip van de Edisonstraat en de realisatie van de Edisonboog, is een risico aanwezig dat de rotondes overbelast raken. In onderstaande afbeelding zijn de rotondes waar het om gaat oranje omlijnd.



Onderzochte rotondes (bron: Verkeersanalyse Edisonpark e.o. inclusief oplossingsrichtingen. Effecten van een knip in de Edisonstraat op het verkeer in Zoetermeer. Goudappel)

Gevolgen voor lang en zwaar (vracht-)verkeer (LZV)

Met het weghalen van een deel van de Edisonstraat verdwijnt een 'LZV-route' tussen de twee bedrijventerreinen (zie ook paragraaf 4.2). Het bedrijventerrein Hoornershage is en blijft via de Oostweg en Van der Hagenstraat bereikbaar. Bedrijventerrein Zoeterhage is en blijft bereikbaar via de Oostweg en Franklinstraat. Daarnaast is de Edisonboog geschikt voor lang en zwaar verkeer.

Het weghalen van een (deel van een) LZV-weg is niet zonder meer toegestaan. Er moet een verzoek bij de Rijksdienst voor het wegverkeer worden gedaan en in dat verzoek moet worden aangegeven:

- welke route verdwijnt;
- welke redenen de gemeente heeft om de LZV-route te verwijderen;
- welke alternatieve route voor LZV-vrachtverkeer wordt aangeboden;
- dat de alternatieve route qua inrichting en breedte geschikt is voor LZV-vrachtverkeer.

8.3.3 Mitigerende maatregelen verkeersafwikkeling

Uit voorgaande blijkt dat de aanleg van de Edisonboog en de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woningbouw leidt tot aandachtspunten op wegvakken, kruispunten en rotondes. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de te nemen maatregelen om de toename van verkeer goed af te kunnen wikkelen.

Maatregelen wegvakken

Uit onderzoek (bijlagen 5, 6 en 7) blijkt dat het zeer wenselijk is om verkeerswerende maatregelen te nemen in de vorm van het verlagen van de maximale rijsnelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur op de Gaardedreef. Uit het onderzoek volgt dat in geval van een snelheidsverlaging naar 30 km/h op de Gaardedreef, er sprake is van een significante verlaging van het aantal voertuigen over de Gaardedreef doordat verkeer de Edisonboog als alternatieve route kiest. Dit is het gevolg van de Edisonboog die aantrekkelijker wordt door de maximumsnelheid van 50 kilometer per uur.

In geval de aanpassing van de rotonde Van Aalstlaan – Van Aalstlaan (zie hierna) niet mogelijk is, dient de maximale rijsnelheid op de Van Aalstlaan ook verlaagd te worden naar 30 km/uur.

De visie op mobiliteit is momenteel aan het veranderen. In verschillende steden zijn snelheden op wegen verlaagd om de leefbaarheid in de stad te verbeteren en sluipverkeer tegen te gaan. Ook in Zoetermeer wordt nagedacht over snelheidsverlagende maatregelen. In de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040, die in oktober 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad staat: *"In de wijken blijft de maximumsnelheid ongewijzigd en kan snelheidsverlaging naar maximaal 30km/u aan de orde zijn als het gaat om specifieke delen en de weginrichting ook daadwerkelijk wordt aangepast (eventueel in combinatie met andere ruimtelijke plannen). Om zodoende ook hier te werken aan een gezondere en veiligere leefomgeving en om 'sluipverkeer' tegen te gaan."* Op 23 februari 2026 is het Verkeersveiligheidsplan door de gemeenteraad vastgesteld, waarin de verlaging van de snelheid van 50 naar 30 kilometer per uur als maatregel bepleit wordt omdat uit onderzoek is gebleken dat het aantal ernstige verkeersongelukken afneemt als de snelheid verlaagd wordt. Voor snelheidsverlagende maatregelen is een raadsbesluit noodzakelijk. Het raadsvoorstel voor het pakket aan mitigerende maatregelen Edisonpark wordt eind 2026, begin 2027 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Maatregelen kruispunten

Uit onderzoek (bijlagen 5, 6 en 7) blijkt dat het kruispunt Franklinstraat-Oostweg, ook in de autonome situatie zonder de ontwikkeling van woningbouw in het Edisonpark, overbelast raakt. De verkeerslichtenregeling op het kruispunt Franklinstraat-Oostweg vraagt enige aanpassing om het toekomstige verkeer te kunnen verwerken.

De opstelstrook van de Franklinstraat rechts naar de Oostweg voldoet niet in de toekomstige situatie. De opstellengte is in de huidige situatie 40 meter, maar geadviseerd wordt om deze in de toekomstige situatie te verlengen met 25 meter naar 65 meter.

In onderstaande afbeelding (afbeelding gemaakt door de gemeente) is de desbetreffende aan te passen opstelstrook rood gearceerd weergegeven.



Aan te passen opstelstroken Franklinstraat-Oostweg

Ook de opstelstrook van de Oostweg linksaf naar de Franklinstraat voldoet niet in de toekomstige situatie. In dit geval is het advies om de huidige opstellengte van 70 meter met 40 meter te verlengen naar 110 meter.

Daarnaast is te zien dat meer verkeer over de Van Aalstlaan richting de Australiëweg gaat rijden, waardoor het kruispunt Van Aalstlaan – Australiëweg zwaarder belast raakt. Als mogelijke maatregel om de overbelasting tegen te gaan is aangegeven het optimaliseren van de afstelling van de verkeerslichten met de introductie van een slimme verkeersregelinstallatie (aanbrengen van een detectielus). Deze vervanging is reeds voorzien zodat de optimalisatie direct kan worden meegenomen.

De detectielus is bedoeld om terugslag naar de kruising te voorkomen van verkeer dat richting de rotonde Van Aalstlaan-Van Aalstlaan rijdt. Bij te lange wachtrij in de spits voor de Van Aalstlaan acteert de VRI hierop middels de detectielus. Verwacht wordt dat dit niet of slechts incidenteel optreedt.

Maatregelen rotondes

Uit onderzoek (bijlagen 7a, 7b en 7c) blijkt dat een noordelijke bypass bij de meest noordelijke rotonde aan de Van Aalstlaan veel extra capaciteit kan opleveren en wachtrijen kan verkorten. Het aanpassen van deze rotonde, door het toevoegen van een bypass, blijkt fysiek niet mogelijk omdat aan de Van Aalstlaan 24 het project Karakter is gepland. Hierdoor is er geen ruimte voor de bypass. Opschuiven van de rotonde is mogelijk, maar vergt een aanzienlijke investering, mede doordat er kabels en leidingen verplaatst moeten worden.

Alternatieve mitigerende maatregel voor het aanpassen van deze rotonde Van Aalstlaan – Van Aalstlaan is (in aanvulling op de hiervoor genoemde detectielus bij het kruispunt van de Van Aalstlaan – Australiëlaan) de aanpassingen aan het kruispunt Franklinlaan – Oostweg en het invoeren van een maximale rijdsnelheid van 30 km/uur op de Van Aalstlaan en de Van Diestlaan. De rotonde Van Aalstlaan-Van Aalstlaan kan dan in zijn huidige vorm en ligging gehandhaafd blijven.

Voor de rotonde Van Aalstlaan – Van Diestlaan geldt dat de wachtrijen in de avondspits langer zullen worden, maar dat hier geen maatregelen nodig zijn. Door het verlagen van de rijdsnelheid op de Van Aalstlaan en de Van Diestlaan neemt de verkeersdruk af.

Mitigerende maatregelen zijn randvoorwaardelijk

Voorafgaand aan de knip van de Edisonstraat, welke noodzakelijk is voor de realisatie van fase 2, dient de Edisonboog aangelegd te zijn. Tevens moeten de hiervoor genoemde mitigerende maatregelen gerealiseerd zijn.

Eind 2026 moet duidelijk zijn welke mitigerende maatregel wordt ingevoerd voor het traject over de Van Aalstlaan. Mocht verlaging van de snelheid op de Van Aalstlaan niet mogelijk zijn, dan wordt gewerkt aan een alternatief voor de rotonde Van Aalstlaan - Van Aalstlaan.

Voor snelheidsverlagende maatregelen is een raadsbesluit noodzakelijk. Omdat de mitigerende maatregelen voor Edisonpark in samenhang moeten worden gezien, wordt een raadsvoorstel voor het pakket aan mitigerende maatregelen Edisonpark eind 2026, begin 2027 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

8.3.4 Parkeren

Het woningbouwprogramma van Edisonpark leidt niet alleen tot extra verkeersbewegingen, maar ook tot een grotere parkeerbehoefte. Om te kunnen motiveren dat in de nieuwe parkeerbehoefte kan worden voorzien moet het plan voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Zoetermeerse Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019. Hierbij moet niet alleen de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen worden berekend, maar ook voor fietsen.

Bij het toepassen van de parkeernormen moet allereerst worden bepaald in welke parkeerzone het projectgebied valt. Zoals te zien is op onderstaande afbeelding valt het volledige projectgebied binnen parkeernormzone C.



Overzicht parkeernormzones in Zoetermeer (bron: Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019)

Zone C staat voor gebieden met een hoge autoafhankelijkheid, vanwege een beperkt aanbod aan openbaar vervoer in de directe nabijheid, een fietsinfrastructuur met grotere fietsafstanden naar het centrum, een laag aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen en een gemiddeld autobezit van meer dan 1,10 auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

In de gemeentelijke Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 zijn de stappen om aan de parkeerbehoefte te voldoen opgenomen, die in chronologische volgorde moeten worden doorlopen:

1. Bepalen van de normatieve parkeerbehoefte;
2. Toepassen van een normcorrectie voor deelmobiliteit;
3. De normatieve parkeeropgave bepalen (aan de hand van stappen 1 en 2);
4. Oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling;
5. Gebruik van private parkeerplaatsen;

- GoFlo buitenplanse omgevingsplanactiviteit Edisonpark – 30 april 2026

Gestapeld gemiddeld 70m2 – 90 m2	koopappartementen	20	1,0	0,7	0,3	20	14	6
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	25	1,7	1,4	0,3	42,5	35	7,5
Totaal nodig fase 1:		131				139,9	100,6	39,3

Normatieve parkeerbehoefte in fase 1

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal woningen volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Nodig totaal	Nodig voor bewoners	Nodig voor bezoekers
Sociaal/goedkope huur > 40 m2	Reguliere sociale huurwoningen	35	0,9	0,6	0,3	31,5	21	10,5
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Reguliere middenhuur woningen	34	0,9	0,6	0,3	30,6	20,4	10,2
Gestapeld gemiddeld 70m2 – 90 m2	Reguliere vrije sector huurwoningen	44	1,0	0,7	0,3	44	30,8	13,2
Gestapeld klein 40m2 -70 m2	Betaalbare koopappartementen	28	0,9	0,6	0,3	25,2	16,8	8,4
Gestapeld gemiddeld 70m2 – 90 m2	koopappartementen	36	1,0	0,7	0,3	36	25,2	10,8
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	21	1,7	1,4	0,3	35,7	29,4	6,3
Totaal nodig fase 2:		198				203	143,6	59,4

Normatieve parkeerbehoefte in fase 2

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal woningen volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Nodig totaal	Nodig voor bewoners	Nodig voor bezoekers
Sociaal/goedkope huur > 40 m2	Reguliere sociale huurwoningen	28	0,9	0,6	0,3	25,2	16,8	8,4
Zorgwoning	Woonzorgwoningen middenhuur	37	0,5	0,2	0,3	18,5	7,4	11,1
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Reguliere middenhuur woningen	12	0,9	0,6	0,3	10,8	7,2	3,6
Zorgwoning	Woonzorgwoningen vrije sector huur	17	0,5	0,2	0,3	8,5	3,4	5,1
Gestapeld klein 40m2 -70 m2	Betaalbare koopappartementen	12	0,9	0,6	0,3	10,8	7,2	3,6
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	44	1,7	1,4	0,3	74,8	61,6	13,2
Totaal nodig fase 3:		150				148,6	103,6	45

Normatieve parkeerbehoefte in fase 3

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal woningen volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Nodig totaal	Nodig voor bewoners	Nodig voor bezoekers
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	54	1,7	1,4	0,3	91,8	75,6	16,2
Totaal nodig fase 3:		54				91,8	75,6	16,2

Normatieve parkeerbehoefte in fase 4

Stap 2 in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 is het toepassen van een normcorrectie voor deelmobiliteit. Deze normcorrectie is afhankelijk van het specifiek plan dat voorligt en heeft een plafondwaarde van 25%. De specifiek toe te passen normcorrectie wordt in samenspraak met een gemeentelijke verkeersdeskundige bepaald en is gebonden aan strikte voorwaarden. In het geval van Edisonpark is in samenspraak met de gemeentelijke verkeersdeskundige bepaald dat een percentage van maximaal 5% deelmobiliteit op de vaste bewoners kan worden toegepast. Dit percentage hangt samen met de ligging van Edisonpark op afstand van het centrum van Zoetermeer, de goede autobereikbaarheid van het gebied vanaf de Australiëweg, Oostweg en Van der Hagenstraat, ervaringen elders met inzet van deelmobiliteit en de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad.

Doordat hier géén sprake is van een zeer verstedelijkt centrumgebied en door de aanwezigheid van een groot aantal grondgebonden woningen met eigen parkeerplaats in het projectgebied is een percentage hoger dan 5% niet reëel. Doordat in het programma ook veel niet-grondgebonden woningen aanwezig zijn waarbij parkeerplaatsen meer op afstand liggen en door de mogelijkheid om een groot groen binnengebied te creëren in plaats van extra parkeerterrein maakt dat een klein percentage deelmobiliteit wel aan de orde kan zijn. Om deze redenen is gekozen voor de genoemde 5%. De ontwikkelende partij zal voor de deelauto's een aanbieder aantrekken die minimaal 10 jaar deze voorziening aanbiedt aan de bewoners. Dit wordt door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Een deelauto parkeerplaats kan in de plaats komen van vier reguliere bewonersparkeerplaatsen. Dit betekent dat elke deelauto een reductie oplevert van 3 bewonersparkeerplaatsen op de totale behoefte. Door de toepassing van 5% deelmobiliteit wijzigt het berekende aantal parkeerplaatsen voor bewoners per fase met 3 parkeerplaatsen; in totaal kunnen er dus 12 parkeerplaatsen minder gerealiseerd worden. De deelauto parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd, zodat iedereen er gebruik van kan maken.

Voorbeeld berekening deelauto voor fase 1:

- Aantal parkeerplaatsen nodig voor bewoners: 100,6 parkeerplaatsen.
- Aantal parkeerplaatsen in te zetten voor deelmobiliteit: $5\% \times 100,6 = 5,03$ parkeerplaatsen.
- Maximum aantal deelauto's: $5,03 : 4 = 1,26$ parkeerplaats voor deelauto's (afgerond 1 parkeerplaats).
- Bij 1 parkeerplaats voor een deelauto komen 3 parkeerplaatsen voor bewoners te vervallen.

Oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling (stap 4):

Het hoofddoel van stap vier is dat alles wordt gedaan om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Daarbij mag ook worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Enige mate van uitwisseling tussen bewoners-parkeren en bezoekers-parkeren is mogelijk. Bij dubbelgebruik moet gekeken worden wat het drukste dagdeel is. Dit wordt op basis van aanwezigheidspercentages berekend. De aanwezigheidspercentages staan in bijlage 2 van de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 Zoetermeer.

Om te voorzien in voldoende aanbod parkeerplaatsen worden in Edisonpark parkeergarages voor (uitsluitend) bewoners gerealiseerd. Buiten worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd die door zowel bewoners als bezoekers gebruikt kunnen worden. Het aantal openbare parkeerplaatsen is gebaseerd op het voorlopig ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte dat opgesteld is voor de gehele ontwikkeling (bijlage 3a). Het inrichtingsplan wordt komend jaar definitief gemaakt. Voor wat betreft parkeren, dient in ieder geval voldaan te worden aan de minimale parkeernorm.

Fase 1

In fase 1 worden 75 parkeerplaatsen in parkeergarages gerealiseerd en 73 openbare parkeerplaatsen buiten. Indien alle bewoners thuis zijn, moeten 26 bewoners hun auto parkeren in de openbare ruimte. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en deelmobiliteit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte naar openbare parkeerplaatsen plaats vindt op een zaterdagavond. Dan is er een behoefte aan 57 parkeerplaatsen buiten.

Met de realisatie van 73 openbare parkeerplaatsen is er een overschot van 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in fase 1.

Fase 1	Behoeftte	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	100,6	50,3	50,3	90,54	80,48	100,6	60,36	80,48	70,42
	binnen	37,5	37,5	67,5	60	75	45	60	52,5
	buiten	12,8	12,8	23,04	20,48	25,6	15,36	20,48	17,92
	Bezoekers (buiten)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	39,3	3,93	7,86	31,44	27,51	0	23,58	39,3	27,51
	Totale parkeerbehoefte	54,23	58,16	121,98	107,99	100,6	83,94	119,78	97,93
	Onderverdeeld								
	Totaal behoefte binnen	37,5	37,5	67,50	60,00	75,00	45,00	60,00	52,50
	Behoeftte buiten	16,73	20,66	54,48	47,99	25,60	38,94	59,78	45,43
	Deelmobiliteit	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Totaal behoefte buiten	13,73	17,66	51,48	44,99	22,60	35,94	56,78	42,43

Eindbalans fase 1, rekening houdend met deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages

Fase 2

In fase 2 worden 120 parkeerplaatsen in parkeergarages gerealiseerd en 69 openbare parkeerplaatsen buiten. Indien alle bewoners thuis zijn, moeten 24 bewoners hun auto parkeren in de openbare ruimte. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en deelmobiliteit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte naar openbare parkeerplaatsen plaats vindt op een zaterdagavond. Dan is er een behoefte aan 76 parkeerplaatsen buiten.

Met de realisatie van 69 openbare parkeerplaatsen is er een tekort van 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in fase 2. Dit tekort wordt opgevangen door fase 1.

Fase 2	Behoeftte	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	143,6	71,8	71,8	129,24	114,88	143,6	86,16	114,88	100,52
	binnen	60	60	108	96	120	72	96	84
	buiten	11,8	11,8	21,24	18,88	23,6	14,16	18,88	16,52
	Bezoekers (buiten)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	59,4	5,94	11,88	47,52	41,58	0	35,64	59,4	41,58
	Totale parkeerbehoefte	77,74	83,68	176,76	156,46	143,6	121,8	174,28	142,1

Onderverdeeld									
Totaal behoefte binnen	60	60	108,00	96,00	120,00	72,00	96,00	84,00	
Behoeft buiten	17,74	23,68	68,76	60,46	23,60	49,80	78,28	58,10	
Deelmobiliteit	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	
Totaal behoefte buiten	14,74	20,68	65,76	57,46	20,60	46,80	75,28	55,10	

Eindbalans fase 2, rekening houdend met deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages

Fase 3

In fase 3 worden 39 parkeerplaatsen in parkeergarages gerealiseerd en 108 openbare parkeerplaatsen buiten. Indien alle bewoners thuis zijn, moeten 65 bewoners hun auto parkeren in de openbare ruimte. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en deelmobiliteit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte naar openbare parkeerplaatsen plaats vindt op een zaterdagavond. Dan is er een behoefte aan 94 parkeerplaatsen buiten.

Met de realisatie van 108 openbare parkeerplaatsen is er een overschot van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in fase 3.

Fase 3	Behoeft	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	103,6	51,8	51,8	93,24	82,88	103,6	62,16	82,88	72,52
	binnen	19,5	19,5	35,1	31,2	39	23,4	31,2	27,3
	buiten	32,3	32,3	58,14	51,68	64,6	38,76	51,68	45,22
	Bezoekers (buiten)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	45	4,5	9	36	31,5	0	27	45	31,5
	Totale parkeerbehoefte	56,3	60,8	129,24	114,38	103,6	89,16	127,88	104,02
	Onderverdeeld								
	Totaal behoefte binnen	19,5	19,5	35,10	31,20	39,00	23,40	31,20	27,30
	Behoeft buiten	36,8	41,3	94,14	83,18	64,60	65,76	96,68	76,72
	Deelmobiliteit	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Totaal behoefte buiten	33,8	38,3	91,14	80,18	61,60	62,76	93,68	73,72

Eindbalans fase 3, rekening houdend met deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages

Fase 4

In fase 4 worden uitsluitend openbare parkeerplaatsen buiten gerealiseerd. In totaal 65. Indien alle bewoners thuis zijn, moeten 76 bewoners hun auto parkeren in de openbare ruimte. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en deelmobiliteit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte naar openbare parkeerplaatsen plaats vindt op een doordeweekse avond. Dan is er een behoefte aan 78 parkeerplaatsen buiten.

Met de realisatie van 65 openbare parkeerplaatsen is er een tekort van 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in fase 4. Dit tekort wordt opgevangen door fase 3.

Fase 4	Behoeft	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	75,6	37,8	37,8	68,04	60,48	75,6	45,36	60,48	52,92
	binnen	0	0	0	0	0	0	0	0

	buiten	37,8	37,8	68,04	60,48	75,6	45,36	60,48	52,92
Bezoekers (buiten)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	
	16,2	1,62	3,24	12,96	11,34	0	9,72	16,2	11,34
Totale parkeerbehoefte		39,42	41,04	81	71,82	75,6	55,08	76,68	64,26
Onderverdeeld									
Totaal behoefte binnen		0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Behoeft buiten		39,42	41,04	81,00	71,82	75,60	55,08	76,68	64,26
Deelmobiliteit		-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Totaal behoefte buiten		36,42	38,04	78,00	68,82	72,60	52,08	73,68	61,26

Eindbalans fase 4, rekening houdend met deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages

Gebruik van private parkeerplaatsen, aanvraag van een ontheffing en borgen van afspraken (stap 5 tot en met 8)

Van het gebruiken van private parkeerplaatsen of een aanvraag voor een ontheffing is in Edisonpark geen sprake. Het borgen van de afspraken (stap 8) gebeurt door de verplichting in de omgevingsvergunning op te nemen dat voor de gebiedsontwikkeling als geheel voldaan moet worden aan de gemeentelijke nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019. Daarnaast is de parkeerbalans opgenomen in het op 8 juli 2024 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan. Tot slot wordt bij de grondverkoop per fase de verplichting opgenomen om bij de ontwikkeling te voldoen aan de gemeentelijke Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019, of diens opvolger.

Conclusie luidt dat voor de ontwikkelingen op Edisonpark voorzien kan worden in voldoende autoparkeerplaatsen, zelfs als uitgegaan wordt van een programma waarbij flexibiliteit wordt toegepast en negen extra woningen worden gerealiseerd.

Bij de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen dient per fase wederom aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

Fietsparkeerplaatsen

Naast het voorzien in voldoende autoparkeerplaatsen moet voldaan worden aan de fietsparkeernorm uit de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019. In de huidige planfase zijn de fietsparkeerplaatsen nog niet exact uitgewerkt, maar kan wel aangegeven worden hoeveel fietsparkeerplaatsen nodig zijn.

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm fietsen	Parkeernorm fietsen bewoners	Parkeernorm fietsen bezoekers	Fietsparkeerplaatsen nodig totaal	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bewoners	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bezoekers
Sociaal/goedkope huur > 40 m ²	Reguliere sociale huurwoningen	30	3	2	1	90	60	30
Gestapeld klein 40m ² – 70 m ²	Reguliere middenhuur woningen	28	3	2	1	84	56	28
Gestapeld klein 40m ² - 70 m ²	Betaalbare koopappartementen	28	3	2	1	84	56	28
Gestapeld gemiddeld 70m ² – 90 m ²	koopappartementen	20	4	3	1	80	60	20
Niet gestapeld	Grondgebonden	25	4	3	1	100	75	25

groot 110m2 – 180 m2	koopwoningen							
Totaal nodig fase 1:						438	307	131

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen in fase 1

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm fietsen	Parkeernorm fietsen bewoners	Parkeernorm fietsen bezoekers	Fietsparkeerplaatsen nodig totaal	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bewoners	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bezoekers
Sociaal/goedkope huur > 40 m2	Reguliere sociale huurwoningen	35	3	2	1	105	70	35
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Reguliere middenhuurwoningen	34	3	2	1	102	68	34
Gestapeld gemiddeld 70m2 – 90 m2	Reguliere vrije sector huurwoningen	44	4	3	1	176	132	44
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Betaalbare koopappartementen	28	3	2	1	84	56	28
Gestapeld gemiddeld 70m2 – 90 m2	koopappartementen	36	4	3	1	144	108	36
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	21	4	3	1	84	63	21
Totaal nodig fase 2:						695	497	198

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen in fase 2

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm fietsen	Parkeernorm fietsen bewoners	Parkeernorm fietsen bezoekers	Fietsparkeerplaatsen nodig totaal	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bewoners	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bezoekers
Sociaal/goedkope huur > 40 m2	Reguliere sociale huurwoningen	28	3	2	1	84	56	28
Zorgwoning	Woonzorgwoningen middenhuur	37	1	0,5	0,5	37	18,5	18,5
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Reguliere middenhuurwoningen	12	3	2	1	36	24	12
Zorgwoning	Woonzorgwoningen vrije sector huur	17	1	0,5	0,5	17	8,5	8,5
Gestapeld klein 40m2 – 70 m2	Betaalbare koopappartementen	12	3	2	1	36	24	12
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	44	4	3	1	176	132	44
Totaal nodig fase 3:						386	263	123

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen in fase 3

Woningtype volgens nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019	Woningtype volgens programma	Aantal volgens programma met flexibiliteit	Totale parkeernorm fietsen	Parkeernorm fietsen bewoners	Parkeernorm fietsen bezoekers	Fietsparkeerplaatsen nodig totaal	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bewoners	Fietsparkeerplaatsen nodig voor bezoekers
Niet gestapeld groot 110m2 – 180 m2	Grondgebonden koopwoningen	54	4	3	1	216	162	54
Totaal nodig fase 3:						216	162	54

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen in fase 4

Conform het gemeentelijke beleid hanteert de gemeente voor het bepalen van de parkeereis voor fietsen hetzelfde toepassingskader. Met andere woorden: de aanwezigheidspercentages mogen ook toegepast worden op het aantal fietsparkeerplekken. In onderstaande tabellen is uitgegaan dat de fietsvoorzieningen binnen, op eigen terrein bij de grondgebonden woningen en in de openbare ruimte uitwisselbaar zijn.

Fase 1	Behoeftte fietsparkeren	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	307	153,5	153,5	276,3	245,6	307	184,2	245,6	214,9
	Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	131	13,1	26,2	104,8	91,7	0	78,6	131	91,7
	Totale parkeerbehoefte	166,6	179,7	381,1	337,3	307	262,8	376,6	306,6
Fase 2	Behoeftte fietsparkeren	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	497	248,5	248,5	447,3	397,6	497	298,2	397,6	347,9
	Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	198	19,8	39,6	158,4	138,6	0	118,8	198	138,6
	Totale parkeerbehoefte	268,3	288,1	605,7	536,2	497	417	595,6	486,5
Fase 3	Behoeftte fietsparkeren	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	263	131,5	131,5	236,7	210,4	263	157,8	210,4	184,1
	Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	123	12,3	24,6	98,4	86,1	0	73,8	123	86,1
	Totale parkeerbehoefte	143,8	156,1	335,1	296,5	263	231,6	333,4	270,2

Fase 4	Behoeftte fietsparkeren	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	162	81	81	145,8	129,6	162	97,2	129,6	113,4
	Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	54	5,4	10,8	43,2	37,8	0	32,4	54	37,8
	Totale parkeerbehoefte	86,4	91,8	189	167,4	162	129,6	183,6	151,2

De behoefte aan fietsparkeren is op een werkdag avond het hoogst, namelijk 1.511 fietsparkeerplekken. In het openbaar gebied zijn in het voorlopig ontwerp rekening gehouden met 268 plekken. Dit betekent dat er op eigen terrein van de grondgebonden woningen en in de fietsparkeerkelders bij de appartementen 1.243 parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd moeten worden.

9. Openbare ruimte en ondergrond

9.1. Kabels en leidingen

9.1.1 Beleid en regelgeving

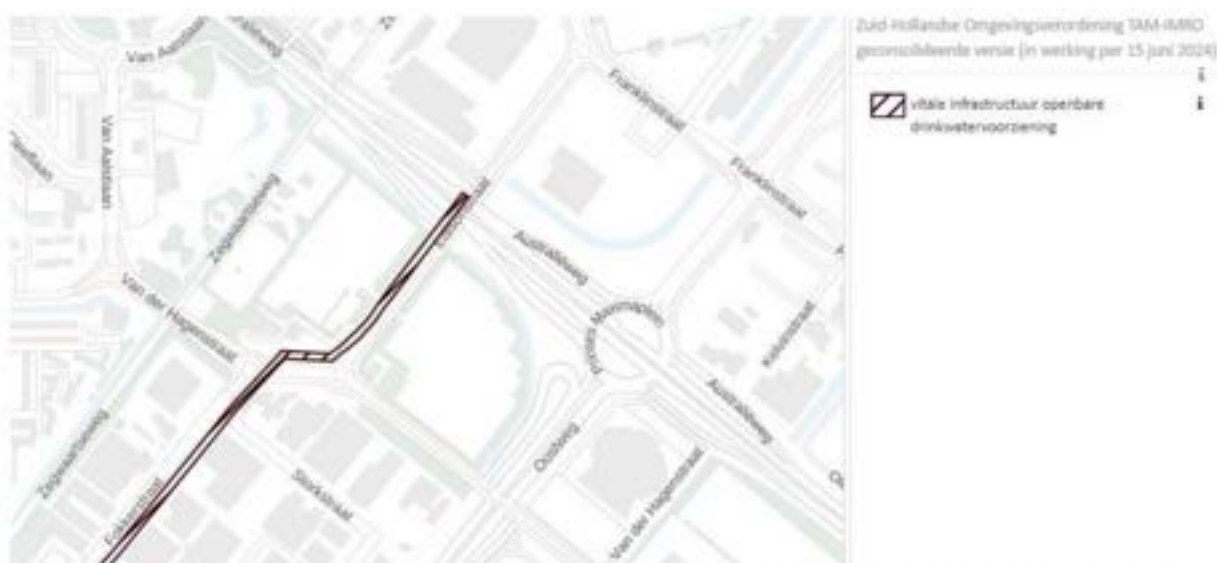
De gemeenteraad heeft op 18 december 2017 de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur (AVOI) vastgesteld. De verordening is van toepassing op werkzaamheden in verband met de aanleg, instandhouding of opruiming van kabels of leidingen in of op openbare grond.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het college verleend instemmingsbesluit of verleende vergunning werkzaamheden uit te voeren in verband met de aanleg, instandhouding of opruiming van kabels of leidingen in of op openbare gronden. In de vergunningen kunnen voorschriften opgenomen worden in het belang van o.a. de openbare orde, veiligheid of het voorkomen van overlast. In geval van niet ingrijpende aard kan worden volstaan met een melding aan het college.

9.1.2 Projectgebied

In en rond het projectgebied zijn enkele planologisch relevante leidingen aanwezig. Het betreft een leiding voor de openbare drinkwatervoorziening en een hogedruk gasleiding. Beide leidingen zijn in het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer beschreven en beschermd door middel van een beperkingengebied aan weerszijden van de leidingen. Binnen het beperkingengebied mogen geen gebouwen worden gebouwd en mag bij het bouwen van andere bouwwerken in geen geval het belang van de leidingen worden geschaad. Bij grondwerkzaamheden is het verplicht om over een omgevingsvergunning te beschikken. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de leidingbeheerder om advies gevraagd, zodat de belangen van de leidingen kunnen worden beschermd.

De leiding voor de openbare drinkwatervoorziening loopt in de huidige situatie ter hoogte van de Edisonstraat en langs de Van der Hagenstraat tussen de twee rotondes. Het betreft een leiding behorend tot de 'vitale infrastructuur openbare drinkvoorziening', zoals bedoeld in artikel 7.80 en 7.81 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.



Ligging drinkwaterleiding – vitale infrastructuur openbare drinkvoorziening (bron: 95197, 452104 - Regels op de kaart - Omgevingsloket)

De drinkwaterleiding heeft een beschermingszone van vijf meter aan weerszijden van de leiding. Nieuwe ontwikkelingen binnen de beschermingszone drinkwatervoorziening zijn slechts toegestaan voor zover er geen belemmeringen ontstaan voor het functioneren, het onderhoud en de veiligheid van de drinkwatervoorziening. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen moet tijdig advies worden gevraagd aan het drinkwaterbedrijf dat beheerder is van de leiding.

Zoals te zien is in het stedenbouwkundig plan van Edisonpark wordt de zone van de Edisonstraat en de drinkwatervoorziening onderdeel van de centrale parkzone, waar geen gebouwen komen te staan. Deze zone wordt heringericht en beplant met bomen en ander opgaand groen. Tevens komt van noord naar zuid een fietsverbinding en voetgangersverbinding met een aantrekkelijke inrichting. Deze fiets- en voetgangersverbinding wordt breed genoeg om met een voertuig eventueel onderhoud of reparatie aan de waterleiding te verrichten.

Een andere relevante leiding in het projectgebied is een hogedrukgasleiding van de Gasunie. Deze gasleiding kent vanaf het hart van de leiding een beschermingszone van vijf meter aan weerszijden, waarbinnen het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Grondwerkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan en bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt advies gevraagd aan de Gasunie om het belang van de gasleiding te beschermen.



Uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Binnen de beschermingszone van de hogedrukgasleiding worden geen gebouwen gerealiseerd. Wel is sprake van een herinrichting van het projectgebied, dat binnen de beschermingszone van de leiding vergunningsplichtig is. Het aspect omgevingsveiligheid is nader omschreven en onderbouwd in paragraaf 10.8 van deze motivering.

9.1.3 Conclusie

De aanwezige drinkwaterleiding en gasleiding vormen geen belemmering voor de realisatie van woningen in het Edisonpark.

9.2. Riolering

9.2.1 Beleid en regelgeving

De AVOI is niet van toepassing op de aanleg (of verwijdering) van het rioolstelsel.

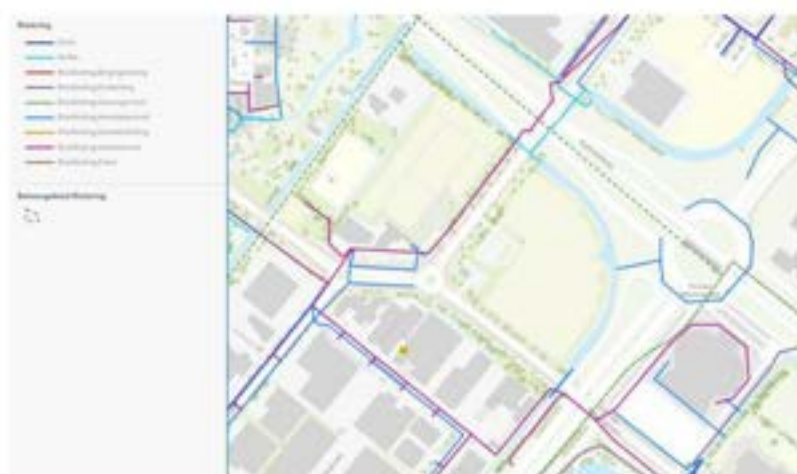
9.2.2 Projectgebied

In Edisonpark en in de directe omgeving is sprake van gescheiden riool, wat inhoudt dat hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van vuil water. Het vuilwaterriool (het collecteurriool) loopt momenteel onder de Edisonstraat. Hemelwaterriool is alleen te vinden ter hoogte van de Darwinstraat en op de locatie waar Villa Eigenwijze wordt gerealiseerd.

In de plannen voor Edisonpark wordt hemelwater zoveel mogelijk opgevangen in de aan te leggen openbare ruimte (o.a. de wadi). Het water van de wadi wordt via een overstort afgevoerd naar de watergang aan de noord- en oostzijde van het projectgebied. In geval van (extreme) regen wordt hemelwater gebufferd in het hemelwaterriool, dat ook een overstort heeft naar de hoofdwatgang.

Het vuilwaterriool in het projectgebied wordt aangelegd in de openbare ruimte (onder het centrale groengebied en de toegangswegen). Daarbij wordt aangetakt op het collecteurriool.

Op de volgende afbeelding is het huidige rioleringssysteem in en rond het projectgebied weergegeven:



Riolering in en rond het projectgebied (bron: Stadsatlas Zoetermeer)

9.2.3 Conclusie

De te realiseren woningen worden met een vuilwaterriool aangesloten op het aanwezige collecteurriool. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen in de openbare ruimte (onder andere de wadi en in fundering van wegen). In geval van (extreme) regenval wordt hemelwater tijdelijk in het hemelwaterriool opgevangen. Zowel de wadi als het hemelwaterriool hebben de mogelijkheid om over te storten in de hoofdwatgang (ook wel primaire watergang).

10. Milieu en kwaliteit leefomgeving

10.1 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

10.1.1 Projectbeoordeling

Het instrument milieueffectrapportage is bedoeld om het milieubelang in het begin van het besluitvormingsproces een volwaardige plaats te geven bij activiteiten met mogelijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in het Omgevingsbesluit.

Een besluit over een project kan project-mer-plichtig zijn of m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het eerste geval moet een milieueffectrapport worden gemaakt en in het tweede geval moet allereerst worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, het maken van een milieueffectrapport aan de orde is. Om te bepalen of een milieueffectrapport aan de orde is, moet bijlage V van het Omgevingsbesluit worden geraadpleegd. In deze bijlage is een tabel opgenomen, waarin te zien is in welke gevallen bij projecten een mer-plicht geldt, een mer-beoordelingsplicht geldt en bij welke besluiten deze mer-(beoordeling) moet zijn uitgevoerd. Voor het project Edisonpark is onderstaand onderdeel uit bijlage V van het Omgevingsbesluit van belang bij de beoordeling of een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht aan de orde is:

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
111	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Uitsnede van bijlage V van het Omgevingsbesluit met mer-plicht en mer-beoordelingsplicht

Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het om de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, voorzieningen als winkelcentra en parkeerterreinen en kantoorruimten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van geringe omvang het opstellen van een aanmeldnotitie een verplicht onderdeel is van de procedure.

Ook de realisatie van maximaal 533 woningen en de aanleg van de Edisonboog moet beschouwd worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 is te zien dat een mer-plicht niet aan de orde is, maar uit kolom 3 volgt dat wel een mer-beoordelingsplicht geldt. Te zien is dat in kolom 4 het omgevingsplan is opgenomen als relevant besluit en dus niet een omgevingsvergunning. Als voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is (zoals nu het geval is), dan wordt die omgevingsvergunning het project-mer-beoordelingsplichtige besluit in plaats van het omgevingsplan. Dat volgt uit artikel 11.8 lid 3 van het Omgevingsbesluit. Conclusie voor Edisonpark is dan ook dat een mer-beoordelingsplicht noodzakelijk is.

In de project mer-beoordeling zijn twee stappen te zetten:

1. Allereerst moet de initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij en mag tegelijk met de aanvraag of daarvoor worden aangeleverd. In dit geval zijn de zaken die in de mededeling van het voornemen terug moeten komen in het kader van deze motivering al beschreven en gemotiveerd. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij voor Edisonpark in mei 2021 een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld en aan het college toegezonden. In februari 2026 is deze beoordeling geactualiseerd.
De conclusie is dat er geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn die een milieueffectrapport rechtvaardigen.
2. Ten tweede moet het bevoegd gezag, in dit geval het college, een beslissing nemen over de project-mer-beoordeling. Dat hoeft niet via een afzonderlijk besluit, maar mag ook binnen de besluitvorming over de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken plaatsvinden. Het college heeft op 15 maart 2022 naar aanleiding van de eerder opgestelde vormvrije mer-notitie besloten dat voor de ontwikkellocatie Edisonpark géén mer-procedure doorlopen hoeft te worden. Het besluit van het college werd destijds tegelijk genomen met een besluit om in te stemmen met een voorontwerp bestemmingsplan Edisonpark, maar aan dit bestemmingsplan is verder geen vervolg gegeven.
Ten behoeve van het te nemen ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning wordt het college, op grond van de geactualiseerde mer-beoordelingsnotitie (bijlage 9), gevraagd te besluiten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

10.1.2 Conclusie

Uit de opgestelde mer-beoordelingsnotitie (bijlage 9) blijkt dat er geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet nodig.

10.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

10.2.1 Beleid duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het tegengaan van klimaatverandering is één van de hoofddoelen van de Omgevingswet, zoals benoemd in artikel 2.1 van de wet. Met het samenvoegen van 26 wetten wordt (o.a.) beoogd het milieu een centralere plek te geven in de maatschappij en wetgeving. De hele maatschappij heeft baat bij een beperking van de klimaatverandering. Zowel de tot 1 januari 2024 geldende wetten, als de Omgevingswet heeft tot hoofddoel om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de gevolgen voor klimaatverandering beperkt worden. Het zuinig gebruik van energie en grondstoffen speelt hier een grote rol in.

In de artikelen 4.21 en 5.20 van de Omgevingswet komt dit met name tot uiting: daar wordt aangegeven dat de regels die het Rijk stelt (met name in het Bbl) over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en in stand houden van bouwwerken, gesteld worden met het oog op duurzaamheid en bruikbaarheid. De concrete regels over waar bestaande bouwwerken (energiezuinig) en nieuwbouw (energieneutraal) aan dienen te voldoen om energieneutraal te zijn, staan in de afdelingen 3.4 en 4.4 van het Bbl.

Beleid Rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze GOFLO) zijn de ambities van het Rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het Rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.
- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland richt haar klimaatbeleid op zowel het verminderen van CO₂-uitstoot als op het aanpassen aan klimaatverandering. Dit is geborgd in het uitvoeringsprogramma 'Schone energie voor iedereen (2020-2023)'. Met dit programma wordt bijgedragen aan het nationale doel om in 2030 de CO₂-uitstoot te halveren. Dit programma legt de nadruk op:

- Het bevorderen van zonne-energie.
- Het behoud van het landschap.
- Actieve participatie van inwoners en bedrijven.
- Energiebesparing.
- Het gebruik van Zuid-Hollandse warmte voor gebouwen en kassen.

Klimaatadaptatie

Als dichtbevolkte, laaggelegen deltaprovincie is Zuid-Holland kwetsbaar voor klimaatverandering. De provincie werkt samen met andere overheidslagen, bedrijven en maatschappelijke organisaties om zich voor te bereiden op effecten zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. De aanpak richt zich op zes grote uitdagingen:

1. Hittestress in stedelijke gebieden
2. Waterschade in stedelijke gebieden
3. Funderingsschade in stedelijke gebieden
4. Verzilting
5. Overstromingsrisico's
6. Veenoxidatie in het landelijk gebied.

De provincie Zuid-Holland beoogt bovenstaande uitdagingen aan te pakken door onder andere het verhogen van het waterpeil in veenweidegebieden om bodemdaling tegen te gaan en het leefgebied voor weidevogels te verbeteren. Daarnaast is het stimuleren van klimaatadaptief bouwen, gericht op het verminderen van wateroverlast, hittestress en de nadelige gevolgen van droogte en bodemdaling, en het bevorderen van biodiversiteit van groot belang bij het oplossen van de zes hierboven genoemde opgaven.

De provincie ziet klimaatadaptatie als opgave voor alle overheidslagen, bedrijven en maatschappelijke organisaties. De provincie Zuid-Holland werkt samen met deze partijen door verbindingen te leggen, ondersteuning te bieden met kennis of financiering, en onderzoek en

innovatie te stimuleren. Daarnaast biedt de provincie een overzicht van beleidsinstrumenten voor klimaatadaptatie om gemeenten te ondersteunen bij het integreren van klimaatadaptatie in hun beleid.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente heeft in november 2025 het (provinciale) Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend. Vertrekpunt van dit convenant is om duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen. Het biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar het convenant zich op richt zijn: energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en gezonde leefomgeving. Uitgangspunten zijn de landelijke en Europese doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit, natuur(herstel) en de energietransitie.

Dit convenant is een initiatief dat voortkomt uit een samenwerking tussen marktpartijen, provincies, gemeenten, en diverse kennispartners. Bij het tot stand komen van het convenant zijn waterschappen en vertegenwoordigers uit bouwketens in de regio nadrukkelijk betrokken.

Het convenant is niet dwingend, maar is een document dat een inspanningsverplichting bevat om partijen verder te laten gaan dan de wettelijke vereisten. Er geldt geen resultaatsverplichting.

Strategie - en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie

Met ingang van 18 januari 2024 zijn de Strategie- en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie in werking getreden. Het doel van deze strategie en uitvoeringsagenda is om klimaatadaptatie concreet een plek te geven in het beleid en de uitvoering van werkzaamheden binnen de gemeente. Hiermee wordt invulling gegeven aan de landelijke afspraken over klimaatadaptatie in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. In dit plan hebben Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen met elkaar afgesproken dat Nederland in 2050 weerbaar is tegen de effecten van wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

Voor de drie thema's hitte, droogte en wateroverlast zijn doelen beschreven. Daarbij is het hoofddoel van deze strategie om Zoetermeer een natuurinclusieve en duurzame stad te laten zijn. Dit sluit aan op de visie Zoetermeer 2040.

10.2.2 Projectgebied duurzaamheid

Edisonpark wordt duurzaam en groen ingericht. De woningen worden energiezuinig gebouwd en centraal in het projectgebied wordt een parkzone ingericht met stromend water. Verder wordt waar mogelijk natuurinclusief gebouwd, zo zullen nestkasten in de gevel worden geïntegreerd. Gekozen materialen voor de bouw moeten duurzaam zijn en op een mooie manier verouderen. Voor het terugdringen van de uitstoot in de bouwfase kan worden gekeken naar houtbouw en prefab/modulaire bouw, maar ook naar zoveel mogelijk hergebruik van materialen en toepassing van biobased materialen.

Beplanting kan bijdragen aan CO₂-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden. In combinatie met het natuurinclusieve ontwerp kan de biodiversiteit in Zoetermeer worden vergroot.

Alle daken in Edisonpark worden plat uitgevoerd en worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de daktuinen op de parkeergarages. Deze daktuinen staan in verbinding met de

parkzone en/of de collectieve hoven. Doelstelling is om zoveel als mogelijk energieneutraal te werken.

Daarnaast geldt de wettelijke verplichting om gasloos te bouwen.

10.2.3 Projectgebied klimaatadaptatie

Risico's op overstromingen:

Op www.klimaat-effectatlas.nl is te zien dat het risico op overstromingen in het projectgebied met een hoogte van meer dan 20 cm zeer klein is: tussen de 1 op 3.000 tot 1 op 30.000 per jaar.



Risico op overstromingen (bron: klimaatatlas)

Er is dan ook geen directe aanleiding om op dit punt in het projectgebied maatregelen te treffen.

Risico's door droogte:

Door het toepassen van veel groen in het groene assenkruis, op de platte daken, op de parkeergarages én in de binnengebieden wordt de bodem zoveel mogelijk beschermd tegen uitdrogen en wordt vocht vastgehouden. Regenwater kan hierdoor zoveel mogelijk in de grond zakken in plaats van afgevoerd worden via het riool. Regenwater wordt zoveel mogelijk vertraagd afgevoerd en uiteindelijk naar de centrale beek geleid. Door middel van een stuw kan het waterpeil in de beek in de centrale groenzone worden gereguleerd.

Risico's door bodemdaling:

Via de bodemdalingskaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat de draagkracht van de bodem in het zuidoostelijke deel van het projectgebied goed is. In de rest van het projectgebied (beige) is in de ondergrond een veenlaag van minder dan 0,5 meter aanwezig, waardoor de draagkracht minder optimaal is. Echter, pas vanaf een veenlaag van meer dan 4 meter wordt de draagkracht als 'slecht' bestempeld. Daar is in dit geval geen sprake van, waardoor aanvullende maatregelen op het gebied van bodemdaling hier niet nodig zijn.



Bodemdalingskaart van de provincie Zuid-Holland

Risico's door hittestress:

Op www.klimaat-effectatlas.nl is de gevoelstemperatuur in diverse gebieden in Zoetermeer goed te zien. Uit de hittekaart wordt duidelijk waar in Zoetermeer zogenaamde 'hitte-eilanden' te vinden zijn die kunnen leiden tot hittestress.



Gevoelstemperatuur volgens de klimaat-effectatlas

Het projectgebied kent een relatief hoge gevoelstemperatuur op warme dagen, met uitzondering van het gebied rondom de watergang in het projectgebied, ter hoogte van de Edisonstraat en ter hoogte van de 'teensloot' net ten westen van Zegwaartseweg.

Met de groene inrichting van het projectgebied, de aanplant van nieuwe bomen én de toevoeging van stromend water in een beek, wordt het risico op hittestress maximaal beperkt.

10.2.4 Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de huidige wet- en regelgeving (waaronder de Strategie- en Uitvoeringsagenda Klimaatadapta) die geldt voor duurzaamheid en klimaatadaptatie:

- De woningen worden gebouwd conform de BENG-norm.
- Het risico op bodemdaling is beperkt gezien de bodemopbouw.
- Met de groene inrichting van het projectgebied en de toevoeging van water wordt bijgedragen aan het beperken van de risico's op hittestress.
- Water wordt maximaal vastgehouden (zie ook paragraaf 8.2).

10.3 Energietransitie

10.3.1 Beleid

Het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in het Programma energietransitie en de Warmtevisie Zoetermeer heeft uitsluitend betrekking op bestaande bouw, niet op nieuwbouw. Voor nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de wettelijk eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

10.3.2 Projectgebied en conclusie

De woningen worden aardgasvrij gebouwd. Voor de appartementen wordt een WKO aangelegd: de appartementen worden per fase (fase 1 t/m 3) hierop aangetakt. Het betreft een systeem met twee warmtebronnen en twee koudebronnen met daartussen een dubbel leidingensysteem. Hiervoor zijn twee doublettes in het gebied nodig. Per fase wordt een technische ruimte in het appartementengebouw gerealiseerd (ca. 50-70 m², afhankelijk van capaciteitsbehoefte).

Voor de laagbouw wil de ontwikkelaar per woning een gesloten systeem aanleggen met een eigen warmtepomp: een systeem op basis van bodemlussen en lucht-waterwarmtepomp.

10.4 Natuur

10.4.1 Beleid en regelgeving

De Wet natuurbescherming (Wnb) is, via de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur, overgegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Flora- en fauna activiteit

Het mogelijk maken van een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten (= de definitie van een flora- en fauna activiteit conform de Omgevingswet) is een vergunningplichtige activiteit, conform artikel 5.1, lid 2, van de Omgevingswet. Degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, is verplicht om maatregelen te nemen conform de zorgplicht in het Bal (artikel 11.27 van het Bal).

ACHTERGROND INFORMATIE

Definitie flora- en fauna-activiteit (bijlage Omgevingswet)

Een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten.

De regels over wanneer een activiteit een flora- en fauna-activiteit is, staan in afdeling 11.2 van het Bal, gericht op het beschermen van de natuur. De beoordelingsregels van de omgevingsvergunning staan in artikel 5.29 van de Omgevingswet.

Natura 2000 gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden

Het Rijk (de minister) wijst de Natura 2000 - gebieden aan en registreert de stikstofdepositieruimte van die gebieden. De aangewezen Natura 2000 - gebieden zijn raadpleegbaar op <https://www.natura2000.nl/gebieden>.

Natura 2000 - gebieden hebben een externe werking, waarmee ook ingrepen die buiten deze gebieden plaats vinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op mogelijke effecten op deze gebieden. Voor Natura 2000-activiteiten en activiteiten die versturende gevolgen kunnen hebben geldt een specifieke zorgplicht (conform artikel 11.6 van het Bal). Deze plicht houdt in dat nagegaan wordt of verslechterende of significant versturende gevolgen voor Natura 2000 - gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden kunnen worden uitgesloten.

ACHTERGROND INFORMATIE

Definitie natura 2000-activiteit (bijlage Omgevingswet)

Een activiteit, inhoudende het realiseren van een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

De regels voor activiteiten die verslechterende of significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben, staan in afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de daarbij behorende soorten (artikel 11.37/11.46 Bal).

Veel Natura 2000 - gebieden zijn gevoelig voor stikstof. In geval de stikstofdepositieruimte (de omgevingswaarde) van een Natura 2000 - gebied overschreden wordt, stelt het Rijk verplicht een programma op conform artikel 3.9 van de Omgevingswet. Als met een BOPA een activiteit mogelijk wordt gemaakt met stikstofdepositie, dient op grond van artikel 7.197h van de Omgevingsregeling een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Op grond van artikel 5.1, lid 1, van de Omgevingswet is een 'natura 2000-activiteit' een vergunningplichtige activiteit. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Er kan alleen meegewerkt worden aan een Natura 2000 - activiteit indien (uit een passende beoordeling) de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan uitsluitend medewerking worden verleend, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Voor plannen en projecten waarbij werkzaamheden plaatsvinden met stikstofemissies als gevolg, is een stikstofberekening uitvoeren één van de manieren om aan te tonen dat verslechterende of significant versturende gevolgen uitgesloten kunnen worden. Bij een stikstofdepositie uitkomst onder de 0,00 mol/ha/jr is er geen vergunningplicht in het kader van stikstof. Bij een uitkomst hoger dan 0,00 mol/ha/jr, oftewel een mogelijke verslechtering, behoeft niet altijd een vergunning te worden aangevraagd. Verschillende vervolgstappen (intern salderen en/of een ecologische voortoets) kunnen bepalen of een nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk een verslechtering tot gevolg heeft en of hier een eventuele vergunningplicht voor geldt.

10.4.2 Projectgebied

Flora en fauna activiteit

Voor gebiedsontwikkelingen, zoals Edisonpark, kan het risicovol zijn om een gebied onaangetast een paar jaar te laten liggen, omdat in die periode zich soorten kunnen vestigen die een wettelijke bescherming kennen en waarvoor dan eerst ontheffing moet worden aangevraagd. Bij veel gebiedsontwikkelingen worden daarom direct alle mogelijke natuurwaarden verwijderd, zodat in een latere fase geen juridische problemen ontstaan als een beschermde soort zich vestigt in het projectgebied.

Om meer mogelijkheden te bieden aan de ontwikkeling van tijdelijke natuur, is de ontheffing tijdelijke natuur in het leven geroepen. De aanvrager van een tijdelijke natuurontheffing krijgt gedurende een langere termijn ontheffing voor diverse soorten die zich mogelijk in een projectgebied kunnen vestigen als die enkele jaren onaangetast blijft liggen. Hierdoor hoeft geen nieuwe ontheffing te worden aangevraagd zodra de daadwerkelijke herontwikkeling van het projectgebied gaat beginnen.

De gemeente Zoetermeer heeft in 2015 bureau Stadsnatuur een activiteitenplan laten opstellen voor het projectgebied van Edisonpark, om aan de hand daarvan een ontheffing tijdelijke natuur aan te vragen. Dit activiteitenplan is als bijlage 10 toegevoegd aan deze motivering.

Tijdelijke ontheffing natuur

Het activiteitenplan is op 17 december 2015 ingediend bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland, als onderdeel van de aanvraag tijdelijke ontheffing natuur. Deze tijdelijke natuurontheffing is op 10 februari 2016 verleend aan de gemeente. De tijdelijke ontheffing natuur is als bijlage 11 toegevoegd aan deze motivering. De ontheffing tijdelijke natuur is tijdelijk van aard en geldt van 28 februari 2016 tot en met 27 februari 2026. Binnen dit tijdvak is het toegestaan om zonder ontheffing aan te vragen af te wijken van verbodsbepalingen in de Omgevingswet (destijds Flora- en Faunawet) voor zover het gaat om:

- vernielen, beschadigen, ontwortelen of verwijderen van planten
- beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vast rust- of verblijfplaatsen voor:
 - verschillende zoogdieren
 - vogels met een jaarrond beschermd nest (uitgezonderd de reeds aanwezige sperwer en torenvalk)
 - amfibieën
 - reptielen
 - vissen
 - insecten.

Hierbij gaat het om een uitgebreide lijst van soorten, vallend binnen de biogeografische regio stedelijk gebied, droogmakerijen en laagveengebied van de provincie Zuid-Holland, zoals opgenomen in de tabellen behorende bij de beleidslijn tijdelijke natuur. Onderdeel van de ontheffing zijn de in het activiteitenplan genoemde mitigerende maatregelen die moeten worden opgevolgd.

Indien eind februari 2026 bij het verwijderen van de tijdelijke natuur andere beschermde soorten worden aangetroffen dient direct contact opgenomen te worden met de Rijksdienst voor ondernemend Nederland. Daarnaast geldt bij werkzaamheden dat altijd een zorgplicht in acht moet worden genomen voor aanwezige soorten, ongeacht de ontheffing en dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen voor vogels.

In het eerste kwartaal van 2025 zijn de bomen gekapt in verband met de veiligheid (zie ook paragraaf 4.1). Daarmee is de tijdelijke natuur binnen de termijn van de verleende (tijdelijke) ontheffing verwijderd. Het aanvragen van een verlenging is daarom niet nodig, zo is te lezen onder punt 16 van de verkregen ontheffing.

Overige voorschriften

15. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
16. Indien blijkt dat het opruimen van Tijdelijke Natuur niet binnen de gestelde termijn gaat plaatsvinden, dient u, zeker zes maanden voor het verstrijken van deze termijn een verlengingsverzoek in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
17. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Postbus 40225, 8004 DE Zwolle.

Uitsnede van de voorschriften van de tijdelijke ontheffing

Voorafgaand aan de kap van de bomen is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten (bijlage 11a). Deze werden niet aangetroffen. In de zomer van 2025 is het gebied opgeruimd ter voorbereiding op het bouwrijpmaken. Er is toen gekeken of er egels in het gebied waren. Deze werden niet aangetroffen.

Natura 2000 gebieden - stikstofdepositie

De realisatie van Edisonpark kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Om die reden is het projecteffect op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden berekend met behulp van de 'Aerius calculator'. Hierbij moet zowel het effect van de gebruiksfase als de aanlegfase worden berekend.

De effecten worden berekend op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. In de directe omgeving van Zoetermeer gaat het om de volgende gebieden:

- De Wilck (6,4 km afstand).
- Meijndel & Berkheide (13,8 km afstand).
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (15,3 km afstand).
- Nieuwkoopse Plassen & de Haeck (16,7 km afstand).

De Wilck en Broekvelden, Vettenbroek & Polder zijn op basis van de Vogelrichtlijn aangewezen en zijn geen Habitatrichtlijn-gebieden. Deze twee gebieden hoeven dus niet getoetst te worden op stikstofeffecten. De Natura 2000-gebieden zijn op onderstaande afbeelding weergegeven:



Natura 2000 gebieden in de omgeving

Onderzoek stikstofdepositie

In februari 2026 is een analyse uitgevoerd naar de stikstofdepositie als gevolg van de bouwphase en de gebruiksfase van Edisonpark. De berekeningen en het eindrapport zijn in de bijlagen 12a, 12b, 12c en 13 opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling.

In het rapport is te lezen dat in de gebruiksfase het gebruik van fossiele brandstoffen met name gelegen zal zijn in het autoverkeer van de gebruikers en bezoekers van de gebouwen. Voor de gebouwen is het uitgangspunt dat deze gasloos worden aangesloten, waardoor geen emissiebron voor gasverbruik is opgenomen in de berekeningen. Voor de berekening is daarmee uitgegaan van:

- maximaal 550 woningen (gasloos); en
- de verkeersbewegingen, gebaseerd op het uitgevoerde verkeersonderzoek in bijlage 5.

Bouwphase

Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect van de bouwphase op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect van de gebruiksfase op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) opgenomen. Hieruit blijkt dat op ruim 3,5 km afstand het dichtstbijzijnde NNN gelegen is. Er gelden daarmee geen beperkingen voor de beoogde herontwikkeling van het Edisonpark.



Ligging Natuurnetwerk Nederland (bron: [95302, 452084 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#))

10.4.3 Conclusie

- Soortenbescherming. De tijdelijke natuur is binnen de termijn van de verkregen tijdelijke ontheffing verwijderd. Voorafgaand aan het verwijderen is geconstateerd dat er geen beschermde soorten aanwezig waren.
- NNN. Gezien de ligging op ruim 3,5 km afstand gelden er geen beperkingen voor de ontwikkeling van het Edisonpark.
- Natura 2000-gebieden. Het projecteffect van de bouw én gebruiksfase van Edisonpark bedraagt op alle gehanteerde rekenpunten (bij de omliggende Natura 2000-gebieden) 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor kan de conclusie worden getrokken dat geen significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.

10.5 Geluid

10.5.1 Beleid en regelgeving

Besluit kwaliteit leefomgeving

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat instructieregels voor geluid die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor:

- het beheersen van geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (dit werd voorheen geregeld in de Wet geluidhinder);
- het beheersen van geluid veroorzaakt door bedrijven / activiteiten produceren (dit werd voorheen geregeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer);
- het beheersen van geluid voor geluidsgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden (dit werd voorheen geregeld in de Wet geluidhinder).

ACHTERGROND INFORMATIE

Definitie geluidaandachtsgebied (conform artikel 3.20 Bkl)

Een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde in L_{den} , zoals bedoeld in de hiervoor bedoelde tabel. Op het bepalen van het geluidaandachtsgebied zijn de bepalingen uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling van toepassing.

Definitie geluidsgevoelig gebouw (conform artikel 3.21 Bkl)

Een geluidsgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Onder een geluidsgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidsgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

De voorgaande opsomming geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte van het gebouw geen geluidsgevoelige ruimten toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is.

Definitie geluidsgevoelige ruimte (conform artikel 3.22 Bkl)

Een geluidsgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed.

Ruimten in woonschepen en woonwagens worden niet als geluidsgevoelig beschouwd.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden, die gelden op gevels van geluidsgevoelige gebouwen binnen de geluidaandachtsgebieden van gezoneerde industrieterreinen, wegen en spoorwegen.

Voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen geluidaandachtsgebieden dient de geluidbelasting aanvaardbaar te zijn. Indien voldaan wordt aan de standaardwaarden is er sprake van een aanvaardbaar geluidniveau. Er kan afgeweken worden van de standaardwaarde tot een grenswaarden als:

- geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde (art. 5.78t Bkl)	Grenswaarde (artikel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
	40 L_{night}	45 L_{night}

Standaardwaarde en grenswaarde wegen (bron: artikel 5.78t en 5.78u Bkl)

Geluid door activiteiten - bedrijven

De geluidregels uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer staan met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Bkl (artikelen 5.55 t/m 5.73). De toegelaten standaardwaarde en grenswaarde van geluid door activiteiten op en in een nabij gelegen geluidgevoelig gebouw zijn opgenomen in de artikelen 5.65 en 5.66 Bkl. Enerzijds dienen deze regels om geluidsgevoelige functies te beschermen tegen 'te veel' geluid, anderzijds dienen deze regels ter bescherming van de activiteiten / bedrijven (worden bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering (bestemde categorie) door de bouw van nieuwe geluidgevoelige gebouwen?).

Waarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 uur tot 19.00 uur	19.00 uur tot 23.00 uur	23.00 uur tot 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Toegelaten geluidwaarden activiteiten

In de Bruidsschat (artikel 22.60) staat aanvullend wanneer een activiteit (een bedrijf) in ieder geval onderzoek moet doen. Als tussen 19.00 uur en 7.00 uur per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 meter van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, is onderzoek verplicht.

Geluidsgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Voor nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen aandachtsgebieden geeft het Bkl standaardwaarden voor de gevelbelasting. Deze komen in hoofdlijnen overeen met de voorkeurswaarden uit de voormalige Wet geluidhinder.

Een wijziging ten opzichte van de Wet geluidhinder is dat het Bkl 'gemeentewegen' onderscheidt: wegen in beheer bij de gemeente met een grenswaarde van 70 L_{den} is opvallend.

Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 oktober 2023 het afwegingskader vastgesteld. Dit afwegingskader geeft de volgende voorwaarden bij het beoordelen van een aanvaardbare geluidbelasting:

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw moet een bouw akoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving i.r.t. het gezamenlijke geluid;
- bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal de standaardwaarde) te worden gesitueerd;
- aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

10.5.2 Projectgebied - relevant geluid in en rond het projectgebied

In de omgeving van Edisonpark staan drie specifieke bedrijven die geluidbelasting kunnen veroorzaken op de nieuw te bouwen woningen in Edisonpark, te weten Silverdome, het (voormalige) bedrijf 'On the Rocks' en [REDACTED]. Daarnaast is in het projectgebied van Edisonpark de geluidbelasting vanuit de omliggende bedrijventerreinen en vanuit gemeentewegen relevant.

In paragraaf 10.5.3 wordt ingegaan op geluid door wegverkeerslawaai, inclusief de indirecte akoestische gevolgen (het gaat om de vraag of elders in Zoetermeer de geluidbelasting dermate wijzigt als gevolg van de ontwikkeling van Edisonpark en of akoestische maatregelen noodzakelijk zijn).

In paragraaf 10.5.4 wordt ingegaan op het geluid van omliggende bedrijfsactiviteiten. Tot slot wordt in paragraaf 10.5.5 ingegaan op een door de gemeente aangewezen evenemententerrein ten oosten van het projectgebied.

10.5.3 Onderzoek naar geluid vanwege de omliggende wegen

Bij de ontwikkeling van Edisonpark is het voor de woningen relevant hoeveel geluid vanuit de omliggende wegen te verwachten is en of dit geluidsniveau voldoet aan de wettelijke voorwaarden die hieraan gesteld worden. De te realiseren woningen vallen binnen het geluidaandachtsgebied van de Australiëweg, Oostweg en de Van der Hagenstraat, waar de standaardwaarde voor geluid mogelijk overschreden wordt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom nodig. In het akoestisch onderzoek (bijlage 14) is zowel de gefaseerde situatie onderzocht als de eindsituatie (als alle vier de bouwfasen zijn afgerond). Daarbij zijn verschillende ontsluitingsvarianten onderzocht. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten dat de Edisonboog gerealiseerd gaat worden. Daarom wordt in voorliggende motivering alleen ingegaan op de geluidbelasting van het scenario 'knip in Edisonstraat in combinatie met de realisatie van de Edisonboog'.

Voor de te realiseren woningen in alle fases geldt dat de standaardwaarde voor een deel van de realiseren woningen overschreden wordt. De maximale grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

In onderstaande afbeelding is te zien welke toekomstige gevels voldoen aan de standaardwaarde (groen gekleurd) en bij welke gevels sprake is van een overschrijding (geel gekleurd). De maximaal berekende waardes zijn in de afbeelding weergegeven.



Geluidbelasting woningen, fase 1 t/m 4

Omdat de standaardwaarden voor een deel van de nieuw te bouwen woningen overschreden wordt, dient bekeken te worden of er maatregelen mogelijk zijn (artikel 5.78u van het Bkl). Daarbij zijn de volgende maatregelen denkbaar, namelijk:

- maatregelen aan de bron (bv het wegdek);
- maatregelen in overdrachtsgebied (bv het plaatsen van een scherm).

Maatregelen aan de bron

Eén van de mogelijkheden is het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Bij toepassing op de Van der Hagenstraat komt de geluidbelasting echter niet onder de standaardwaarde en zijn er door de vele rotondes ook technische bezwaren. Ook voor de Oostweg en Australiëweg geldt dat het toepassen van stiller wegdek niet leidt tot een geluidbelasting onder de standaardwaarde.

Maatregelen in overdrachtsgebied

Een andere mogelijkheid is het toepassen van een geluidsscherm. Om in Edisonpark de hogere bouwlagen te beschermen, zou een scherm van meer dan 3 meter hoog langs de Van der Hagenstraat geplaatst moeten worden en schermen van meer dan 6 meter hoog langs de Oostweg en Australiëweg. Dergelijk hoge schermen zijn stedenbouwkundig en architectonisch niet gewenst en kunnen het zicht belemmeren bij de op- en afritten.

Voor het terugbrengen van de geluidbelasting tot de standaardwaarde zijn maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet doelmatig. Op grond van het Bkl is een gevelbelasting van maximaal 66 dB(A) aanvaardbaar. Wel dient op grond van het Bkl de binnenwaarde wel te voldoen aan maximaal 35 dB(A).

Te nemen maatregelen op basis van het gemeentelijke geluidbeleid

Conform de eerste voorwaarde uit het gemeentelijke beleid houdt het stedenbouwkundige ontwerp maximaal mogelijk met afschermende bebouwing langs de Australiëweg en de Oostweg. Langs deze wegen worden de appartementen gerealiseerd, die een geluidwerende functie hebben voor de daar achter gelegen grondgebonden woningen.

Voor de toetsing aan het gemeentelijke beleid wordt de eindfase als uitgangspunt genomen. Van belang is dat de woningen waar de standaardwaarde overschreden wordt een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte (van 6 m²) per woning hebben. Verwezen wordt naar het kaartje op de vorige pagina voor welke woningen dit het geval is.

Binnen bouwfase 1 is sprake van één woning die niet beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Hier kan als maatregel een akoestisch gesloten scherm worden geplaatst ter hoogte van de tuin van minimaal 1.80 meter hoog, zodat alsnog een geluidluwe buitenruimte ontstaat.

Binnen bouwfase 2 is voor enkele appartementen géén sprake van een geluidluwe gevel. Als er een buitenruimte (balkon) wordt geplaatst aan het binnengebied, kan met een akoestisch gesloten (verhoogde) borstwering en een absorberend plafond worden voldaan aan de geluidluwe geveleis. De minimale geluidreductie op de hoogst berekende binnengevel bedraagt maximaal (56-53=) 3 dB. Dit is goed te realiseren door bijvoorbeeld een verhoogde borstwering met een absorberend plafond te realiseren.

Binnen bouwfase 3 is voor enkele appartementen géén sprake van een geluidluwe gevel. Als er een buitenruimte (balkon) aan het binnengebied wordt geplaatst, kan met een akoestisch gesloten (verhoogde) borstwering inclusief een absorberend plafond worden voldaan aan de geluidluwe geveleis. De minimale geluidreductie op de hoogst berekende binnengevel bedraagt maximaal (57-53=) 4 dB.

In het te realiseren zorgcluster is geen gemeenschappelijke woonruimte opgenomen, waardoor elke woonunit een geluidluwe gevel moet hebben. De woonunits zijn met name éénzijdig georiënteerd en een aantal units heeft hierdoor geen geluidluw geveldeel. De verwachting is dat er geen individuele buitenruimtes (lees: balkon of tuin) worden gerealiseerd. Een mogelijkheid is om middels SilentAir gevelschermen, geluidgedempte roosters, Harbour Fenster of vergelijkbare gebouwgebonden maatregelen de minimaal benodigde geluidreductie te behalen. Hiermee kan er voor elke woonunit sprake zijn van één geluidluw te openen deel. De minimale geluidreductie op de hoogst berekende binnengevel bedraagt maximaal (56-53=) 3 dB. Dit is goed te realiseren met één van de genoemde mogelijke gebouwgebonden maatregelen.

Binnen bouwfase 4 beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Aanvullende maatregelen zijn hier niet noodzakelijk.

In de eindsituatie, als de vier fasen gerealiseerd zijn, zijn voor een aantal woningen in de eerste drie fasen maatregelen nodig om een geluidluwe zijde te realiseren. Zoals hiervoor beschreven zijn er maatregelen technisch mogelijk. Daarmee is aannemelijk gemaakt dat er maatregelen mogelijk zijn. Ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor de activiteit bouwen, dienen de maatregelen concreet uitgewerkt en gemotiveerd te worden.

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van fase 1 en fase 2 is dat voor een aantal woningen tijdelijk meer geluidsbelasting op gevels aanwezig is, dan in de onderzochte eindsituatie. Door de fasering vangt enkele gevels in de binnengebieden een hogere geluidsbelasting van gemiddeld 3 dB door het ontbreken van afschermende bebouwing in fase 3 en 4. In onderstaande verbeelding zijn die gebieden aangeduid met een 'groene ster'.



Faseringsbouw in relatie tot geluid (bron: Edisonpark in Zoetermeer. Akoestisch onderzoek wegverkeer, april 2025)

De geluidsbelasting in dit binnengebied bedraagt in fase 1 en fase 2 maximaal 53 L_{den} . Deze waarde komt overeen met de standaardwaarde uit het Bkl. Met een tijdelijke hogere gevelbelasting van 56 L_{den} is er een overschrijding van de standaardwaarde, maar wordt de grenswaarde van een gemeentelijke weg niet overschreden. Op grond van artikel 5.78u van het Bkl kan afgeweken worden van de standaardwaarde. De geluidbeperkende maatregelen die overwogen moeten worden om de overschrijding van de standaardwaarde te beperken, is in dit geval het ontwikkelen van fase 3 en 4.

Omdat de overschrijding tijdelijk van aard is, wordt deze overschrijding aanvaardbaar geacht.

Gecumuleerde geluidbelasting - maatregelen

De beoordeling van het gecumuleerd geluid is een onderdeel van de beoordeling van geluid. Het gaat daarbij om de beoordeling van het geluid van geluidbronsoorten industrieterreinen met een geluidproductieplafond, wegen en spoorwegen. Op verzoek van de gemeente is de cumulatie van Silverdome, On The Rocks en het omliggende wegverkeer inzichtelijk gemaakt.

De gecumuleerde geluidbelasting van de twee bedrijfsactiviteiten en het wegverkeerslawaai is aan de rand (aan de Oostweg) maximaal 68 dB. Zonder muziektoeslag ligt het gecumuleerde geluidsniveau op 66 dB. Dit komt overeen met de kwalificatie 'slecht'. Mede door het feit dat voor de meeste woningen sprake is van een natuurlijke geluidluwe gevel worden de hoogste geluidsniveaus als aanvaardbaar geacht. Voor de resterende woningen zijn maatregelen te nemen, zodat voldaan kan worden aan een geluidsluwe zijde.

Voor de hoogst geluidbelaste gevel geldt een gecumuleerd geluidsniveau van 68 dB. Hiervoor geldt een geluidweringseis van 35 dB (68 dB – 33 dB). Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangegeven met welke geluidwerende gevelvoorzieningen voldaan wordt aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gevels waar naar verwachting extra geluidwerende gevelvoorzieningen (op basis van mechanische ventilatie toe- en afvoer) moet worden getroffen is aangegeven in onderstaande figuur met rood. Voor de overige gevels (tot circa 60 dB) kan met standaard geluidwerende gevelvoorzieningen voldaan worden aan de geluidweringseisen uit het Bbl.



Extra geluidwerende gevelvoorzieningen (bron: Edisonpark in Zoetermeer. Akoestisch onderzoek wegverkeer. LBP/sight).

Indirecte akoestische effecten door de planontwikkeling

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ook onderzocht of relevante akoestische effecten ontstaan door verandering van verkeer op wegen in de omgeving, als gevolg van een toename van verkeersintensiteiten. De gevelbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen (woningen) mag maximaal met 1,5 dB stijgen (artikel 5.78af, lid 1 Bkl).

Voor de ontwikkeling van Edisonpark is de Van Aalstlaan maatgevend, omdat als gevolg van een knip van de Edisonstraat met realisatie van de Edisonboog op deze weg het meeste verkeer gaat rijden dat een andere route zoekt. In het onderzoeksrapport is geconcludeerd dat op de Van Aalstlaan nergens de toename van de geluidbelasting op bestaande woningen hoger is dan 1,5 dB (de maximale toename bedraagt 1,48 dB). De toename van het geluid elders in Zoetermeer als gevolg van de ontwikkeling van Edisonpark is hiermee in alle scenario's aanvaardbaar.

10.5.4 Onderzoek naar geluid vanwege de omliggende bedrijven

Edisonpark komt te liggen tussen de bedrijventerreinen Zoeterhage in het noorden en Hoornhage in het zuiden. Deze bedrijventerreinen kennen geen geluidzonering. In het omgevingsplan van Zoetermeer¹⁰ zijn voor de bedrijfslocaties maximale milieucategorieën opgenomen, waarbij geldt dat in iedere hogere milieucategorie bedrijven zijn toegelaten met grotere gevolgen op het gebied van geluidhinder, stofhinder, geurhinder en gevaar. Per hindersoort is een richtafstand opgenomen, waarbij naar verwachting de hinder niet meer ervaren wordt als een gevoelige functie zoals wonen op minimaal die afstand wordt uitgeoefend. Naar verwachting wordt in die gevallen ook aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving voldaan.

Uitgangspunt hierbij is dat het omgevingstype waarbinnen de gevoelige functie wordt uitgeoefend een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype is. Als vervolgens per milieucategorie de hindersoort met de grootste richtafstand als uitgangspunt wordt genomen, dan leidt dit tot de richtafstanden zoals te zien in onderstaande tabel (middelste kolom):

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10m	0m
2	30m	10m
3.1	50m	30m
3.2	100m	50m
4.1	200m	100m
5.1	500m	300m
5.2	700m	500m
5.3	1.000m	700m
6	1.500m	1.000m

Richtafstanden per milieucategorie, zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Niet altijd is sprake van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar woningtype, maar van een gemengd gebied. In gemengde gebieden komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, horeca, kleine bedrijven of voorzieningen. Ook gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het gebiedstype gemengd gebied. Als sprake is van een gemengd gebied dan kunnen de richtafstanden behorend bij omgevingstype rustige woonwijk met één afstandsstap worden verlaagd (conform de voormalige systematiek van de VNG-milieuozonering onder de Wet ruimtelijke ordening). Dit is terug te zien in de laatste kolom van bovenstaande tabel.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn volgens het omgevingsplan diverse functies toegestaan. Zo zijn aan de Van der Hagenstraat en Darwinstraat bedrijfsfuncties (tot en met milieucategorie 2) toegestaan, zijn ten westen maatschappelijke functies toegestaan (Activisie en de wijktuin) en zijn ten oosten sport, horeca, cultuur en ontspanning aanwezig (Silverdome, On The Rocks, sportvelden, evenemententerrein). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied met de daarbij behorende richtafstanden.

Op de volgende afbeelding zijn de omliggende bedrijventerreinen rondom Edisonpark te zien met daarbij per bedrijf de toegestane milieucategorieën, zoals die tot de inwerkingtreding van de omgevingswet werden toegepast.



Toegestane milieucategorieën per bedrijf conform het omgevingsplan

Ter hoogte van de Darwinstraat zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Voor bedrijven behorend tot en met milieucategorie 2 (conform de voorheen geldende VNG-richtlijnen) geldt een te hanteren richtafstand van 10 meter binnen het omgevingstype gemengd gebied. Het plan is zo uitgewerkt dat de woningen op meer dan 10 meter van deze bedrijfsbestemming zijn gesitueerd.

Aan de noordwestzijde buiten het projectgebied zit Activisie op gronden waar volgens het Zoetermeerse omgevingsplan meerdere maatschappelijke functies zijn toegestaan. Hier zijn educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, zorginstellingen, jeugdpvang, verenigingsleven en begraafplaatsen toegestaan. Dergelijke functies kunnen, op grond van de Handreiking bedrijven en milieuozonering, gekwalificeerd worden als milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. Het meest nabijgelegen bouwblok is gesitueerd op meer dan 10 meter en vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Aan de overzijde van de Australiëweg en ten westen van de Edisonstraat zijn op basis van het Zoetermeerse omgevingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. De afstand tot het projectgebied vanaf deze bedrijven bedraagt circa 100 meter, waardoor geen belemmeringen ontstaan.

Tevens zijn aan de overzijde van de Australiëweg, ten westen van de Edisonstraat, bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, deels met de functieaanduiding 'detailhandel'. De kortste afstand tot het projectgebied bedraagt circa 125 meter, waardoor ruimschoots aan de geldende richtafstand wordt voldaan.

Aan de overzijde / zuidzijde van de Van der Hagenstraat zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Bij dergelijke bedrijven bedraagt de richtafstand tot de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen in een gemengd gebied 50 meter. Het meest nabijgelegen bouwblok wordt gesitueerd op ruim 100 meter afstand van de 3.2 bedrijfsbestemming, waardoor geen belemmeringen te verwachten zijn.

Op de gronden van de bedrijven die ten zuiden van de Van der Hagenstraat liggen, zijn in het omgevingsplan ook enkele functieaanduidingen opgenomen. Het betreft de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijventerrein - goederenvervoer;
- specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel zuivel;
- specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel bouwmaterialen.

Deze specifiek aangewezen bedrijven in het omgevingsplan zijn bedrijven die voorheen als milieucategorie 3.1 werden aangeduid (met een aan te houden richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied). De afstand tussen deze bedrijven en de toekomstige woningbouw bedraagt circa 70 meter, waardoor geen belemmeringen te verwachten zijn.

Milieuzonering onder de omgevingswet

Het voorgaande is gebaseerd op grond van de gebruiksrechten in het omgevingsplan en de voormalige tweesporen benadering onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is er een nieuwe 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering 2024' opgesteld. In de nieuwe handreiking staan met name de milieuaspecten 'geur en geluid' centraal.

Voor geluid en voor geur worden drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of zelfs geschikt is voor functiemenging:

- een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009);
- door het uitvoeren van gericht onderzoek.

Gezien de afstanden tot het ontwikkelingsgebied (ruim 125 meter vanaf de bedrijven ten noorden van de Australiëweg, circa 70 meter afstand tot categorie 3.1 bedrijven aan de Van der Hagenstraat en circa 100 meter tot de 3.2 bedrijven aan de Van der Hagenstraat), is de locatie geschikt is voor woningbouw. Voor de activiteiten ten oosten van de Oostweg is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie hierna).

Op de bedrijventerreinen vinden geen activiteiten plaats waarvoor op grond van het omgevingsplan of het Bkl geurnormen gelden.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezige bedrijven op de omliggende bedrijventerreinen geen belemmeringen vormen voor de woningbouwontwikkeling van Edisonpark.

– transportbedrijf Fokkerstraat 58

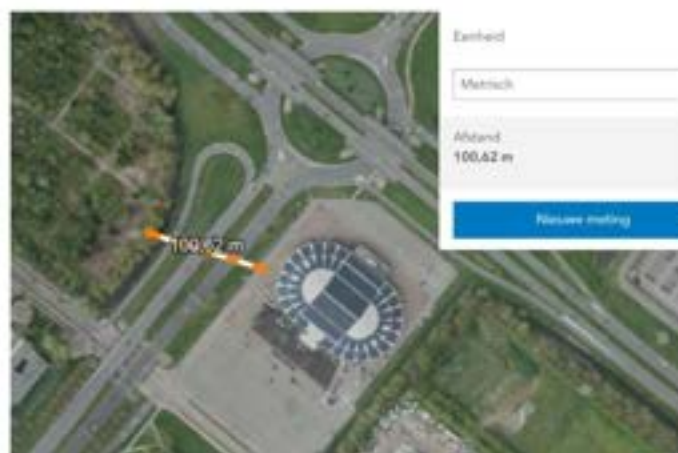
Op het adres Fokkerstraat 58 is het bedrijf [REDACTED] aanwezig. In 2018 is voor dit bedrijf, in afwijking van het (toenmalige) bestemmingsplan een vergunning verleend voor de realisatie van een crossdock. Een crossdock is een specifieke vorm van een distributiecentrum, waarbij goederen na het lossen vrijwel direct weer worden verzonden. Van het tussendoor opslaan van goederen in een magazijn is dan geen sprake. Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 15).

Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreiding, ter plaatse van de Zegwaartseweg 17, voldeed aan het toenmalige Activiteitenbesluit milieubeheer. De toegestane geluidnormen zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan terecht gekomen. Alle nieuw te bouwen woningen in het projectgebied komen op een ruimere afstand te liggen dan het toetspunt op het adres Zegwaartseweg 17. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van [REDACTED] geen belemmering vormt voor de realisatie van Edisonpark. Andersom is dan ook geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van [REDACTED] door de ontwikkeling van de woningen in Edisonpark.

Silverdome

Op het adres Van der Hagenstraat 20, aan de oostzijde van de Oostweg, ligt het bedrijf Silverdome. Op grond van het omgevingsplan zijn ter plekke sportactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 en horeca-activiteiten tot met categorie 3 toegestaan. Hierbij geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustig woongebied en 50 meter tot een gemengd gebied.

Silverdome is een vrijetijdscentrum. In Silverdome is een ijsbaan aanwezig, waar onder andere geschaatst kan worden en waar ijshockey kan worden gespeeld. Verder zijn er diverse andere activiteiten te doen, zoals jeu-de-boules of urban axe throwing. Tot slot vinden in Silverdome diverse evenementen plaats, van kleinere popevenementen tot grootschalige housefeesten. De nieuwe woningen in het projectgebied komen op een afstand van ongeveer 100 meter te liggen van Silverdome.

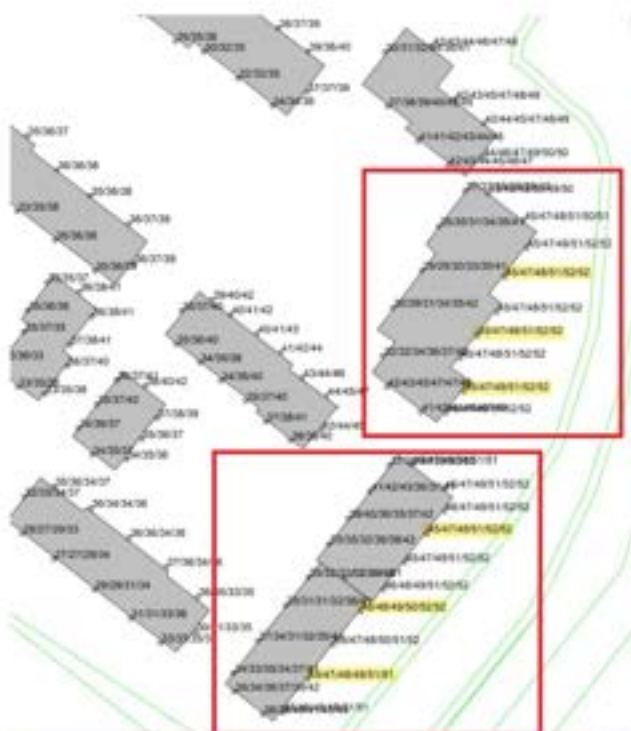


Afstand van de nieuw te bouwen woningen tot Silverdome

Hoewel in dit geval gesproken kan worden van een gemengd gebied en daarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor milieucategorie 3.2 is desondanks, door het type activiteiten, akoestisch onderzoek verricht in januari 2024 (bijlage 16). Recent is dit onderzoek geactualiseerd (bijlage 16a). In het onderzoek zijn de geluidbelastingen bij het bouwplan ten gevolge van de diverse, vergunde, bedrijfssituaties bij Silverdome berekend en beoordeeld.

Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat:

- Voor de representatieve bedrijfssituatie van Silverdome (beperkte muziekprestatie bij ijswedstrijden en ijskatten met een binnenniveau van maximaal 85 dB(A) of een kleinschalig pop-evenement in de ijsshal met een binnenniveau van 88 dB(A)) treedt in de nachtperiode een overschrijding op van ten hoogste 12 dB(A) op de woningen die aan de Oostweg gebouwd worden.



Woningen met een maximale overschrijding van 12 dB(A) in de nachtperiode als gevolg van representatieve bedrijfssituatie (Bron: Geluid van Silverdome ter plaatse van bouwplan Edisonpark te Zoetermeer. Actualisatie eerder geluidonderzoek FAM 15508-2-NO-004, d.d. 12 januari 2024)

- Ten gevolge van de incidentele bedrijfssituatie 1 van Silverdome (een popconcert) treedt in de nachtperiode, een beperkte overschrijding van ten hoogste 2 dB(A) op. In de dag- en avondperiode wordt wel voldaan aan de grenswaarden.
- Ten gevolge van de incidentele bedrijfssituatie 2 van Silverdome (een house evenement) treedt in de nachtperiode, een overschrijding van ten hoogste 11 dB(A) op. In de dag- en avondperiode wordt wel voldaan aan de grenswaarden.

Maatregelen aan de woningen zijn nodig. Bij het bepalen van de vereiste gevelwering en het binnenniveau wordt uitgegaan van het gecumuleerde geluid van wegverkeer en geluid door activiteiten (Silverdome en On the Rocks), op basis van de meest recent aangeleverde en geactualiseerde akoestische onderzoeken (bijlage 16 a en 17a). Rekening houdend met cumulatie dient een binnenniveau van 33 dB(A) bereikt te worden.

Maatwerkvoorschrift

Voor het geluid van Silverdome wordt een maatwerkvoorschrift aangevraagd bij en vastgesteld door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), waarin wordt geborgd dat – in samenhang met de gevelwering – wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarden.

On the Rocks

On the Rocks, gevestigd aan de [REDACTED] in [REDACTED], was een in 2022 geopende nachtclub, waar ieder weekend en soms door de week diverse feesten werden georganiseerd. De feesten variëren van Nederlandstalig, Disco, Urban, Dancehall tot techno en gaan vaak de hele nacht door (tot een uur of 04:00 / 05:00). In 2025 is het bedrijf gesloten, de milieucategorie blijft echter nog van toepassing. Een nieuwe eigenaar kan nog steeds een nachtclub exploiteren.

De nachtclub grenst direct aan Silverdome, maar kent zijn eigen bedrijfsvoering en moet daarom als afzonderlijke activiteit worden beschouwd. De nieuwe woningen in het projectgebied komen op een afstand van ongeveer 120 meter te liggen van de nachtclub, gerekend vanaf de ingang.



Afstand tussen On the Rocks en dichtstbijzijnde te realiseren woningen

Net als Silverdome was/is de nachtclub een activiteit met milieucategorie 3.2. Hierbij geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustig woongebied en 50 meter tot een gemengd gebied. Hoewel in dit geval gesproken kan worden van een gemengd gebied en daarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor milieucategorie 3.2, is gezien het feit dat de nachtclub tijdens feesten de hele nacht geopend is, akoestisch onderzoek essentieel (bijlage 17). Recent is dit onderzoek geactualiseerd (bijlage 17a).

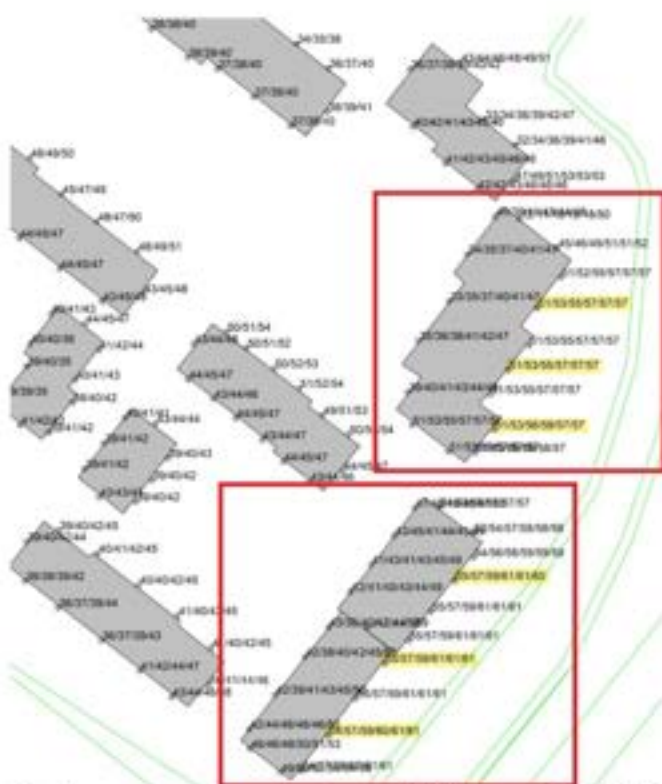
In het onderzoek zijn voor de representatieve bedrijfssituatie van de club de optredende geluidbelastingen (langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus) berekend ter plaatse van de beoogde gevels van de woningen volgens het meest recente uitwerkingsplan.

Bij het bepalen van de geluidsuitstraling van de nachtclub is in het onderzoek uitgegaan van een 'worst case scenario', door uit te gaan van het zogenaamde 'housemuziek-spectrum' en van een muziekgeluidniveau op de dansvloer van maximaal 100 dB(A). Die waarde is dan ook in het onderzoek als binnenniveau aangehouden.

Uit het geactualiseerd onderzoek blijkt:

- Ter plaatse van de beoogde woningen van het bouwplan Edisonpark bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege On the Rocks in de nachtperiode ten hoogste 61 dB(A). De grenswaarde uit het omgevingsplan wordt hiermee met 21 dB overschreden. Deze hoogste geluidbelasting treedt op ter plaatse van de zuidwestelijke woongebouwen uit het plangebied welke direct zicht hebben op On the Rocks. Teneinde deze woningen te kunnen realiseren zijn maatregelen noodzakelijk.

- De meest dominante geluidbronnen betreffen hierbij het dak, de nooddeuren en de zuidelijke gevelbeplating van de club. Nader onderzoek en overleg naar mogelijke geluidreducerende voorzieningen en/of eventueel de toepassing van een maatwerkvoorschrift met verhoogde geluidgrenswaarden is gewenst.



Woningen met een maximale overschrijding van 21 dB(A) in de nachtperiode als gevolg van representatieve bedrijfssituatie (Bron: Geluid van On the Rocks ter plaatse van bouwplan Edisonpark te Zoetermeer. Actualisatie eerder geluidonderzoek FAM 15508-3-RA-003, d.d. 12 januari 2024)

Maatregelen aan de woningen zijn nodig. Bij het bepalen van de vereiste gevelwering en het binnenniveau wordt uitgegaan van het gecumuleerde geluid van wegverkeer en geluid door activiteiten (Silverdome en On the Rocks), op basis van de meest recent aangeleverde en geactualiseerde akoestische onderzoeken (bijlage 16 a en 17a). Rekening houdend met cumulatie dient een binnenniveau van 33 dB(A) bereikt te worden.

Maatwerkvoorschrift

Voor het geluid van Silverdome wordt een maatwerkvoorschrift aangevraagd bij en vastgesteld door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), waarin wordt geborgd dat – in samenhang met de gevelwering – wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarden.

Muziektoeslag:

De muziektoeslag dient meegenomen te worden voor zowel de Silverdome als On the Rocks. Voor beiden geldt dat in de nachtperiode altijd sprake zal zijn van herkenbaar muziekgeluid en dus dat er een 10 dB toeslag vanwege muziekgeluid toegepast dient te worden.

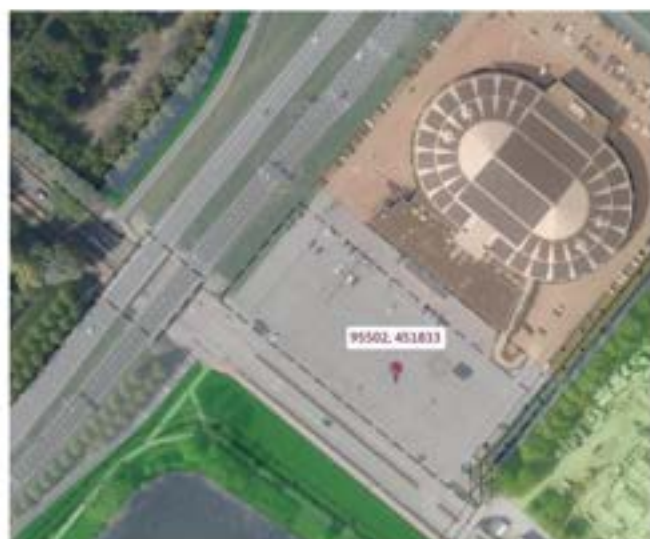
De omgevingsdienst Haaglanden bevestigt dit. Voor de nieuw te bouwen woningen heeft de omgevingsdienst Haaglanden aangegeven dat het onderzoeken en meten van het achtergrondgeluid (L95) op de locatie geen soelaas zal bieden, daar er een drukke weg nabij de toekomstige woningen ligt en deze bepalend is. Daarbij zullen de te realiseren woningen bestaan uit appartementen zodat

onderzoek op maaiveldhoogte geen toegevoegde waarde heeft. Om die reden is het altijd raadzaam om uit te gaan van een muziektoeslag ter plekke.

10.5.5 Geluid vanwege evenemententerreinen rondom Silverdome

Evenemententerrein ten zuiden van Silverdome (parkeerterrein)

Direct ten zuiden van Silverdome is een parkeerterrein aanwezig, dat door de gemeente is aangewezen als evenemententerrein. De begrenzing van het evenemententerrein is weergegeven met een onderbroken lijn op onderstaande afbeelding:



Begrenzing van het evenemententerrein

In het omgevingsplan is bepaald wat op het gebied van evenementen is toegestaan op deze locatie. In de regels is hierover het volgende aangegeven:

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Maximum aantal bezoekers per dag	Maximum duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
Klein	15	5.000	1 dag
Groot	13	10.000	10 dagen
Groot	2	10.000	25 dagen
Totaal	30		

Toegestane evenementen volgens het omgevingsplan

In de toelichting is meer informatie te vinden over het type en de grootte van de evenementen die op deze locatie plaatsvinden:

Evenementen	Aantal bezoekers	Duur per evenement
Voorjaarskermis	10.000	10 dagen
Najaarskermis	10.000	10 dagen
Kerstcircus	10.000	22 dagen
Circusvoorstelling 1	10.000	7 dagen
Circusvoorstelling 2	10.000	7 dagen
Milanfestival	10.000	3 dagen
5 overige grote evenementen, zoals: - muziekfestival - autoshow's en -evenementen	10.000	1 dag per evenement
10 kleine evenementen, zoals: - kofferbaksale - vlooiemarkten	5.000	1 dag per evenement

Evenementen die plaatsvinden op het evenemententerrein

Bij de bouw van de woningen in Edisonpark moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van dit evenemententerrein, aangezien deze planologisch is vastgelegd.

Tijdelijk evenemententerrein ten oosten van Silverdome

Voor de toekomst van het evenemententerrein ten zuiden van Silverdome is het relevant dat de gemeenteraad op 3 november 2025 heeft ingestemd met het Omgevingsprogramma Van Tuylpark en vervolgens heeft het college van B&W het Omgevingsprogramma op 10 maart 2026 vastgesteld. De gemeente heeft hierin het voornemen om het Van Tuylpark opnieuw te ontwerpen en te herinrichten, waarbij het parkeerterrein van Silverdome vervalt als evenemententerrein en ingericht wordt als park en/of ruimte biedt aan een nieuwe functie. Een nieuw evenemententerrein wordt vervolgens in het oostelijk deel van het Van Tuylpark ingericht, op grotere afstand van de woningen in Edisonpark.

In de tussentijd is de gemeente voornemens om een tijdelijk evenemententerrein voor grotere evenementen te gebruiken, waarbij er maximaal 20.000 bezoekers worden verwacht. Dit tijdelijke evenemententerrein is voorzien ten oosten van Silverdome en biedt plaats aan maximaal 41 evenementen per jaar, waarvan 25 kleine evenementen (type A), 10 middelgrote evenementen (type B) en 6 grote evenementen (type C).



Locatie van het tijdelijke evenemententerrein

Omdat deze tijdelijke evenementenlocatie geluidhinder kan veroorzaken, is op 23 januari 2025 een geluidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 18), als motivering van de aanvraag voor de tijdelijke omgevingsvergunning voor de evenementenlocatie. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van het Edisonpark. De te realiseren woningen aan de oostzijde van Edisonpark zijn in het onderzoek aangehouden als dichtstbijzijnde woningen.

In het geluidsonderzoek is voor het evenementengeluid getoetst aan de maximale geluidsgrenswaarde van 75 dB(A) conform de nota Limburg². In de Nota Limburg speelt het begrip “onduldbare hinder” een belangrijke rol. Er is sprake van “onduldbare hinder” indien het equivalente geluidniveau binnen in woningen ten gevolge van een evenement de volgende waarden overschrijdt:

- 50 dB(A) in de dag- en avondperiode, gebaseerd op hinder en spraakverstaanbaarheid;
- 25 dB(A) in de nachtperiode, gebaseerd op slaapverstoring.

Bij een gemiddelde gevelisolatie van 20 à 25 dB(A) leidt dit tot de volgende de equivalente geluidniveaus ter hoogte van de gevel:

² Nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter' die in januari 1996 is opgesteld door de Regionale Inspectie Milieuhygiëne Limburg (Nota Limburg). Deze Nota Limburg is inmiddels door de Raad van State als toelaatbare richtlijn geaccepteerd.

- 70 à 75 dB(A) voor de dag- en avondperiode;
- 45 à 50 dB(A) voor de nachtperiode.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluidniveau van zowel de kleine, middelgrote als grote muziekevenementen onder deze geluidgrenswaarde blijft. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt wel een aantal aanbevelingen gedaan per type evenement:

Kleine evenementen (a):

- Beperk het aantal evenementen van dit type tot maximaal 50 per jaar (wordt aan voldaan).

Middelgrote evenementen (b):

- Beperk het aantal evenementen van dit type tot maximaal 15 per jaar, met een rustperiode van tenminste 1 week na ieder evenementen (wordt aan voldaan).
- Monitor het geluid ter plekke (wordt aan voldaan).

Grote evenementen (c):

- Beperk het aantal evenementen van dit type tot maximaal 6 per jaar, met een rustperiode van tenminste 2 weken na ieder evenementen (wordt aan voldaan).
- Monitor het geluid ter plekke (wordt aan voldaan).

Aanvullend wordt geadviseerd om een eindtijd te hanteren van 24.00 uur voor dagen waarop een algemene vrije dag volgt en een eindtijd van 23:00 uur voor alle overige dagen. Ook hieraan wordt voldaan.

10.5.6 Conclusie

- Wegverkeerslawaaï. Het geluid van wegverkeerslawaaï overschrijdt voor een deel van de te realiseren woningen de standaardwaarden, maar niet de grenswaarde. Conform het gemeentelijk beleid is daarom een geluidluwe zijde nodig. Vrijwel alle woningen hebben een geluidsluwe zijde. Voor enkele woningen moeten maatregelen genomen worden. Om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen borgen (ogv Bbl) dient bij de bouw aandacht te zijn voor gevelisolatie.
- Geluid van bedrijven. Het geluid van de incidentele house-evenementen in de Silverdome en een muziekgeluidniveau van 100 dB(A) op de dansvloer van On the Rocks is bepalend. In de nachtperiode veroorzaakt Silverdome een overschrijding van maximaal 12 dB(A). Voor de bedrijfsvoering van On the Rocks ligt dat hoger, namelijk 21 dB(A). Om een binnenniveau van 33 dB (met cumulatie) en 35 dB (zonder rekening te houden met cumulatie) te kunnen borgen, dient bij de bouw aandacht te zijn voor gevelisolatie. Bij het bepalen van de vereiste gevelwering en het binnenniveau wordt uitgegaan van het gecumuleerde geluid van wegverkeer en geluid door activiteiten (Silverdome en On the Rocks), op basis van de meest recent aangeleverde en geactualiseerde akoestische onderzoeken.
- Voor het geluid door Silverdome en On the Rocks wordt een maatwerkvoorschrift aangevraagd en vastgesteld bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), waarin wordt geborgd dat – in samenhang met de gevelwering – wordt voldaan aan de geldende binnenwaarden.
- (tijdelijk) Evenemententerrein Van Tuylpark. Het geluidniveau op de gevels van de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de geluidsgrenswaarde van maximaal 75 dB(A) conform de nota Limburg.

Geluid is geen belemmerende factor voor de realisatie van de woningen in het Edisonpark.

10.6 Luchtkwaliteit

10.6.1 Beleid en regelgeving luchtkwaliteit

De Omgevingswet bepaalt (in artikel 2.1 lid 4) dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden of deze omgevingswaarden worden overschreden.

Aandachtsgebied stikstofdioxide en fijnstof

Het Rijk heeft aandachtsgebieden vastgesteld waar de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit reeds worden overschreden of waar de achtergrondconcentratie dermate hoog is, dat een nieuw project alsnog een omgevingswaarde kan overschrijden. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit in deze aandachtsgebieden. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor alle besluiten, die voor een verhoging van de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) kunnen leiden binnen een aandachtsgebied.

De gemeente Zoetermeer is, zoals te lezen in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling, geen onderdeel van de agglomeratie Den Haag / Leiden.

Omgevingswaarden stikstofdioxide en fijnstof

De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (en andere stoffen) zijn in de artikelen 2.4 en 2.5 van het Bkl opgenomen. Tabel 1 bevat een overzicht van de jaar-, dag- en/of uurgemiddelden. De rijksomgevingswaarde voor PM₁₀ is 40 µg/m³, maar volgens IPLO moet een omgevingswaarde van 32,5 µg/m³ worden aangehouden als jaargemiddelde, omdat anders de dagnorm wordt overschreden³.

Stof	Type norm	Rijksomgevingswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie Uurgemiddelde concentratie	40 µg/m ³ 200 µg/m ³ , mag max. 18x/jaar worden overschreden
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie Daggemiddelde concentratie	32,5 µg/m ³ (IPLO) ¹ , 40 µg/m ³ (Rijk) 50 µg/m ³ , mag max. 35x/jaar worden overschreden
Fijnstof (PM _{2.5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Voor vergunningsplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl.

In enkele situaties schrijft het Bkl voor dat de luchtkwaliteit altijd moet worden beoordeeld (artikel 5.51, lid 1 Bkl):

- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg;
- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit, waarvoor luchtregelels staan in het Bal.

³ [Lucht en omgevingswaarde | Informatiepunt Leefomgeving](#)

Niet in betekenende mate (NIBM)

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen voor NIBM aangegeven, waaronder:

- gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
- één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto vloeroppervlak van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2, of;
- twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

10.6.2 Projectgebied

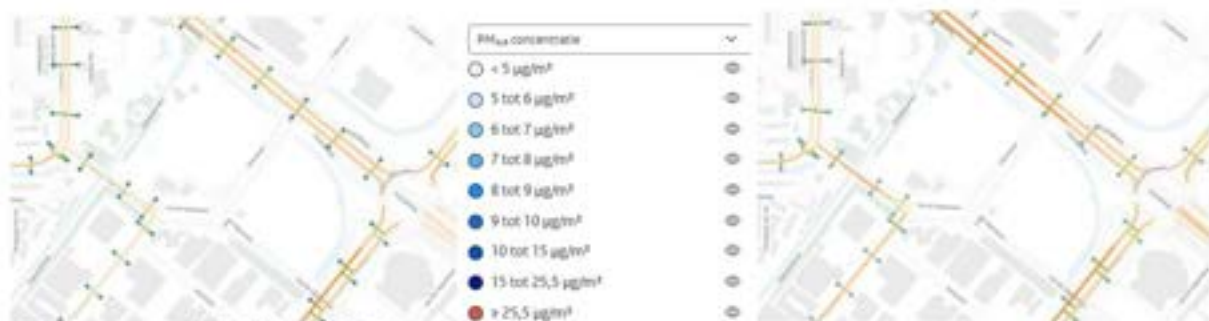
In de monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid zijn zowel de waarden van het afgelopen jaar als de waarden in 2030 te vinden. Voor het projectgebied van Edisonpark levert dit de volgende resultaten op:



Op grond van de landelijke monitoringstool is te zien dat de concentratie stikstofdioxide (NO_2) zowel in 2025 als in 2035 onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijft.



Op grond van de landelijke monitoringstool is te zien dat de concentratie Fijn stof (PM_{10}) zowel in 2025 als in 2035 ver onder de grenswaarde van het jaargemiddelde van $40 \mu g/m^3$ blijft. De waarde blijft met $17 \mu g/m^3$ in 2025 en $15 \mu g/m^3$ in 2035 ook onder de norm van het IPLO. Ook het aantal overschrijdingsdagen blijft onder het vastgestelde maximum van 50 dagen waarop de concentratie meer dan $50 \mu g/m^3$ bedraagt.



PM_{10} concentratie in 2025 en 2035

Op grond van de landelijke monitoringstool is te zien dat de concentratie Fijnstof ($PM_{2,5}$) zowel in 2025 als in 2035 onder de grenswaarde van het jaargemiddelde van $25 \mu g/m^3$ blijft.

Alle concentraties van de getoonde stoffen blijken volgens de monitoringstool zowel nu als in de toekomst (tot 2035) onder de grenswaarden te liggen. Hierdoor is ter plaatse van Edisonpark sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het projectgebied ligt aan twee ontsluitingswegen (Edisonstraat aan de noordzijde en Van der Hagenstraat aan de zuidzijde) en bestaat uit 533 woningen. Dit is ruimschoots onder de 'niet in betekende mate' grens van 3.000 woningen.

Daarnaast is met behulp van de NIBM-tool van de Rijksoverheid berekend of de toename van het verkeer als gevolg van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,8 voertuigbewegingen per woning op een weekdag én van 2034 als jaar van complete planrealisatie. Met 533 woningen leidt dit tot maximaal 2.025 extra verkeersbewegingen per weekdag.

In de NIBM-tool leidt dit tot de volgende uitkomst:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2034
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2025
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	1,19
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,27
Grens voor "Niet in Betekende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomst NIBM – tool ([NIBM-tool](#) | [Informatiepunt Leefomgeving](#))

10.6.3 Conclusie

De ontwikkeling van het Edisonpark draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

10.7 Bodem

10.7.1 Beleid en regelgeving bodem

Het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer en het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten regels om menselijk contact met verontreinigde bodem zoveel als mogelijk te voorkomen. In artikel 22.29 van het omgevingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen verleend wordt als (onder andere):

- De toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
- Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Deze voorwaarden gelden voor activiteiten die betrekking hebben op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Hieronder wordt het volgende verstaan (volgens artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving):

Bodemgevoelig gebouw:	Bodemgevoelige locatie:
1. Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of	a) de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit; of
2. Een woonschip of woonwagen.	b) een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a) grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
3. Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m ² is geén bodemgevoelig gebouw.	c) een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Definitie bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie volgens Bkl

De te bouwen woningen in Edisonpark moeten op basis van bovenstaande tabel gezien worden als bodemgevoelige gebouwen die op een bodemgevoelige locatie gebouwd gaan worden. Dit betekent dat de normen voor de kwaliteit van de bodem ter plekke niet mogen worden overschreden of dat anders sanerende of andere maatregelen getroffen moeten worden.

Wat de toelaatbare kwaliteit is van de bodem, is beschreven in artikel 22.30 van het omgevingsplan. Hierin staat dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem de interventiewaarde bodemkwaliteit is, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

10.7.2 Projectgebied - onderzoek

Om te zien of de bodemkwaliteit bij Edisonpark geschikt is voor de toekomstige woonfuncties zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd.

Bodemonderzoek Edisonstraat

In 2021 is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek en een verhardingsonderzoek uitgevoerd voor de Edisonstraat (bijlage 19).



Locatie onderzoeksgebied bodemonderzoek Edisonstraat

Uit het verkennend (asbest)bodemonderzoek blijkt dat:

- de boven- en ondergrond ter plaatse voldoen aan de waarden die zijn opgenomen in de Omgevingswet (ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was dit nog het Besluit Bodemkwaliteit);
- het grondwater op de locatie voldoet aan de streefwaarde;
- zowel zintuigelijk als analytisch is er geen asbest aangetroffen en is de onderzoekslocatie onverdacht op het voorkomen van asbest.

Het uitgevoerde bodemonderzoek leidt tot de conclusie dat nader onderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk is.

Uit het uitgevoerde verhardingsonderzoek is gebleken dat het asfalt ter plekke in zijn geheel niet teerhoudend is en daardoor herbruikbaar is als bouwstof. Verder is er geen fundering aangetroffen, de onderliggende vaste bodem bestaat uit zand.

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit ter plekke geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling naar een gebied met woningen met tuinen. Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de Edisonstraat voorzien is in een groenstructuur met langzaam verkeersroutes.

Bodemonderzoek Edisonpark

Voor het gehele projectgebied is een vooronderzoek, een veldonderzoek en een laboratoriumonderzoek uitgevoerd in 2021 (bijlage 20).



Locatie onderzoeksgebied bodemonderzoek Edisonpark

Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen en/of asbestverdachte bijmengingen zijn aangetroffen;
- de bovengrond over het algemeen bestaat uit zand en de ondergrond uit zand of klei;
- in geen van de (diepe) boringen zijn aanwijzingen met betrekking tot gedempte sloten gedaan. Daarom wordt ervan uitgegaan dat deze sloten met gebiedseigen grond zijn gedempt;
- de bovengrond is maximaal licht verontreinigd met zink en PAK. De bovengrond is ook op bestrijdingsmiddelen (OCB) geanalyseerd, dit is niet boven de achtergrondwaarden aangetroffen;
- in de ondergrond is de grond maximaal licht verontreinigd met hexachloorbenzeen, (som) chloordaan, PAK en/of (som) drins.

Alle aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot een nader onderzoek of een belemmering voor het toekomstige gebruik.

Het onderzochte grondwater voldoet aan de streefwaarde, met uitzondering van twee peilbuizen. Bij één peilbuis is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetroffen en bij een andere peilbuis is een lichte verontreiniging met nikkel aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Tevens is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest. Bij één mengmonster is gewogen asbestconcentratie aangetroffen dat ruim onder het criterium ligt van nader asbestonderzoek.

Bodemonderzoek Edisonboog

In 2023 is een verkennend (water-) bodem en verhardingsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van de Edisonboog (bijlage 21). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van:

- de kwaliteit van de grond en het grondwater;
- de indicatieve hergebruiksmogelijkheden van het asfalt, funderingsmateriaal, de grond en de waterbodem; en
- de voorlopige veiligheidsklasse conform de CROW 400.



Globale ligging onderzoeksgebied Edisonboog (bron: Verkennend (water)bodem- en verhardingsonderzoek Edisonboog te Zoetermeer)

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

1. Bodem.
 - a. De bodem bestaat afwisselend uit zand en klei. In de bodem zijn geen waarnemingen gedaan die een verontreiniging doet vermoeden. Er zijn eveneens geen asbestverdachte waarnemingen gedaan.
 - b. In de kleiige bovengrond is zeer lokaal een licht verhoogd gehalte aan alfa-HCH (een bestrijdingsmiddel) aangetoond. Deze grond voldoet indicatief aan kwaliteitsklasse 'industrie'. In de overige onderzochte grond is hoogstens een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. De grond voldoet indicatief aan kwaliteitsklasse 'landbouw en natuur'.
 - c. Het grondwater op de projectlocatie is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.
2. Asfalt en fundatie.
 - a. Binnen het werk komt circa 1.030 ton asfalt vrij. Het asfalt is niet teerhoudend en komt daarom in aanmerking voor recycling c.q. (warm) hergebruik.
 - b. Het funderingsmateriaal bestaande uit slakken komt op basis van de samenstellings- en emissiewaarden in aanmerking voor hergebruik als 'niet vormgegeven bouwstof'.
3. Waterbodem.
 - a. De milieuhygiënische kwaliteit van het slib in de westelijke watergang is beoordeeld als klasse B. De klassebepalende parameter betreft minerale olie. De kwaliteit van het slib in de oostelijke watergang wordt beoordeeld als 'niet toepasbaar'. De klassebepalende parameter betreft arseen. In totaal gaat het om een ingeschat volume van 150 m³ sterk verontreinigd slib (overschrijding interventiewaarde) in de oostelijke watergang (oppervlakte ca. 500 m², laagdikte ca. 30 cm).
 - b. De milieuhygiënische kwaliteit van vaste waterbodem is in zowel de westelijke watergang als de oostelijke watergang beoordeeld als klasse A. De klassebepalende parameter betreft in alle drie de gevallen minerale olie.
 - c. Analyses op PFAS zijn alleen uitgevoerd voor het slib, niet voor de vaste waterbodem. Binnen het onderzoeksgebied is PFAS aangetoond boven de bepalingsgrens. Het betreft met de verbindingen PFOS (maximaal 1,0 µg/kg ds), PFOA (maximaal 0,9 µg/kg ds) en overig PFAS. Als het gaat om overig PFAS is in het slib in de oostelijke watergang eenmaal een hoge waarde gemeten, namelijk 11 µg/kg ds van de verbinding 8:2 diPAP (het betreft een indicatieve waarde, zie paragraaf 5.5 voor toelichting). Verder is als het gaat om overig PFAS ten hoogste een gehalte van 0,5 µg/kg ds (PFDoDA) vastgesteld.
 - d. Hergebruik (toepassing) van het slib in oppervlaktewater: op basis van de Bbk en het handelingskader PFAS is de vrijkomende baggerspecie (het slib) uit de westelijke watergang herbruikbaar in oppervlaktewater (klasse B). Het slib uit de oostelijke watergang wordt beoordeeld als 'niet toepasbaar' (op basis van interpretatie van de Bbk-resultaten van twee onderzoeksrondes en op basis van de aanwezigheid van PFAS).
 - e. Hergebruik (toepassing) van het slib op landbodem: op basis van de Bbk is vrijkomende baggerspecie (slib) uit beide watergangen niet herbruikbaar op landbodem.
 - f. Verspreidbaarheid: de vrijkomende baggerspecie (slib) uit de westelijke watergang is enkel verspreidbaar in zout oppervlaktewater, niet in zoet oppervlaktewater of op aangrenzend perceel. De vrijkomende baggerspecie (slib) uit de oostelijke watergang is niet verspreidbaar (noch in zoet of zout oppervlaktewater, noch op aangrenzend perceel).

4. Veiligheidsklasse.

Voor alle graafwerkzaamheden ter plaatse van de landbodem is het regime Basishygiëne van toepassing. Voor werkzaamheden in de fundatie is het regime Bouwstoffen van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden ter plaatse van de Edisonboog. Aandachtspunt is wel de sterke verontreiniging met arseen ter plaatse van

de watergang aan de oostzijde. Aanbevolen wordt een werkplan in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) op te stellen en deze in te dienen bij het bevoegd gezag. In dit werkplan staan maatregelen om lozingen (in de vorm van mors en vertroebeling) zo veel mogelijk te beperken.

Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

10.7.3 Conclusie

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater vormen geen belemmering voor de herinrichting van het projectgebied naar wonen met tuin en de realisatie van de Edisonboog. Wel dienen de verhardingspaden in de zuid-oosthoek bij de herontwikkeling verwijderd te worden en afgevoerd. Dit valt niet onder de noemer 'bodemsanering' omdat het geen grond is.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwwerken, dient rekening gehouden te worden met het doen van aanvullend (verkenkend) onderzoek. De onderzoeksopzet voor bouw kavels is naar verwachting intensiever dan voor de gehele ontwikkelingslocatie. Het onderzoek kan veelal een actualiserend verkennend onderzoek zijn (op basis van de bouwplannen) indien de uitgevoerde onderzoeken nog voldoende representatief kunnen worden geacht

10.8 Omgevingsveiligheid

10.8.1 Beleid en regelgeving

Om de veiligheid van gebruikers van de fysieke leefomgeving te waarborgen zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving regels opgenomen (in paragraaf 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6) die in acht moeten worden genomen bij het toelaten van beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen én beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI is in een uitgebreide lijst aangegeven wat onder dergelijke gebouwen en locaties wordt verstaan.

De te bouwen woningen worden gezien als kwetsbare gebouwen (> 2 woningen per hectare). Bij het 'woonzorggebouw' staat ook het zelfstandig wonen voorop en kan op maat zorg worden ingekocht en geleverd (zoals bij iedere woning). Bij het 'woonzorggebouw' is *geen* sprake van een 24 uur per dag zorgfunctie. Daarmee is het pand, net als de andere woningen, een kwetsbaar gebouw.

Verder staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving regels die in acht genomen moeten worden over het plaatsgebonden risico en over het groepsrisico binnen aandachtsgebieden. Hieronder wordt het volgende verstaan:

Begrip	Definitie
Plaatsgebonden risico	Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.
Aandachtsgebieden	Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.
Groepsrisico (relevant binnen aandachtsgebieden)O	Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.

Begrippen plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden en groepsrisico (bron: Besluit kwaliteit leefomgeving)

Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving standaardwaarden en grenswaarden opgenomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit,

vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet rekening worden gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Bij kwetsbare, zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties moet een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht worden genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar.

Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV) en via www.atlasleefomgeving.nl. In een aandachtsgebied moet voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied:

- Geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties worden toegelaten; en
- Als de hiervoor genoemde gebouwen of locaties toch worden toegelaten:
 - maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
 - het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als een initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

10.8.2 Projectgebied

Via www.atlasleefomgeving.nl is te zien dat in de directe omgeving van het planvoornemen de volgende risicobronnen zijn gelegen:

- (gas-)buisleiding W-539-03 met een invloedsgebied van 97,5 meter (de bebouwing van het planvoornemen ligt variërend op 20 tot op circa 50 meter afstand);
- gasontvangststation Gasunie met een invloedsgebied van 30 meter (planvoornemen ligt tegen het invloedsgebied aan).

Tevens vindt er transport van gevaarlijke stoffen over de Oostweg plaats. De buitenste rijstrook is op circa 47 meter gelegen van de woningen in het planvoornemen. Uit het advies van de Veiligheidsregio (bijlage 22a) blijkt dat het invloedsgebied voor deze transportroute 45 meter bedraagt en hierdoor niet relevant is voor het plan.



Uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

In de directe omgeving zijn geen bedrijven actief met een plaatsgebonden risicocontour dat over het projectgebied heen valt.



Ligging brandaandachtsgebied en 100% letaliteitscontour ten opzicht van het projectgebied

In april 2024 zijn alle aspecten rondom omgevingsveiligheid onderzocht en is het groepsrisico berekend (bijlagen 22b en 23). Hierna volgen de resultaten van dat onderzoek.

Buisleiding

De buisleiding heeft niet alleen een aandachtsgebied, maar ook een 100% letaliteitszone. Het brandaandachtsgebied is het gebied waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een brand bij een calamiteit aan de gasleiding. De 100% letaliteitszone is het gebied waarbinnen alle aanwezige personen komen te overlijden in het geval van een incident. Daarbij maakt het niet uit of men zich binnenshuis of buitenshuis bevindt.

Een deel van de te bouwen woningen (kwetsbare gebouwen) in Edisonpark komt binnen het brandaandachtsgebied of zelfs binnen de 100% letaliteitscontour te liggen. De ligging van woningen binnen het brandaandachtsgebied betekent dat er, in plaats van bouweisen uit het Bbl, ook gelijkwaardige andere maatregelen getroffen kunnen worden om de veiligheid te waarborgen. Het resultaat is dat mensen in gebouwen beschermd zijn tegen de effecten van een brand. Een gelijkwaardige maatregel kan een bronmaatregel, een omgevingsmaatregel of een bouwmaatregel zijn.

Gasontvangststation

Het gasontvangststation is direct gelegen naast het planvoornemen. Het gasontvangststation heeft een veiligheidscontour / PR-contour van 25 meter. Alle nieuwe bebouwing is gelegen buiten deze contour. Gezien er geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd binnen deze contour vormt het gasontvangststation geen belemmering.

Onderzoek buisleiding

Vanwege de ligging van de te realiseren woningen nabij de hogedrukgasleiding is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planontwikkeling voor het groepsrisico. De conclusie luidt dat het groepsrisico door de totale ontwikkeling niet tot nauwelijks toeneemt en onder 10% van de oriëntatiewaarde is gelegen. Het groepsrisico ligt in de huidige én in de toekomstige situatie op 0,011 maal de oriëntatiewaarde.

Het grootste risico voor Edisonpark is een scenario waarbij een breuk ontstaat in de gasleiding, waardoor het aardgas onder hoge druk uitstroomt en waarbij het gas ontsteekt. In dat geval ontstaat een fakkelbrand met een hoogte van enkele tientallen meters. Na een paar minuten zal deze hoogte afnemen. De tijdsduur waarop de fakkel aanwezig is, is afhankelijk van de locatie van de gasafsluiters en hoe snel deze dichtgezet kunnen worden door de leidingbeheerder. Na het afsluiten duurt het nog enkele minuten voordat de fakkelbrand vrijwel gedoofd is.

Als een dergelijke fakkelbrand ontstaat, dan zal binnen een afstand van 50 meter vanaf de breuk van de gasleiding een warmtestraling van meer dan 35 kW/m² ontstaan. Bij een dergelijke warmtestraling biedt een gebouw geen of slechts gedurende korte tijd bescherming aan personen in een gebouw, waardoor vluchten van de bron af de enige optie is. Vanaf 50 meter is schuilen in of achter een gebouw mogelijk, maar als de fakkelbrand voortduurt dan is brandoverslag naar het gebouw mogelijk waardoor verder vluchten noodzakelijk is. Vanaf 95 meter afstand is geen brandoverslag meer te verwachten naar het gebouw.

Maatregelen voor Edisonpark

Als een fakkelbrand eenmaal ontstaat, dan kan deze alleen gestopt worden als de leidingbeheerder de gastoevoer afsluit. Pas na afsluiting kunnen eventuele branden die ontstaan worden geblust door de brandweer.

Duidelijk mag zijn dat het ontstaan van een fakkelbrand, zoals beschreven voorkomen moet worden in Edisonpark. In het onderzoeksrapport zijn meerdere maatregelen beschreven:

- Afstand tot de risicobron. Een klein deel van de woningen in het projectgebied bevindt zich binnen de 50 meter contour van de gasleiding. De woningen waar zorg ingekocht kan worden liggen buiten de 50 meter contour. In het rapport wordt geadviseerd om de woningen waar zorg ingekocht kan worden buiten de 50 meter contour te plaatsen, zodat deze meer veiligheid bieden bij een eventuele fakkelbrand.
- Risicocommunicatie. Vooraf moet een plan rondom de risicocommunicatie worden vastgesteld, waarin de communicatie vanuit de veiligheidsregio wordt beschreven in geval van een fakkelbrand. Ook moet beschreven zijn hoe bewoners moeten handelen bij een fakkelbrand, dit moet ook bekend worden gemaakt bij de bewoners die in het brandaandachtsgebied gaan wonen.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden:
 1. Bij alle panden in het brandaandachtsgebied moet het mogelijk zijn om te vluchten aan de zijde die is afgekeerd van de risicobron, waarbij het pand dan een afschermdende werking heeft ten opzichte van de buisleiding. Deze vluchtroutes zijn voldoende aanwezig in het projectgebied.
 2. Schuilen in de meeste gebouwen is mogelijk, als de maatregelen worden toegepast die gelden in het voorschriftgebied.
- De omgeving van Edisonpark is goed bereikbaar voor hulpdiensten en door de aanwezigheid van veel oppervlaktewater is ook voldoende bluswater aanwezig. Eventueel kan aanvullend een brandkraan in de nabijheid van de seniorenwoningen worden geplaatst.
- Als de gemeente het brandaandachtsgebied (al dan niet gedeeltelijk) aanwijst als voorschriftgebied, dan gelden de aanvullende bouweisen rondom brandveiligheid en

brandklasse en rondom vluchtroutes. Omdat er geen zeer kwetsbare gebouwen binnen het brandaandachtsgebied worden gerealiseerd en omdat het groepsrisico niet stijgt, wordt er geen voorschriftengebied aangewezen. Omdat uit de uitgevoerde risico berekening blijkt dat het groepsrisico niet stijgt, ziet de gemeente af van de mogelijkheid een voorschriftengebied aan te wijzen voor kwetsbare gebouwen.

De maatregelen zijn gericht op het beperken van de risico's wanneer een fakkelbrand optreedt na een leidingbreuk van de hogedrukgasleiding. Voor Edisonpark bestaan de maatregelen met name uit risicocommunicatie en de mogelijkheid tot vluchten aan de zijde die is afgekeerd van de risicobron. Deze maatregelen worden als voorwaarden opgenomen bij de nog te verstrekken omgevingsvergunningen (bouw) voor de ontwikkeling van de deelgebieden. Met name voor het te realiseren 'woonzorggebouw' vormen de vluchtmogelijkheden in het geval van een calamiteit een aandachtspunt vanwege het feit dat deze woningen geen open achtertuinen hebben. Bij het verder uitwerken van het pand moet een vluchtmogelijkheid richting het noord-oosten gecreëerd worden.

Vanuit de gemeente is contact opgenomen met de beheerder van de hogedrukgasleiding, de Gasunie. Het contact ging over Villa Eigenwijze, dat net buiten het projectgebied van Edisonpark ligt maar net als de te bouwen woningen van Edisonpark binnen het brandaandachtsgebied ligt van de gasleiding.

heeft aangegeven (bijlage 24) dat bij werkzaamheden aan de leiding altijd toezicht aanwezig is. Ook bij werkzaamheden in de nabijheid van een Gasunie-leiding is altijd toezicht aanwezig, in de vorm van begeleiding van het graven. Daarom hecht de Gasunie ook veel waarde aan het doen van een graafmelding nabij de leiding.

Door bij werkzaamheden nabij de leiding begeleiding aanwezig te hebben wordt de kans op een incident aanzienlijk beperkt.

10.8.3 Conclusie

Een deel van de bebouwing van Edisonpark ligt binnen het brandaandachtsgebied van de hogedrukgasleiding. Het aanwijzen van een voorschriftengebied ter plekke is niet verplicht omdat er geen Zeer Kwetsbare Gebouwen binnen het aandachtsgebied zijn. Voor overige gebouwen wordt afgezien van een voorschriftengebied aangezien de risico's aan de voorkant kunnen worden gereduceerd door middel van permanente begeleiding van graafwerkzaamheden op en rond de gasleiding. Hiermee is sprake van een voldoende bescherming. Ook is er geen sprake van een toename van het groepsrisico door de ontwikkeling. Daarnaast wordt bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in Edisonpark opgenomen dat een plan voor risicocommunicatie bij een eventuele calamiteit moet worden ingediend én dat bij alle gebouwen een mogelijkheid moet bestaan om te vluchten aan de zijde die is afgekeerd van de risicobron.

Met het toepassen van voornoemde maatregelen zijn er geen belemmeringen om het plan te realiseren. Wel blijft er een restrisico over, maar dit wordt aanvaardbaar geacht.

10.9 Gezondheid

10.9.1 Beleid en regelgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' en een 'goede omgevingskwaliteit' hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Het Bkl bevat een (groot) aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben betrekking op de aspecten als geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Al deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen behandeld.

10.9.2 Projectgebied

Omdat aangetoond is dat voldaan wordt aan alle instructieregels die over (milieu-) aspecten gaan (en die gevolgen kunnen hebben voor de gezondheid van mensen), kan geconcludeerd worden dat een activiteit in overeenstemming is met het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Verder is onder andere in paragraaf 3.1.2 en hoofdstuk 5 ingegaan op de omgevingskwaliteit van het projectgebied. Kwaliteiten van het projectgebied die naar verwachting een positieve invloed hebben op de gezondheid zijn:

- Het groene en autovrije middengebied van Edisonpark, met wandel-, fiets- en speelgelegenheid. Door het gebied loopt van west naar oost een beekje.
- Collectieve binnenhoven die ontmoeting en bewegen in de buitenlucht stimuleren.
- Een stevige rand van bebouwing om geluid vanuit de Australiëweg en Oostweg zoveel mogelijk tegen te houden in het projectgebied.
- Een groene 'omlijsting' van het projectgebied, door het behouden en waar mogelijk versterken van de watergangen, boomsingel en andere groenstructuren.
- Gebruik van de daken van de parkeergarages als collectieve daktuinen, met een verbinding naar de collectieve hoven / het groene middengebied.

10.9.3 Conclusie

De ontwikkeling van het Edisonpark draagt bij aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

11. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

Naast de kosten voor de openbare voorzieningen moeten ook de andere kosten verhaald worden. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Voor afdwingbaar kostenverhaal door de overheid is een wettelijke grondslag nodig. Voor aangewezen bouwactiviteiten levert de Omgevingswet die in artikel 13.11. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit zijn gevallen aangewezen, waarbij kostenverhaal verplicht is. Hierin is niets gewijzigd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De te verhalen kosten zijn opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Als kostenverhaal verplicht is, geldt op grond van artikel 13.12 van de Omgevingswet een verbod voor het uitvoeren van de beoogde activiteiten, totdat de verschuldigde kosten zijn betaald.

11.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente Zoetermeer is eigenaar van de gronden waarop Edisonpark wordt gerealiseerd. De gemeente heeft met een ontwikkelcombinatie, bestaande uit Synchron, Dura Vermeer en AM het huidige plan ontwikkeld, maar daarbij zijn nog geen gronden verkocht.

Na het afsluiten van een intentieovereenkomst en een reserveringsovereenkomst is op 2 april 2024 een samenwerkingsovereenkomst Edisonpark vastgesteld. Hierin is bepaald dat de gemeente de gronden van Edisonpark in vier fasen verkoopt aan de ontwikkelcombinatie, waarna met de uitwerking en bouw aan de slag gegaan kan worden. De gemeente zorgt voor een overkoepelende buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de toekomstige functies en bouwwerkzaamheden planologisch toe te staan en de ontwikkelcombinatie dient per fase de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad een (herziene) grondexploitatie Edisonpark vastgesteld, alsmede een gewijzigd woningbouwprogramma, definitief ontwerp stedenbouwkundig plan én beeldkwaliteitsplan. De nu voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit met motivering voor Edisonpark, alsmede de nog aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen door de ontwikkelcombinatie zijn passend binnen dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

11.1.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Nadeelcompensatie kan aan de orde zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld doordat bij bestaande bewoners het uitzicht ingrijpend wordt aangetast.

De planlocatie van Edisonpark wordt aan de noordzijde, oostzijde en zuidzijde begrenst door bestaande infrastructuur. Bestaande bebouwing ligt op afstand van de planlocatie, waardoor nadeelcompensatie naar verwachting niet aan de orde is.

Aan de (zuid)westzijde van het projectgebied liggen de wijktuin, Activisie en enkele bedrijven aan de Darwinstraat. In de paragrafen 10.5 van deze motivering is gemotiveerd dat de ontwikkeling van Edisonpark niet leidt tot een (onevenredige) beperking van de bestaande bedrijfsvoeringen van de bedrijven op de nabijgelegen bedrijventerreinen. Hetzelfde geldt voor de bestaande bedrijfsvoeringen van de bedrijven [REDACTED], Silverdome en On The Rocks. Eventuele nadeelcompensatie vanuit deze bedrijven is naar verwachting dan ook niet aan de orde.

Door het afsluiten van de Edisonstraat verdwijnt een bestaande (LZV) route voor vrachtverkeer, waardoor goederenvervoer tussen de bedrijventerreinen Zoeterhage en Hoornhage niet meer rechtsreeks mogelijk is. Bedrijven die gebruik maakten van deze rechtstreekse route krijgen te maken met een iets langere, alternatieve route over de te realiseren Edisonboog. In paragraaf 8.3 is hierover een uitgebreide motivering opgenomen.

Gezien het feit dat beide bedrijventerreinen nog wel een rechtstreekse route naar de A12 behouden én dat een alternatieve route beschikbaar is tussen beide bedrijventerreinen, is de verwachting dat ook hier nadeelcompensatie niet aan de orde is. Het omrijden van vrachtverkeer om ter plekke een groene woonwijk te realiseren beschouwt de gemeente als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Participatie

November 2021: Procesvoorstel participatie

In november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het participatievoorstel voor Edisonpark (Kwadrant B&F) vastgesteld. In dit procesvoorstel is beschreven op welke wijze en op welk participatieniveau de participatie wordt georganiseerd. Samengevat richt de participatie zich op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, die kaderstellend zijn voor de ontwikkelingen in Edisonpark. Het doel van de participatie was het informeren en consulteren van belanghebbenden. De participatie is volgens het voorstel opgezet in twee onderdelen:

1. Een inloopavond waarbij de ontwikkelcombinatie informatie verstrekt en waar vragen kunnen worden gesteld (niveau informeren);
2. Aansluitend op de bijeenkomst: stadsbrede online participatie via DoeMee, waarin reacties, suggesties en aanvullingen kunnen worden opgehaald en enquêtes worden uitgezet.

8 december 2021: digitale informatiebijeenkomst en online enquête Edisonpark

Op woensdag 8 december 2021 organiseerde ontwikkelcombinatie Edisonpark samen met de gemeente Zoetermeer een digitale informatiebijeenkomst over de ontwikkeling van Edisonpark. Het verslag is in bijlage 26a te lezen.

9 t/m 23 december 2021: online participatie

Als aanvulling op de bijeenkomst van 8 december was het mogelijk om online te reageren op enkele thema's van het plan, zoals de architectuur, mobiliteit en inrichting van de openbare ruimte. De resultaten van deze enquête zijn in bijlage 26b te lezen.

12 november 2024: inloopbijeenkomst

Op 12 november 2024 is aanvullend een inloopbijeenkomst georganiseerd. Hierin informeerden de gemeente en de ontwikkelcombinatie geïnteresseerden over verschillende thema's van het project, zoals de ruimtelijke procedure, mobiliteit, het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte, en het proces en de planning van het project. Ook werden vragen van aanwezigen beantwoord. Van

deze bijeenkomst is geen verslag gemaakt, maar is wel een impressie van de avond te vinden op de gemeentelijke projectwebsite www.zoetermeer.nl/edisonpark.

Online

Naast de gemeentelijke website is een projectwebsite opgezet door de ontwikkelcombinatie. De link van deze website is: <https://edisonpark-zoetermeer.nl/>. Ook via deze website kunnen belanghebbenden zich informeren en inschrijven voor een nieuwsbrief.

Gesprekken

De gemeente voert met de verschillende belanghebbenden (ondernemers en omwonenden) rondom Edisonpark gesprekken op momenten dat er ontwikkelingen te melden zijn. Deze hebben een informerend karakter.

Ontwikkelaar

De ontwikkelcombinatie heeft een eigen website en zal voor aanvang van de bouw de omgeving ook informeren in het kader van de Omgevingswet.

11.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Al in 2022, dus nog voor de invoering van de Omgevingswet, is voor Edisonpark vooroverleg gevoerd met belanghebbende vooroverlegpartners. Op 15 maart 2022 is door het college een besluit genomen over het voorontwerpbestemmingsplan Edisonpark, waarna dit bestemmingsplan naar de vooroverlegpartners is verzonden. Deze vooroverlegpartners waren in ieder geval:

- De Veiligheidsregio Haaglanden.
- De Omgevingsdienst Haaglanden.
- 
- Het Waterschap Schieland en Krimpenerwaard.
- De Provincie Zuid-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan Edisonpark is niet verder uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan of definitief vast te stellen bestemmingsplan. Na de invoering van de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe procedure, waar deze motivering voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit het gevolg van is. De vooroverlegpartners zijn hier voor de relevante onderwerpen nader bij betrokken, zoals onder andere te lezen is in paragraaf 10.8 'omgevingsveiligheid' (relevant voor de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst Haaglanden) en in paragraaf 5.7 'water' (relevant voor het waterschap Schieland en Krimpenerwaard). Voor de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 3.2 de relevante provinciale instructieregels opgesomd met daarbij een verwijzing naar de paragrafen waarin een motivering staat op de desbetreffende instructieregel.

In het kader van het vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat de realisatie van Edisonpark mogelijk invloed heeft op de verkeersintensiteiten van de nabijgelegen provinciale wegen, te weten de N470 en de N209. De provincie vroeg aan de gemeente om te motiveren dat de extra verkeersbewegingen geen onevenredig nadelige gevolgen zouden hebben voor de verkeersdoorstroming op deze provinciale wegen.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft de gemeente door het verkeerskundig bureau Goudappel een zogenaamde 'selected link' laten maken, waarop te zien is hoe het extra verkeer, veroorzaakt door Edisonpark, zich verdeelt over de omliggende wegen. In bijlage 28 is deze selected link te raadplegen. Hierop is te zien dat de extra verkeersbewegingen vanuit Edisonpark nauwelijks leiden tot een toename van verkeer op de genoemde provinciale wegen en dat daarmee problemen voor de doorstroming niet direct te verwachten zijn.

De provincie is in het vooroverleg ook ingegaan op de parkeernorm voor sociale huur. Hierop is aangegeven dat de gemeente Zoetermeer beschikt over op de lokale situatie afgestemd beleid voor parkeren, waarbij onder andere de locatie van de woningbouwontwikkeling bepalend is voor de te hanteren parkeernorm voor sociale huur.