ENTREE

Ontwikkelvisie
juli 2025

gemeente
Zoetermeer

COLOFON

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl

Projectbureau Entree
Boerhaavelaan 33
2713 HA Zoetermeer
entree@zoetermeer.nl

DISCLAIMER

Aan de teksten en afbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct is weergegeven. Aan de informatie in in deze Ontwikkelvisie kunnen geen rechten worden ontleend. In de Ontwikkelvisie wordt gebruikt gemaakt van schema's, kaarten en referentiebeelden. Aangezien het nagestreefde beeld, uiteraard, nog niet bestaat, maken we gebruik van deze middelen. Referentiebeelden dienen als inspiratie en hebben vooral betrekking op en verduidelijken het behandelde thema of aspect.

ENTREE

Ontwikkelvisie | juli 2025

VOORWOORD

'In 2040 is het Entreegebied een toonaangevend voorbeeld van de combinatie van wonen en werken in hogere dichtheden in een groene omgeving'. Deze zin schreven we in de Toekomstvisie Zoetermeer 2040. Dat doet me ergens aan denken. De duidelijke plannen die zestig jaar geleden op de tekentafel lagen hebben geleid tot het Zoetermeer zoals we dat vandaag kennen. Een fijne plek om te wonen, werken of ontspannen. En dat willen we graag zo houden. Tussen de wijken Meerzicht en Driemanspolder ligt het gebied Entree. Een gebied langs de Afrikaweg dat we graag een nieuwe kans willen geven door er huizen en voorzieningen te bouwen die de inwoners van deze tijd nodig hebben. Dit doen we met moderne ideeën, zonder onze oorspronkelijke visie te vergeten.

Rustige woonwijken willen we natuurlijk rustig houden en aan Entree voegen we graag een wat moderne stedelijke sfeer toe.

In Entree is ruimte om de woningnood een beetje te helpen oplossen. Het gebied ligt op een goede plek. Dicht bij het station en dicht bij het stadscentrum. Hier komen ongeveer 7.000 nieuwe woningen met voorzieningen. Dit is een nieuwe stap voor Zoetermeer. Het laat zien dat onze stad openstaat voor verandering. Er komen gebouwen met een hoge dichtheid en dat is nieuw voor Zoetermeer. In deze Ontwikkelvisie staat precies wat nodig is om de hoge verwachtingen ook waar te maken. Daarom biedt deze Ontwikkelvisie een uitgekiend stelsel van handreikingen en richtlijnen voor ontwerpers en ontwikkelende partijen die de realisatie van bouwplannen op zich nemen. Dat gaat over de kwaliteit die nodig is om Zoetermeerders te garanderen dat de hooggestemde verwachtingen die zijn gewekt ook worden waargemaakt. Zo wordt Entree een prachtige nieuwe wijk waar Zoetermeer trots op kan zijn.

Jan Iedema
Wethouder Entree

Team Ontwikkelvisie Entree

LEESWIJZER ONTWIKKELVISIE ENTREE

Deze Ontwikkelvisie is opgebouwd uit een aantal inleidende en thematische hoofdstukken rondom de kern van de visie: de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Elk hoofdstuk heeft weer een beknopte inleiding waarin het onderwerp van het hoofdstuk even in het kader van het grotere geheel wordt geplaatst, zodat de specialisten die zich vooral in een of enkele thema's verdiepen dat grotere geheel niet uit het oog kunnen verliezen. In de verschillende hoofdstukken worden per onderwerp de doelen en essenties van het plan beschreven. Deze worden gevolgd door een uitwerking in middelen en ontwerpprincipes.

In de **hoofdstukken 1 en 2** wordt de ruimtelijke, historische en bestuurlijke context beschreven: Wat wil de gemeente Zoetermeer precies bereiken met het plan Entree? Welke gemeentelijke plannen en besluiten van B&W en gemeenteraad gingen aan de Ontwikkelvisie vooraf, welke andere plandocumenten zijn aan de Ontwikkelvisie gekoppeld en hoe past het Entreegebied in de ontwikkeling van de stad Zoetermeer?

Hoofdstuk 3 benoemt de essenties van het plan, gebaseerd op de doelstellingen die in de hoofdstukken 1 en 2 zijn ingeleid. Hier begint de vertaling van eerder nog abstract geformuleerde uitgangspunten, ideeën, ambities en algemene plandoelen naar concrete ruimtelijke uitwerkingen. Dit is de feitelijke stedenbouwkundige visie. Hier wordt in tekening en tekst bepaald waar en hoe er gebouwd kan gaan worden zodat er een goede wijk tot stand komt.

In **hoofdstuk 4** worden de planessenties en de principes van het stedelijk bouwblok verder uitgelegd. Hierin staat hoe partijen die het plan verder gaan ontwikkelen, met name grondeigenaren die bouwplannen gaan realiseren, zo kunnen ontwerpen en bouwen dat aan de bedoelingen van Entree wordt voldaan. De tekeningen en regels zijn bewust op een bepaald abstractieniveau omdat de termijn waarbinnen Entree wordt gerealiseerd lang is en ook om de ontwikkelende partijen flexibiliteit en ruimte te geven bij de uitwerking van hun bouwplannen. Anderzijds biedt het hoofdstuk de duidelijkheid die nodig is om tot een samenhangend eindbeeld te komen. Strikte regels waar het moet, ontwerpvrijheid waar het kan.

Zoetermeer staat een grote transitie te wachten naar duurzame mobiliteit en Entree is daarin een pionier. Daarom heeft mobiliteit een prominente plaats in de Ontwikkelvisie: **hoofdstuk 5**. Mobiliteit wil zeggen dat mensen (en goederen) zich in en door het gebied kunnen verplaatsen en hun bestemming kunnen bereiken. Het in goede banen leiden van de mobiliteit speelt zich af in de openbare ruimte.

Direct gekoppeld aan de regels voor het bouwen van de stedelijke blokken en die voor duurzame mobiliteit zijn de principes waarmee de openbare ruimte wordt ingericht, die te vinden zijn in **hoofdstuk 6**. De openbare ruimte in het gebied zal grote veranderingen ondergaan om het plan Entree te accommoderen. Het is van groot belang dat straks de ontwerpen van de gebouwen en van de buitenruimte perfect op elkaar zijn afgestemd. Dus deze hoofdstukken zijn in nauwe samenhang met elkaar ontwikkeld.

Hoofdstuk 7 gaat over het programma. Het doel van Entree is enerzijds het huisvesten van mensen en alles wat zij in hun leefomgeving nodig hebben en anderzijds het creëren van nieuwe werkgelegenheid binnen deze leefomgeving. De gebouwen worden voor dat doel gebouwd en de buitenruimte wordt voor dat doel ingericht. Het programma is omvangrijk, de ruimtebehoefte is groot omdat Zoetermeer veel mensen en voorzieningen goed wil kunnen huisvesten. De hoge bebouwingsdichtheid die wordt nagestreefd, brengt met zich mee dat het programma uiterst nauwkeurig over de beschikbare ruimte moet worden verdeeld. Maar bovenal heeft die hoge dichtheid als voordeel dat een aangename, levendige en gevarieerde stadswijk zal ontstaan.

Dat die nieuwe stadswijk voldoet aan de wensen van nu, maar ook een tijd meegaat komt aan de orde in **hoofdstuk 8** waarin de aspecten van duurzaamheid worden benoemd. Het plan zal voldoen aan de gemeentelijke eisen en ambities inzake duurzaam bouwen, schone energie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en inclusiviteit.

Om tijdens het proces van plannen maken, ontwerpen en bouwen steeds te kunnen peilen of alle partijen de ambities van het plan volgen en de beoogde kwaliteit zullen leveren wordt in **hoofdstuk 9** de kwaliteitsborging beschreven.

De Ontwikkelvisie stelt kaders en is dus geen uitgewerkt plan. Alle belangrijke aspecten (mobiliteit, duurzaamheid, architectuur, etc.) worden behandeld in relatie tot de bedoeling van de visie. Ook voor de deelaspecten geldt dat de Ontwikkelvisie kaders biedt maar geen uitgewerkte plannen.

Wat de Ontwikkelvisie wel bepaalt, is: 1) waar wel en niet gebouwd wordt, 2) de omvang/afmetingen van gebouwen, 3) de functie (programma) van gebouwen, en 4) het gebruik van de openbare ruimte en de eisen die daarmee aan de inrichting gesteld worden (inclusief maatvoering). Vervolgens is hoe de openbare ruimte en de ontwerpen eruit komen te zien uitwerking, dat wordt beschreven in onder meer in het Beeldkwaliteitplan en het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING **11**

1.1 Positionering van Entree 11
1.2 Doel van de Ontwikkelvisie 11
1.3 Ambities Entree 11
1.4 Wanneer is Entree geslaagd? 13
1.5 fasering 13

2 DE POSITIE VAN ENTREE IN DE STAD **15**

2.1 Plangrens 15
2.2 Entree Midden en Entreepoort 15
2.3 Samenhang met (toekomstige) ontwikkelingen 15
2.4 DNA: 'Zoetermeer, ontwikkeling door experiment' 17
2.5 Van Masterplan tot uitwerkingsprincipes 19
2.6 Ambities vanuit het Masterplan 19
2.7 Doelstellingen Entree 19

3 DE ESSENTIES VAN HET PLAN **23**

3.1 Inleiding 23
3.2 Toelichting op de zeven essenties 23

4 PRINCIPES VOOR HET STEDELIJK BLOK **31**

4.1 Inleiding 31
4.2 Het stedenbouwkundig concept uitgewerkt in een spelregelkaart 31
4.4 Principes voor Entreepoort 53

5 DUURZAME MOBILITEIT **57**

5.1 Inleiding 57
5.2 Voetgangers 59
5.3 Fiets 59
5.4 Openbaar Vervoer 61
5.5 Deelauto's, Mobility Hubs, Mobility as a Service (MaaS) 61
5.6 Auto 63
5.7 Parkeren 63
5.8 Logistiek 65

6 GEZONDE EN LEVENDIGE BUITENRUIMTE **67**
6.1 Inleiding 67
6.2 Verbonden wijk 67
6.3 Onderdelen van de openbare ruimte 71
6.4 De wegen in Entree 77
6.5 Specifieke plekken 85
6.6 Tijdelijke openbare ruimte 89

7 LEVENDIGE, GEMENGDE STADSWIJK **91**
7.1 Inleiding 91
7.2 Relatie met andere programma's 91
7.3 Focus op doelgroepen 93
7.4 Het totale programma 93
7.5 Wonen 93
7.6 Niet-wonen 97
7.7 Arbeidsplaatsen 101
7.8 Plintprogrammering 101

8 INTRINSIEK DUURZAME WIJK **103**
8.1 Inleiding 103
8.2. Klimaatadaptatie 103
8.3 Duurzame mobiliteit 107
8.4 Biodiversiteit, ecologie en natuurinclusief bouwen 107
8.5 Energie 109
8.6 Circulair bouwen 109
8.7 Gezonde leefomgeving 111

9 KWALITEIT VAN INSPIRATIE TOT REALISATIE **115**
9.1 Inleiding 115
9.2 Kwaliteitsborging 115
9.3 Beeldkwaliteit in een beeldkwaliteitsplan 117
9.4 Fasering 117

Richting Den Haag
Station Zoetermeer
Richting Utrecht

Vogelvlucht van Entree, kijkend in noordwestelijke richting. De ruimtelijke opzet van de blokken betreft een voorbeeldduitwerking op basis van de stedenbouwkundige principes van de Ontwikkelvisie. De uiteindelijke uitwerking van de verschillende blokken wordt de verschillende eigenaren in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt en kan afwijken van het getoonde beeld.

Luchtfoto van september 2024 kijkend in noordelijke richting met op de voorgrond het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug over de A12

Illustratieve verbeelding op ooghoogte van de Bredewater, kijkend in zuidelijke richting

1 INLEIDING

1.1 POSITIONERING VAN ENTREE

Zoetermeer groeit en werkt zelfbewust aan een schaalsprong van groeikern naar volwassen stad. Deze nieuwe positionering en de invulling die daarvoor nodig is, komen samen in Entree: een gebied met verouderde kantoren dat wordt getransformeerd naar een levendige stadswijk. Entree is in noord-zuid richting gelegen tussen de binnenstad en station Zoetermeer en in oost-west richting tussen de woonwijken Driemanspolder en Meerzicht. Door Entree loopt de Afrikaweg, die Zoetermeer ontsluit vanaf de A12.

Entree is nu een monofunctioneel gebied. Gedateerde kantoorpanden, die deels leegstaan en deels tijdelijk in gebruik zijn genomen, braakliggende (parkeer-) terreinen en een grote anonieme openbare ruimte bepalen samen het beeld. Zij vormen nu nog een onaantrekkelijk niemandsland dat een barrière vormt tussen de omringende wijken en een kwalitatief volwaardige verbinding tussen het station en het stadscentrum in de weg staat.

1.2 DOEL VAN DE ONTWIKKELVISIE

De Ontwikkelvisie Entree is een kaderstellend document voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Entree. Het is bedoeld om Zoetermeerders, belanghebbenden en grondeigenaren te informeren en te inspireren om tot de bijzondere uitwerking en realisatie te komen die het gebied verdient. Het is een concrete vertaalslag van de ambities van het Masterplan Entree (2019) en een verdere actualisatie en verrijking van het eerder vastgestelde Structuurontwerp Openbare Ruimte ("SOR") Entree (2021) en het Planuitwerkingskader ("PUK") Entree (2021). Een handreiking die de basis legt voor samenwerking aan een mooi plan. Een kader maar geen keurslijf; een stelsel van heldere afspraken dat zorgt voor de samenhang en goede verankering in de omgeving waardoor mogelijkheden en kansen ontstaan om binnen dat kader de variatie te bieden die een fijne stedelijke omgeving kenmerkt. Van ontwerpende en bouwende partijen wordt verwacht dat ze die uitdaging aangaan.

De Ontwikkelvisie Entree past vanzelfsprekend binnen de gebiedsoverstijgende programma's zoals Zoetermeer 2040, Woningbouw als aanjager en is afgestemd op de omliggende gebiedsprogramma's Binnenstad en Meerzicht. De Ontwikkelvisie doet uitspraken van het schaalniveau van de wijk tot het schaalniveau van het stedelijk bouwblok, met de openbare ruimte als het bindende element. De uitwerking van het blokniveau tot op het schaalniveau van het gebouw is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Entree. Het Beeldkwaliteitsplan vormt samen met de Ontwikkelvisie het sturings- en toetsingskader voor de ambities in Entree.

De Ontwikkelvisie is onderdeel van het Omgevingsprogramma Entree. Dit Omgevingsprogramma Entree is een instrument van de Omgevingswet, die sinds januari 2024 van kracht is. Het Omgevingsprogramma omvat onder meer de Ontwikkelvisie de hoofdprincipes onder hete schetsontwerp openbare ruimt, een Beeldkwaliteitsplan, een uitvoeringsstrategie en een uitwerking in beleidsregels. Bij de uitvoering is het Omgevingsprogramma het kader waaraan de ontwikkelingen voor Entree via Bopa's (de afkorting voor buitenplanse omgevingsactiviteit) getoetst wordt.

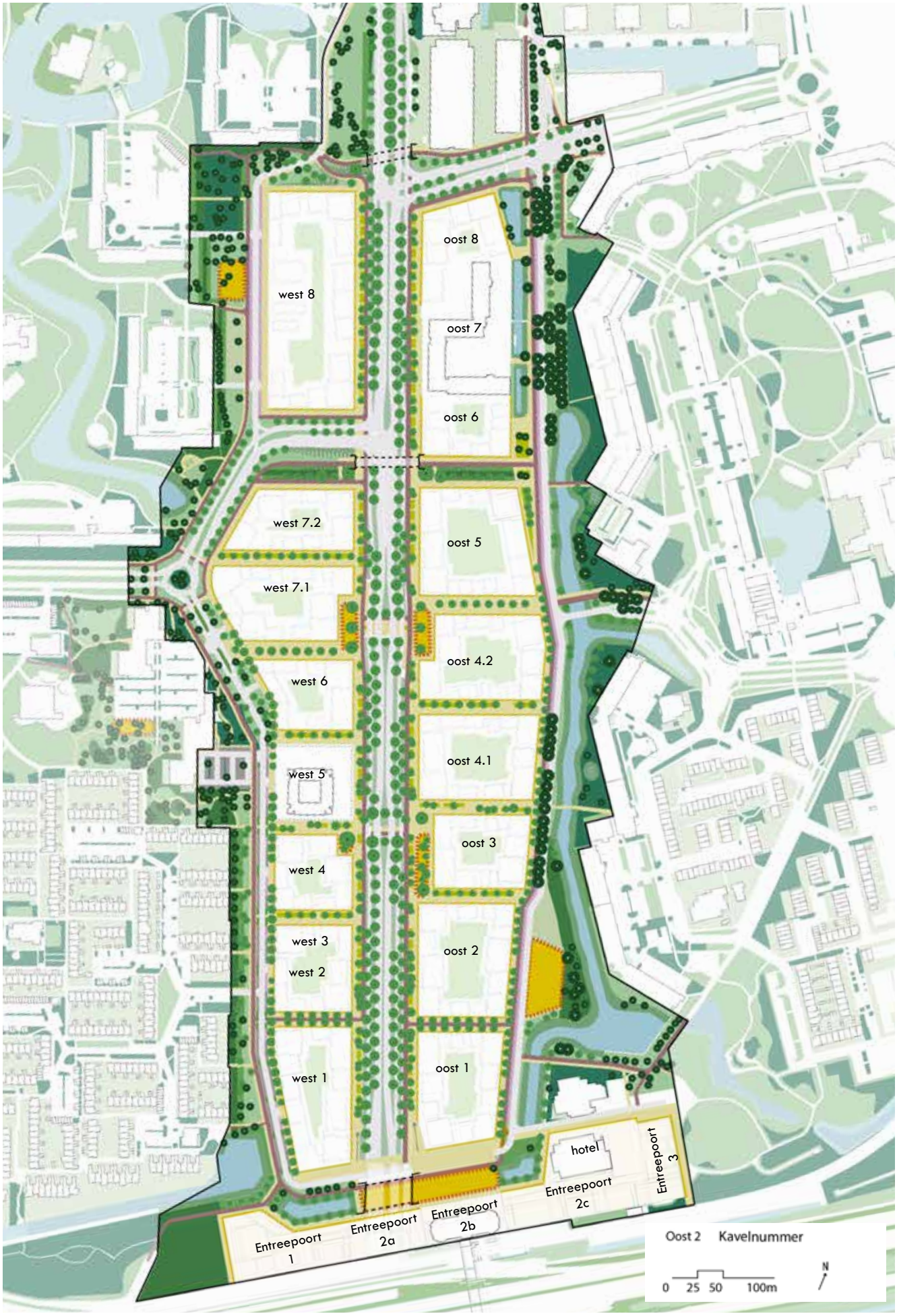
1.3 AMBITIES ENTREE

Zoetermeer heeft de ambitie om met Entree een levendige stadswijk te maken. Een levendige stadswijk waar gezondheid, duurzame mobiliteit en toekomstbestendigheid belangrijke waarden zijn. Dit kan alleen worden bereikt met een gebiedsgerichte integrale aanpak. Het vertrekpunt van deze gebiedsgerichte aanpak is het formuleren van de identiteit en de eigenheid van het gebied. In het Masterplan zijn vijf eigenschappen die de identiteit van Entree bepalen, benoemd: Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond. Deze begrippen worden in hoofdstuk 2 verder beschreven.

Programmatisch levert Entree een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan woningen in Zoetermeer en de regio. Het totale programma voor Entree zal tussen de 6.250 en 7.250 nieuwe woningen bedragen. Een ontwikkeling in hoogstedelijk gebied voor verschillende doelgroepen, met stedelijke voorzieningen die een groter gebied bedienen en op de doelgroepen toegesneden dagelijkse voorzieningen. De beoogde functiemix zorgt voor de nodige dynamiek maar maakt de ruimtelijke organisatie en het ontwerp uitdagend.

De ruimtelijke opzet van Entree betekent in zekere zin een ommekeer van de huidige situatie, waarbij de stadsstraat als ontwerpprincipe wordt ingezet om adressen te maken aan de straat, om in Entree thuis te komen en daarmee in Zoetermeer thuis te komen. Daarmee wordt de huidige barrièrewerking van de Afrikaweg geslecht en zullen er verbindingen ontstaan tussen de verschillende delen van Entree en tussen de omliggende wijken.

De ommekeer maakt van de Afrikaweg een stadsstraat met een aangename stedelijke openbare ruimte die niet primair bedoeld is voor doorgaand verkeer maar in eerste instantie voor verblijf en voor langzaam verkeer, wat hoort bij het maken van adressen aan de straat. Gebouwen staan aan de straat, in de rooilijn, met hun 'gezicht' naar de straat. Het concept van de stadsstraat is ambitieus en uitdagend en daarmee ook kwetsbaar. De Ontwikkelvisie bevat daarom een stelsel van goede randvoorwaarden om de stadsstraat tot een succes te maken.



Plankaart van Entree met hierin het inrichtingsplan van de openbare ruimte dat in H6 nader wordt toegelicht. Op de kavels is ter indicatie een voorbeeldutwerking van de blokken zichtbaar op basis van de stedenbouwkundige principes van H4.

1.4 WANNEER IS ENTREE GESLAAGD?

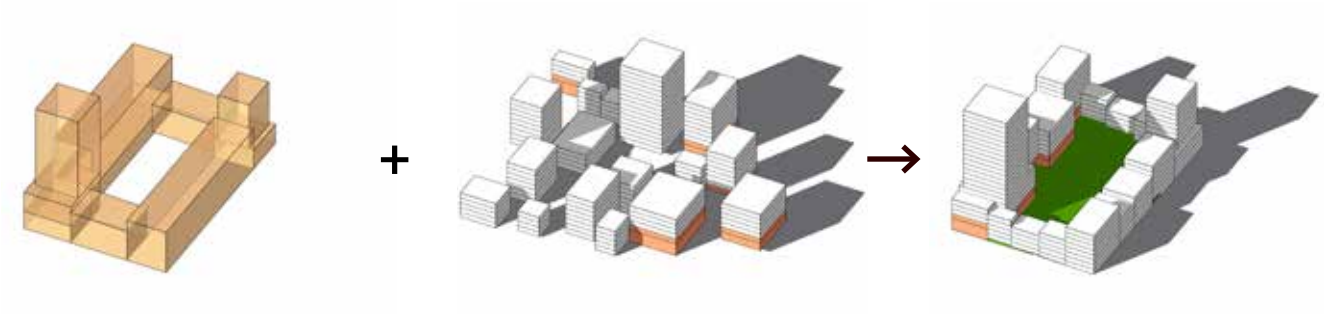
Het stellen van hoge ambities is één ding, het waarmaken van deze ambities is een andere opgave. In het Masterplan zijn "eigenschappen" geformuleerd. De Ontwikkelvisie zet een grote stap in de richting van het concreet maken van deze eigenschappen en bijbehorende ambities. De realiteit na oplevering zal bepalen of deze behaald zijn. Entree wordt niet in één keer gebouwd. Voordat Entree 'klaar' is en als er teruggekeken wordt op Entree om te oordelen zijn we wel 10 tot 15 jaar verder. In de tussentijd zien we Entree groeien, kunnen we tussentijds evalueren en waar nodig bijsturen. De Ontwikkelvisie is geen statisch verhaal. Op voorhand is er wel een aantal cruciale succesfactoren te benoemen:

- Als Entree een stevige positieve bijdrage levert aan Zoetermeer als geheel en een aantrekkende functie heeft voor mensen uit zowel Zoetermeer als uit de regio.
- Als er zo'n 12.000 Zoetermeerders huisvesting (of: een nieuwe woning) hebben gevonden.
- Als het gebied is getransformeerd naar een levendige en betekenisvolle stadswijk waarbij er door goede dwarsverbindingen de oost- en westzijde goed met elkaar zijn verbonden.
- Als de Stadsstraat in Entree een levendig karakter heeft en de binnenstad en het station op een goede manier verbindt.
- Als Entree een bijdrage levert aan het vergroten van het aantal arbeidsplaaten en de economische aantrekkelijkheid van het gebied en ook aan de stad als geheel.

1.5 FASERING

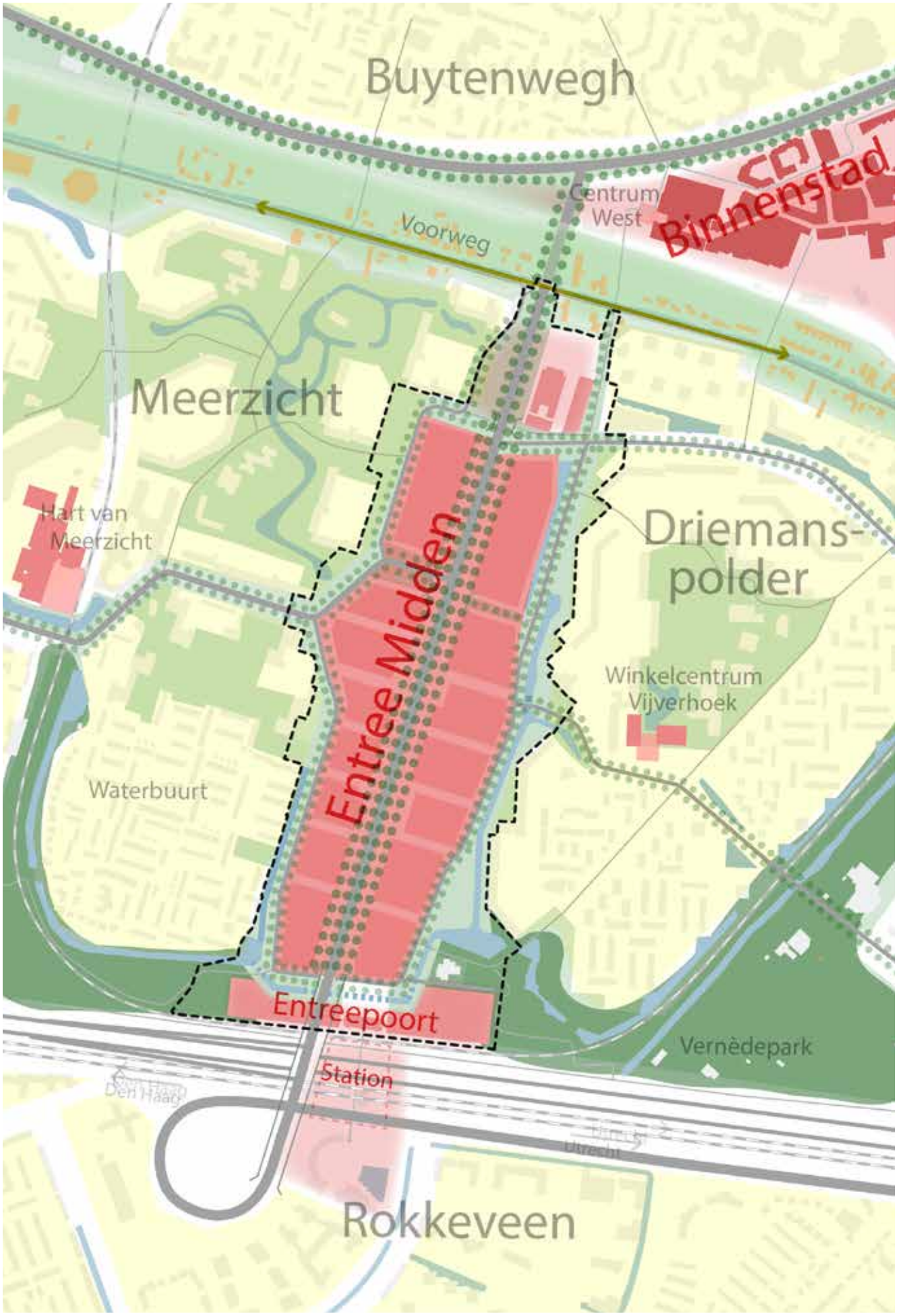
Verschillende onderdelen en deelgebieden hebben hun eigen planning binnen het grotere geheel. Op sommige kavels kan min of meer direct gebouwd worden als het ontwerp klaar is en het plan vergund, op andere kavels is dat complexer, bijvoorbeeld omdat er eerst gesloopt moet worden. Dat betekent dat Entree gefaseerd tot stand zal komen, zodat de ± 7.000 nieuwe woningen verspreid over een aantal jaren op de markt zullen komen. In welke volgorde de verschillende kavels zullen worden bebouwd is niet van tevoren precies te zeggen. De doorlooptijd van het geheel wordt geschat op 10 tot 15 jaar. In deze periode zullen er steeds meer mensen komen te wonen (en werken). Daarom wordt ervoor gezorgd dat ook binnen die periode de wijk leefbaar is, onder andere door de openbare ruimte goed bruikbaar te maken, indien nodig met tijdelijke voorzieningen. Ook de (commerciële) plint en de ontsluiting moet vanaf het eerste blok functioneren. De strategie waarmee de fasering in goede banen wordt geleid is onderdeel van de uitwerking van deze Ontwikkelvisie.

Ook is het belangrijk dat na een lange aanloop van ambities formuleren, plannen maken en ontwerpen, er iets zichtbaar wordt in de werkelijkheid. Daarom is de recente start van het transformatieproject Terra Nova een belangrijke mijlpaal voor Entree, die spoedig zal worden gevolgd door nieuwbouw aan weerszijden van de Afrikaweg.



Principes stedelijk blok (H4) + Het programma per kavel (H7) → De architectonische uitwerking (in overeenstemming met Beeldkwalieitsplan)

Kwaliteitsborging en samenhang met de Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan: de principes volgens het stedelijk blok (h4) en programma per kavel (H7) bieden de kaders om te komen tot een architectonische uitwerking per kavels, daarbij rekening dient te worden gehouden met het Beeldkwaliteitsplan (BKP)



Entree ligt gepositioneerd tussen de wijken Meerzicht in het westen, Driemanspolder in het oosten, Rokkeveen in het zuiden en de Binnenstad in het noorden. Het plangebied bestaat uit Entree-Midden en Entreepoort.

2 DE POSITIE VAN ENTREE IN DE STAD

2.1 PLANGRENS

Het plangebied Entree is gelegen tussen Station Zoetermeer, de Voorweg en de binnenstad van Zoetermeer en randen van de wijken Meerzicht en Driemanspolder. In het gebied fungeert de infrastructuur momenteel als ruimtelijk ordenend principe: respectievelijk Boerhaavelaan en Bredewater vormen de harde grenzen tussen Driemanspolder, Meerzicht en de kantorenwijk langs de Afrikaweg. De Afrikaweg splijt het gebied en de kantorenwijk in tweeën doordat hij letterlijk boven het maaiveld ligt. De weg vormt hierdoor een sterke barrière die slechts op drie plaatsen voor de voetganger en fietser gekruist kan worden via tunnels.

Entree is een belangrijke schakel voor de stad Zoetermeer: als nieuwe toegangspoort tussen snelweg en station enerzijds en de binnenstad anderzijds. Een kwalitatieve verbinding ontbreekt op dit moment, zeker voor de voetganger en fietser is de route erg gefragmenteerd. Ook op de schaal van het omringende landschap is Entree een onmisbare schakel in het versterken en verbinden van de groenstructuren en langzaam verkeersroutes. Essentieel is dus dat Entree goed verankerd is in de omgeving. Entree wordt immers de entree van Zoetermeer, ook voor velen die niet in het gebied zelf hun bestemming hebben. Het station en het stationsgebied vormen een organisch geheel met Entree. Het station biedt samen met de Afrikaweg de verbinding over de sporen en de A12 met de zuidelijk gelegen wijk Rokkeveen. Het stationsplein als nieuwe ontvangstruimte van de stad zal op vanzelfsprekende en aantrekkelijke wijze het station aan de stadsstraat Afrikaweg verbinden, die de hoofdas van het Entreegebied wordt. Het gebied rondom het station, Entreepoort, vormt de eerste kennismaking met Entree vanaf het station en vanaf de snelweg.

De noordelijke aansluiting op Centrum-West is iets anders gedefinieerd: Centrum-West is onderdeel van de binnenstad van Zoetermeer en daarmee onderdeel van het gebiedsprogramma Binnenstad (in het Masterplan Entree wordt het nog als deelgebied van Entree benoemd). De kruising met de Voorweg (één van de oude bebouwingslinten) en de RandstadRail is een duidelijke overgang in de vorm van een brug tussen beide gebieden. Centrum- West is gelegen op een zeer goede zichtbare en bereikbare plek. De RandstadRail-halte en het busstation maken het tot een belangrijk begin- en eindpunt voor bezoekers van de binnenstad. Het ligt op het scharnierpunt van de Entree en Binnenstad. Het wordt door beide ontwikkelingen beïnvloed zowel in ruimte als programma.

Aan west- en oostzijde zal Entree aansluiten op de woonwijken Meerzicht en Driemanspolder. De noord-zuid richting van de infrastructuur wordt hier minder dominant ten gunste van groene zones en langzaam verkeersroutes die juist verbinding in oost-west richting bewerkstelligen. Ook hier zal dus geen sprake zijn van een grenslijn maar van een zone die gebieden verbindt. Dat betekent aan beide zijden ook een interessante ontwerpopgave, omdat wezenlijke karakteristieken van de bestaande wijken anders zullen zijn dan die van Entree en er dus wel degelijk verschillende 'werelden' herkenbaar zullen zijn, die op overtuigende manier in de openbare ruimte aan elkaar gekoppeld worden of in elkaar overlopen. Plangrenzen zijn gehanteerd om het werk overzichtelijk te maken, maar uiteindelijk zullen dergelijke plangrenzen in de werkelijkheid niet ervaren worden.

2.2 ENTREE MIDDEN EN ENTREEPOORT

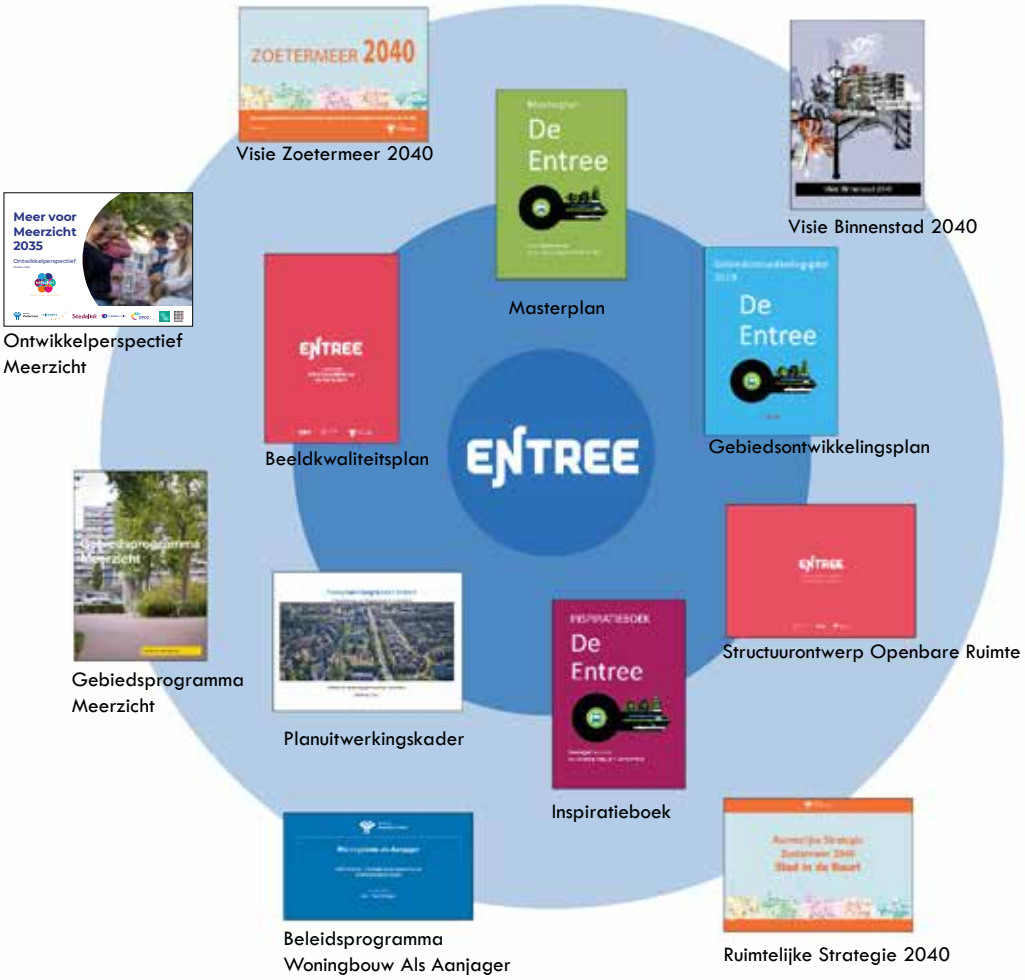
De gebiedsontwikkeling Entree is verdeeld in twee deelgebieden, Entree Midden en Entreepoort, die elk hun eigen ontwikkeltraject hebben, met ook elk hun eigen tijdpad. Entreepoort vormt een apart onderdeel van Entree met een andere opzet en schaal dan de stedelijke blokken aan de stadsstraat in Entree Midden. Tegelijkertijd is er sprake van een belangrijke ruimtelijke samenhang. De integraliteit dient daarom in alle plandocumenten goed bewaakt te worden, en deelontwerpen zo goed op elkaar afgestemd dat de knip in het tijdpad van de ontwikkelingen straks onzichtbaar is.

2.3 SAMENHANG MET (TOEKOMSTIGE) ONTWIKKELINGEN

Naast Entree ontwikkelt heel Zoetermeer zich op verschillende schaalniveaus. Dit wordt aangestuurd door middel van (gebieds-) programma's. Op regionaal en stedelijk schaalniveau wordt er gewerkt aan de vertaling van het 'Programma Zoetermeer 2040' in de vorm van een ruimtelijk strategische agenda (RSZ 2040) en voor Binnenstad en Meerzicht zijn er gebiedsprogramma's opgestart. Tevens biedt het Programma Woningbouw als Aanjager een belangrijke bouwsteen voor Entree. Naast de (gebieds-)programma's is de ontwikkeling van het station Zoetermeer van groot belang voor het slagen van Entree. De aanwezigheid van het trein- en sneltramstation en de plannen voor een upgrade naar OV-knoop is immers mede de aanleiding om in dit gebied in hoge dichtheid te bouwen en daarbij in te zetten op duurzame mobiliteit (zie hoofdstuk 5).

Ruimtelijk Strategische agenda Zoetermeer 2040

Entree raakt een aantal gebiedsoverstijgende thema's aan, zoals het gekozen verdichtingsmodel, de introductie van de stadsstraat, mobiliteit, gezondheid & actieve leefstijl, programmering en bouwhoogte. De keuzes die voor Entree worden gemaakt sluiten aan bij de thema's en keuzes van het Programma Zoetermeer 2040. Om de planvorming van Entree doorgang te geven zal er rekening worden gehouden met een periode van transitie van het ene beleid in het andere. Dit houdt in dat er ontworpen wordt binnen de huidige realiteit, maar dat wenselijke toekomstige ontwikkelingen in de planvorming worden gefaciliteerd. Dit vraagt toekomstgerichte keuzes binnen de ontwikkelingen aan zowel de marktzijde als aan de zijde van de gemeente.



Samenhang Entree met andere projecten en programma's: de buitenste ring betreft vastgesteld stadsbrede visie & programma's in de directe omgeving. De binnenste ring betreft eerdere vastgestelde planvorming van Entree (binnnenste ring)

Luchtfoto van september 2024 kijkend in zuidelijke richting met op de voorgrond Centrum-West

Gebiedsprogramma Binnenstad

Het Programma Binnenstad is ontstaan bij het vaststellen van de Visie Binnenstad 2040 in september 2020. De ambitie is het doorontwikkelen van een levendige, gezonde en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit, onder meer door circa 3000 woningen toe te voegen. Met de ontwikkeling van Entree wordt hiermee rekening gehouden, er zal worden gezorgd dat de twee ontwikkelingen elkaar versterken en elkaar niet beconcurreren. Dit vergt een nauwkeurige afstemming tussen de twee gebiedsprogramma's op veel gebieden, zoals het programma, bouwhoogte, bouwtempo en mobiliteit.
Daarnaast is er speciale aandacht voor de aansluiting tussen Entree en de Binnenstad. De ontwikkeling van Centrum-West, het profiel van de Afrikaweg die overgaat in de Europaweg, de positie van de Voorweg, de RandstadRail halte en het huidige busstation, zal zorgen voor een logische aansluiting.

Gebiedsprogramma Meerzicht

Het gebiedsprogramma Meerzicht richt zich vooral op sociaal - maatschappelijke aspecten en is een wijkontwikkelingsopgave. Het verbeteren van de buurten, het verduurzamen van de flats en woningen, het zorgen voor doorstroming door toevoegen van woningen zijn belangrijke onderdelen van het programma. De openbare ruimte vraagt om een kwaliteitsslag. Het wijkwinkelcentrum Meerzicht krijgt een impuls door het toevoegen van een supermarkt, horeca en woningen samen met een verbeterde openbare ruimte met meer ruimte voor een aangenaam verblijf. De ontwikkelingen in Meerzicht en Entree vragen een zorgvuldige onderlinge afstemming.

Programma Woningbouw als aanjager

Het programma Woningbouw als aanjager stelt dat Zoetermeer tussen 2024 en 2040 10.375 nieuwe woningen nodig heeft en plannen voor 16.000 woningen. Zonder de forse bijdrage van Entree kunnen deze doelen niet worden gehaald. Het programma benoemt doelgroepen als jongeren, huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur, stedelijke huishoudens, gezinnen en senioren. Elk van deze doelgroepen moet in Entree bediend worden. Specifiek voor senioren wordt gevraagd om in Entree 1.800 woningen te bouwen, waarvan een deel geclusterd en een deel zorggeschikt. Tenslotte stelt het programma dat woningen duurzaam en aardgasvrij worden gebouwd (zie verder hoofdstuk 8).

Overige ontwikkelingen

Voor Entree is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling goed wordt aangesloten op de bestaande stad.
Als onderdeel daarvan wordt er in Entree ten doel gesteld om de oost-west verbindingen te verbeteren.
Dit betekent dat er naast de bestaande verbindingen onder de Afrikaweg door ook de barrièrewerking van de weg wordt weggenomen door het introduceren twee gelijkvloerse kruisingen van de Afrikaweg, waarvan de belangrijkste de Centrumstraat is, die Meerzicht met Entree en met Driemanspolder voor voetgangers verbindt. Deze gelijkvloerse kruising van de Afrikaweg sluit aan op de Meerzichtlaan en op de Van Stolberglaan, waardoor er vanuit Entree logische routes bestaan om bijvoorbeeld de bestaande winkelcentra te bereiken. Het ontwerp van deze kruising past geheel in het kader van de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van de Afrikaweg met prioriteit voor de voetganger.

De verbinding naar Rokkeveen wordt versterkt door een nieuwe goede fietsverbinding over de A12 die wordt ontwikkeld. Met het nieuwe station wordt de oriëntatie op de stad verbeterd en wordt de zuidzijde (Rokkeveen) beter met de bestaande stad verbonden.

Hoewel een integrale stedenbouwkundige benadering van Entree, Entreepoort en station essentieel is, is een verdeling in deelplangebieden, elk met hun eigen tijdpad, onontkoombaar. Afspraken met grondeigenaren in Entreepoort zijn nog niet vastgelegd, zodat de Ontwikkelvisie voor deze deelgebieden vooralsnog globaal van karakter is (zie verder hoofdstuk 4). Ook de plannen voor het station zelf zullen steeds nauwkeurig op die voor Entree worden afgestemd.

2.4 DNA: 'ZOETERMEER, ONTWIKKELING DOOR EXPERIMENT'

Het DNA is dat wat een plek, een stad, onmiskenbaar karakteriseert. Je zou kunnen zeggen dat het verhoogd aangelegde hoofdwegennet met de daaraan gelegen woonwijken het DNA van Zoetermeer bepalen, inclusief de anonimiteit van de hoofdstructuur en de intern gerichte wijken. Het plan voor Entree doorbreekt met deze karaktertrek door hier een 'voorkant van de stad' te maken.

Maar het DNA van Zoetermeer gaat niet alleen over zichtbare fysieke kenmerken of eigenschappen van een stad, maar verwijst ook naar een *mindset*. Experiment is van origine een kenmerkend onderdeel van het Zoetermeerse DNA. 'Zoetermeer - Ontwikkeling door experiment' luidt een oud motto dat nog steeds geldt. Ondanks dat de stadsstraat eigenlijk typologisch een historisch fenomeen is, is de introductie daarvan in Entree in relatie tot de bestaande structuur van Zoetermeer wel degelijk een experiment. Het is een transformatie van de hoofdstructuur, die zodra deze doorgezet wordt, de beleving van de stad structureel vernieuwt.

Eigenschappen (Masterplan*)

**Afkomstig uit Masterplan Entree (2019)*

1. Uitnodigend
2. Actief
3. Verbindend
4. Vernieuwend
5. Gezond

Doelen (H2)

1. Vergroten Woningaanbod
2. Toekomstbestendige Leefomgeving
3. Gezonde Leefomgeving
4. Sociale Cohesie
5. Stimuleren Locale Economie

Essenties van het plan (H3)

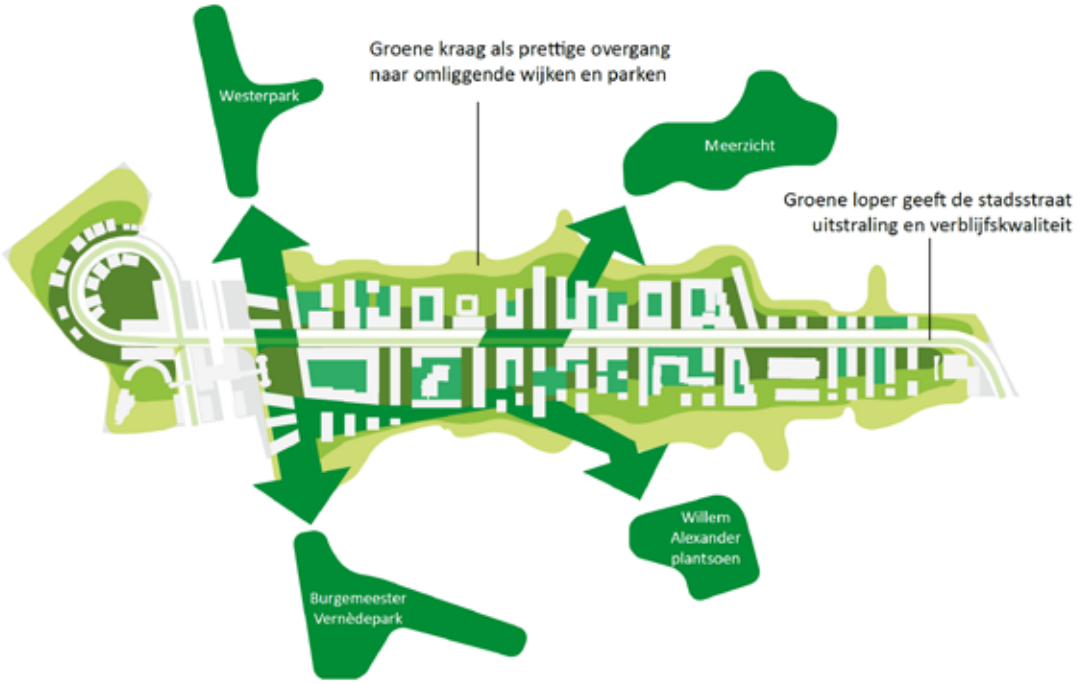
1. De nieuwe stadsentree
2. Verbindende schakel
3. Menselijke maat en schaal
4. Levendige stadsstraat
5. Robuuste groen-blauw raamwerk
6. Gezonde en toekomstbestendige leefomgeving
7. Gelaagde stad

Principes (vanaf H4)

- Principes Stedelijk Blok
- Principes Beeldkwaliteit (zie BKP)
- Principes Mobiliteit
- Principes Duurzaamheid

  etc.

Schematische weergave van hoe stapsgewijs vanuit de eigenschappen vanuit het Masterplan Entree, via Doelen en Planessenties toegewerkt wordt naar Principes op het gebied van het stedelijk blok, beeldkwaliteit, mobiliteit, etc.



Ruimtelijk principe van de overgangen en groene verbindingen van Entree volgens het Masterplan uit 2019

2.5 VAN MASTERPLAN TOT UITWERKINGSPRINCIPES

De ambities van het Masterplan zijn in deze Ontwikkelvisie vertaald in stedenbouwkundige principes om te komen tot een toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen op bouwplanniveau. Omdat de ambities die zijn geformuleerd in het Masterplan nog globaal zijn, worden die in eerste instantie als concrete *doelstellingen* geformuleerd (H2) waaruit *essenties van het plan* gedestilleerd worden (H3) die vervolgens zijn uitgewerkt in fysiek-ruimtelijke *principes voor het stedelijk blok* (H4).

2.6 AMBITIES VANUIT HET MASTERPLAN

De eerste ambities voor Entree liggen in het in februari 2019 vastgestelde Masterplan Entree. Dit biedt de basis voor de ontwikkeling van Entree als levendige stadswijk. Het geeft de belangrijkste indicatie van de beoogde ontwikkeling weer, met de nodige ambitie. Het beschrijft op hoofdlijnen de identiteit van Entree in een 5-tal eigenschappen: Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond.

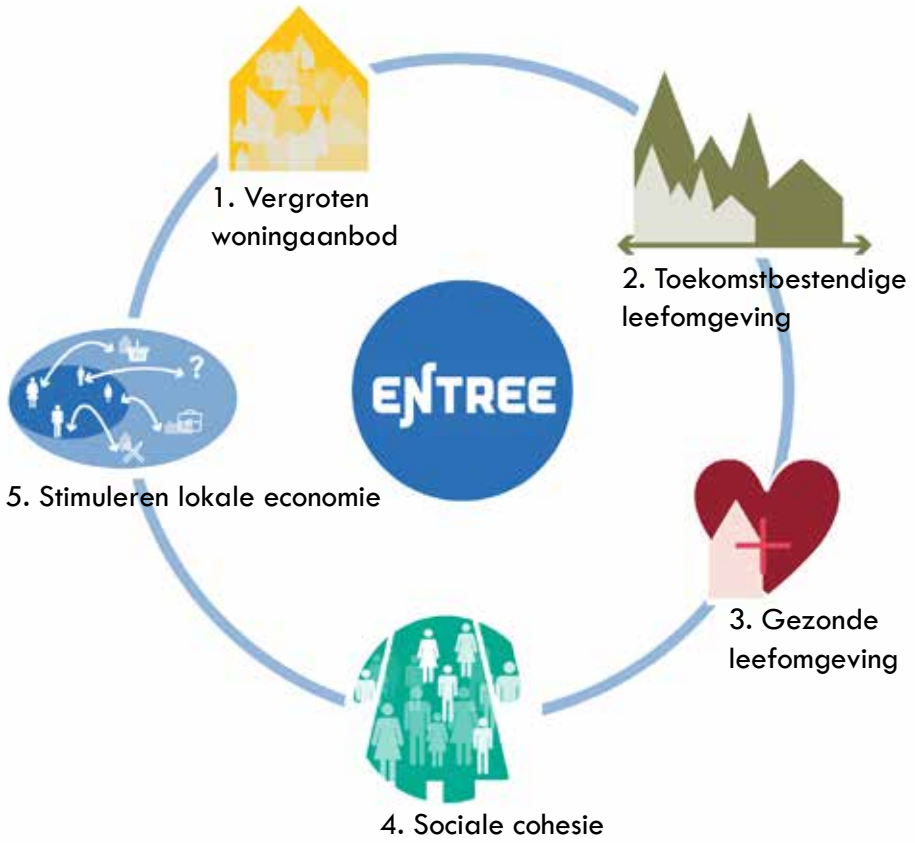
Deze eigenschappen zijn ambitieus te noemen, zodat voor het bereiken ervan op een lange termijn wordt gerekend. Ze moeten bovendien niet ieder op zichzelf worden beschouwd maar juist in hun onderlinge samenhang. Ze overlappen en versterken elkaar. De uitdaging tot een actieve leefstijl bijvoorbeeld is gebaat bij een gezonde, groen ingerichte woonomgeving. In de Ontwikkelvisie worden ze integraal opgepakt en uitgewerkt. Het uiteenrafelen in aparte essenties, doelen of principes is bedoeld om effectief te kunnen toetsen of uitgewerkte plannen voldoen aan de bedoelingen van het integrale plan en zo bijdragen aan de kwaliteit.

Ze impliceren ook een aantal gebiedsoverstijgende keuzes die niet op het schaalniveau van Entree, maar op stadsniveau moeten worden gemaakt. De ontwikkeling van Entree zal dan ook adaptief zijn, dat wil zeggen dat er met de kennis van nu wordt ontworpen en ontwikkeld, maar dat toekomstige ontwikkelingen in de transitie op stadsniveau kunnen worden gefaciliteerd. Dit vraagt juist nu toekomstgerichte keuzes binnen de ontwikkelingen aan zowel de marktzijde als aan de zijde van de gemeente.

2.7 DOELSTELLINGEN ENTREE

Entree wordt een experimentele, complete stadswijk die in de behoeften van bestaande en nieuwe Zoetermeerders voorziet. Experimenteel, omdat de wijze waarop Entree wordt opgebouwd, zowel ruimtelijk, functioneel als maatschappelijk aansluit bij de van origine aanwezige experimentele inslag van de ontwikkeling van Zoetermeer. Compleet betekent in eerste instantie een compleet aanbod van woningen, plekken voor bedrijvigheid en voorzieningen, de laatste zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Daarnaast betekent compleet: voor zowel jong als oud, het sluit aan bij een nieuwe vraag naar wonen, werken en ondernemen. Dit betekent aandacht voor doelgroepen en leefstijlen die nu in Zoetermeer nog maar moeilijk aan bod komen. Daarom worden in Entree appartementen gebouwd voor jongeren en studenten, woningen speciaal voor ouderen, maar ook stadswoningen en appartementen voor stedelijke gezinnen. Zo wordt ruimte geboden aan starters en doorstromers uit Zoetermeer èn aan nieuwkomers van buiten de stad. Zij komen te wonen in een levendige stadswijk. Een belangrijk kenmerk hiervan is de menging van functies. Wonen, werken en voorzieningen in een kleinschalige stedelijke mix, met multifunctioneel gebruik van gebouwen en openbaar gebied, woningen voor verschillende doelgroepen en een aantrekkelijke en zeer gevarieerde gebouwde omgeving en openbare ruimte - samen maken ze Entree tot een fijne wijk. Een belangrijke voorwaarde om de gewenste levendigheid en diversiteit te bereiken is een hoge dichtheid van bebouwing, met veel interactie tussen bewoners, bezoekers en passanten. Een goede balans tussen stedelijkheid en groene, beschutte buitenruimtes voor ontmoeting maken Entree voor toekomstige bewoners een aangename en onderscheidende plek in de regio. Een grote variatie aan woningtypen binnen Entree draagt bij aan een afwisselend beeld in gebouwvolumes en gevelindeling.

De nieuwe bewoners kunnen rekenen op een leefomgeving met voorzieningen in de directe omgeving die hun leefkwaliteit verhoogt en die vervoersbewegingen beperkt maar bovendien duurzaam maakt. Directer geformuleerd: een (eigen) auto heb je niet nodig. Alle dagelijkse voorzieningen zijn ‘om de hoek’ en er is volop ruimte voor ontwikkeling van verschillende activiteiten.



De vijf doelen van het Programma Entree

Tijdens het event Entree Maak Het Mee op 9 oktober 2021 stond de ontwikkeling van Entree centraal

In een gemengd gebied als Entree is het streven naar synergie tussen verschillende functies belangrijk. De beoogde diversiteit in Entree is een kans om hier een robuuste samenleving te bouwen. Herkenning en ontmoeting tussen bewoners is daarbij een sleutel tot een veilige en hechte gemeenschap. Veel mensen op straat en op cruciale plekken binnen de gebouwen vergroot de kans op ontmoeting, waarmee sociale contacten worden gestimuleerd en eenzaamheid wordt tegengegaan.

Entree zal de ontmoeting tussen wijken ook ruimtelijk gestalte geven, door van de Afrikaweg die nu vooral een scheidende werking heeft juist een verbindend element te maken. Stadsdelen die nu nog door de infrastructuur van elkaar gescheiden zijn worden met elkaar verbonden (west-oost). Het station als aankomstplek wordt verbonden met de woonwijken en met het stadshart (zuid-noord). Het concept van de stadsstraat speelt hierbij een belangrijke rol: er wordt een stedelijke ruimte gevormd, die herkenbaarheid en een zekere mate van beslotenheid biedt waarin een aangenaam verblijfsgebied kan worden gemaakt. Korter en eenvoudiger gezegd: het is er fijn om op straat te zijn.

Op de kleinere schaal wordt de ontmoeting gefaciliteerd door de openbare ruimte in te richten voor verblijf, en door de 'ontmoeting' van de openbare ruimte met de gebouwen goed vorm te geven door middel van een goede plint, zodat er interactie is tussen gebouwen en buitenruimte. Dat betekent ook dat van gebouwen in de plint, waar de functie zich ervoor leent, publiek toegankelijke interieurs gemaakt worden. Dat kan gaan over commerciële programma's (winkels, horeca) of maatschappelijke (bijvoorbeeld bibliotheek, buurtgebouw) of slimme eigentijdse combinaties (bijvoorbeeld een café/koffiezaak gekoppeld aan de wachtruimte van een zorgcentrum).

Het toegankelijk maken van de binnenterreinen van bouwblokken is ook bedoeld om ontmoetingskansen te creëren. Door juist hier collectieve ruimtes te realiseren en deze deels open te stellen voor voorbijgangers zijn er optimale mogelijkheden voor gezamenlijke activiteiten. Bovenstaande is samen te vatten in de volgende 5 doelstellingen voor Entree: Zij vormen een verdere uitwerking van de 5 eigenschappen uit het Masterplan:

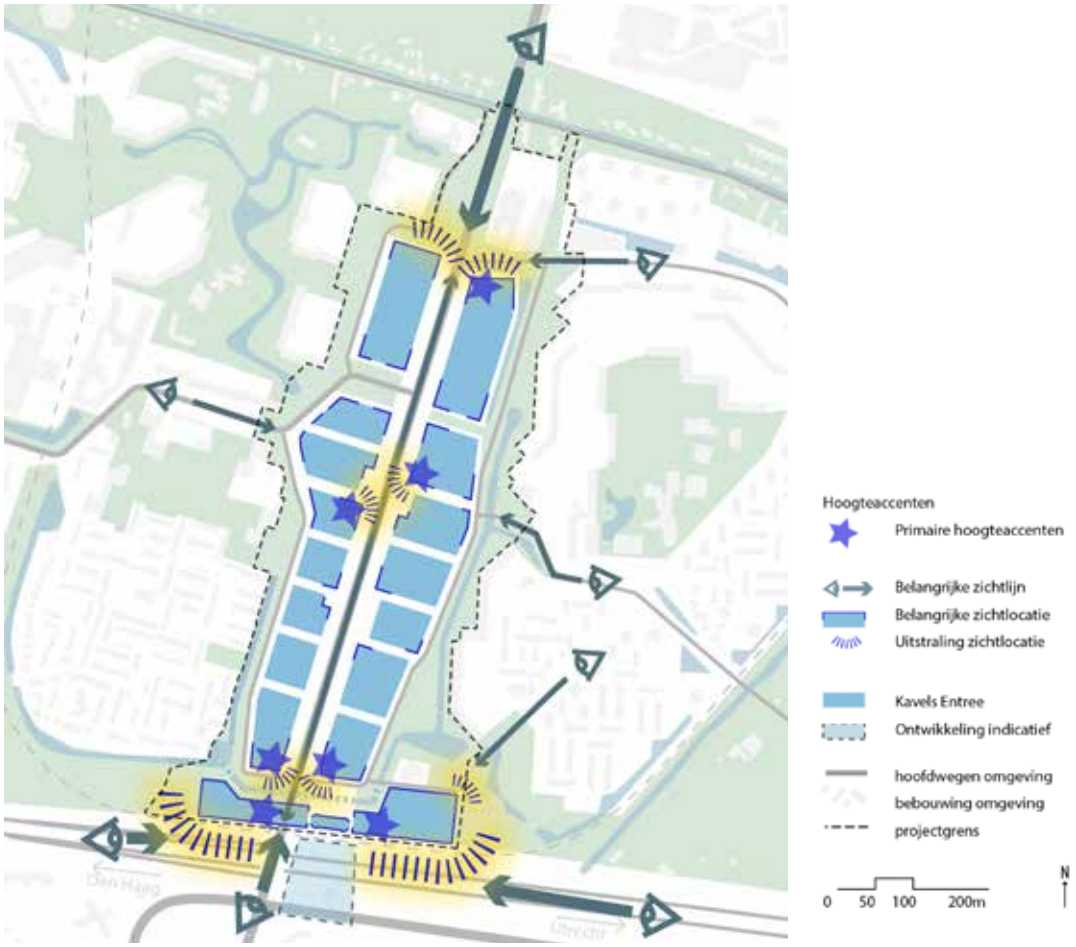
1. **Vergroten woningaanbod:** Entree betekent een substantiële afname van het tekort aan woningen binnen Zoetermeer. Dit geldt in kwantitatieve zin, maar ook in kwalitatieve zin. Entree richt zich op woonmilieus die nog niet in Zoetermeer zijn gerealiseerd waardoor er zowel door de huidige bewoners wooncarrière kan worden gemaakt als dat er nieuwe doelgroepen worden aangetrokken.

2. **Toekomstbestendige leefomgeving**: Entree zal een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving worden. Deze doelstelling vergt een grote inspanning, vooral op het gebied van mobiliteit. Tevens vraagt een gebied met een hoge dichtheid inventieve oplossingen met dubbel ruimtegebruik om ze ook toekomstbestendig te laten zijn.

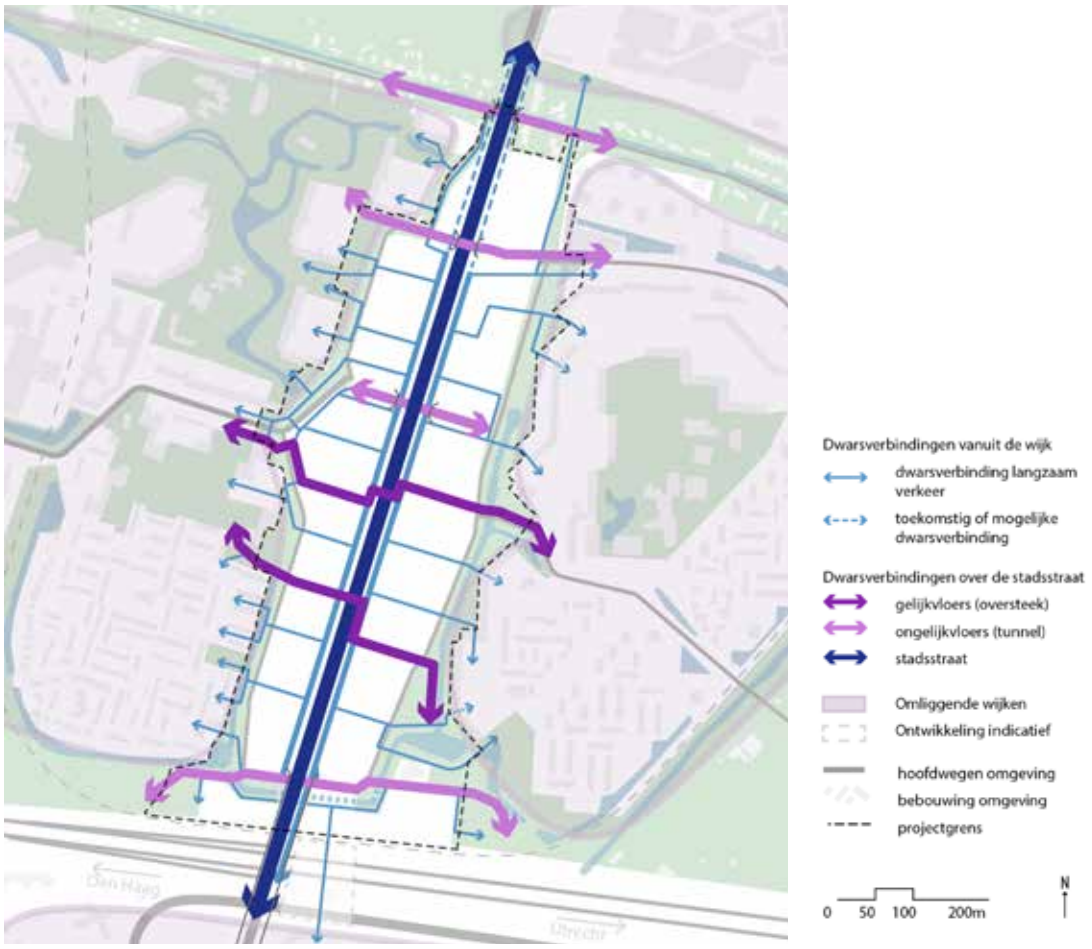
3. **Gezonde leefomgeving**: Om een gezonde wijk te worden zal er in Entree duurzaam worden gebouwd. Dat geldt ook voor de inrichting van de buitenruimte, waarin groen een hoofdrol speelt, gelet wordt op de bodemkwaliteit en de biodiversiteit wordt gestimuleerd. Ook het stimuleren van beweging hoort daarbij en het faciliteren van ontmoeting tussen mensen, zowel door voorzieningen in de openbare ruimte als in gebouwen (zie ook 'Actief' en 'Verbindend"- de doelstellingen zijn met elkaar verweven.)

4. **Sociale cohesie**: Met Entree wordt door flexibele ruimtelijke oplossingen, een slimme programmering en een hoogwaardige openbare ruimte ingespeeld op de condities om op vele manieren de sociale samenhang te stimuleren. Dit niet alleen binnen de wijk, maar ook tussen de omliggende wijken. Netwerk openbare ruimte t.b.v. ontmoeting, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

5. **Stimuleren lokale economie**: Naast de woningbouwopgave voor Entree is het stimuleren van de lokale economie en het creëren van extra arbeidsplaatsen een speerpunt. Dit houdt in: lokale ondernemers voorzien van betaalbare werkruimte en maatschappelijke voorzieningen aantrekkelijke locaties aan te bieden. Door buurtinitiatieven te stimuleren door bijvoorbeeld tijdelijk gebruik van grond of ruimte in een gebouw mogelijk te maken wordt de lokale sociale structuur versterkt en bijgedragen aan de lokale economie en weerbaarheid van de samenleving. Dat vraagt dus niet enkel lokaal besteden, maar vooral lokaal kunnen ondernemen. Hiertoe behoren ook het ruimte geven aan buurtinitiatieven.



Essentie 1: De nieuwe stadsentree



Essentie 2: Verbindende schakel

3 DE ESSENTIES VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

Het ruimtelijk concept van Entree is opgebouwd uit zeven essenties, waarin de ambities en doelstellingen uit het Masterplan ruimtelijk zijn geconcretiseerd. Deze zeven essenties zijn de structuurdragers van het plan, en vormen de komende periode een leidraad bij de stapsgewijze ontwikkeling van de nieuwe wijk.

Essentie 1 is dat Entree het arriveren in Zoetermeer vormgeeft door op deze plek een nieuwe stadswijk met allure te bouwen.

Essentie 2 is dat deze nieuwe wijk een verbindende schakel vormt tussen station en centrum en tussen bestaande wijken van Zoetermeer. Mensen kunnen gemakkelijk (te voet, per fiets) het gebied doorkruisen in alle richtingen.

Essentie 3 bepaalt dat Entree gemaakt wordt op een menselijke maat en schaal. Wel stedelijk, inclusief hoogbouw op bepaalde plekken, maar zodanig gedetailleerd dat mensen zich er thuis voelen, zowel buiten als in de gebouwen.

Essentie 4 is de stadsstraat, de tot aangename, levendige stadsstraat te transformeren Afrikaweg, de 'ruggengraat' van het plan. Gebouwen krijgen adressen aan de straat en bij de inrichting krijgen verblijf en langzaam verkeer prioriteit.

Essentie 5 is het robuuste groen-blauwe raamwerk dat een belangrijke rol vervullen in de groen- en waterstructuur van Zoetermeer. Dit wordt onder meer vormgegeven door een stevige 'groene kraag' om de bebouwde zone langs de Afrikaweg, maar ook de overige buitenruimten worden met substantieel en kwalitatief groen ingericht.

Essentie 6 betreft de gezonde en toekomstgerichte leefomgeving, waarbij zowel de duurzame kwaliteit van de bebouwing als de inrichting van de buitenruimte een rol spelen. Entree anticipeert op verandering van het klimaat en de omgeving stimuleert bewegen en ontmoeten. Ook de zorg voor biodiversiteit valt onder essentie 6.

Essentie 7 is de gelaagde stad die door Entree wordt vormgegeven. Dat betekent dat er wordt voortgebouwd op de geschiedenis van Zoetermeer en dat, door de stapsgewijze ontwikkeling, de lagen in de tijd ook beleefbaar zijn.

3.2 TOELICHTING OP DE ZEVEN ESSENTIES

1. De nieuwe stadsentree

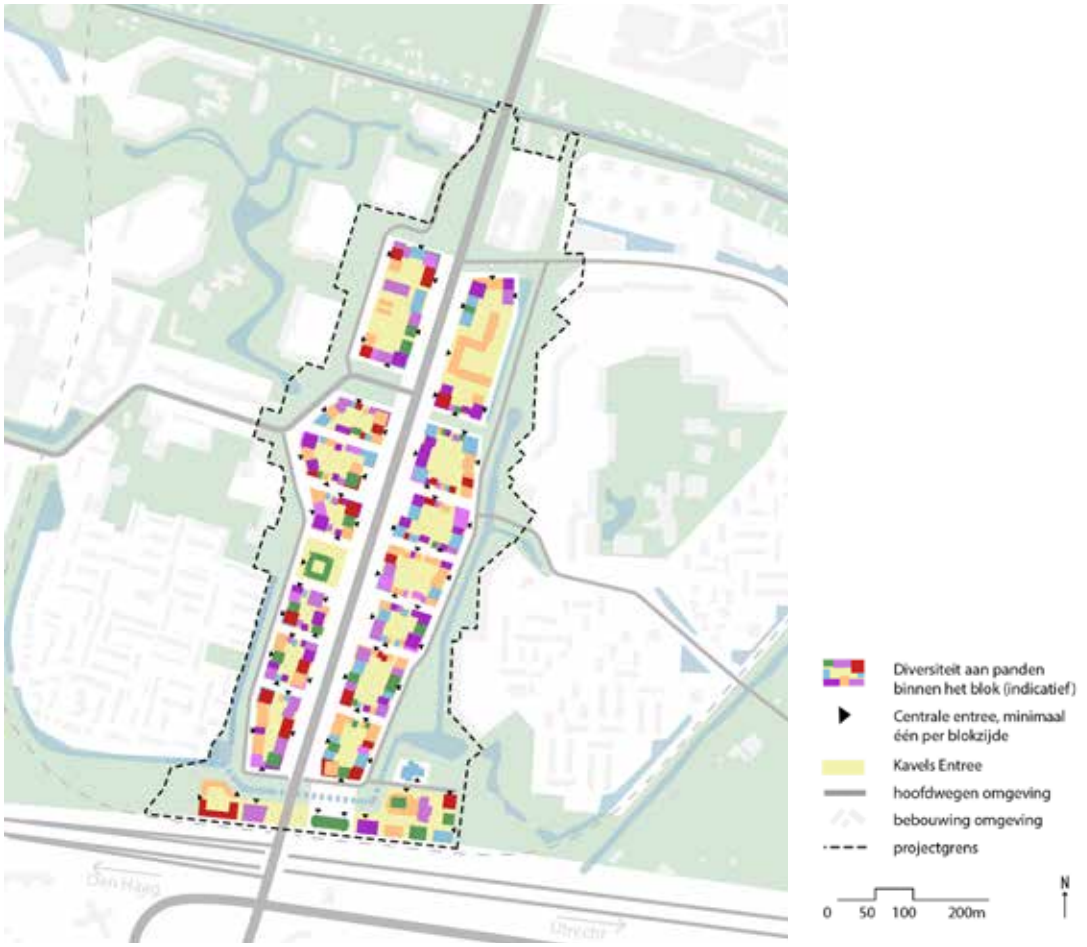
Entree vormt straks voor vele reizigers het eerste beeld van Zoetermeer: hier kom je de stad binnen en word je welkom geheten in een levendige omgeving: een wijk met stedelijke allure. Voor reizigers aankomend over A12 en spoor geeft Entree straks een duidelijke markering van de Zoetermeerse stedelijkheid, met de hoogbouw langs de A12 als eerste blikvangers, en een attractief stationsplein als ontvangstruimte van de wijk en de stad. Hierdoor zet Entree, en Zoetermeer als stad, zich in de regio duidelijker als stedelijke knoop op de kaart.

Bij Entree kom je thuis in Zoetermeer. Als onderscheidend leefmilieu in Zoetermeer krijgt de wijk een karakter dat echt stedelijk van aard is en zich daarmee duidelijk onderscheidt van de omliggende wijken. Tegelijkertijd heeft het de kwaliteiten van een groene en duurzame leefomgeving. De combinatie van een stadse bebouwingsdichtheid, mix van functies (wonen, werken en voorzieningen) met hedendaags stedelijk groen in de openbare ruimte, binnenhoven, daken en gevels, toont het Zoetermeer van de 21ste eeuw.

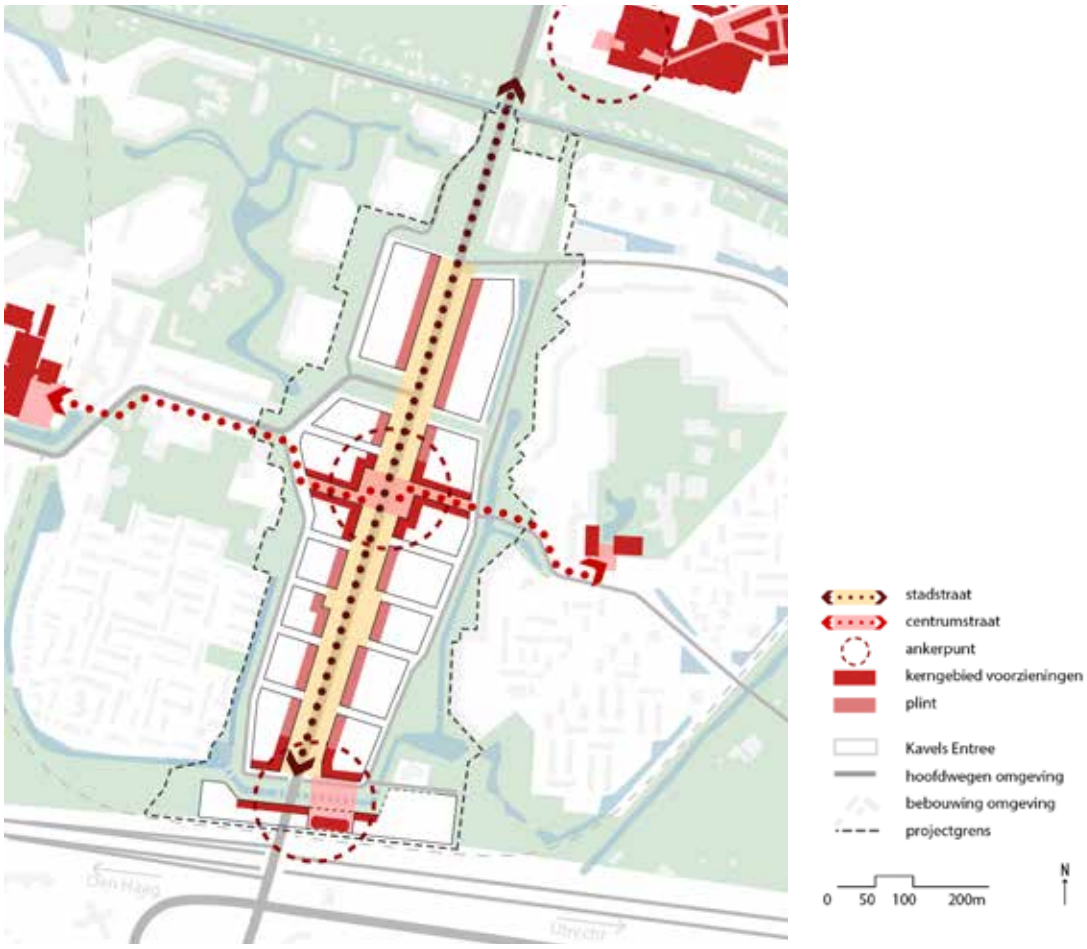
2. Verbindende schakel

Entree is op zo'n manier gesitueerd dat het een verbindende schakel vormt tussen de omliggende wijken in álle windrichtingen: het creëert een fijnmazig weefsel dat de wijken Meerzicht, Driemanspolder, de Binnenstad en Rokkeveen met elkaar verbindt in een logisch en uitnodigend netwerk van routes voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en de auto biedt. Vanzelfsprekend wordt de Afrikaweg voorzien van riante trottoirs, fietspaden en vrije busbanen. De dwarsroutes in oost-west richting zijn voor het slagen van dit stadsdeel minstens zo belangrijk als de noord-zuid georiënteerde stadsstraat. Vanaf de omliggende wijken worden de bestaande fiets- en voetgangersroutes opgepakt en aangesloten op de stadsstraat. Om te zorgen voor een aantrekkelijke en veilige kruising met de stadsstraat worden deze routes gebundeld tot een tweetal aantrekkelijk en veilig vormgegeven oversteekplaatsen op het niveau van de stadsstraat, waardoor de huidige barrièrewerking van de Afrikaweg wordt opgeheven. Daarnaast worden de bestaande ongelijksvloerse kruisingen in het gebied benut en zo vormgegeven dat ze een directe, veilige en aantrekkelijke verbinding vormen tussen oost en west.

In de reservering van het profiel van de Afrikaweg ten noorden van de stadsstraat is door een ruimtereservering rekening gehouden met het voorzetten van de flankerende fietsroutes en trottoirs, zodat de stadsstraat zich in de toekomst in noordelijke richting verder kan uitbreiden richting de Zoetermeerse Binnenstad, waardoor het netwerk van langzaam verkeersroutes zich nog verder zal verfijnen.



Esentie 3: Menselijke maat en schaal



Essentie 4: Levendige stadsstraat

3. Menselijke maat en schaal

Entree Midden is opgebouwd uit stedelijke, samengestelde stadsblokken met groene, ruime binnentuinen, die betreedbaar zijn voor bewoners en bezoekers. In deze blokken bevindt zich een grote mix aan functies: wonen, werken en voorzieningen, waardoor het gebied een levendig karakter krijgt en het de toekomstige bewoner en bezoeker een ruim aanbod aan voorzieningen kan bieden. De diversiteit in programma komt gedeeltelijk tot uiting in de pandsgewijze opzet, waardoor de grote stadsblokken opgedeeld worden in volumes in een herkenbare maat en schaal. Zo ontstaat een wijk van een grote verzameling panden, die herkenbaarheid en eigenheid creëren in deze nieuwe wijk. Bij de uitwerking van de panden worden daarnaast diverse ingrepen toegepast om ervoor te zorgen dat de toekomstige bouwvolumes de voorbijganger op straat niet letterlijk en figuurlijk overschaduwen. Hoogteaccenten worden voorzien van een eigen onderbouw waardoor het eigenlijke hoogteaccent iets terug ligt vanaf de openbare ruimte. Dit levert een positieve bijdrage aan het beperken van schaduw en windhinder en creëert straatwanden die aansluiten bij de Zoetermeerse belevingswereld: de Zoetermeerse laag. Net als in de Binnenstad van Entree zal deze Zoetermeerse laag duidelijk te onderscheiden zijn van de bovenwereld. Deze hoogteaccenten leveren vooral op een grotere afstand in de skyline van Zoetermeer een bijdrage leveren aan het accentueren van de belangrijkste stedelijke structuren.

Daarnaast is er bijzondere aandacht voor zorgvuldige uitwerking van de eerste twee lagen van de bebouwing aan de stadsstraat en Centrumstraat die voornamelijk een niet-wooninvulling krijgen: de plint. In de plint zullen diverse stedelijke voorzieningen worden ingepast, zoals winkels, horeca, kantoren en bedrijfsruimten. Het is tevens de plek waar woningen hun entrees zullen hebben, al dan niet gecombineerd via entreehallen voor de bovenliggende woningen. Een zorgvuldige uitwerking van deze plint en de aangrenzende openbare ruimte zijn randvoorwaardelijk voor het laten ontstaan van stedelijke reuring aan de plinten enerzijds en een prettige luwe woonomgeving aan de buitenstraten en dwarsstraten anderzijds. Cruciaal daarin is het zorgen voor voldoende entrees en voordeuren rondom het blok, waardoor gesloten straatwanden en onbenutte openbare ruimte worden voorkomen.

Samen dragen deze bij aan het opbreken van de totale lengte van de stedelijke blokken in herkenbare en bruikbare onderdelen die aansluiten bij de menselijke maat en schaal. Ook in de uitwerking van het profiel van de stadsstraat zal het ontwerp van de trottoirs uitnodigen tot verblijf en in maat een schaal een prettige overgang vormen tussen de grote lineaire structuren zoals de rijbanen en bomenlanen van de stadsstraat.

4. Levendige stadsstraat

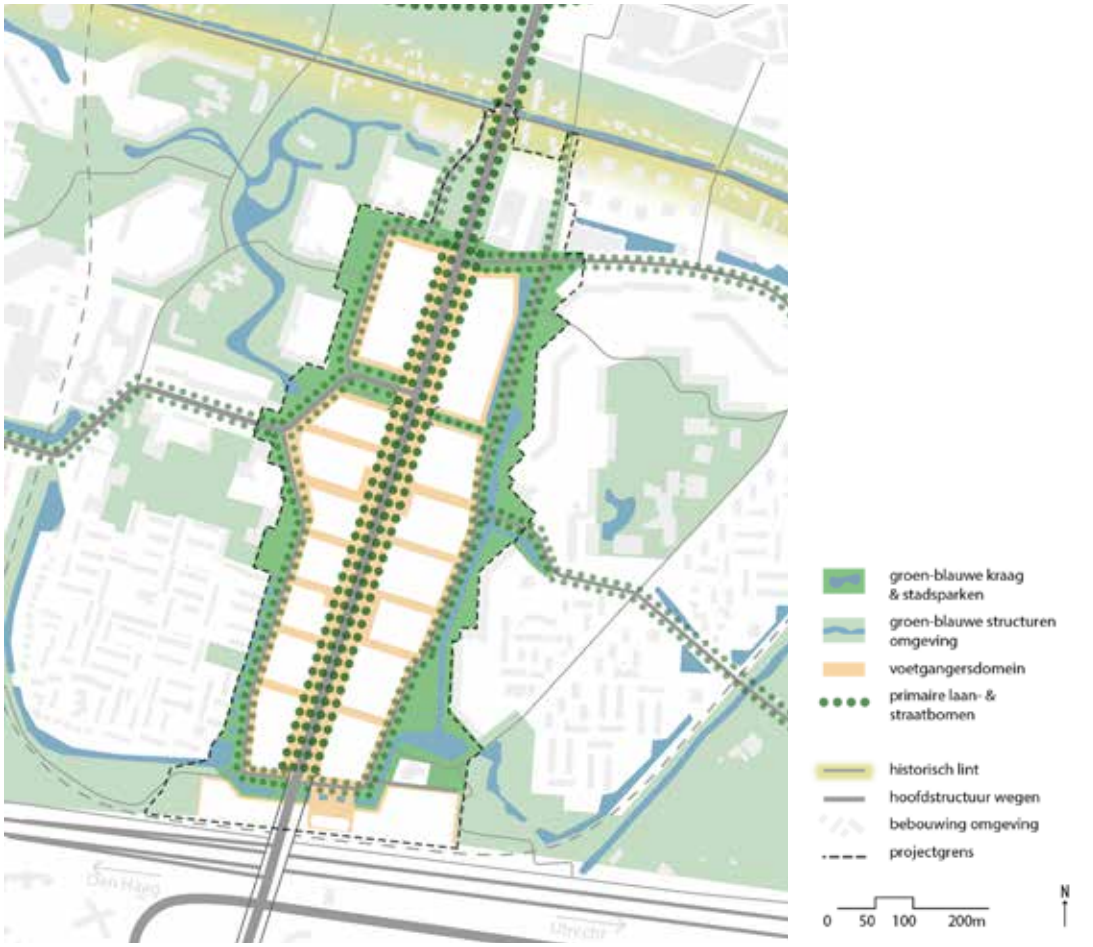
De Afrikaweg vormt de ruggengraat van Entree. De huidige verkeersader krijgt een metamorfose en wordt getransformeerd naar een levendige en uitnodigende stadsstraat. Geflankeerd door gebouwen met doorlopende straatwanden en geaccentueerd door verschillende stedelijke hoogte-accenten is dit straks de plek in Entree waar het stedelijke karakter het sterkst tot uiting komt.

De straat wordt begeleid door robuuste bomenrijen die doorlopen over de gehele lengte van de stadsstraat en de continuïteit van dit profiel verder benadrukken. Tussen de straatwanden biedt het royale profiel ruimte voor zowel verblijven als bewegen, waarbij ruim plek is geboden aan de nieuwe gebruikers van deze omgeving, de voetgangers en fietsers. De groene inrichting in het profiel verbindt tevens op een prettige wijze het stationsgebied met de binnenstad en met de verschillende wijken rondom.

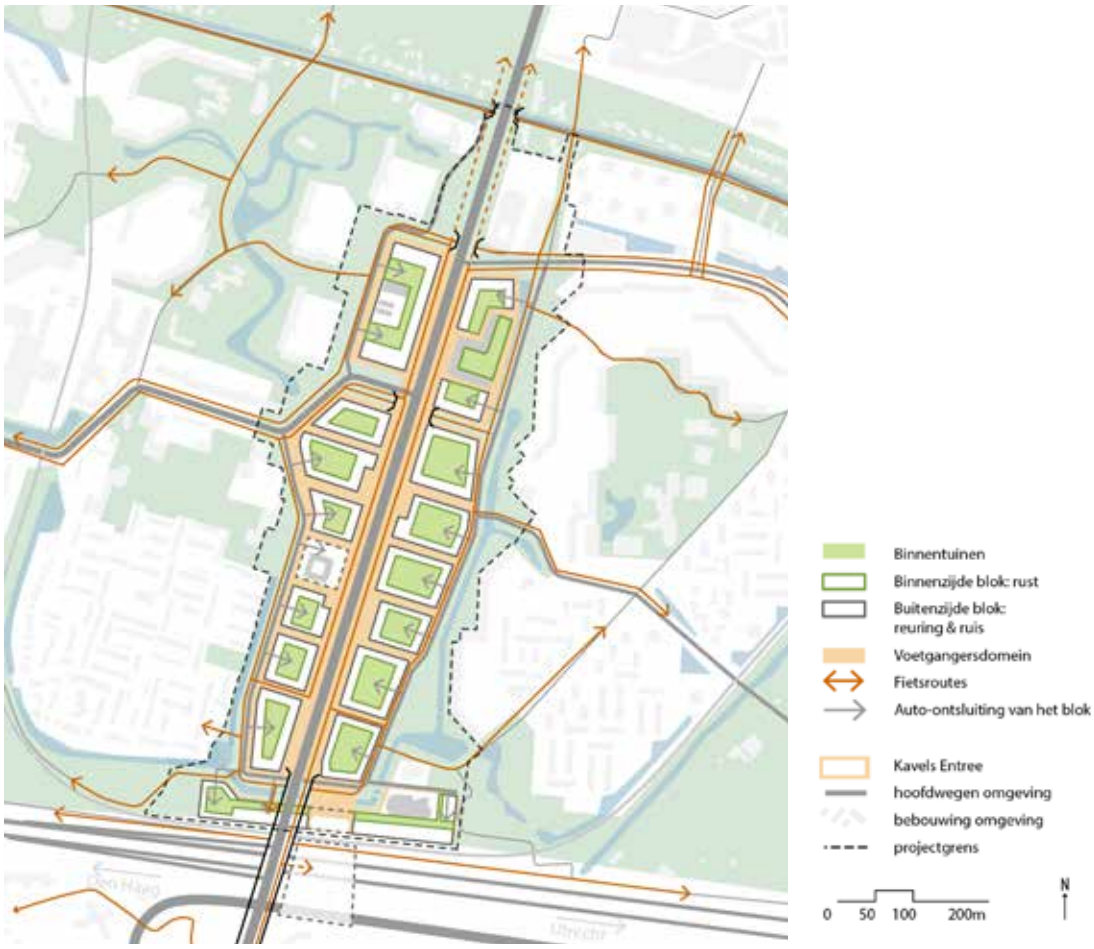
De bebouwing aan de stadsstraat is zodanig georiënteerd dat functies in de plint de openbare ruimte activeren en een prettige stad op ooghoogte creëren. Een gemengd plintprogramma zorgt voor de gewenste levendigheid op straat en een gevarieerd straatbeeld. Een cruciale schakel daarin is de Centrumstraat, die de bestaande wijkcentra van Meerzicht en Driemanspolder via een nieuwe route dwars door Entree met elkaar verbindt. De kruising van de Centrumstraat en de stadsstraat vormt een stedelijk ankerpunt als kerngebied voor de stedelijke voorzieningen in het gebied. Een tweede ankerpunt bevindt zich rondom het nieuwe stationsplein van station Zoetermeer, een dynamische omgeving van komen en gaan waar ook ruimte wordt geboden voor prettig verblijf en een heldere oriëntatie op het netwerk van routes.

De essentie is bouwen in de rooilijn om het wegprofiel te begeleiden, maar op enkele plekken zorgen verbijzonderingen in de rooilijn voor welkome afwisseling op de primaire hoofdrichting van het profiel. Hier springt de bebouwing terug, wat bijzondere pleinruimtes creëert voor stedelijke activiteiten, zoals een terras, een groenzone, ruimte voor sporten en bewegen of een royale trappartij.

De Wibautstraat in Amsterdam als referentie voor de levendige stadsstraat met doorlopende stedelijke wanden



Essentie 5: Robuust groen-blauw raamwerk



Essentie 6: Gezonde toekomstbestendige leefomgeving

5. Robuust groen-blauw raamwerk

Naast de stedelijke verbindingen vormt Entree een puzzelstuk dat de bestaande omliggende groen-blauwe structuren met elkaar verbindt via een robuust raamwerk. Primair onderdeel van dit raamwerk is de Groene Kraag, een parkzone die de nieuwe stedelijke blokken van Entree omkadert met kwalitatieve groenblauwe structuur en tevens de bestaande wijken Meerzicht en Driemanspolder met een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes verbindt. In dit gebied staan de natuurlijke stad en natuurbeleving centraal. Een ander belangrijk onderdeel is de stadsstraat. De opnieuw ingerichte Afrikaweg vormt als groene stadsstraat met forse laanbomen, ruime plantvakken en groene bermen straks ook een robuuste groene verbinding binnen dit netwerk. Op lokaal niveau zullen de dwarsstraten die als groen ingerichte voetgangersdomeinen fungeren dit raamwerk verder verfijnen. Maar het raamwerk loopt ook door tot in de haarvaten van het plan: de groen ingerichte binnentuinen, balkons, daktuinen en groene stoepen zullen alle op hun eigen schaalniveau een bijdrage leveren aan dit raamwerk dat een web van verbindingen vormt op stad-, wijk-, buurt- en blokniveau.

Om tot te komen tot een kwalitatief groenblauw raamwerk gaat het erom een balans te vinden tussen ecologische waarden voor flora en fauna en tevens gebruikswaarden voor de bestaande en toekomstige gebruikers van het gebied. Waar mogelijk wordt gezocht naar een win-winsituatie, waar het in ecologisch waardevolle gebieden goed toeven is met ruimte voor sporten, spelen, verblijven en ontmoeten.

Wat betreft de waterstructuur zorgt Entree er straks voor dat de bestaande missing links zo veel mogelijk worden opgeheven en grote ondergrondse waterverbindingen worden voorkomen. Waar mogelijk dragen open waterstructuren met ecologische oevers bij aan de creëren van ecologisch waardevolle plekken met aantrekkelijke verblijfskwaliteit (zie verder hoofdstuk 6 en 8).

6. Gezonde en toekomstbestendige leefomgeving

Aan de basis van de gezonde en toekomstbestendige wijk Entree liggen diverse onderdelen, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid. Het integreren van en rekening houden met deze onderdelen in het ontwerp is de routekaart naar het creëren van een gezonde wijk. Hierbij kan het Entreegebied worden beschouwd als één stedelijk organisme, waarbij de bouwblokken, de binnentuinen, infrastructuur en openbare ruimte nauw met elkaar verweven zijn en functioneren als één systeem.

Belangrijke basis voor een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving binnen het ruimtelijk concept zijn de recreatief-ecologische groenstructuren: Entree vormt zowel op stedelijk als boven-stedelijk niveau een onmisbare schakel in deze structuren. De Stadsstraat en de Groene kraag omsluiten het woonlandschap van de bouwblokken dat een meer informeel groen karakter krijgt, met semi-publieke binnentuinen gericht op ontmoeten en spelen. Deze ruimtelijke lagen worden aan elkaar geweven tot één systeem bestaande uit een diversiteit aantrekkelijke ecotopen voor mens, plant en dier.

De openbare ruimte en de stedelijke blokken worden klimaatadaptief ontworpen en zijn bestand tegen de uitdagingen die een veranderd klimaat met zich meebrengt, zoals piekbuien, droogte en hittestress.

Daarnaast wordt bij het ontwerp van Entree ingezet op een mobiliteitstransitie, waarin de voetganger en de fietser centraal worden gesteld, het gebruik van de (deel)fiets, het openbaar vervoer en deelauto gestimuleerd worden en het gebruik van de auto wordt ontmoedigd. Entree is een stadswijk die áán het station en vlakbíj de Zoetermeerse Binnenstad is gelegen. Alle basisvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig zodat de auto hiervoor minimaal gebruikt hoeft te worden. Alle stedelijke blokken zullen daarentegen goed ontsloten blijven met de auto, waarbij de straten aan de buitenzijde van het plangebied: de buitenstraten (Boerhaavelaan, Bredewater en Abdissenbos) zullen fungeren als lokale verdeler die per blok een toegang zullen bieden voor een parkeergarage binnen het stedelijk blok. Dit resulteert in een efficiënte auto-ontsluiting met korte routes van en naar de stedelijke uitvalswegen. Hierdoor zal eventuele hinder als gevolg van verkeersbewegingen vanuit het plangebied op de omliggende wijken tot een minimum worden beperkt.

Een aantrekkelijke openbare ruimte zorgt voor uitnodiging tot een gezond leven waarin bewegen en sporten een belangrijk onderdeel vormen. Er zijn goede fietsparkeerplaatsen voor bewoners in de bouwblokken en voor bezoekers beperkt in de openbare ruimte en op loopafstand haltes voor openbaar vervoer en deelauto's. De ruimtelijke uitwerking hiervan zien we terug in de inrichting van de buitenruimte die gericht is op verblijfskwaliteit en langzaam verkeer en pas in laatste instantie op het accommoderen van autoverkeer.

De opzet van Entree met stedelijke blokken rondom de levendige stadsstraat zorgt voor een balans tussen reuring en rust. Reuring langs de levendige plint aan de Afrikaweg en rust in de ruime en luwe buitenruimtes aan de andere zijden van het blok: de gemeenschappelijke binnentuinen, maar ook de Zoetermeerse stoep (zie hoofdstuk 6), de tuinen en de daktuinen.

Essentie 7: Gelaagde stad

Het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug zijn gebouwd naar aanleiding van de Floriade van 1992 en zijn opgenomen in de inventarisatie van cutlureel erfgoed dat gebouwd is na 1945 ('Post-45')

7. Gelaagde stad

De opzet van Entree is zo gekozen, dat het ruimte biedt voor een gefaseerde, stapsgewijze ontwikkeling. De nieuwe wijk van 6.250 - 7.250 woningen zal namelijk in een langdurige gebiedsontwikkeling tot stand komen en een nieuwe gemeenschap bouw je niet in korte tijd. Samen met grondeigenaren, gemeente, bewoners én gebruikers zal de wijk stap voor stap langs de stadsstraat worden opgebouwd. Daarbij begint Entree niet vanaf nul. In het gebied bevindt zich een aantal functies en bestaande gebouwen die ook in de toekomstige ontwikkeling een plek kunnen krijgen en waar de nieuwe ontwikkelingen zich tot zullen verhouden. Hierdoor worden als vanzelf nieuwe lagen toegevoegd die zullen voortbouwen op het lokale karakter en de Zoetermeerse identiteit: het DNA van Zoetermeer.

Het gesloten bouwblok vormt het model voor de bebouwing langs de Afrikaweg, die daarmee als stedelijke uitvalsweg zal transformeren naar een levendige stadsstraat. In feite wordt ook in de verkeerskundige opzet een nieuwe laag toegevoegd, waarbij het verhoogde dijklichaam van de Afrikaweg, als onderdeel van de Zoetermeerse hoofdstructuur (de zogenaamde H-structuur) voor autoverkeer intact blijft en wordt gecombineerd met gebruik door andere verkeersdeelnemers. Waar deze ruimtelijke opzet van gesloten bouwblokken elders in Nederland gewoon is, is dit in Zoetermeer uniek. In zekere zin vormt het bouwblok een nieuw bestanddeel van de stad Zoetermeer.

Op blokniveau wordt, geheel in de Zoetermeerse traditie, ruimte voor innovatie en experiment geboden. Deels om onderscheidende architectuur te stimuleren die het thuisgevoel versterkt, maar ook om op een vrijzinnige en eigentijdse manier vorm te geven aan de bebouwing en de functies in het gebied. Per blok worden de ontwikkelaars uitgenodigd tot het introduceren van een (maatschappelijk gemotiveerd) experiment (zoals bijvoorbeeld een bijzondere typologie, architectuur, collectiviteit, doelgroep of mate van duurzaamheid).

Deze omgevingskwaliteiten geven tevens aanleiding om van plek tot plek ook specifieke gebiedseigen karakteristieken te integreren in de bouwblokken.

De NDSM-Werf en Pontkade in Amsterdam als referentiebeeld voor de gelaagde stad

De Spelregelkaart van Entree als overzicht van de belangrijkste ontwerpprincipes voor het stedelijk blok

4 PRINCIPES VOOR HET STEDELIJK BLOK

4.1 INLEIDING

In een langdurige gebiedsontwikkeling van deze omvang is het van belang dat er voldoende duidelijkheid wordt geboden aan grondeigenaren, omwonenden en nieuwe bewoners, maar dat er ook voldoende ontwerpvrijheid wordt geboden in de plannen. Wijzigingen in beleid, gewijzigde marktomstandigheden, nieuwe bouwtechnieken, nieuwe trends, kortom: zaken die nog niet kunnen worden voorzien maar die een impact kunnen hebben op de langjarige ontwikkeling van Entree, vragen een helder, maar ook flexibel toetsingskader.

De regels voor het ontwikkelen binnen Entree zijn zó opgesteld dat daar voldoende ontwerp- en aanpassingsvrijheid voor ontwikkelende partijen in zit. Dat gebeurt door de essentie van een ambitie te beschrijven en daarna het doel ervan en vervolgens de ontwerpprincipes die als middel zijn voorgeschreven. Deze kapstok zorgt voor eenheid en betrouwbaarheid voor de ontwikkeling in zijn totaliteit. De ontwerpprincipes zijn zo ruim mogelijk opgesteld en niet uitputtend zodat er voldoende mogelijkheden overblijven om te zorgen voor ontwerpvrijheid, verscheidenheid én flexibiliteit. Zijn er omstandigheden die vragen om een ontwerpoplossing die afwijkt van het voorgeschreven ontwerpprincipe, dan geeft de beschreven planessentie uitsluitsel over wat uiteindelijk belangrijk is voor het grotere geheel, terwijl de doelstelling nog steeds als toetsingskader dient.

4.2 HET STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT UITGEWERKT IN EEN SPELREGELKAART

De Spelregelkaart voor Entree geeft een overzicht van de belangrijkste ontwerpprincipes op schaal van de wijk. Hierin is het stedenbouwkundig concept voor Entree zichtbaar. Het biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Dat wil zeggen dat ontwikkelende partijen inclusief de gemeente zich aan deze spelregels houden om zodoende de basiskwaliteit van het plan te garanderen.

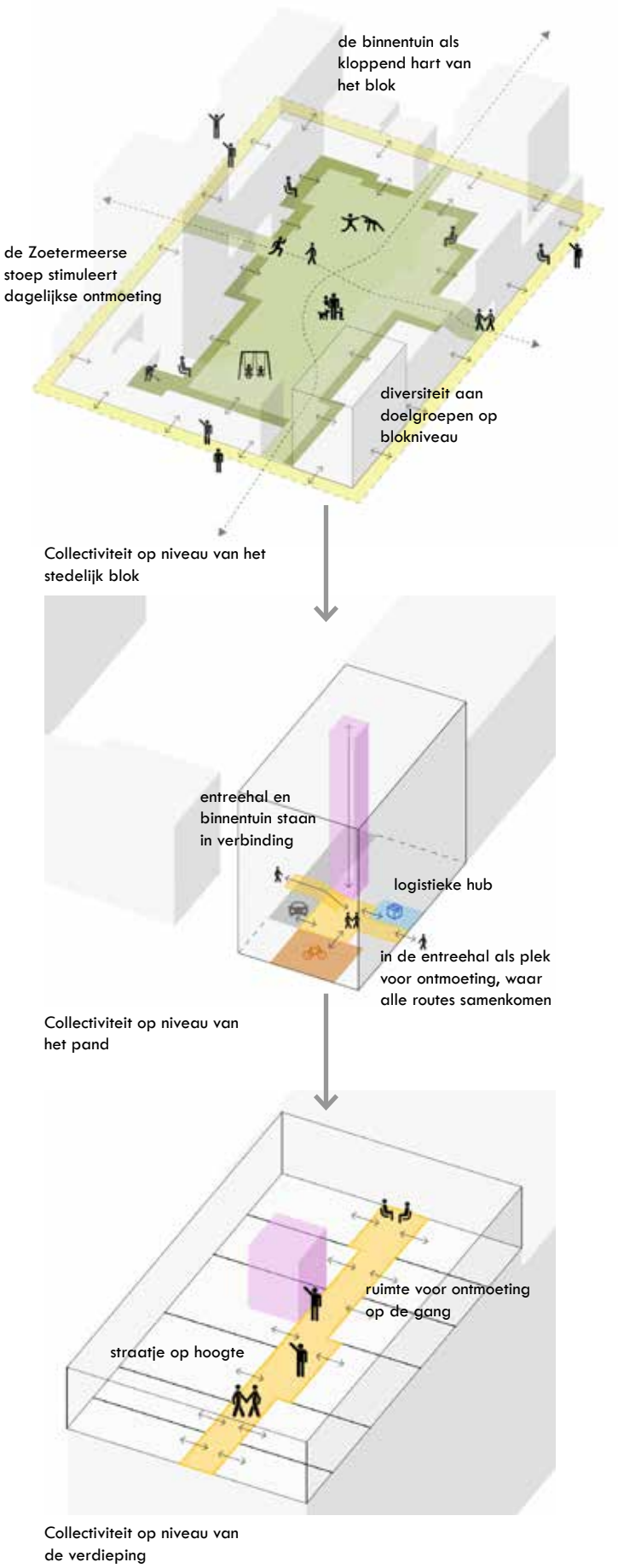
Wonen of werken in Entree betekent een bewuste keuze voor een stedelijke omgeving met een hoge dichtheid. Om de gewenste stedelijkheid met hoge kwaliteit en levendigheid te bieden is hiervoor een compact eigentijds stedenbouwkundig concept ontwikkeld. Het bestaat uit duidelijk herkenbare stadsblokken die afgewisseld of gecombineerd kunnen worden met bestaande, getransformeerde (kantoor)panden. Elk stedelijk blok is op zo'n manier uitgewerkt dat het ruimtelijk en programmatisch aansluit op zijn omgeving, zoals het hoogteverschil dat ontstaat door de ligging tegen het bestaande dijklichaam van de Afrikaweg, maar ook de omliggende bebouwing. Elk blok is samengesteld uit panden variërend in breedte en hoogte, aflopend van de Afrikaweg naar de omliggende straten.

De serie stedelijke blokken langs de stadsstraat worden gekenmerkt door eenheid in verscheidenheid. Belangrijke ontwerpprincipes zijn:

- De ingangen van de gebouwen liggen in de straatwanden van elk blok,
- De pandsgewijze opbouw van het blok,
- De aflopende bouwhoogte vanaf de stadsstraat naar de omliggende wijken,
- De collectieve binnentuinen die overdag toegankelijk zijn
- De variatie in bouwhoogte waardoor er licht en lucht in elk blok wordt gecreëerd en
- De menselijke maat in de beleving van de stad op ooghoogte.

Generieke afwijkingsmogelijkheid

Indien met andere ontwerpprincipes dezelfde essentie en hetzelfde doel, of een verbetering daarvan, wordt bereikt kan er -indien goed gemotiveerd- worden afgeweken van de genoemde ontwerpprincipes. De beoordeling van het toekennen van de afwijkingsmogelijkheid ligt bij het Q team in samenspraak met stedenbouw.



Het stimuleren van buurtgevoel en interactie tussen bewoners binnen het stedelijk blok werkt door op drie schaalniveau's: het blok, het pand en de verdieping

Door rondom het stedelijk blok zoveel mogelijk functies en voordeuren op straatniveau te ontwikkelen wordt de levendigheid in het gebied vergroot, maar ook de sociale controle en daarmee de veiligheid. Ook binnen de blokken is het van belang door de schalen heen voldoende voorwaarden te scheppen voor interactie en collectiviteit tussen bewoners en gebruikers binnen het blok, waardoor een buurtgevoel ontstaat.

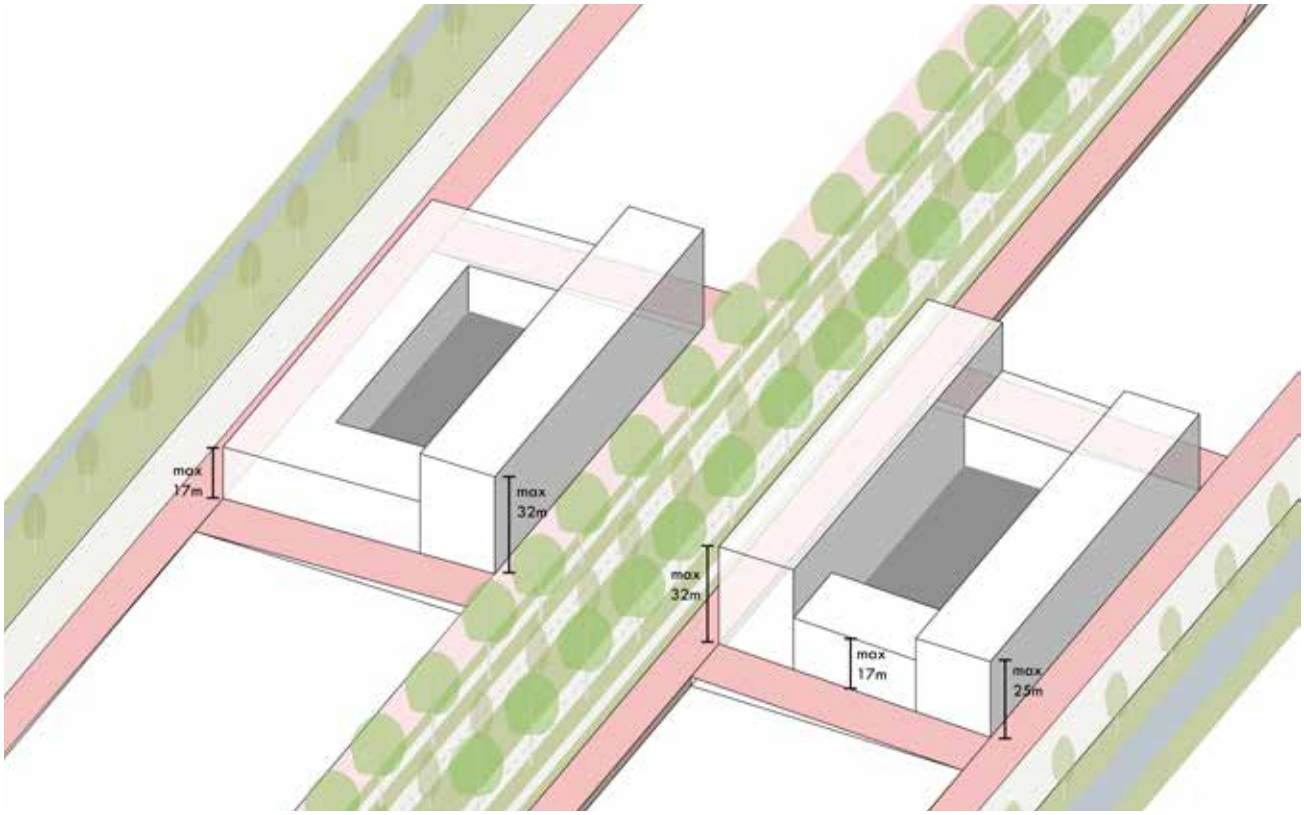
Op een aantal specifieke locaties in Entree zijn hoogteaccenten mogelijk. Het gaat daarbij om gebouwen die door hun hoogte een bepaalde plek of structuur benadrukken. Enkele van de grootste hoogteaccenten tot 70 meter benadrukken de ankerpunten die ontstaan door kruising van de belangrijkste stedelijke structuren waarop Entree is gevormd: het spoor- en snelwegenlandschap in oost-westrichting, de stadsstraat Afrikaweg in noord-zuidrichting en de Centrumstraat als oost-westroute die Meerzicht en Driemanspolder met elkaar verbinden. Ter plekke van deze dwarsverbindingen zal er eveneens specifiek programma worden gepland en treden verbijzonderingen op in de openbare ruimte. Naast deze hoogste accenten zijn er op diverse locaties in het gebied accenten van een lagere orde mogelijk. Gezamenlijk vormen zij een compositie van accenten die Entree als geheel markeren en in hoogte aflopen richting de bestaande omgeving.

De hoogteaccenten zijn als ster op de spelregelkaart aangegeven, omdat de exacte locatie en opzet onderdeel is van de planuitwerking van ieder blok. Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met de impact van dit accent op de omgeving, zowel in de beleving vanaf de omliggende openbare ruimte en de binnentuinen, maar ook vanaf de bestaande woningen in Entree en de omliggende wijken.
Langs de stadsstraat wordt de bebouwing op zo'n manier in de rooilijn geplaatst dat deze de richting van de stadsstraat markeert. Rondom de twee nieuwe oversteken voor het langzaam verkeer die op het niveau van de Afrikaweg komen, zorgen verbijzonderingen in deze rooilijn voor een onderbreking doordat de bouwwand hier lokaal terugligt wat ruimte biedt voor extra groen en verblijven. Deze verbijzonderingen, de "stadsnissen", markeren de belangrijkste dwarsverbindingen met Meerzicht en Driemanspolder.

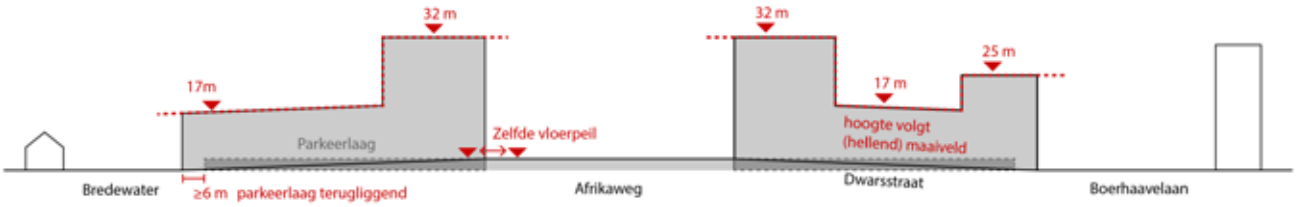
De verkeersstructuur van Entree maakt dat de stedelijke blokken door de auto enkel vanaf de zogenaamde buitenstraten (het Bredewater, Boerhaavelaan en Abdissenbos) worden ontsloten. Voetgangers en fietsers krijgen in Entree ruim baan en kunnen het blok vanaf alle zijden benaderen, en ook vanaf het openbaar vervoersnetwerk is er een fijn netwerk aan routes mogelijk. Dit stelt in de uitwerking van het stedelijk blok voorwaarden aan de positie van entrees van garages voor auto en fiets, maar ook voordeuren, entreehallen en de oriëntatie van het plintprogramma.

Doordat de stedelijke blokken in opzet reageren op de stedelijke structuren, hun positie in het gebied en hun directe omgeving zijn geen twee bouwblokken in ruimtelijke en programmatische zin hetzelfde. Ook zal de termijn waarbinnen de blokken zullen worden gerealiseerd verschillen. Het is inherent aan de ontwikkeling van Entree dat er door de tijd variatie zal optreden in het eindbeeld van de stedelijke blokken. Dit vraagt om flexibiliteit in de toepassing van de ontwerpprincipes zodat ingespeeld kan worden op nieuwe inzichten die gedurende de ontwikkeling van het gebied worden opgedaan. Anderzijds, of beter gezegd juist daarom is het belangrijk om de principes waar alle blokken aan moeten voldoen om tot een samenhangende wijk te komen nauwkeurig te ontwerpen en te beschrijven. In Hoofdstuk 4.3 komen die principes aan de orde.

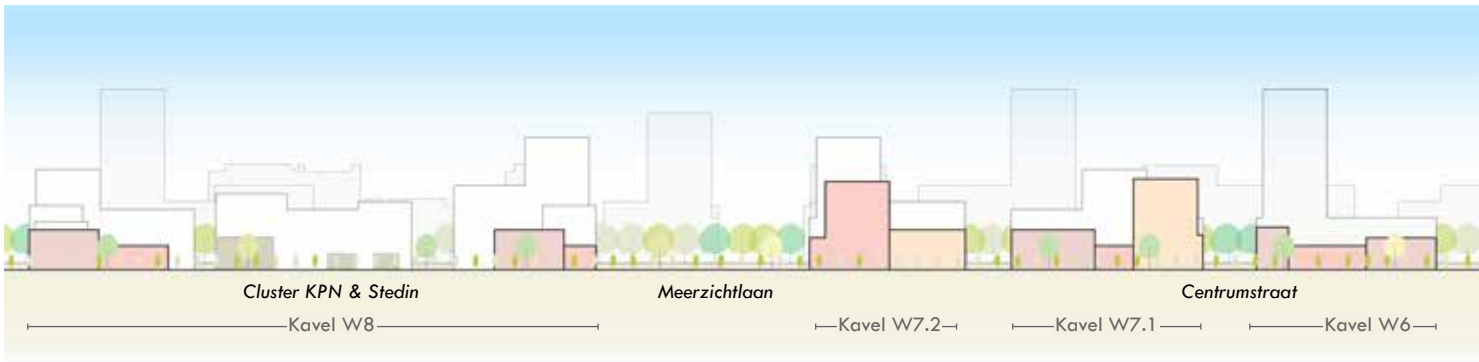
Dit is een 'technisch verhaal' waarin wordt bepaald hoe de blokken bebouwd moeten worden in hoogte, breedte en diepte. Er is een balans gevonden tussen duidelijkheid en ontwerpvrijheid voor de architectonische uitwerking. De belangrijkste locatiespecifieke randvoorwaarden en richtlijnen zijn weergegeven in de spelregelkaart.



Overzicht ontwerpprincipes: Basishoogte



Principe basishoogte



Aanzicht vanaf de wijk Meerzicht, kijkend richting oosten: de opbouw van lagere blokken aan het Bredewater/Abdissenbos en hogere accenten richting stadsstraat is duidelijk

4.3 PRINCIPES VOOR HET STEDELIJK BLOK ENTREE MIDDEN

Basishoogte

Doel

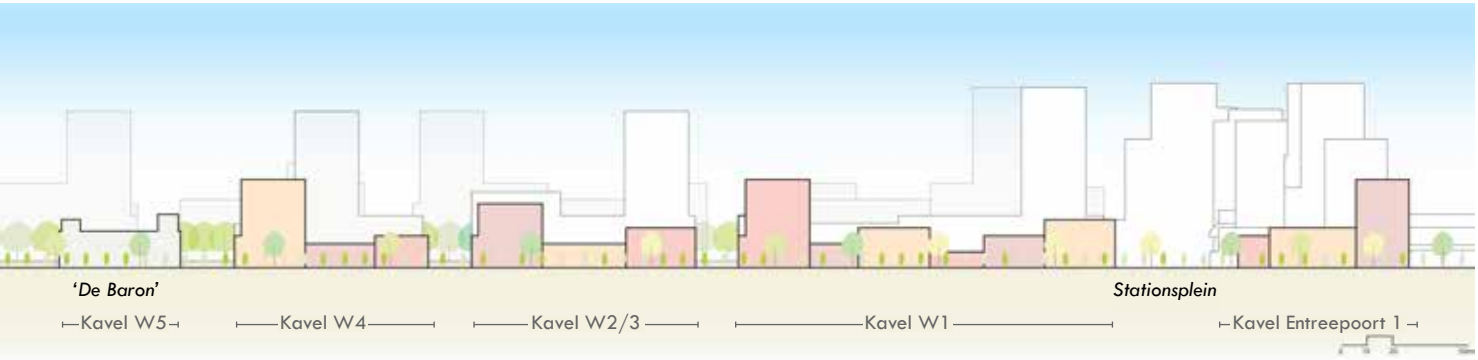
Het beoogde doel is doorlopende straatwanden te creëren die in een prettige verhouding staan tot de aangrenzende openbare ruimte, waardoor zij als heldere begeleiding werken en tevens de buitenruimtes en omliggende bebouwing niet substantieel overschaduwen. Menselijke maat en de beleving van de voetganger op straat is hierbij van groot belang.

Essentie

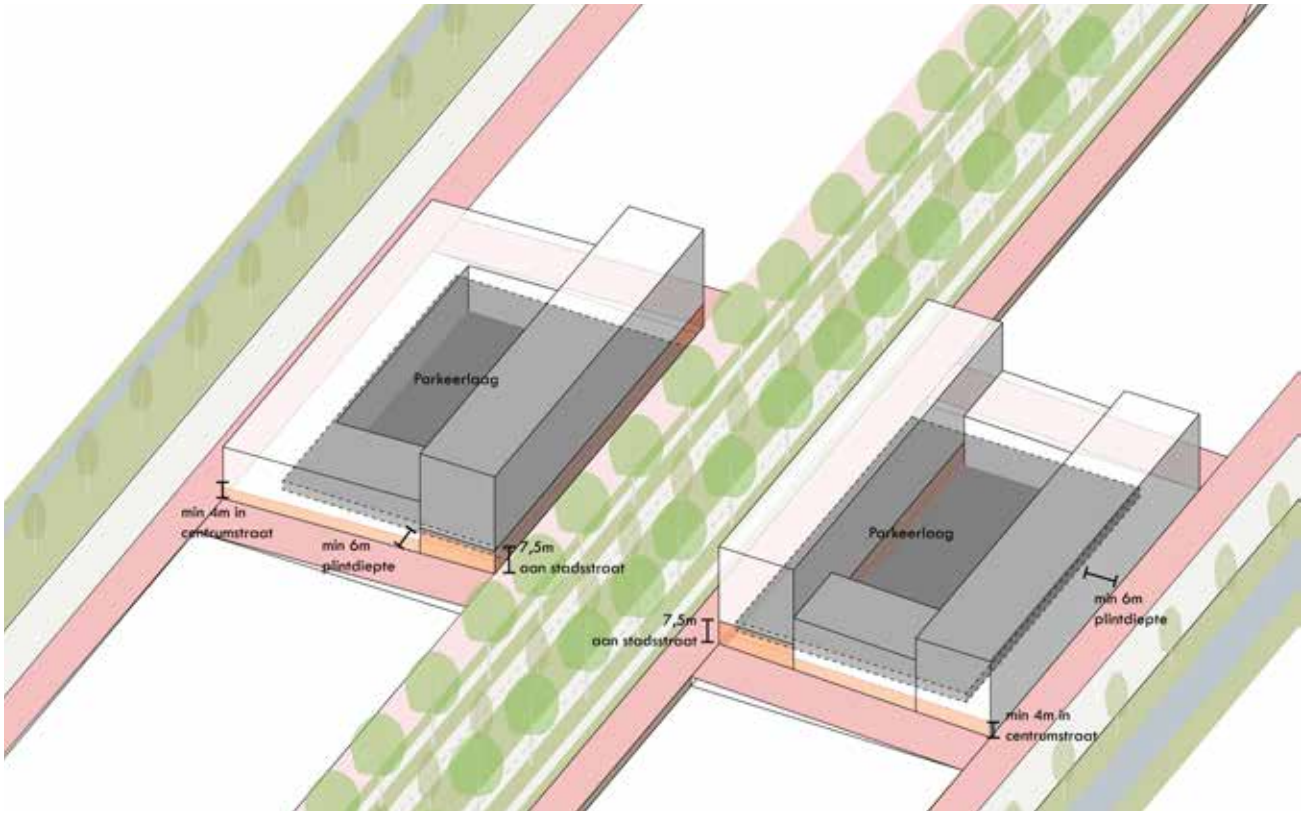
De basishoogte van het stedelijk blok verschilt per blokzijde en staat in verhouding tot de context: de hoogte is mede bepaald op basis van de aangrenzende openbare ruimte. Zo is in de basishoogte de straatwand maximaal 1 meter hoger dan de breedte van de straat. Ook wordt er rekening gehouden met de maat en schaal van de omliggende bebouwing: zo worden lagere bouwhoogtes gehanteerd aan de zijde van het Bredewater, met de aangrenzende eengezinswoningen uit de Waterbuurt op kortere afstand, dan aan de Boerhaavelaan, waaraan hogere flatgebouwen gesitueerd zijn op grotere afstand.

Ontwerpprincipes

- De basishoogte langs de verschillende zijdes van het blok is afhankelijk van de aangrenzende buitenruimte. Over het algemeen geldt, hoe breder het profiel van de buitenruimte, hoe groter de basishoogte:
  - Blokzijdes langs de Afrikaweg: Maximaal 32 m hoog
  - Blokzijdes langs de Boerhaavelaan: Maximaal 25 m hoog
  - Blokzijdes langs het Bredewater en Abdissenbos: Maximaal 17 m hoog
  - Blokzijdes langs de dwarsstraten: Maximaal 17m hoog
  - Blokzijdes langs de Centrumstraat: Maximaal 20 m hoog
- Als hoogte wordt gerekend vanaf het maaiveld van de aangrenzende openbare ruimte tot aan de bovenzijde van de dakrand. Opbouwen ten behoeve van installaties en uitstekende liftkernen worden, mits terugliggend geplaatst, niet meegerekend in deze basishoogte.



k zichtbaar



Overzicht ontwerpprincipes: Plint

De plint van het gebouw Patchwork door Barcode Architects in Amsterdam als referentie voor een stedelijke plint met een mix aan functies

Rendering van de ontwikkeling van The Yards in Washington DC als referentie voor een stedelijke hoge plint gecombineerd met een brede openbare ruimte met voldoende ruimte voor verblijf en groen

Plint en parkeerlaag

Doel

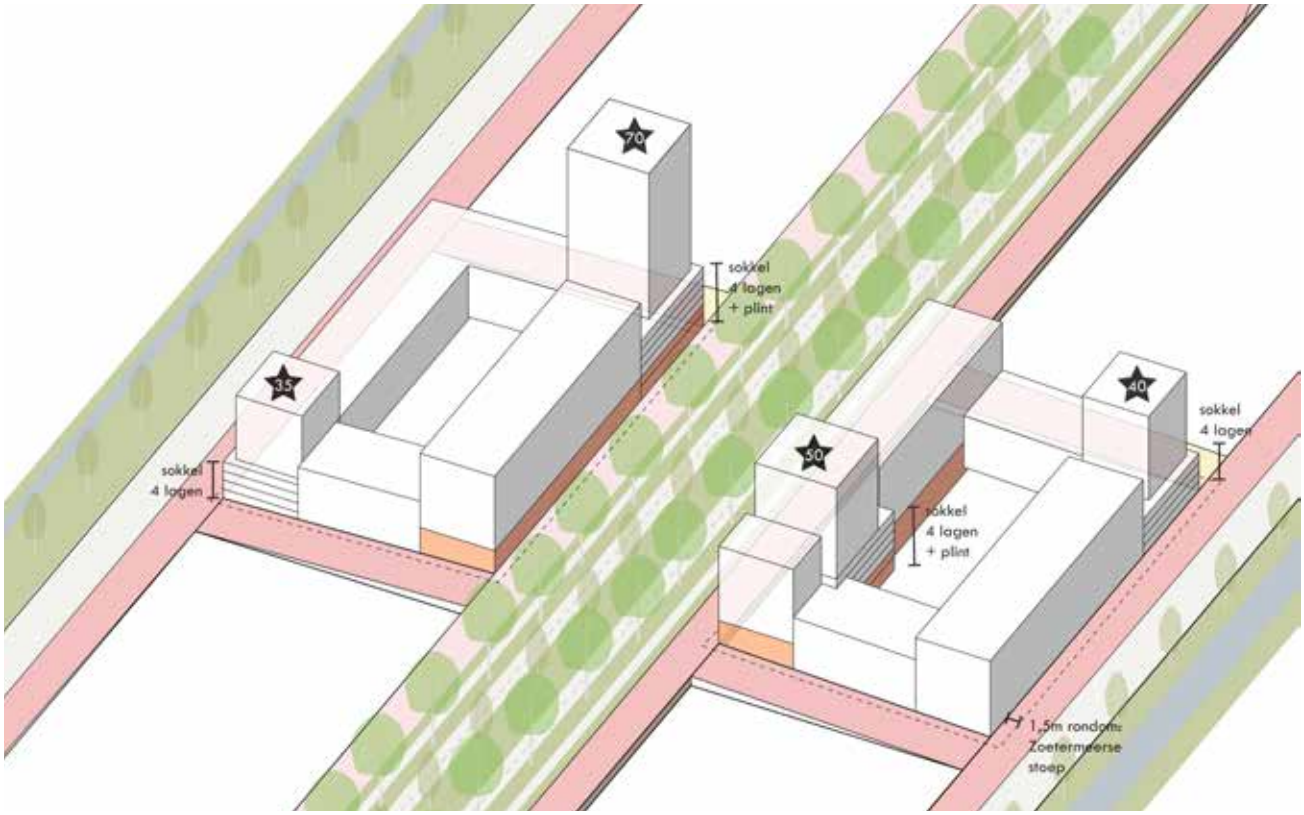
Het doel is een levendige doorlopende plint te creëren langs de stadsstraat Afrikaweg, de Centrumstraat en aan het Stationsplein. Door uitgangspunten vast te leggen voor deze plint wordt flexibiliteit gecreëerd voor verschillende programmatische invullingen door de jaren heen. Door ook zorg te dragen voor een zorgvuldig vormgegeven overgangszone tussen binnen & buiten middels de Zoetermeerse stoep, worden de optimale condities gecreëerd voor een stedelijk interactiemilieu op straatniveau. Het optimaal functioneren van het programma op de begane grond rondom het blok, is bepalend voor de maximale afmetingen van de parkeerlaag.

Essentie

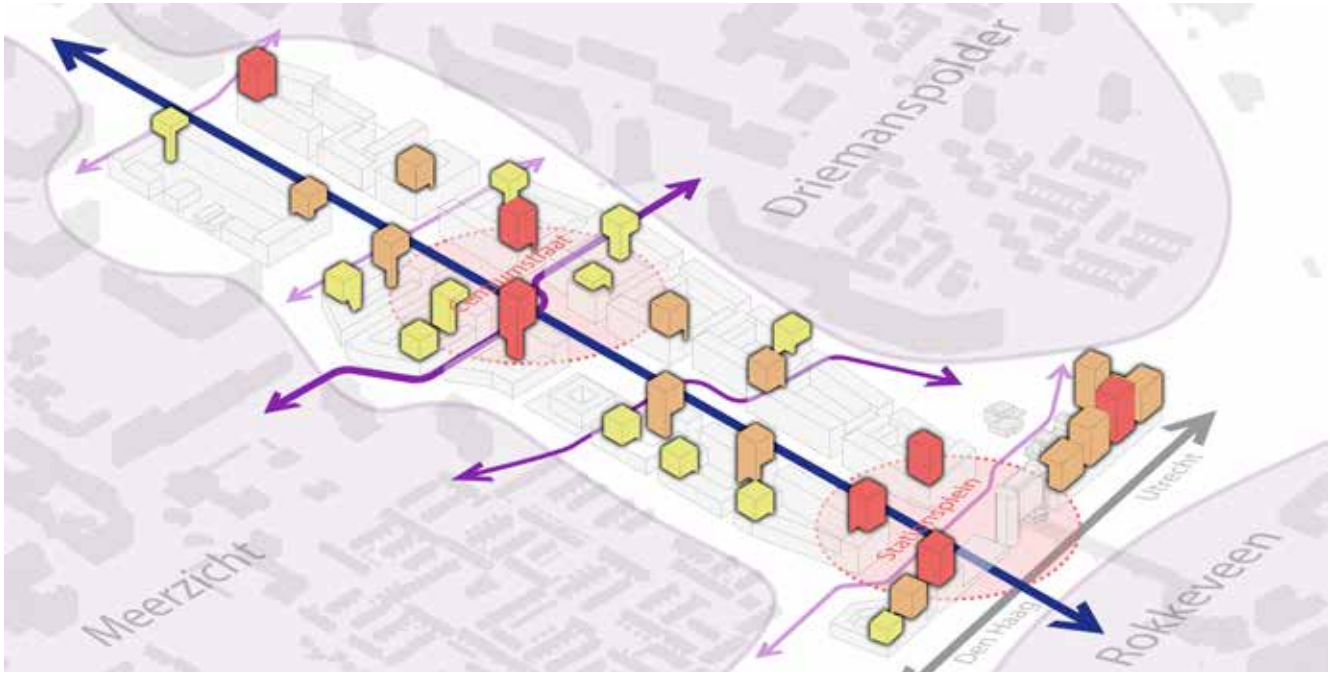
De onderste lagen van het bouwblok worden de plint genoemd. Het zijn de bouwlagen waar de meeste interactie tussen binnen en buiten plaatsvindt en waar het niet-woonprogramma zich voornamelijk concentreert. In de Entree zijn bepaalde plinten onderscheidend van de rest van het blok qua programma, formaat en uitstraling. In Entree wordt de verhoogde ligging van de stadsstraat benut door een éénlaagse parkeergarage te creëren waarvan het dak aansluit op het straatniveau van de stadsstraat.

Ontwerpprincipes

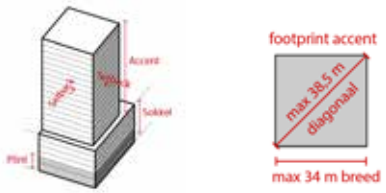
- De minimale hoogte van de plint langs de Afrikaweg is 7,5m (bruto). Dit kan in 1 of 2 lagen onderverdeeld worden. Een gedeeltelijke onderverdeling, zoals een entresol en een vide, is ook mogelijk.
- Het gaat erom dat de plint zich architectonisch onderscheidt van de verdiepingen erboven, onder andere door meer transparantie en/of reliëf.
- De minimale hoogte van de plint langs de Centrumstraat en langs het Stationsplein is 4m (bruto).
- De overgangszone tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig vormgegeven en heeft rondom het blok een maat van 1,5m buiten de perceelsgrens: de Zoetermeerse stoep. Voor uitwerking hiervan zie Hoofdstuk 6 *Gezonde en levendige buitenruimte*.
- De programmatische invulling van de plint vormt een mix van divers commercieel en maatschappelijk programma, bedrijfsruimtes, kantoorprogramma aangevuld met woonprogramma.
- In de plint is tevens ruimte voor logistiek programma zoals ingangen van parkeergarages, fietsenbergingen en nutsvoorzieningen. Zie H4.3 *Entrees*.
- Ook de andere zijden van het blok die niet als plint worden ingevuld en voornamelijk uit wonen bestaan, bestaan uit programma met een open uitstraling naar de openbare ruimte. Dus bijvoorbeeld geen gesloten wand met bergingen erachter. Een eventuele parkeerlaag houdt minimaal 6m afstand tot deze blokzijden, zodat er voldoende ruimte is voor een woonfunctie op de begane grond. Garage-entrees en aantrekkelijk vormgegeven fietsenstallingen kunnen wel in deze zone worden aangelegd.
  Indien kan worden aangetoond dat er met minder diepte van de woningen op de begane grond toch een actief woonprogramma kan worden gemaakt dat functioneert als volwaardige woonruimte kan lokaal van de gestelde grens van 6 meter worden afgeweken.
- In de constructie en plafond- en vloerhoogte van de garage wordt rekening gehouden met voldoende pakketdikte en bijbehorende belasting van een groene binnentuin. Voor aanvullende principes ten aanzien van de daktuin, zie H4.6 *Binnentuin & daken*.
- Hoofdstuk 7 *Levendige, gemengde stadswijk* gaat dieper in op de programmatische invulling van de plint. In het Beeldkwaliteitsplan staan aanvullende principes voor de ruimtelijke uitwerking van de plint.



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Accenten



Overzichtskaart ontwerpprincipe stedenbouwkundige inpassing van de hoogteaccenten



Overzicht ontwerpprincipes: Opbouw van het accent

Hoogteaccenten

Doel

Het doel is te komen tot een zorgvuldige compositie van hoogte-accenten die de skyline van Entree en Zoetermeer als geheel versterken. Daarnaast is het doel te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van het beoogde gebiedsprogramma, gebruikmakend van de verdichtingsmogelijkheid die een toren biedt op een daarvoor geschikte locatie. Op een lager schaalniveau dient een zorgvuldige inpassing van het volume bij te dragen aan een prettige beleving van het accent vanaf straatniveau en in de directe omgeving. De alzijdige oriëntatie van het accent, met actieve gevels rondom draagt bij aan deze beleving.

Essentie

Hoogteaccenten markeren een plek of een stedelijke structuur. Dit is belangrijk voor herkenbaarheid en oriëntatie. In Entree vormen de accenten toevoegingen aan de basishoogte van het bouwblok die specifieke plekken en routes tussen de bouwblokken binnen de Entree benadrukken. Tevens dragen zij bij aan de intensivering van het programma op een daarvoor geschikte locatie en zorgen ze voor een bijzondere woonvorm die afwijkt van de bebouwing in de basishoogte.

Ontwerpprincipes

Positie en alzijdigheid

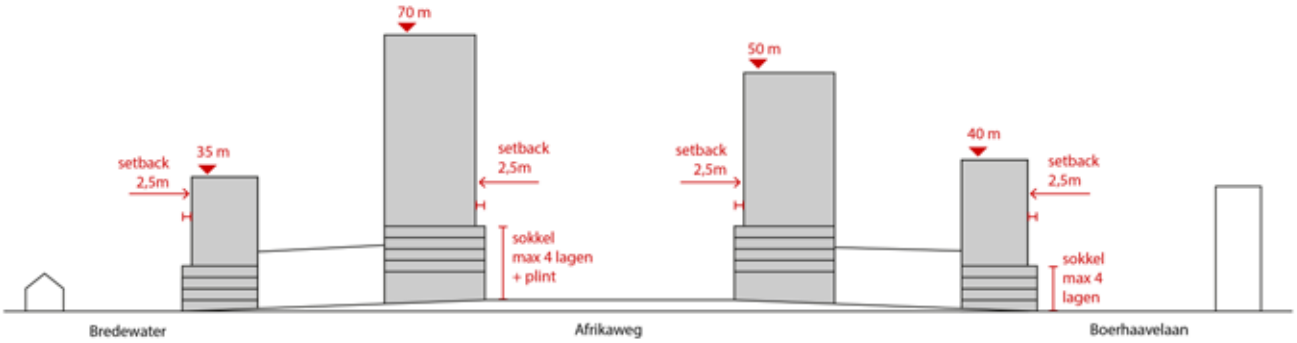
- De accenten zijn globaal gepositioneerd op de stedelijke blokken door middel van een ster op de Spelregelkaart. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als schaduwwerking, zichtlijnen vanuit de omgeving, compositie (accentueren van routes) en onderlinge afstand.
- De globale locatie-aanduiding biedt flexibiliteit om de specifieke locatie van het accent bij de nadere uitwerking van het bouwblok vast te leggen. Een positie op hoek van het blok is daarbij een mogelijkheid maar is niet bij voorbaat vastgelegd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de specifieke context, de bestaande situatie of de toekomstige uitwerkingsmogelijkheden in de directe omgeving.
- De accenten zijn alzijdig ontworpen met rondom actieve gevels met verblijfsruimte wat resulteert in een volwaardige uitstraling aan alle vier de zijden. Blinde gevels zijn om die reden niet toegestaan.

Afmeting

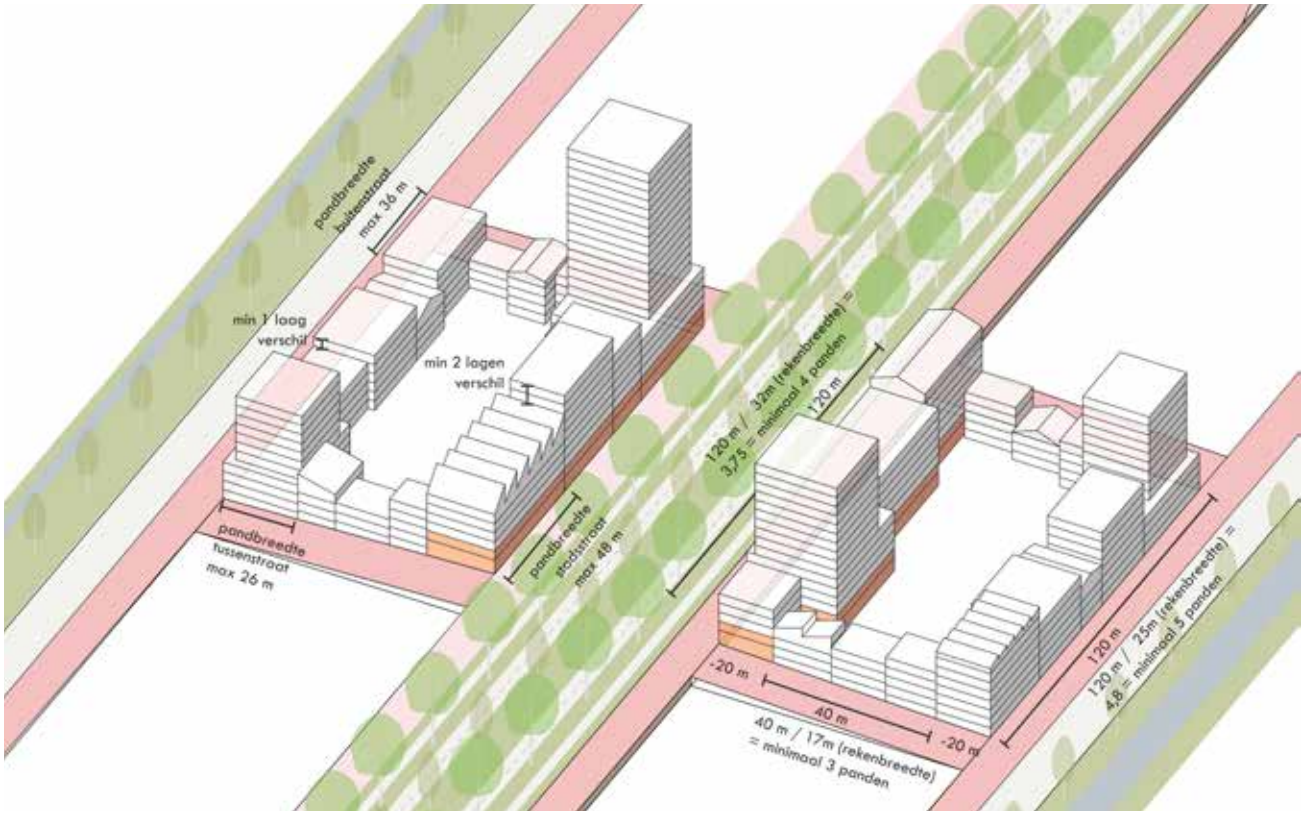
- De maximale hoogte van het accent is afhankelijk van de positie in het raamwerk en is gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld. Daarbij is met positie en hoogte van de accenten rekening gehouden met de kleinere schaal van de bebouwing van de Waterbuurt.
  - Langs de Afrikaweg: maximaal 50 tot 70 m hoog
  - Langs de Boerhaavelaan: maximaal 40 m hoog
  - Langs het Bredewater: maximaal 35 m hoog
- De diagonaal van de footprint van de accenten is maximaal 38,5 meter groot. De zijden van het blok zijn niet meer dan 34 meter breed. De voorwaarde is dat in de architectuur de rankheid van het gebouw overtuigend wordt uitgewerkt, middels het benadrukken van de verticaliteit het volume.

Setback en sokkel

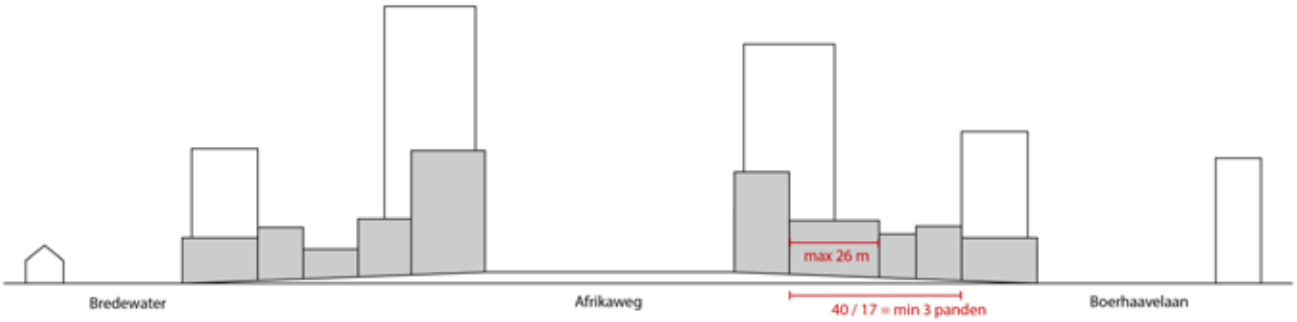
- Om te komen tot een prettige inpassing van de hoogteaccenten worden deze terugliggend geplaatst vanaf de rooilijn van het blok en worden de accenten op een zogenaamde sokkel geplaatst.
- De sokkel is het onderste gedeelte van het volume. De sokkel staat in de rooilijn van het blok en vormt daarmee in beleving vanaf straat een voorzetting van de basislaag van het stedelijk blok. De accenten steken daar bovenuit, en dragen bij aan de beleving op grotere afstand en het markeren van de stedelijke structuren.
- Accenten staan ten opzichte van de sokkel in een setback (horizontale terugligging) van minimaal 2,5 meter vanaf de rooilijn gemeten. Dit resulteert in een doorbreking van de totale gevelhoogte, wat bijdraagt aan een prettigere beleving vanaf straatniveau. Wanneer een accent op de hoek van het blok wordt geplaatst betekent dit dat een setback aan beide zijden van het blok gerealiseerd dient te worden.
- Om te komen tot een juiste verhouding van de sokkel en accent is de maximale sokkelhoogte afhankelijk van de accenthoogte en de positie in het gebied. Om ontwerpvrijheid te creëren is een lagere sokkel ook mogelijk. Dit heeft geen invloed op de maximale hoogte van het accent. Die is gemeten vanaf het maaiveld.
  - Accenten van 50 tot 70 meter bevatten een sokkel van maximaal 4 bouwlagen exclusief de plint. De minimumhoogte van de sokkel is 12 meter.
  - Accenten van 35 tot 40 meter bevatten een sokkel van maximaal 4 bouwlagen. De minimumhoogte van de sokkel is 6 meter.



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Accenten



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Panden



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Panden

De Groene Loper Maastricht als referentie voor een pandsgewijze opbouw van het blok

Ontwerpprincipes stedelijk blok: Panden

Woontoren aan de Laan op Zuid door Geurst en Schulze architecten als referentie balkons waarmee een variatie in gevelbeeld wordt bereikt

Panden

Doel

Door de bouwblokken op te delen in individuele, kleinere panden ontstaat een schaal die in de beleving vanaf de straat en in de omgeving, maar ook in de gebouwen prettig en herkenbaar is door de menselijke maat en afwisseling. De onderverdeling in meerdere panden zorgt daarnaast voor een goede spreiding van de levendigheid aan alle zijden van het samengestelde bouwblok.

Essentie

Entree bestaat uit een serie samengestelde bouwblokken die op hun beurt bestaan uit een mix aan panden van verschillende uitstraling, maat en programmering.

Ontwerpprincipes

Rooilijn

- Panden liggen in principe in de rooilijn, maar per zijde van het blok is 1 terugliggend pand toegestaan. Hoekpanden, bijzonder programma en de in de spelregelkaart aangegeven verbijzonderingen in de rooilijn vormen hierop een uitzondering.
- Maximaal 1 pand per gevel van een blok kan terugliggen vanaf de rooilijn. De maximale terugligging is afhankelijk van de positie in gebied:
  - Afrikaweg: maximaal 4 meter.
  - Overige blokzijdes: maximaal 2 meter.

Panddiepte

- Panden zijn maximaal 22 meter diep, vanaf de openbare ruimte bezien. Panden die een sokkel met accent vormen zijn hierop een uitzondering.
- Panden liggen in principe in de rooilijn, maar per zijde van het blok is 1 terugliggend pand toegestaan dat maximaal 4 meter terug ligt vanaf de rooilijn gemeten. Hoekpanden en de in de spelregelkaart aangegeven verbijzonderingen zijn hiervan uitgesloten
- Uitzonderingen van de panddiepte worden beschreven in "*bijzonder programma*".

Pandbreedte 'formule'

- Om te zorgen dat er voldoende panden per blok gemaakt worden is een formule opgesteld die qua uitkomst rekening houdt met de positie in het gebied.
- Het minimaal aantal te ontwerpen panden per gevellengte is berekend middels deze formule. De uitkomst hiervan is op de spelregelkaart aangegeven:
  - Totale bloklengte/rekenbreedte = minimaal aantal panden. Voorbeeld: bloklengte van 80 meter/17 meter rekenbreedte = 4,70. Dit resulteert in de spelregel van 5 panden aan deze blokzijde.
  - Het aantal panden wordt in principe naar boven afgerond. Op een aantal plekken is in verband met nadelinge afrondingen daar van afgeweken in de Spelregelkaart.
  - Bij de dwarsstraten is in de berekening rekening gehouden met de grotere pandbreedte (22m) van de panden op de hoek.
  - Indien in de dwarsstraat gekozen wordt voor een extra brede doorsteek richting de binnentuin van minimaal 6 meter, kan dit worden gerekend als een pand.
- De rekenbreedte verschilt per zijde van het blok. Voor de meeste blokzijdes is de rekenbreedte gelijk aan de bouwhoogte*.
  - Blokzijdes van 32 meter hoog: 32 m rekenbreedte
  - Blokzijdes van 25 meter hoog: 25 m rekenbreedte
  - Dwarsstraat en andere blokzijdes van 17 meter hoog: 17 meter*
  - Centrumstraat heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter en rekenbreedte van 20 meter

** Uitgezonderd zijn de blokzijdes aan het Bredewater en Abdissenbos, daar is rekenbreedte ondanks de hoogte van 17 meter gesteld op 25 meter.*

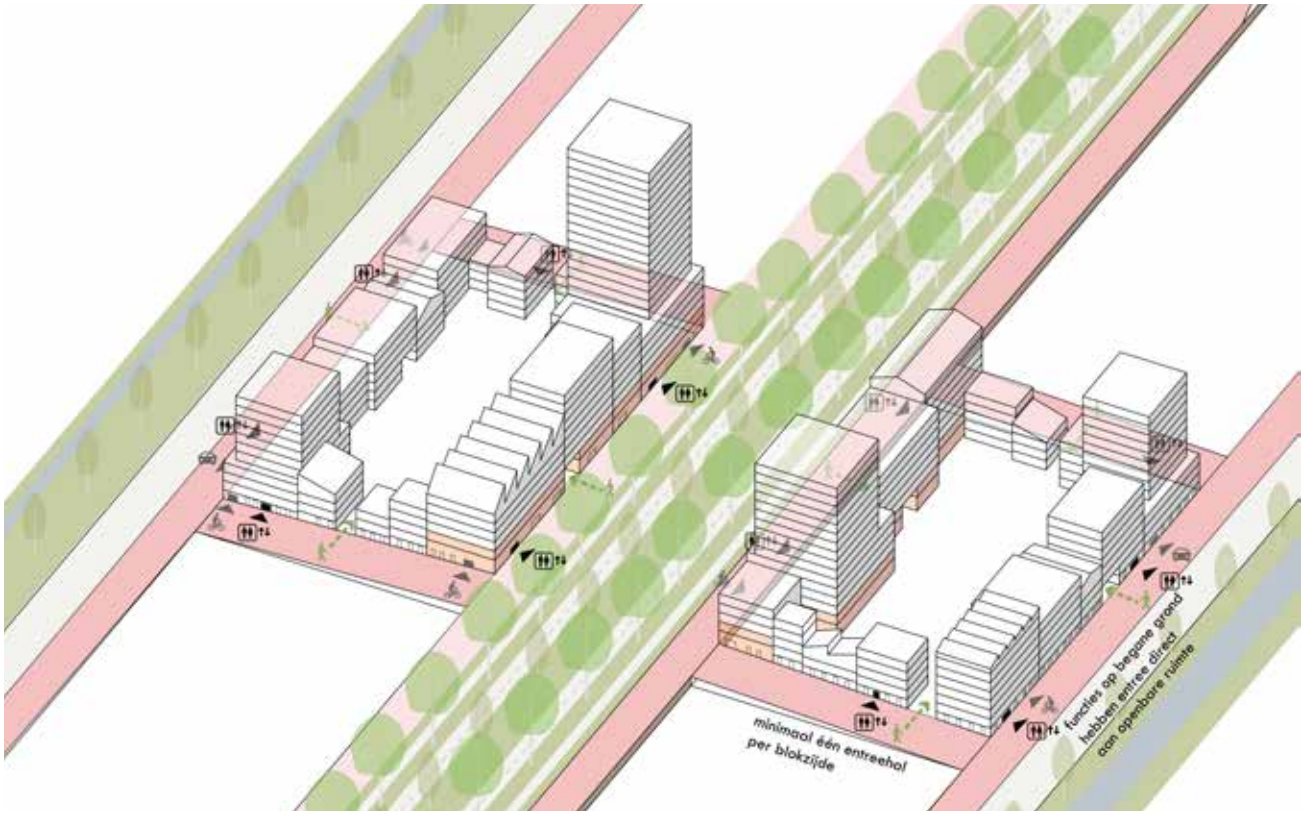
- De precieze onderverdeling van de blokzijde in panden van diverse breedte is vrij in het ontwerp te bepalen. Om te voorkomen dat er een heel lang pand met een serie zeer kleine panden wordt gemaakt, dienen individuele panden de maximaal toegestane breedtes niet te overschrijden:
  - 32 m rekenbreedte: pandbreedte max 48 meter.
  - 25 m rekenbreedte: pandbreedte max 36 meter.
  - 17 m rekenbreedte: pandbreedte max 26 meter.
  - 20 m rekenbreedte: pandbreedte max 30 meter.

Hoekpanden

- Hoekpanden tellen qua aantal en breedte bij beide straten mee in het aantal te realiseren panden.
- Uitstraling en functie gaat 'de hoek om', zodat blinde niet-actieve gevels worden voorkomen.

Balkons en loggia's

- Met de toepassing van balkons en loggia's wordt variatie en afwisseling in het gevelbeeld bereikt (buiten de rooilijn, dan wel deels binnen de rooilijn).
- Aan de Afrikaweg en aan de buitenstraten kunnen buitenruimtes uitkragen tot 1,5 meter (max 70% van de balkons van een gevelzijde) en tot 2,5 meter (max 30% van de balkons aan een gevelzijde) buiten de rooilijn. Aan de dwarsstraten geldt een uitkraging van 1,5 meter. Om te komen tot een prettige diepte van deze buitenruimte zullen deze buitenruimtes dus gedeeltelijk binnen de rooilijn gelegen zijn, wat bijdraagt aan een gevarieerd gevelbeeld.
- Aan de smallere dwarsstraten zijn de buitenruimtes slechts boven de tweede bouwlaag toegestaan.
- Vanwege maatregelen als gevolg van vermindering van geluidsbelasting kunnen buitenruimtes op specifieke plekken als loggia's worden uitgevoerd als de realisatie van een open balkon niet tot de mogelijkheden behoort. In H8.7 *Gezonde Leefomgeving* wordt het thema geluid en de daarmee samenhangende maatregelen verder toegelicht.
- Aan alle blokzijdes wordt gestimuleerd om middels het ontwerp van de buitenruimtes te komen tot een gevarieerd gevelbeeld, waarbij ook altijd het creëren van buitenruimtes geheel binnen de rooilijn, bijvoorbeeld door een lokaal terugliggende gevel of een dakterras tot de mogelijkheid behoort.
- Balkons en andere buitenruimtes op hoogte die niet aan de buitenzijde van het blok liggen geldt meer ontwerpvrijheid: daar is incidenteel een uitkraging tot maximaal 2,5m toegestaan, mits ook



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Entrees

Poort ontworpen door Studio RAP in het project Poortmeesters in Delft als referentie van een bijzondere poort richting een collectieve binnentuin

Het Fietsenpakhuis in Zaandam door Nunc Architecten als referentie voor een aantrekkelijk vormgegeven fietsenstalling als onderdeel van het blok

hier een gevarieerd gevelbeeld ontstaat en het de aangrenzende buitenruimte niet te veel overschaduwt.

Afwisseling stimuleren

- Individuele pandexpressie komt tot uitdrukking door verschil aan te brengen met naastgelegen panden, dit kan onder meer door verschil in materiaal en kleur en is verder omschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast verschilt elk pand op minimaal **twee** van onderstaande aspecten van de naastgelegen panden:
  - Hoogte: minimaal 2 lagen verschil aan de Afrikaweg, en minimaal 1 laag verschil elders.
  - Breedte: minimaal 4 meter verschil in breedte aan Afrikaweg en minimaal 2 meter verschil elders.
  - Rooilijn: maximaal 1 pand per blokzijde kan terugliggend uitgevoerd worden (zie *rooilijn*).
  - Dakvorm: de panden krijgen een afwijkende dakvorm in plaats van een plat dak.
  - De architectonische uitwerking van de gevel: in het ontwerp van de gevel kan door middel van afwijking in balkons, gevelritmiek, het stramien of horizontale of verticale geleding afwisseling tot uitdrukking gebracht worden (zie verder het Beeldkwaliteitsplan).
- Vanzelfsprekend dient er bij het ontwerp ook aandacht te zijn voor de samenhang tussen de panden in een blok, zodat de panden samen een herkenbare straatwand vormen.

Entrees

Doel

Het doel is te komen tot maximale levendigheid op straat door een zorgvuldige positionering van de entrees zodat alle zijden van het blok goed geactiveerd worden en een te hoge concentratie of conflict tussen verschillende functies of verkeersbewegingen in, uit of rondom het blok wordt voorkomen.

Essentie

De in- en uitgangen rondom het blok vormen bronpunten en bestemmingen voor activiteiten in het gebied en zijn vanwege de herkenbaarheid en stimuleren van een levendige buitenruimte naar de openbare ruimte toe gericht. Dit kan een winkelpui of kantoorentree zijn van niet-woonprogramma in de plint, een gezamenlijke entreehal van een appartementencomplex, en toegangen tot nuts- of parkeerprogramma. Ook kan een entree de directe voordeur van een woning zijn die op de begane grond altijd aan de openbare ruimte gelegen is.

Ontwerpprincipes

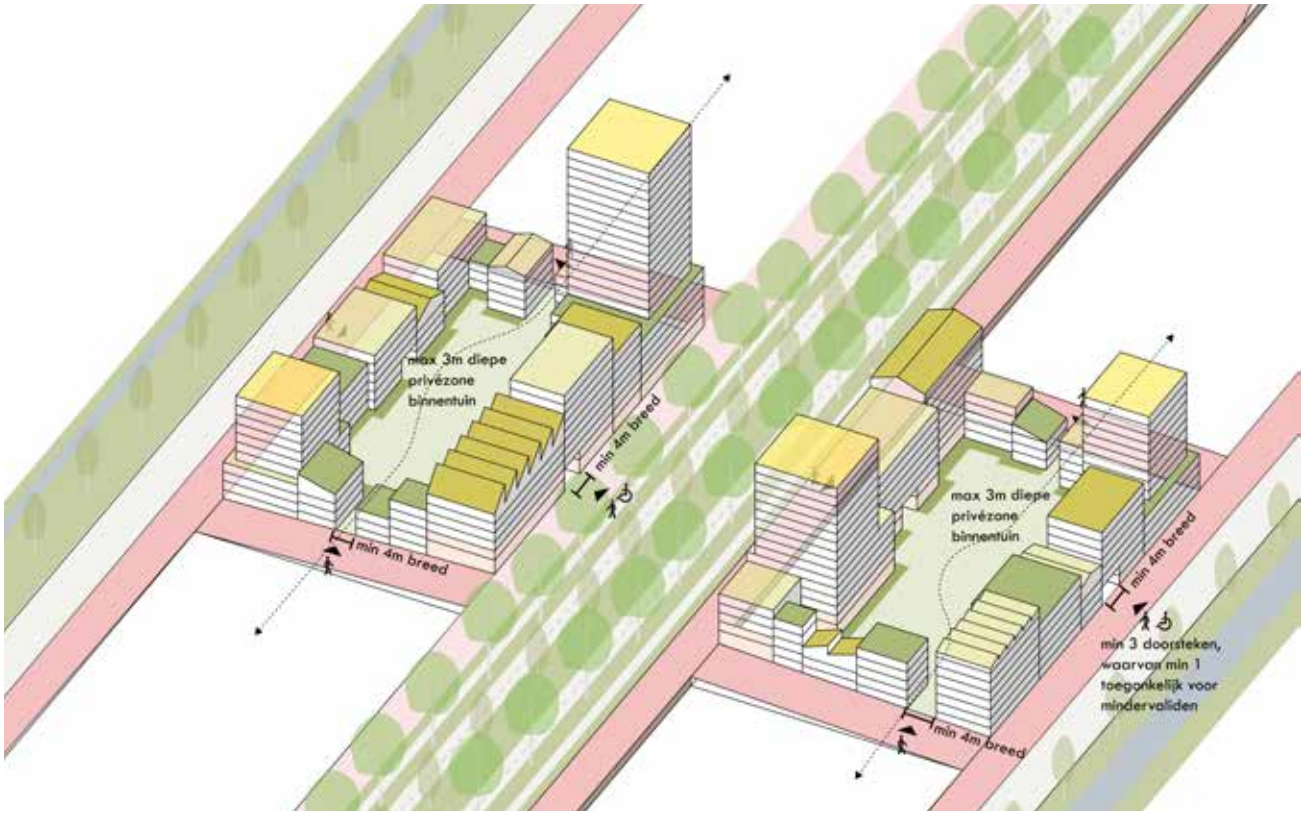
Entrees woningen

- Per zijde van het bouwblok is er minimaal 1 entreehal van de woningen van de bovenliggende verdiepingen.
- Woningen en functies die op de begane grond aan de buitenzijde van het blok liggen, hebben hun voordeuren aan de openbare ruimte.
- Om interactie en ontmoeting te stimuleren binnen het blok zal bij de uitwerking door de ontwikkelaars een overtuigende oplossing voor de verbinding tussen de collectieve entrees, de binnentuin en parkeergarage worden aangeboden vanuit het oogpunt van ontmoeting en interactie tussen bewoners in het blok.

Entree autoparkeergarage & fietsenstalling

- Autoparkeren van zowel bezoekers als gebruikers gebeurt inpandig.
- Fietsparkeren voor bewoners en werknemers gebeurt inpandig; voor bezoekers in het openbaar gebied.
- Autogarage-entrees zijn zoveel mogelijk opgenomen in de straatwand aan de Buitenstraten, met minimale onderbreking in de gevel .
- Vlakstand en voorzieningen t.b.v. garage (slagboom/ automaat, etc.) dienen binnen de rooilijn opgelost te worden.
- Er dienen aan de diverse zijden van het blok zorgvuldig vormgegeven en uitnodigende toegangen tot fietsenstalling per blok te worden ontworpen. Waarbij de specifieke ingangen afhankelijk zijn van de grootte en positie van het blok in het raamwerk. Uitgangspunt is dat de entrees logisch aansluiten op het omliggende fietsnetwerk (waaronder de Afrikaweg), waardoor fietsgebruik zoveel mogelijk wordt gestimuleerd.

Entree parkeergarage Kooiplein in Leiden ontworpen door Geurst & Schulze architecten als referentie voor een zorgvuldig vormgegeven garage-entree. In dit geval is deze gecombineerd met de expeditie voor de naastgelegen supermarkt.



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Binnentuin & daken

Overzichtskaart Binnentuin-routes

Collectieve binnentuin ontworpen door Buro BplusB als referentie voor een daktuin met hoogteverschillen als gevolg van gebouwprogramma dat de daktuin insteekt

De binnentuin van stadsblok Koer in Rotterdam-Zuid als referentie voor een collectieve binnentuin

Binnentuin en daken

Doel

Het doel is te komen tot een robuuste groene inrichting van de binnentuinen, met de optimale pakketdikte voor de juiste groeicondities en klimaatadaptieve en ecologische inrichting van de tuin. De overgangen tussen privé en collectief zijn zorgvuldig vormgegeven, zodat ze uitnodigen tot gebruik en het collectieve karakter van de tuin versterken en tegelijk de privacy van de eigen woonruimte garanderen. Daarnaast is de binnentuin uitnodigend voor bezoekers die de tuin via enkele doorsteken of poorten kunnen bereiken. Het daklandschap is zodanig ingericht dat het bijdraagt aan de doelen voor ecologie, waterberging, -buffering verblijf en energieopwekking.

Essentie

De stedelijke blokken van entree zijn gesloten bouwblokken met gebouwd programma rondom een binnentuin met groene daken op variërende hoogte. De binnentuin heeft een collectief karakter, en nodigt uit tot gebruik door de direct omwonenden in het blok. Diverse toegangen rondom maken het echter ook mogelijk om als bezoeker te gast de binnentuin te bezoeken. De tuinen en daken vormen een oase van rust ten opzichte van de reuring en ruis aan de buitenzijde van het stadsblok.

Ontwerpprincipes

Binnentuin

- Het formaat van de binnentuin is zodanig dat er een prettige binnenruimte ontstaat, in goede verhouding tot de wanden van de gebouwen, met voldoende bezonning en ruimte voor een groene inrichting en collectief gebruik door het blok.
- Als overgang tussen de aangrenzende woningen of andere functies kunnen aangrenzende privé buitenruimtes worden gemaakt. Om collectief gebruik te stimuleren en om te zorgen dat privé in verhouding staat tot het collectieve oppervlak zijn deze privéruimtes compact en maximaal 3 meter diep en zijn de lage, groene afscheidingen met toegangen vanaf de binnentuin mee-ontworpen met het tuinontwerp. Zo blijft er voldoende ruimte over voor de collectieve binnentuin en is in de overgang tussen privé en collectief een afscherming onnodig en onmogelijk.
- In het geval appartementen op de begane grond van meer dan 75 m^2 (gebruiksoppervlak, GO) en van grote stadswoningen van meer dan 100 m^2 GO zijn bij uitzondering diepere buitenruimtes tot maximaal 5 m toegestaan mits er voldoende ruimte overblijft voor collectief gebruik van de binnentuin en collectief en privé met elkaar in balans zijn.
- Zorgvuldig afgewogen dikte van het dakpakket, al dan niet afwisselend in hoogte, zodat lokaal ook heesters en kleine bomen kunnen groeien en het groen intensief kan worden gebruikt (lokaal +/-100 cm pakketdikte incl. retentielaag t.b.v. bomen). Een extensief groenpakket met enkel substraat en sedum is niet toegestaan in de collectieve binnentuin.
- Voor de kwalitatieve aspecten van de inrichting van de binnentuin zie *BKP Essentie 6: Groene, toegankelijke binnentuinen*.

Toegankelijkheid binnentuin

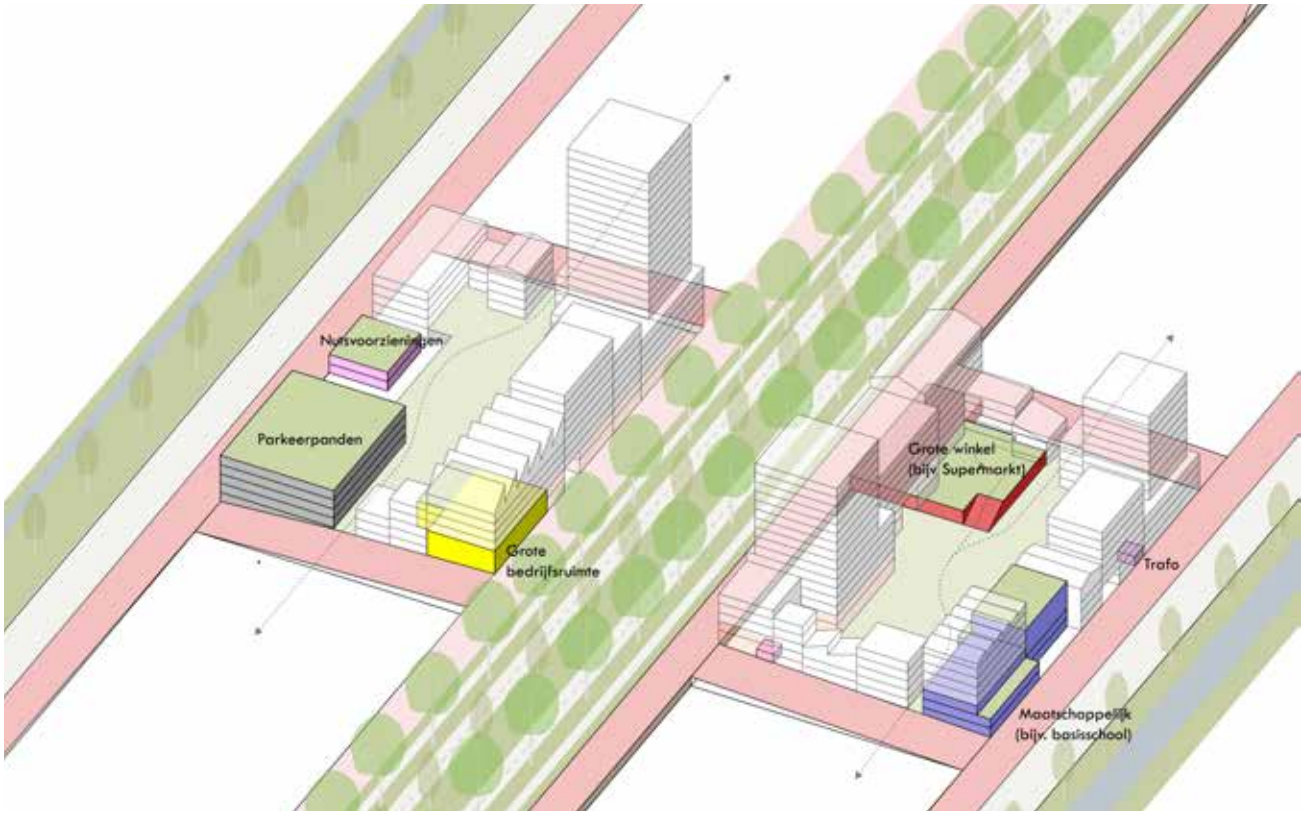
- De binnentuinen zijn in principe voor collectief gebruik en ook ingericht als zodanig, maar overdag tenminste openbaar toegankelijk en uitnodigend voor spelende kinderen, bezoekers en toevallige passanten. Overdag zijn de tuinen dus niet afgesloten met hekken om passanten te weren, maar omwille van de beheersbaarheid kunnen deze kunnen 's avonds worden afgesloten. Voor de specifieke vormgevingsaspecten van deze binnentuinentrees zie het Beeldkwaliteitsplan.
- Elke binnentuin is direct vanaf openbare ruimte bereikbaar vanaf beide dwarsstraten (doorsteek) plus één extra zijde (uitgezonderd: O1, O6, O8 en W8)
  - Dwarsstraten: zorgvuldig vormgegeven doorsteek als onderbreking in straatwand of als poort (beide minimaal 4 meter breed)
  - Stadsstraat/Buitenstraten: doorgang enkel met poort (minimaal 4meter breed) als uitsparing in het blok, en van royale hoogte zodat het uitnodigend is maar geluidsoverlast wordt voorkomen.
  - Via minimaal één van deze routes is de daktuin vanaf de openbare ruimte obstakelvrij (dus zonder trap of steile helling) te bereiken voor mindervaliden.
- Om collectief gebruik te stimuleren is de binnentuin waar mogelijk toegankelijk vanaf de collectieve stijgpunten en tevens via de tuinen rondom de binnentuin; de parkeergarages hebben bij voorkeur ook een opgang in de binnentuin.

Invulling daklandschap

- Combinatie van verschillende inrichtingstypen t.b.v. ecologie, waterberging, -buffering, verblijf en energie.
- Zorgvuldige invulling, rekening houdend met energetische duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en gebruikswaarden.
- In principe zijn de lagere daken vanwege hun zichtbaarheid primair ingezet als groen(blauwe) daken. De hogere daken als energiedaken, al dan niet gecombineerd met een extensief groenpakket, met waterberging of vertraagde afvoer.
- Eventuele installaties worden uit het zicht (in elk geval vanaf het maaiveld) ontworpen.

Binnentuin-route

- Door de aaneenschakeling van doorsteken ontstaat de mogelijkheid om via de collectieve binnentuinen Entree op een bijzondere manier te voet te verkennen. Deze route vormt een aanvulling op het formele netwerk van voetgangersroutes in de openbare ruimte en maakt het netwerk fijnmaziger. Deze routes staan ter indicatie op de spelregelkaart aangegeven. De exacte ligging is nadere uitwerking. De entrees liggen in de dwarsstraten in elkaars zicht, zodat er een logische en aantrekkelijke route ontstaat.
- De route vormt een aantrekkelijke aanvulling op de langzaamverkeers routes over de Afrikaweg, de oost-west straten en de buitenstraten, als lokale en langzame wandelroute. Vanwege het informele karakter dient deze route niet te concurreren met de andere meer formele routes, maar uit te nodigen



Ontwerpprincipes stedelijk blok: Inpassing bijzonder programma

Referentiebeeld van de Fiep Westendorpschool in Amsterdam door Paul de Ruiter Architects als referentie van een basisschool in de onderste lagen van een stedelijk blok

voor een ommetje door de buurt langs de groene binnentuinen die overdag tenminste openbaar toegankelijk zijn.

Bijzonder programma

Doel

Het doel is te komen tot een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige inpassing van het totale programma, zodat ook in het stedelijk blok de juiste condities worden gecreëerd om het bijzondere programma, dat niet altijd standaard in de plint of ontwerpprincipes past, in te passen.

Essentie

De stedelijke blokken van Entree bestaan uit een gemengd programma van wonen, werken en diverse voorzieningen. Bij dit programma komt een breed scala aan activiteiten kijken die passen bij een gemengde stadswijk. Een groot deel van dit niet-woonprogramma zal ingepast worden in de plinten. Enkele bijzondere functies vragen om een specifieke inpassing.

Ontwerpprincipes

Groot niet-woonprogramma

- Groot werkprogramma: in principe is met de standaard plinthoogte van minimaal 7,5m rekening gehouden met de mogelijkheid tot hoge bedrijfshallen of bedrijfsverzamelgebouwen. Voor de richtlijnen voor het type functie dat hier wordt beoogd zie verder in H7: Gemengde, levendige stadswijk.
- Groot maatschappelijk programma (oa basisscholen of een zorgfunctie): dit programma vormt een logisch onderdeel van het stedelijk blok, en wordt als plint uitgevoerd (al dan niet met extra bovenliggende lagen). Indien gekozen wordt erboven geen woonprogramma uit te voeren, dient het volume van voldoende hoogte te zijn (min 3 lagen) om de continuïteit van de bouwwand te garanderen.
- Eventuele gymzalen en sporthallen worden op een zodanige wijze ingepast dat er sprake is van een hoogwaardige uitstraling en grote inactieve gevels op straatniveau worden voorkomen.
- Groot kantoorprogramma: indien er ten behoeve van een marktconforme footprint voor een kantoortoren een grotere diagonaal noodzakelijk is, kan daar gemotiveerd van worden afgeweken. De voorwaarde is ook dat in de architectuur de rankheid van het gebouw overtuigend wordt uitgewerkt, middels het benadrukken van de verticaliteit het volume.
- Noodzakelijke tijdelijke parkeergebouwen dienen als een pand binnen het stedelijk blok worden toegepast, zodanig dat dit later altijd weer kan worden getransformeerd tot één of meer woongebouwen.
- Voor bijzonder programma van meer dan 500m2 b.v.o. (bruto vloeroppervlakte) op de begane grond gelden specifieke regels:
    - Wanneer de maximale blokdiepte van 22m onvoldoende blijkt, is lokaal een uitbouw die de binnentuin insteekt mogelijk. Dit vraagt een zorgvuldige uitwerking in de overgang tussen de achterzijde van deze functie en de binnentuin.
    - Bij grote uitbouwen van meer dan 400 m2 is om de impact op de binnentuin te beperken hier geen tweede plintlaag toegestaan en dient gezorgd te worden voor een collectief groen dak dat tevens toegankelijk is vanaf de binnentuin. Voor kleinere uitbouwen tot 200m2 is een tweede laag en een niet-collectieve invulling van het groene dak ook een optie.
    - Grote inactieve gevels worden voorkomen door omzoming van met een actief plintprogramma met goede uitstraling. Met name op de hoeken van het blok vraagt dit om aandacht om te grote panddiepte en inactieve gevels die de hoek omlopen te voorkomen.

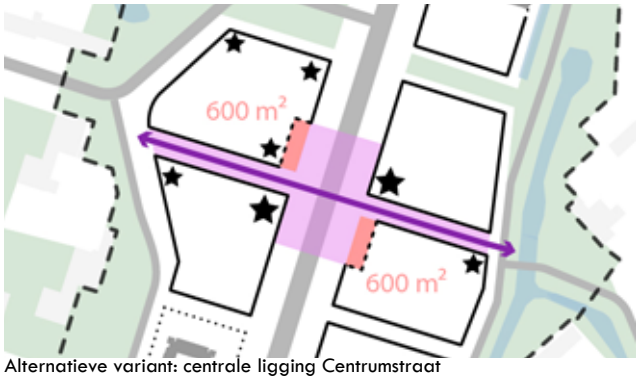
Technische ruimtes t.b.v. nuts, afval en logistiek

- Installatie en serviceruimtes t.b.v. energielevering, nuts- en bedrijfsafval en logistiek worden inpandig en binnen de rooilijn opgelost, met een zorgvuldige positionering binnen de gevel zodat minimale visuele impact ontstaat en ruimtes toegankelijk zijn voor (onderhouds-)personeel. Dergelijke ruimtes worden niet op de sterk zichtbare hoeken van het blok gerealiseerd.
- Voor inpandige serviceruimtes ten behoeve van afval dient in het ontwerp op voorhand rekening te worden gehouden met voldoende mechanische ventilatie.
- Op enkele specifieke plekken dienen ook grote stations voor ondergrondse infra te worden ingepast, zoals een Stedin transformatorstation en het bestaande KPN-gebouw op kavel West 8. Dit vraagt om een specifieke inpassing met inachtneming van wettelijke milieuhindercontouren. Dit kan een incidentele onderbreking van de doorlopende bouwwand tot gevolg hebben en stelt daarom hoge eisen aan de ruimtelijke uitstraling van deze installatieruimtes en bijbehorende erfafscheidingen.

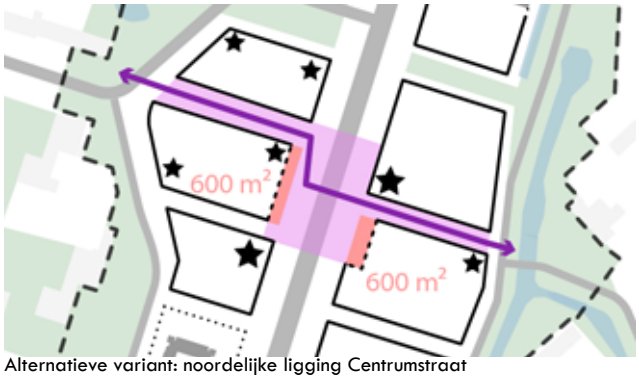
Parkeergarage Theater in Nieuwegein ontworpen door Architecten Cie als referentie van bovengrondse parkeergebouw met hoogwaardige uitstraling

Overzichtskaart Rooilijnen en Verbijzonderingen

Zuidelijke ligging Centrumstraat zoals opgenomen in Spelregelkaart



Alternatieve variant: centrale ligging Centrumstraat



Alternatieve variant: noordelijke ligging Centrumstraat

Overzicht inpassingsvarianten van de Centrumstraat en accenten op kavel West 6/7

Little C in Rotterdam als referentie van verbijzondering in het stedelijk blok waardoor een buitenruimte met verblijfskwaliteit is ontstaan

Verbijzonderingen van het stedelijk blok

Rondom een aantal blokken zijn verbijzonderingen aangeven. In de spelregelkaart zijn deze plekken aangegeven met een stippellijn in de rooilijn. Op deze plekken is een uitsparing in de rooilijn voorgeschreven om extra ruimte te bieden in de openbare ruimte. Dit levert afwijkende plekken op waar lokaal ruimte is voor een verbijzondering in het openbaar gebied: zoals extra groen, beweegruimte of ruimte voor verblijven.

- Oost 1: In dit blok is een afschuining voorgeschreven om extra ruimte te bieden voor een royale opgang van het stationsplein richting de Afrikaweg. Deze voetgangersopgang (trap) mag een overbouwing krijgen van de bovenliggende bebouwing mits de onderdoorgang van ruime hoogte is (min 5 meter).
- Oost 3: Dit blok ligt in zijn geheel bijna 15 meter terug ten opzichte van de rooilijn van de overige bebouwing aan de stadsstraat. Deze terugligging dient om de voetgangersoversteek over de Afrikaweg vorm te geven en biedt een tussenstop in de route tussen het Arianepark en het park in de Waterbuurt. Ook biedt het een welkome afwisseling in de doorlopende rooilijn van de stadsstraat. Hier is meer ruimte voor vergroening en verblijven in het openbaar gebied.
- West 4: aan de overzijde van dezelfde oversteek zorgt in West 4 de terugliggende rooilijn ook hier voor extra ruimte voor vergroening en een markering van deze route tussen Arianepark en park Waterbuurt.
- Oost 4.2/West 6: Beide blokken worden voorzien van een verbijzondering aan de Afrikaweg ter plekke van de Centrumstraat. Deze terugligging heeft ten doel om meer verblijfsruimte ter plekke van het programma in de plint te maken en een pleinruimte te creëren waarmee ook vanaf de stadsstraat het centrumgebied van entree duidelijk te ervaren is. Tevens dient het als doel om de oversteek over de Afrikaweg vorm te geven en een bushalte aan te koppelen.
- Als alternatief, om een betere verbinding met de wijk Meerzicht via de Meerzichtlaan te maken is het denkbaar dat bij de uitwerking van de stedelijke blokken 6 en 7 een verschuiving van de Centrumstraat plaatsvindt en dus de stadsnis anders vorm te geven. Zie verbeelding: *Overzicht inpassingsvarianten van de Centrumstraat en accenten op kavel West 6/7*.
- De rooilijnen van de verbijzonderingen zijn niet als vaste rooilijnen vastgelegd en mogen in de uitwerking van het blok verschuiven, om beter aan te sluiten bij de uitwerking van het blok en de eventuele veranderende positie in de uitwerking van de oversteken etc. De metrages zoals opgenomen in de overzichtskaart Rooilijnen en Verbijzonderingen geven het minimale oppervlak van de pleinruimte dat ten behoeve van deze verbijzondering aan het openbaar gebied toegevoegd zal moeten worden.
- Per blok worden ontwikkelaars uitgenodigd tot het introduceren van een (maatschappelijk gemotiveerd) experiment (zoals bijvoorbeeld een bijzondere typologie, collectiviteit, doelgroepen, duurzaamheid, etc). Het experiment kan als middel worden gebruikt om het blok eigenheid te geven. De plek van het experiment binnen het blok is niet vastgelegd.

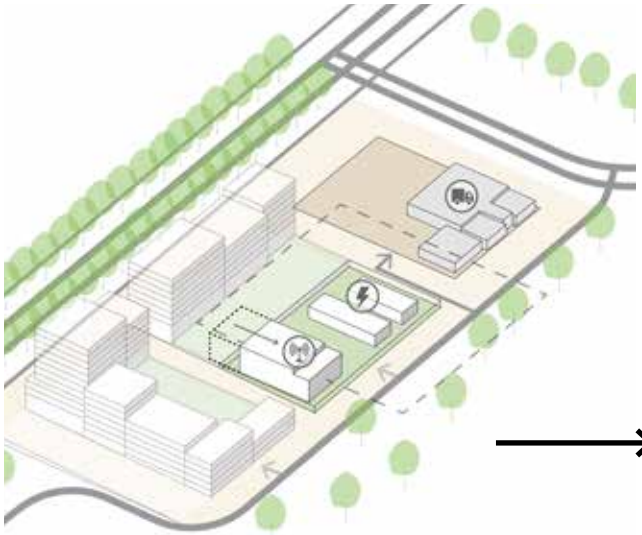
Bestaande panden en tijdelijkheid

In Entree bevindt zich een aantal panden die niet in eigendom zijn bij ontwikkelende partijen of bij de gemeente. Het betreft de huidige eigendommen van Stedin en KPN (Abdissenbos 7 en 9), de Baron (Bredewater 16-19), Autoverhuurbedrijf Busje huren (Abdissenbos 1-3) en het bebouwingsensemble aan het Kinderen van Versteeghplein 6 t/m 86. Van een aantal van deze kavels is in de *Spelregelkaart* en ook in de *Overzichtskaart Rooilijnen en Verbijzonderingen* de contour aangegeven van een indicatieve rooilijn indien er in de verdere toekomst toch sprake is van de herontwikkeling van deze bestaande kavels.

<u>*Abdissenbos 7 en 9*</u>

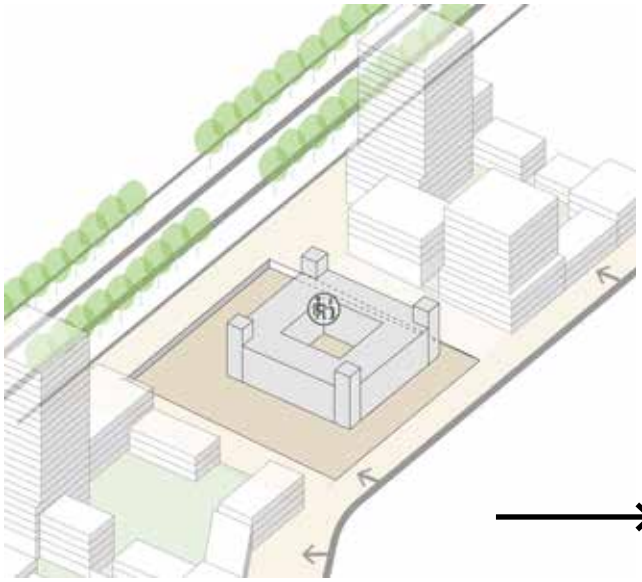
Het huidige onderstation van Stedin wordt vervangen voor een groter nieuw middenspanningsstation die in de toekomstige energievraag wijk Meerzicht en Entree gaat voorzien. Daartoe wordt het huidige station verplaatst van de Afrikaweg naar het Abdisssenbos en vergroot.
Het huidige KPN-gebouw (inclusief zendmast) zal tevens wijzigen en zal verkleind worden. Op het perceel van KPN en de zendmast is een voorkeursrecht gevestigd, dat wil zeggen dat de gemeente bij verkoop eerste recht van koop heeft. Beide gebouwen zullen een (ontoegankelijk) utilitair ensemble vormen, waaromheen woningbouw kan worden ontwikkeld met in achtneming van wettelijke hindercontouren. Daarmee kan de stadsstraat worden gecontinueerd en het stedelijk blok op de plot (West 8) worden ontwikkeld. Naast woningbouw zal in dit gebied ook een integraal kindcentrum (IKC; 17-klassige basisschool in combinatie met kinderopvang) worden ontwikkeld met een sporthal die als sportvoorziening zal dienen voor de wijken Meerzicht en Entree.

Luchtfoto van het toekomstige kavel West 8 ter hoogte van het KPN gebouw en het onderstation van stedin (Abdissenbos 7 en 9)

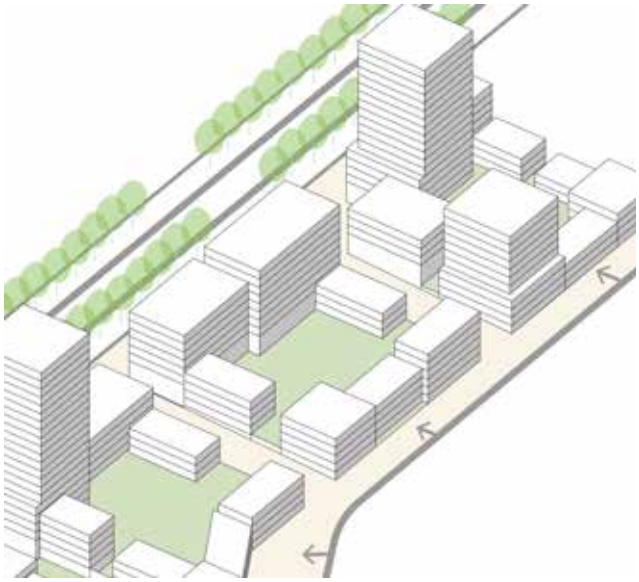


Kavel West 8 - situatie in geval van behoud autoverhuurlocatie

Kavel West 8 - toekomstige situatie bij ontwikkeling autoverhuurlocatie



Kavel West 5 - situatie in geval van behoud en inpassing 'De Baron'



Kavel West 5 - toekomstige situatie bij herontwikkeling van het kavel

Abdissenbos 1-3

Op Abdissenbos 1-3 bevindt zich momenteel een voormalig garagebedrijf dat nu dienstdoet als locatie van busjesverhuur. Op dit perceel is een voorkeursrecht gevestigd. Het is de wens deze locatie tezamen met het terrein van Stedin en KPN en het noordelijker gelegen perceel dat in eigendom is van de gemeente te ontwikkelen tot een nieuw stedelijk blok, dat de noordelijke begrenzing van Entree Midden aan de westzijde vormt.

De Baron (Bredewater 16C-19)

Het voormalige kantoorgebouw is in 2017 verbouwd tot een woongebouw met 75 huurappartementen. Het ligt daarom niet voor de hand dat deze plot op korte termijn zal worden ontwikkeld tot een nieuw stedelijk blok zoals de omliggende blokken. Om die reden wordt het in de huidige vorm ingepast in het plan voor Entree. Daarbij is het van belang dat de continuïteit van de stadsstraat en functies in de plint van de stadsstraat worden geborgd door de aansluitende bebouwing. In de toekomst kan er met een aparte procedure ruimte worden gegeven aan een meer op de in Entree aansluitende ontwikkeling binnen de contouren van de indicatieve rooilijn zoals deze op de *Spelregelkaart* is aangeven.

Kinderen van Versteeghplein 6 t/m 86

Dit betreft een bebouwingsensemble dat ooit een multifunctioneel complex met hotel, kantoren, appartementen en winkelcentrum betrof, dat aansloot op het NS-station. Momenteel is het hotel met achterbouw en het noordelijke appartementencomplex nog in gebruik en staat het andere deel van het complex leeg. Dit onderdeel van Entree ligt in de zone van de ontwikkeling rondom het treinstation. Voor een deel van dit ensemble zijn als onderdeel van het deelgebied Entreepoort meer globale criteria opgesteld aangezien deze ontwikkeling later zal worden uitgewerkt. Eerdere planvorming heeft geleid tot de keuze voor de sloop van het Hopmangebouw (no 6) en gedeeltelijke sloop van de parkeergarage naast het bestaande hotel. De rest van het hotel zal worden ingepast in de ontwikkeling van Entreepoort, waarbij de mogelijkheid bestaat dat in een latere fase ook kan worden gekozen voor een herontwikkeling binnen de indicatieve rooilijn zoals op de *Spelregelkaart* is aangegeven. Zie hiervoor H4.4 *Principes voor Entreepoort*.

Bestaande waardevolle gebouwen

De laatste jaren is er belangstelling en waardering voor Zoetermeerse architectuur en stedenbouw sterk in opkomst. Dat heeft geleid tot een nieuw bewustzijn binnen de Zoetermeer en daarbuiten. De cultuurhistorische betekenis van de bouw van groeikern Zoetermeer staat buiten kijf. Daarmee is de keuze voor sloop-nieuwbouw niet altijd een vanzelfsprekendheid. In dat kader heeft de gemeente een inventarisatie uitgevoerd van gebouwen met een cultuurhistorische waarde uit de periode van de groeikern, die heeft geleid tot een door het college vastgesteld Post-45 onderzoek, dat zich richt op het erfgoed uit de periode 1945-1990.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zich in Entree een aantal gebouwen bevindt die van cultuurhistorische waarde zijn, waaronder de Kristalkantoren en de Mammoet aan het Bredewater en de bebouwing aan het Kinderen van Versteegplein (appartementengebouw, Hopmangebouw en de achterbouw van het bestaande hotel). Ook het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug worden in het onderzoek gewaardeerd.

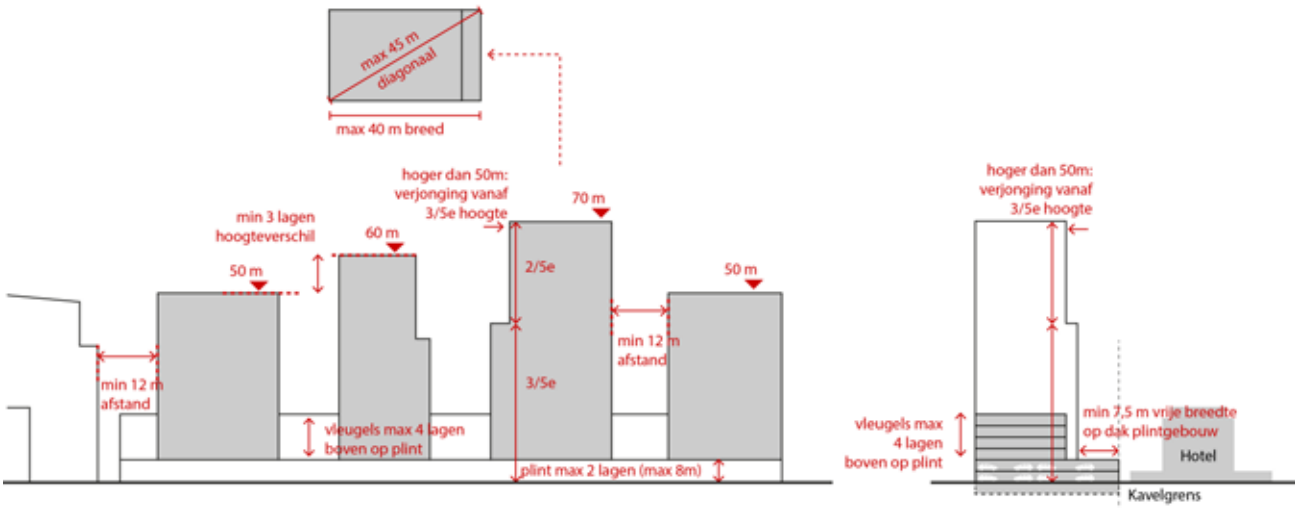
Historische gebouwen kunnen in een nieuwe omgeving worden opgenomen en een ander gebruik krijgen zonder dat de erfgoedwaarde verloren gaat, maar dat vraagt een zorgvuldige transformatie. Bestaand erfgoed kan een kans bieden om een historische laag te behouden in een overwegend nieuw te bouwen wijk. Daarbij zal vooral gekeken worden naar een “behoud door ontwikkeling” strategie. Het is niet moeilijk om te constateren dat de opzet en oriëntatie van met name de Mammoet en de Kristaltorens geheel anders is dan wat met de nieuwe stedelijke bouwblokken gericht naar de stadsstraat van Entree wordt beoogd.

Door middel van ontwerpend onderzoek heeft er een studie plaatsgevonden naar een mogelijke inpassing van de Mammoet en/of de Kristalkantoren (West 6 en 7). Over de uitkomst heeft het College van Burgemeesters en Wethouders een besluit genomen om over te gaan tot sloop-nieuwbouw, overeenkomstig de lijn uit het Masterplan. De gebouwen aan het Kinderen van Versteegplein vallen onder de uitwerking van het deelgebied Entreepoort en zullen binnen de verdere uitwerking van dit gebied nader worden beschouwd.

Luchtfoto met op de voorgrond De Baron (Bredewater 16C-19) en op de achtergrond De Mammoet (Bredewater 16)

Luchtfoto van Entreepoort met het Arianepark op de achtergrond, rechts in beeld zijn het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug over de A12 en de spoorlijnen te zien

Principe compositie accenten: aflopend in hoogte richting de parken & buurten aan oost en westzijde, en oplopend vanaf het Poortgebouw en Nelson Mandelabrug



Principe van de accenten in Entreepoort wat betreft hoogtes, verjonging, onderlinge afstand en footprint

4.4 PRINCIPES VOOR ENTREEPOORT

Het deelgebied Entreepoort heeft een ander ontwikkeltraject en zal later worden uitgewerkt tot specifieke principes en bijbehorende beeldkwaliteitsregels in het BKP. De opzet van dit deelgebied wordt hieronder beschreven.

Doel

Het doel is het vastleggen van enkele belangrijke ontwerpprincipes op niveau van het deelgebied, die enerzijds helderheid geven over de stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omliggende bebouwing van Entree Midden en de omliggende buurten. Het gaat er daarbij om helderheid te creëren over de maximale hoogtes, de vaste rooilijnen en de principes van de ontsluiting de Entreepoort. Deze ontwerpprincipes vormen het vertrekpunt voor een verdere planuitwerking in afstemming met de verschillende kaveleigenaren in het gebied. De opgedane inzichten kunnen leiden tot een verdere aanscherping van onderstaande uitgangspunten.

Essentie

De toekomstige bebouwing van Entreepoort bestaat in essentie uit een langwerpig plintgebouw dat evenwijdig loopt aan de verkeersstromen van de randstadrail, de A12 en het spoor. Op dit plintgebouw staat een serie hoogteaccenten die een duidelijke zichtlocatie vormt en bijdraagt aan de beleving van Zoetermeer vanuit de voorbijrijdende trein, auto, tram of bus. Tegelijkertijd maken ze onderdeel uit van de beleving vanaf de stadsstraat, als markering van de stedelijke bebouwing van Entree, komend vanuit het noorden over de Afrikaweg. Deze accenten zorgen voor een compositie van losstaande volumes, als een verwijzing naar de panden van het stedelijk blok in Entree Midden. De serie volumes heeft eveneens een afschermende werking van spoor- en snelweggeluid richting Entree Midden.

Ontwerpprincipes

Plintgebouw

- Plintgebouw van twee lagen met een aantrekkelijke plintfaçade aan de noordzijde en een hoogwaardige uitstraling aan de zuidzijde richting de perrons van de Randstadrail.
- Het dak boven op de plint wordt uitgevoerd als groen daklandschap, en functioneert als extra maaiveld waarover een oost-west dakenroute mogelijk is, die in toegankelijkheid en informaliteit vergelijkbaar is met de Binnentuin-route van Entree Midden.
- Het daklandschap sluit in hoogte aan op de Afrikaweg, waardoor voor het langzaam verkeer (fiets en eventueel voet) er een aansluiting mogelijk is.
- In de plint is actief plintprogramma opgenomen om te zorgen voor de nodige reuring op het stationsplein, gepositioneerd op strategische plekken in de noordgevel van het plintgebouw (denk aan horeca, fietsenmaker, gemakswinkels etc.).
- De plint vormt tevens entreefunctie voor bovenliggend programma (entreehallen woningen, of ontvangsthal van niet-woonprogramma zoals kantoor, hotel of onderwijsgebouw).
- Een groot deel van het plintgebouw bestaat uit parkeer- en logistiek programma dat in twee lagen mogelijk is, en al dan niet verdiept is uitgevoerd met een derde laag indien de parkeerbehoefte daar om vraagt. Deze parkeerbehoefte komt deels voort uit het lokale programma, maar ook uit de behoefte voor een grootschalige strategisch gepositioneerde fietsenstalling voor de reizigers van en naar het station.

Accenten: aantal

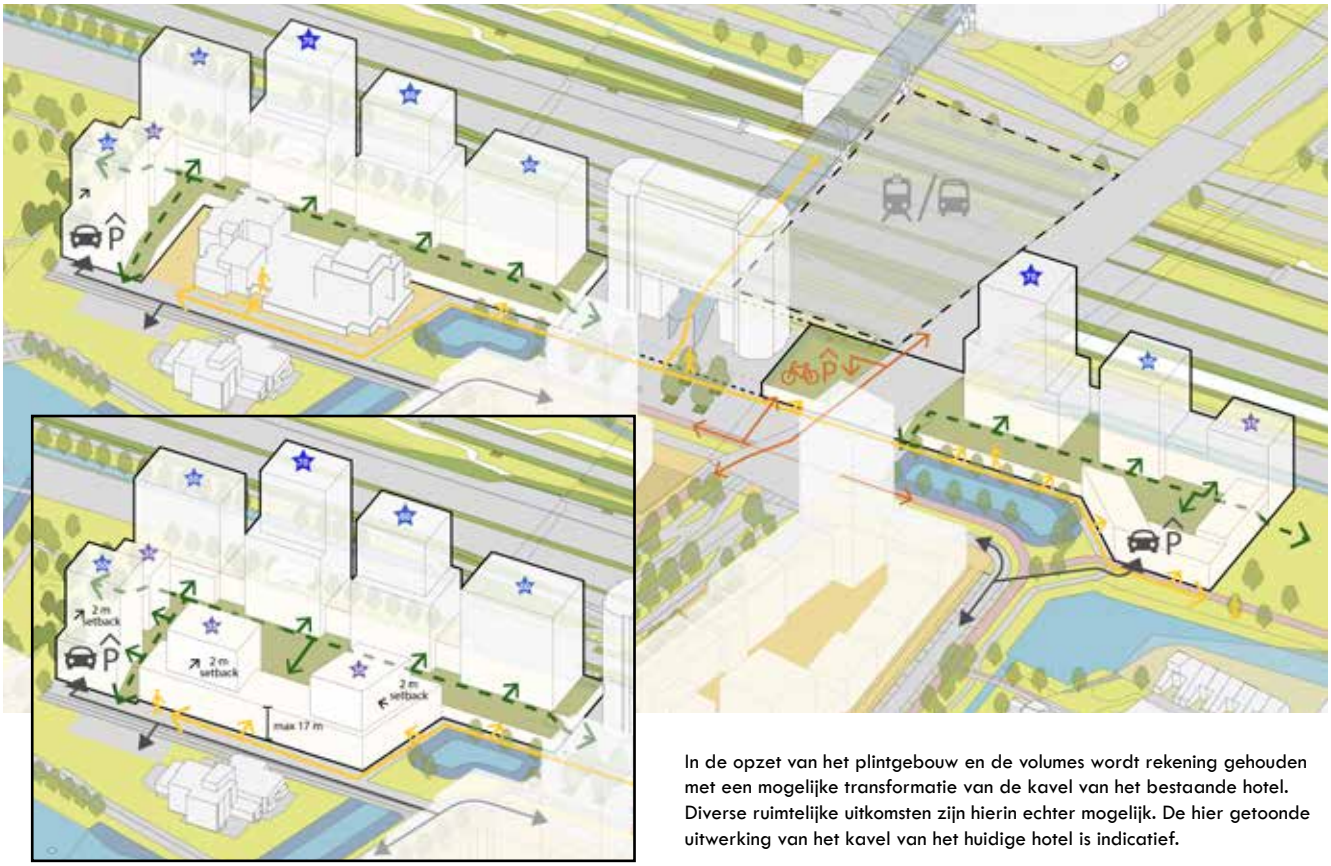
- De opbouw bestaat uit een serie vrijstaande accenten of volumes met een hoogwaardige uitstraling.
- De torens verschillen onderling in footprint en hoogte, en geveluitwerking, maar vormen desondanks duidelijk een 'familie van accenten'.
- De accenten of volumes worden ontworpen met een alzijdige uitstraling waarbij in gebouwopzet rekening wordt gehouden met maatregelen voor een geluidsdichte zuidgevel richting de A12.
- Het aantal accenten of volumes is nog onderdeel van nadere uitwerking, maar vast ligt dat ten oosten van het Poortgebouw maximaal 6 kunnen worden ingepast. Aan de westzijde zijn er maximaal 3 mogelijk. Aan beide zijden kan dit dus ook nadrukkelijk een combinatie van accenten en lagere volumes zijn.

Accenten: hoogte

- De maximale hoogtes van de accenten en volumes zijn eveneens onderdeel van nadere uitwerking, binnen de bandbreedtes van het beoogde programma voor dit deelgebied. De maximale hoogte van de maximaal 6 accenten aan de oostzijde van het Poortgebouw zijn vastgelegd op:
  - Maximaal 1 accent van maximaal 70 meter
  - Maximaal 1 accent van maximaal 60 meter
  - Maximaal 3 accenten tot 50 meter hoogte
  - Maximaal 1 accent tot 35 meter hoogte
- Aan de westzijde gelden voor de maximaal 3 accenten de volgende uitgangspunten:
  - Maximaal 1 accent van maximaal 70 meter
  - Maximaal 1 accenten van maximaal 50 meter.
  - Maximaal 1 accent van maximaal 35 meter.
- Qua hoogte is ten behoeve van een gevarieerd beeld het principe gehanteerd dat accenten van meer dan 50 meter hoogte minimaal 3 bouwlagen verschillen van naastgelegen accenten.

Compositie van de accenten

- Accenten lopen aan uiterste oost- en westzijde in hoogte af, zodat er een geleidelijke overgang richting de parken (o.a. Arianepark) vormgegeven kan worden.
- De compositie wordt in samenhang ontworpen met de bestaande volumes en structuren in de omgeving, zoals het Poortgebouw en het viaduct van de Afrikaweg.
- De compositie wordt in samenhang ontworpen met het plan voor Entree Midden zodat het beleefd wordt als een integraal plan.
- De accenten hebben een onderlinge afstand van tenminste 12 meter.
- De accenten laten aan de noordzijde ten minste 7,5m vrije breedte op het dak van het plintgebouw voor een



In de opzet van het plintgebouw en de volumes wordt rekening gehouden met een mogelijke transformatie van de kavel van het bestaande hotel. Diverse ruimtelijke uitkomsten zijn hierin echter mogelijk. De hier getoonde uitwerking van het kavel van het huidige hotel is indicatief.

Referentiebeeld Escher Gardens, een nieuw woon-werkgebied langs het spoor bij Den Haag HS. Besluitvorming voor het plan staat gepland voor het eerste kwartaal van 2025. Beeld: KCAP

openbaar toegankelijke daktuin die een aantrekkelijke extra route vormt tussen de bovenliggende programma's in de torens en richting het Arianepark.
- Aanvullende maatregelen boven het plintgebouw om verdere geluidsbelasting te voorkomen kunnen in het gebouwontwerp worden meegenomen middels een geïntegreerd geluidsscherm of via zogenoemde 'vleugels' of een volledige opbouw van maximaal 4 bouwlagen boven op het plintgebouw, zodanig dat dit geen afbreuk doet aan de beleving van de compositie van afzonderlijke torens.

Accenten: footprint & positie

- De accenten hebben een ranke opzet en worden qua footprint maximaal 45 meter in diameter en maximaal 40 meter breed.
- De accenten laten aan de noordzijde ten minste 7,5m vrije breedte op het dak van het plintgebouw voor een openbaar toegankelijke daktuin die een aantrekkelijke extra oost-west route vormt tussen de bovenliggende programma's in de torens en richting het Arianepark.
- Accenten hoger dan 50 meter verjongen naar boven toe, met minimaal 4 meter breedte of diepte, vanaf ongeveer 2/3e van de totale hoogte.

Inpassing bestaande gebouwen & ondergrondse infrastructuur

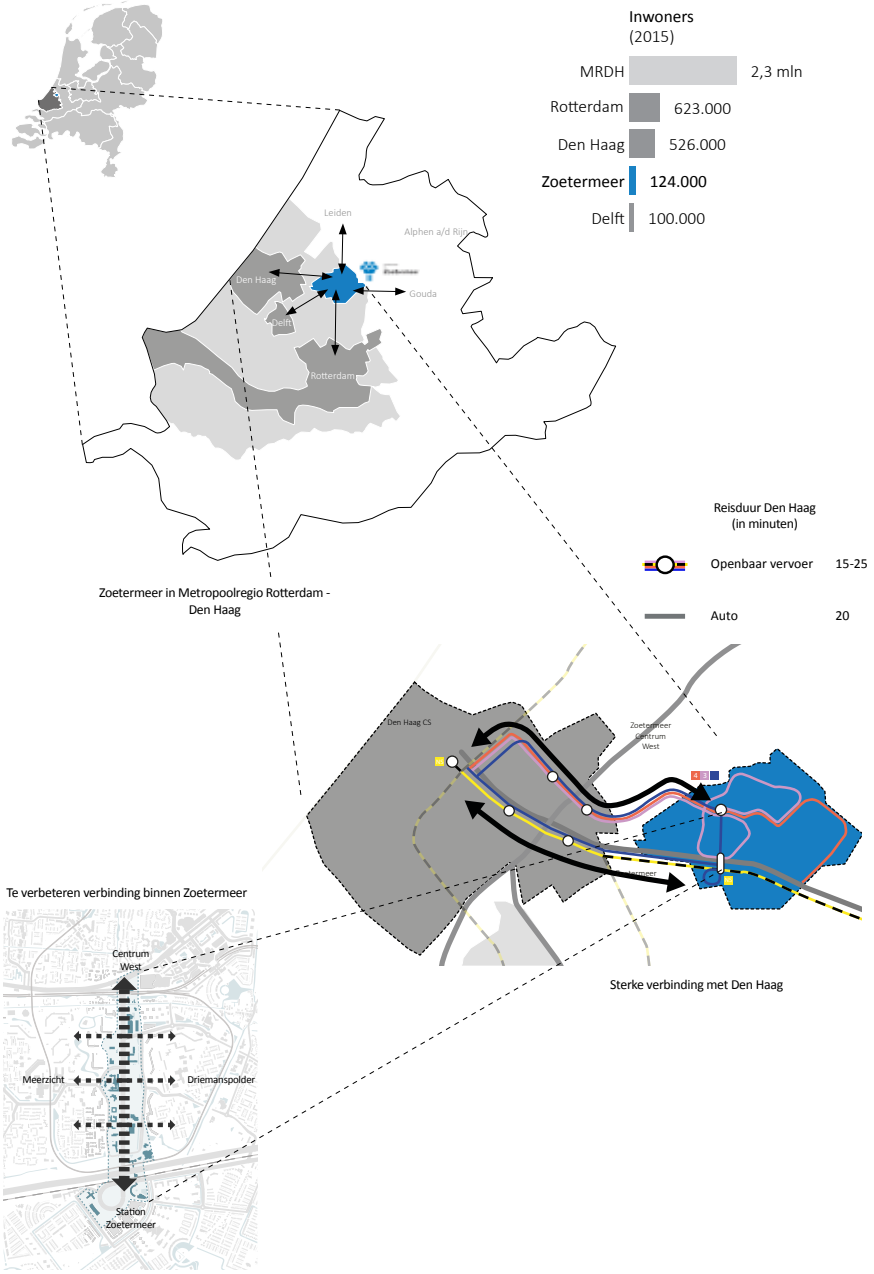
Aansluiting van het Poortgebouw op de Nelson Mandelabrug in relatie tot het te ontwikkelen Plintgebouw is op twee manieren denkbaar:

- De eerste optie is om twee losstaande plintgebouwen te creëren aan weerszijden van het Poortgebouw en Nelson Mandelabrug. Speciale aandacht zal in dat geval moeten uitgaan naar het creëren van een afscheiding rondom het Poortgebouw, om verstoring van geluid en wind op het Stationsplein te voorkomen. Dit zou bijvoorbeeld met een hoogwaardig glazen of groen geluidscherm kunnen worden uitgevoerd.
- Het alternatief is een doorlopend plintgebouw waarbij de onderste twee lagen van Poortgebouw in het Plintgebouw worden opgenomen. Ook dan is een zorgvuldige integratie van beide volumes noodzakelijk, waarbij recht wordt gedaan aan de autonome uitstraling van het Poortgebouw en de Nelson Mandelabrug, en tevens de bestaande plintfuncties zorgvuldig in de nieuwe plint worden ingepast.
- In beide gevallen is belangrijk dat de poort de toegang van het station markeert en dat de (onderbroken) plint dus ook de toegang tot het station herbergt en laat zien.
- In de opzet van het plintgebouw en de volumes wordt rekening gehouden met een mogelijke transformatie van de kavel van het bestaande hotel. Diverse ruimtelijke uitkomsten zijn hierin echter mogelijk, al dan niet in een stapsgewijze ontwikkeling:
    - De aansluiting en aanheling van het plintgebouw op het bestaande hotel, waarbij het hotel en de nieuwe accenten een aantrekkelijk ensemble vormen.
    - De uitbreiding van het daklandschap op en rondom het bestaande hotel, waardoor het verhoogde maaiveld doorloopt op de kavel van het hotel.
    - Een transformatie of sloop-nieuwbouw van het hotel, waarbij de mogelijkheid ontstaat een omsloten en geluidsluwe binnentuin te creëren, met een bouwwand in noordelijke richting die in grootte en hoogte een overgang vormt naar het bestaande woongebouw aan het Arianepark.

Van der Park in Moskou door Architecten Cie als referentie voor een stedelijk blok met woontorens langs een verhoogde binnentuin

Symphony Towers in de Amsterdamse Zuidas door Pi de Bruin architecten als referentie voor een ensemble van accenten met verjonging

De mobiliteitsstrategie van Entree streeft naar een veranderende mobiliteitsbehoefte, waarbij de prioriteit verschuift van auto naar voetganger (straks). In de latere toekomst is een verdere verschuiving in modaliteiten (modal shift) denkbaar.



Illustratie van de positie van Entree in het mobiliteitsnetwerk van de regio uit het Masterplan Entree uit 2019

5 DUURZAME MOBILITEIT

5.1 INLEIDING

Entree is een ambitieuze en duurzame gebiedsontwikkeling, gericht op een gezonde, groene leefomgeving. Hiertoe is een mobiliteitsstrategie Entree opgesteld. De focus ligt op mobiliteit met lage milieubelasting, zoals lopen, fietsen, en het gebruik van openbaar vervoer, met de volgende uitgangspunten:

1. Aantrekken van bewoners en ondernemers die kiezen voor gezondheid en de nabijheid van openbaar vervoer.
2. Vermijden van onnodige verplaatsingen door thuiswerken en voorzieningen dichtbij huis.
3. Mobiliteit met prioriteit voor voetgangers, fietsers, en openbaar vervoer, terwijl autoverkeer minder ruimte krijgt.
4. Stimuleren van gedragsverandering om gezond verplaatsingsgedrag te bevorderen.

Het plan breekt met de huidige autogeoriënteerde structuur van Zoetermeer. Er wordt meer ruimte gemaakt voor voetgangers en fietsers, onder andere door lagere snelheden voor het autoverkeer, betere oversteekbaarheid van wegen, het parkeren zoveel mogelijk te beperken en op te lossen in de bouwblokken en herinrichting van de openbare ruimte. Maar ook door de auto infrastructuur in lijn te brengen met het gebruik, dus geen grootschalige overcapaciteit aanleggen. De mobiliteitsontwikkeling in Entree is bedoeld als voorbeeld voor andere delen van Zoetermeer.

De openbare ruimte in Entree is gericht op gezond bewegen en leefbaarheid. De wijk is inclusief, met voorzieningen voor verschillende doelgroepen, zoals senioren en mensen met een beperking.

Door voldoende voorzieningen op loop- of fietsafstand, werkruimtes aan huis en goed georganiseerde vervoersvoorzieningen wordt de behoefte aan (auto-) mobiliteit verminderd. Maar ook marketing om de juiste huishoudens aan te spreken die onder deze specifieke omstandigheden zich in Entree willen vestigingen. Voor bijzondere verkeersbehoeften, zoals hulpdiensten en bezorgdiensten, zijn speciale voorzieningen en logistieke oplossingen, zoals ‘bezorghubs’, in de plannen opgenomen.

In hoofdstuk 6 worden specifieke wegen en wegprofielen beschreven die de mobiliteit in het gebied verder faciliteren.

Illustratieve verbeelding op ooghoogte van de Afrikaweg, kijkend in noordelijke richting

Themakaart verkeersstructuur voetganger

Themakaart verkeersstructuur fiets

kavels
route Meerzicht & Driemanspolder
route Waterbuurtpark & Arianepark
voetgangersgebied
voetgangersverbinding
binnentuin-route

0 50 100 200m N

kavels
fietsverbindingen
Mogelijke toekomstige fietsroute naar Centrum-West

0 50 100 200m N

Oost-west doorsnede: de dwarsstraten verbinden de lagere buitenstraten met de hoger gelegen stadsstraat

5.2 VOETGANGERS

Doel

Het doel is een goed en veilig netwerk van verbindingen te creëren tussen de verschillende wijken (zoals Meerzicht en Driemanspolder) en beide zijden van Entree door het opheffen van de barrièrewerking die de Afrikaweg nu heeft. Dit draagt bij aan de sociale en stedenbouwkundige cohesie van de omgeving.

Essentie

Het voetgangersnetwerk is gebaseerd op een fijnmazig stelsel van paden en trottoirs, met brede trottoirs langs de Afrikaweg en gelijkvloerse voetgangersoversteekplaatsen. Het netwerk zorgt voor veilige en comfortabele verbindingen voor voetgangers.

Principes

- Het ontwerp van de voetgangersroutes is gericht op zowel mobiliteit als verblijf, met brede trottoirs en ruimte voor zitgelegenheid, terrassen, speelplekken, groen en andere openbare voorzieningen.
- De routes worden ontworpen om hinder tussen voetgangers en andere functies te beperken.
- Er wordt bijzondere aandacht besteed aan toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit, zoals het integreren van hellingbanen voor rolstoelen en kinderwagens bij hoogteverschillen.
- Er komt ook 'doorwaadbaarheid' binnen bouwblokken, waar voetgangersroutes door privéterrein goed aansluiten op de bestaande voetgangersverbindingen in Meerzicht en Driemanspolder.
- Oversteekplaatsen over de Afrikaweg worden behandeld als bijzondere ontwerpopgaven.

5.3 FIETS

Doel

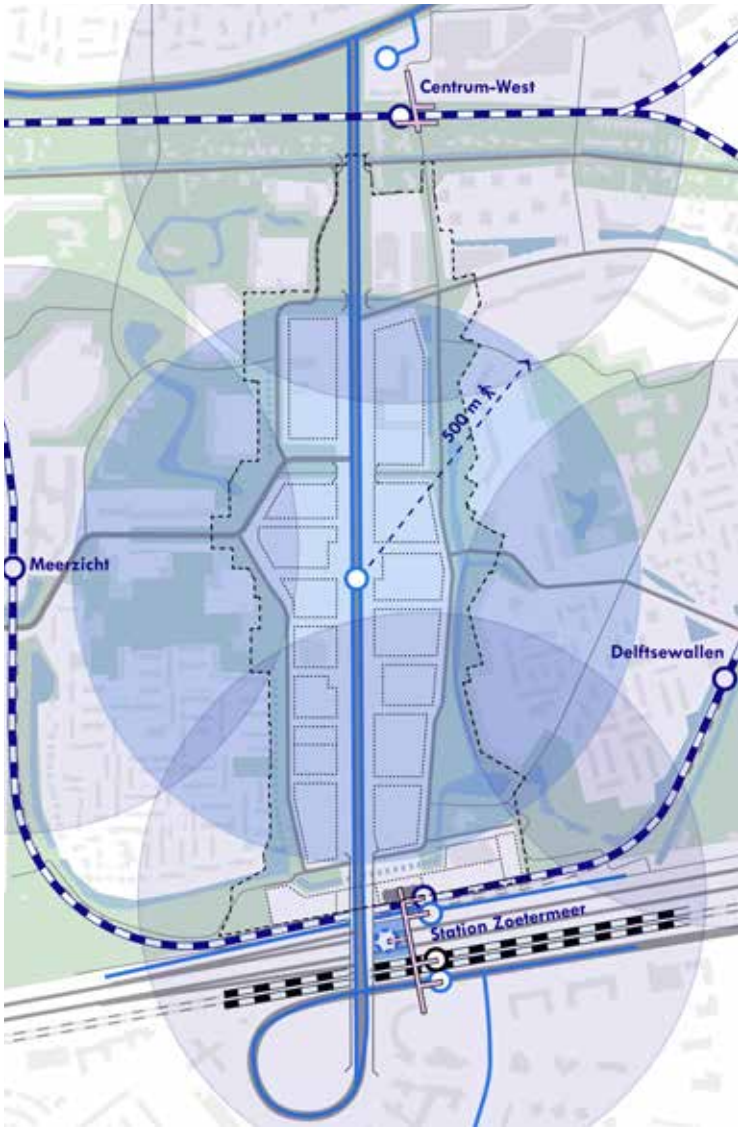
Het doel is het verbeteren van de bereikbaarheid van Entree, Meerzicht en Driemanspolder via veilige en efficiënte fietsroutes. De ontwikkeling van het netwerk ondersteunt de keuze voor de fiets als duurzaam vervoermiddel en helpt het autogebruik te verminderen.

Essentie

Het fietsnetwerk wordt geoptimaliseerd, zowel voor doorgaand fietsverkeer als fietsverkeer naar en van bestemmingen in Entree. Fietspaden worden breed en vrijliggend aangelegd, met stallingsmogelijkheden in de openbare ruimte voor bezoekers die voetgangers niet hinderen. Bewoners kunnen inpandig hun fiets veilig parkeren.

Principes

- Vrijliggende fietspaden in de noord-zuidrichting en deels in oost-westrichting, die belangrijke verbindingen tussen woonwijken, station en centrum mogelijk maken.
- Specifieke faciliteiten voor elektrische fietsen, zoals bredere fietspaden in de openbare ruimte en oplaadpunten bij stallingsplekken in de bouwblokken.
- Fietsparkeren wordt op diverse plekken in de openbare ruimte en binnen de gebouwen goed ingepast.
- Fietsenstallingen worden ontworpen om de openbare ruimte te structureren en de toegankelijkheid voor fietsers te verbeteren.
- Er wordt gestreefd naar het aanbieden van fietsgerelateerde voorzieningen zoals bewaakte fietsenstalling, werkplaatsen voor onderhoud en fietsenwinkels.



Themakaart verkeersstructuur openbaar vervoer

- kavels
- ontwikkelingen station
- buslijn en halte
- RandstadRail en halte
- spoor en station
- ov-knoop
- afstandscontour 500m

Aan de Afrikaweg ter hoogte van de Centrumstraat komt een aantrekkelijk vormgegeven bushalte die zorgt voor een goede verbinding richting het station en de directe omgeving

5.4 OPENBAAR VERVOER

Doel

Het doel is om Entree goed bereikbaar te maken per openbaar vervoer, wat bijdraagt aan het concept van Transit Oriented Development (TOD). Dit verhoogt de bereikbaarheid van de wijk en vermindert de afhankelijkheid van de auto.

Essentie

Het openbaar vervoersnetwerk is een belangrijke basis voor de bereikbaarheid van Entree. Er zijn nu al goede verbindingen met RandstadRail, trein en bus, en dit wordt versterkt.

Principes

- De huidige goede basis OV-voorzieningen RandstadRail, NS-station en R-netbussen verder versterken, doortrekken en de frequentie als nodig uitbreiden.
- Betere aansluiting van de wijk op het station en andere belangrijke OV-hubs.
- Nieuwe Mobility Hub bij het station om de overstap tussen verschillende vervoermiddelen te vergemakkelijken.
- Verbetering van de langzaam verkeersverbindingen tussen haltes en de nabije omgeving, zoals via de Centrumstraat naar RandstadRailhaltes.
- Aan de Afrikaweg komt ter hoogte van de Centrumstraat een bushalte.

5.5 DEELAUTO'S, MOBILITY HUBS, MOBILITY AS A SERVICE (MAAS)

Doel

Het doel is het stimuleren van duurzamere mobiliteitskeuzes, zoals het delen van auto's en fietsen, en het gebruik van MaaS-diensten. Dit draagt bij aan het verminderen van de parkeervraag en het gebruik van de auto in het gebied.

Essentie

Er wordt ingezet op het verminderen van het autobezit door deelautosystemen, met de ontwikkeling van Mobility Hubs en MaaS-diensten.

Principes

- Het aantal parkeerplaatsen voor privéauto's wordt beperkt door een aanbod van deelauto's en deelfietsen, wat ruimte vrijmaakt voor andere functies.
- Mobility Hubs worden op strategische locaties geïmplementeerd om het gebruik van verschillende vervoermiddelen te optimaliseren.
- MaaS zal in de toekomst een belangrijke rol spelen door mobiliteit van deur tot deur te regelen.
- De (parkeer)infrastructuur wordt ontworpen om deze nieuwe vormen van mobiliteit effectief te ondersteunen, inclusief oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Deelauto's van Go Scharing in een parkeergarage in Eindhoven als referentie voor het aanbod van deelauto's binnen het stedelijk blok

Een stalling van Cambio deelbakfietsen in een parkeergarage in Brussel als referentie voor duurzame deelmobiliteit aangeboden binnen het stedelijk blok

Themakaart verkeerstructuur auto

kavels

auto infrastructuur

0 50 100 200m

N

Themakaart parkeren

kavels

parkeergarages in onderste laag

indicatie garage-entrees

zoeklocatie (tijdelijke) bovengrondse garage

Indicatie koppeling parkeergarages tbv kavel west 7.2

0 50 100 200m

N

5.6 AUTO

Doel

Het doel is beperken van het autoverkeer door Entree door de infrastructuur voor autoverkeer te beperken om zodoende ruimte te maken voor fietser en voetganger, maar ook voor andere functies als groen, water en spelen. De Afrikaweg blijft een belangrijke verkeersader, maar met een rem op het autogebruik ontstaat er op deze weg capaciteit om gelijkvloers over te steken waarmee de leefbaarheid in Entree wordt versterkt en de verbinding tussen de wijken verbetert.

Essentie

Er wordt gestreefd naar het verminderen van het autogebruik door Entree. De Afrikaweg blijft wel als belangrijke verbindingsroute voor autoverkeer bestaan, maar wordt onderdeel van Entree als stadsstraat.

Principes

- Voor bewoners, bezoekers en ondernemers in Entree wordt ingezet op laag autogebruik.
- Bestemmingsverkeer Entree wordt geleid via Bredewater en Boerhaavelaan.
- Verkeersveiligheid op deze wegen waarborgen we door snelheidsverlagingen van 50 naar 30 km/u (gebiedsontsluitingsweg 30).
- De Afrikaweg blijft een hoofdroute voor doorgaand verkeer voor Zoetermeer en om de bestemmingsstraten van Entree te bereiken.
- Om gelijkvloers oversteken voor voetgangers en fietsers veilig over de Afrikaweg mogelijk te maken wordt de maximumsnelheid verlaagd van 70 naar 50 km/u (gebiedsontsluitingsweg 50), aangevuld met goede zichtbaarheid van de oversteekplaatsen, verkeerslichten en andere attentieverhogende maatregelen.
- De veiligheid en het comfort van gelijkvloerse oversteekbaarheid (in ochtend- en avondspits) van de Afrikaweg voor de voetganger kan in lijn met de ambitie voor Entree worden gebracht, indien een verdere inspanning wordt verricht om de verkeersintensiteit op de Afrikaweg met circa 10-15% te laten afnemen in 2040.
- Deze verkeersreductie van 10-15% zal op termijn moeten worden behaald door inzet van strategische mobiliteitskeuzes op stadsniveau (binnen Programma Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040) zoals de mogelijke transformatie naar meerdere stadsstraten op de H-structuur. Voorbeelden van de uitwerking zijn het tegengaan van gebiedsvreemd autoverkeer op de Afrikaweg (nu ca 19%) en snelle (regionale) fiets- en OV-routes. De voortgang van deze mobiliteitskeuzes en effecten ervan worden regelmatig gemonitord, zodat er tijdig kan worden bijgestuurd.
- Daarnaast worden in de uitwerking van de openbare ruimte voor Entree gelijkwaardige alternatieven onderzocht, zoals een kortere oversteeklengte, de ligging van de busstroken en de keuzes in de afstelling van de verkeerslichten.

5.7 PARKEREN

Doel

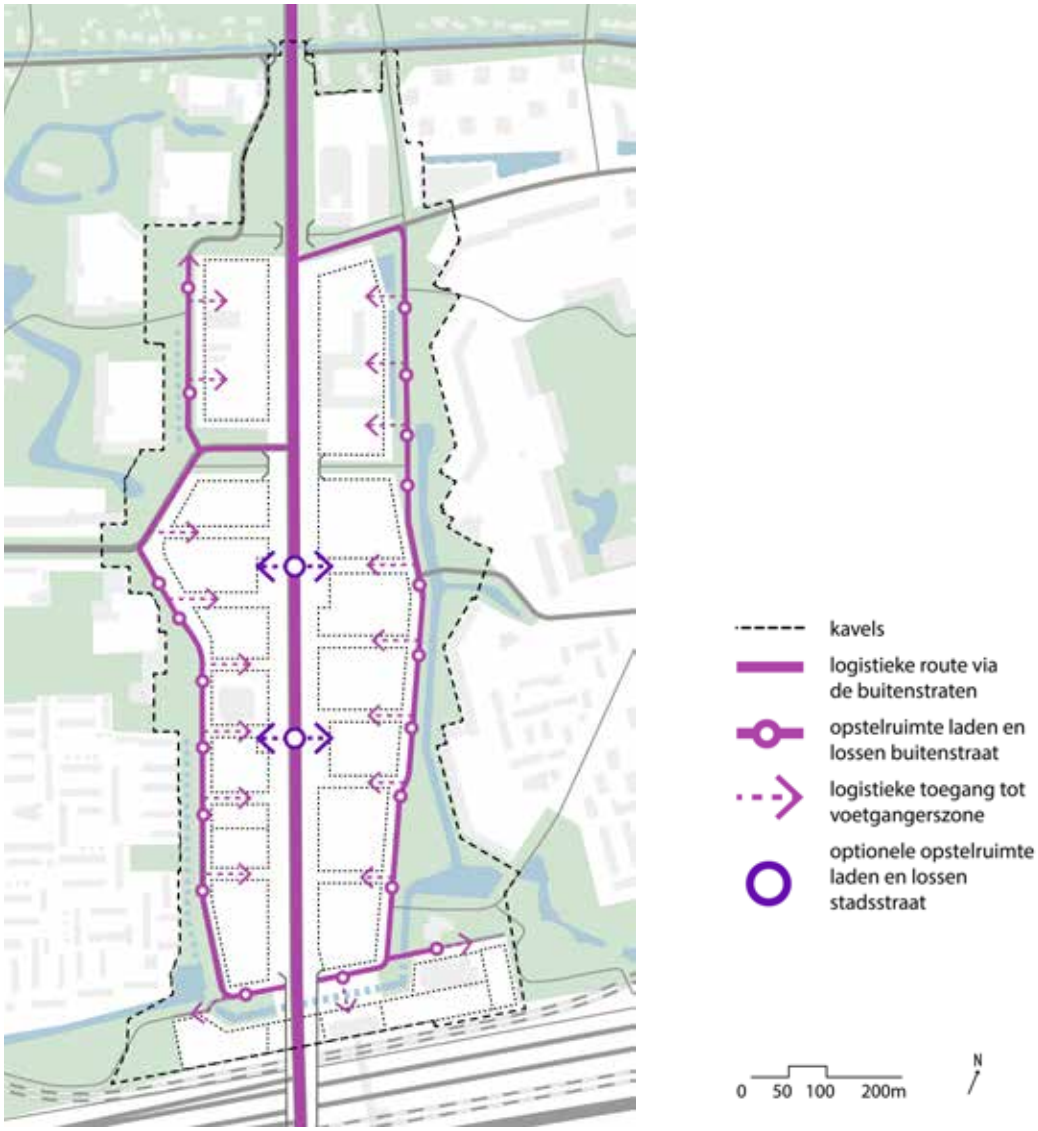
Het doel is om voldoende parkeergelegenheid te bieden zonder de openbare ruimte te overbelasten met parkeerplaatsen. Er wordt een balans gevonden tussen de ruimte die nodig is voor het parkeren van privéauto's in combinatie met het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Essentie

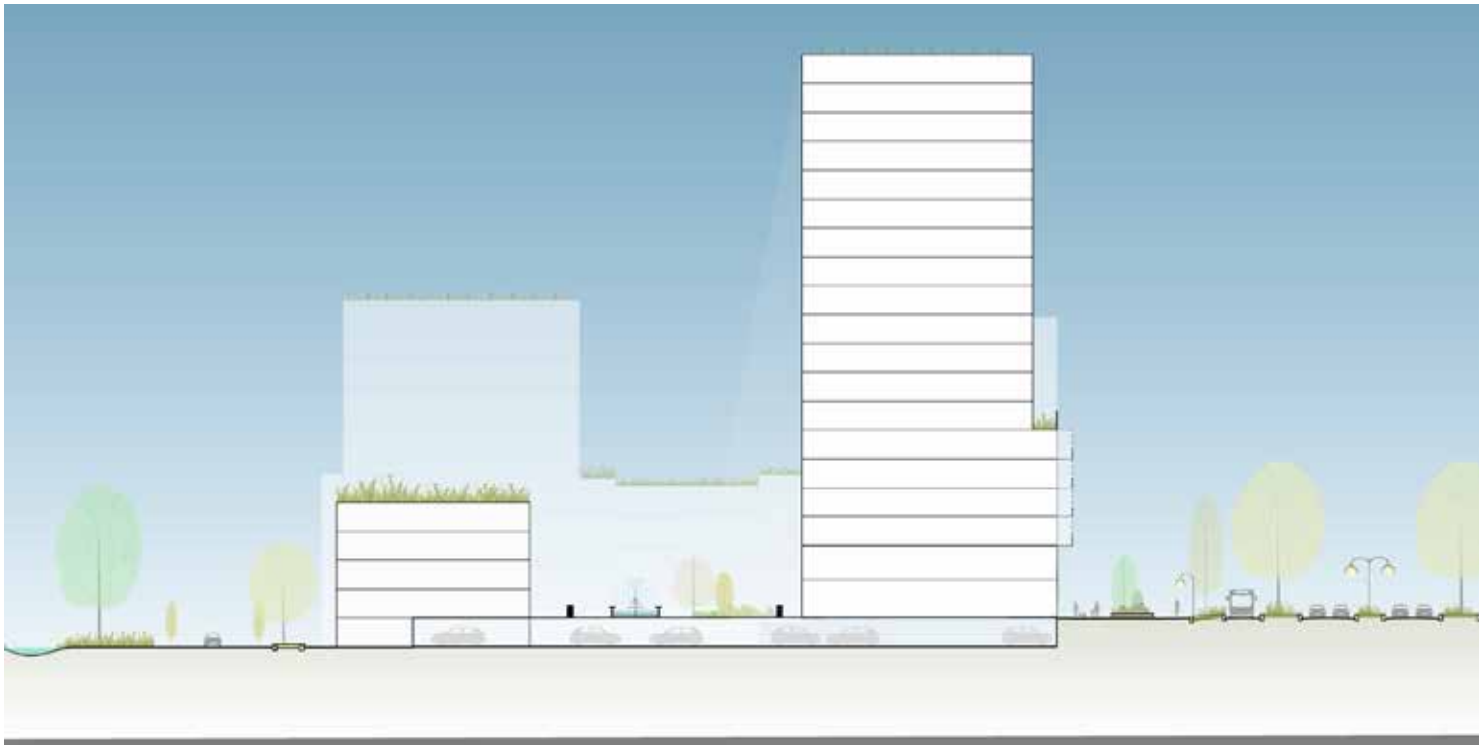
Parkeren wordt in die mate gefaciliteerd, dat de ruimtelijke en programmatische ambitie kan worden gerealiseerd. Daartoe worden specifiek voor Entree parkeernormen benoemd, wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit en marketing gericht op deze doelgroepen.

Principes

- De parkeernormen worden aangepast aan de ruimtelijke en programmatische ambitie van Entree, rekening houdend met het gebruik van deelauto's en andere vormen van mobiliteit.
- De openbare ruimte wordt zo veel mogelijk vrijgehouden van geparkeerde voertuigen, zodat er meer ruimte is voor andere functies en voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- Parkeren wordt voornamelijk binnen de bouwblokken georganiseerd, met speciale voorzieningen voor deelauto's en doelgroepen (bijv. gehandicapten).
- Initiatiefnemers hebben zowel de mogelijkheid om het normscenario als ambitiescenario te gebruiken.
- Het normscenario is gebaseerd op de huidige parkeernormen en mogelijkheden tot inzet van deelmobiliteit. Daarbij wordt een adaptieve parkeerstrategie gevolgd; dit houdt in dat er gedeeltelijk tijdelijk gebruik kan worden gemaakt van het parkeren op een aantal andere onbebouwde kavels in het Entreegebied (zie kaartje Themakaart parkeren).
- Het ambitie scenario is gericht op verduurzaming van de mobiliteit met specifieke parkeernormen voor Entree. Dit ambitiescenario isop maat gemaakt voor de specifieke omstandigheden van Entree, met bijbehorende verantwoordelijkheid voor zowel de gemeente als ontwikkelaars.
- Er komt gericht marketingbeleid om die huishoudens aan te spreken die onder deze 'specifieke omstandigheden' (goed aanbod van OV, fietsoutes en fijne voetgangersruimte in combinatie met beperkte parkeermogelijkheden voor de auto) zich in Entree willen vestigen.
- Er komt een monitorings- en parkeerbeheerplan om de parkeerdruk in Entree en aangrenzende buurten beheersbaar te houden. Dit instrument wordt ook gebruikt om, indien nodig, nadere sturing aan het ambitiescenario te kunnen geven.
- Als compensatie voor de aanpassingen in de openbare ruimte aan het Bredewater is voor de Waterbuurt een uitzondering gemaakt voor maaiveld parkeren met circa 70 parkeerplaatsen langs het Bredewater.



Themakaart logistiek



Oost-west doorsnede: parkeergarages onder de groene binnentuin maken gebruik van het hoogteverschil tussen de buitenstraten en stadsstraat

5.8 LOGISTIEK

Doel

Het doel is de logistiek zo om de bouwblokken te positioneren dat de voorzieningen en het wonen in bouwblokken goed kunnen functioneren en waarbij de hinder hiervan in de buitenruimte wordt beperkt.

Essentie

In Entree is de bevoorrading, afvalinzameling en onderhoud efficiënt geregeld, waardoor logistiek autoverkeer in de voetgangerszone rondom het blok zo veel mogelijk wordt beperkt en hinder op de omgeving wordt voorkomen. Inpandige voorzieningen ten behoeve van de logistiek zijn vanaf de openbare ruimte goed toegankelijk, en zorgvuldig ingepast in de gevel.

Ontwerpprincipes

- Laden en lossen gebeurt zoveel mogelijk in de logistieke zone langs de buitenstraten.
- Logistieke ontsluiting van Entree Midden vindt plaats vanaf de buitenstraten.
- Afvalinzameling voor bewoners gebeurt in de logistieke zone langs de buitenstraten
- Het betreden van het voetgangersgebied ten behoeve van bevoorrading en afvalinzameling van voorzieningen aan de Afrikaweg en incidenteel logistiek verkeer voor bewoners kan enkel binnen venstertijden, al dan niet in combinatie met een ontheffing.
- Om bevoorrading via hellingen te vermijden kunnen de diverse liftkernen via de parkeerlaag worden bereikt (binnendoor).
- Elk blok heeft tenminste één logistieke hub voor pakketdiensten die wordt bevoorraad vanaf de buitenstraten. Voor bewoners is deze hub vanaf buitenzijde of via binnentuin te bereiken. Door deze hub eventueel te koppelen aan grote entreehal, huiskamer voor het blok, of andere collectieve voorziening, kan collectiviteit en ontmoeting binnen het blok worden gestimuleerd.
- Indien er vanuit de uitwerking van de openbare ruimte blijkt dat logistieke toegang vanaf de Afrikaweg toch noodzakelijk is, kan in opstelruimte worden voorzien nabij de voetgangersoversteken vanaf de rijbaan.

Plankaart van Entree met hierin het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Op de kavels is ter indicatie een voorbeeldutwerking van de blokken zichtbaar op basis van de stedenbouwkundige principes van H4.

6 GEZONDE EN LEVENDIGE BUITENRUIMTE

6.1 INLEIDING

De hoge bebouwingsdichtheid van Entree, met veel activiteit, veel voorzieningen, beweging en reuring, vraagt om een inrichting van de buitenruimte waar ook voldoende groen aanwezig is en ruimte voor ontspanning.

De inzet voor de buitenruimte van Entree is een prettige woonomgeving, die qua ambitie past bij de uitstraling van de gebouwen, en bij het hoogstedelijk karakter van Entree. Er zullen veel mensen gebruikmaken van de buitenruimte, om te verblijven en te ontmoeten, om te sporten, buiten te spelen. In de stadsstraat is reuring waar veel mensen passeren en gebruikmaken van de voorzieningen in de plinten. Rustiger zijn de groene binnentuinen van de bouwblokken, woonerven in de dwarsstraten en de groene kraag die verbonden is met de grote groenstructuren van de stad.

6.2 VERBONDEN WIJK

Entree is niet een gebied op zichzelf, maar is verankerd in het weefsel van de stad en goed verbonden met de omliggende wijken. Zowel voor de groen- en waterstructuur als voor routes in de openbare ruimte wordt een robuust raamwerk ontwikkeld dat de aansluiting op de bestaande stad en binnen het gebied waarmaakt. Opgaven als klimaatadaptatie, koelte, gezondheid en biodiversiteit zijn hierbinnen op te vangen (zie verder hoofdstuk 8).

De essentie van de openbare ruimte in Entree wordt gevormd door:

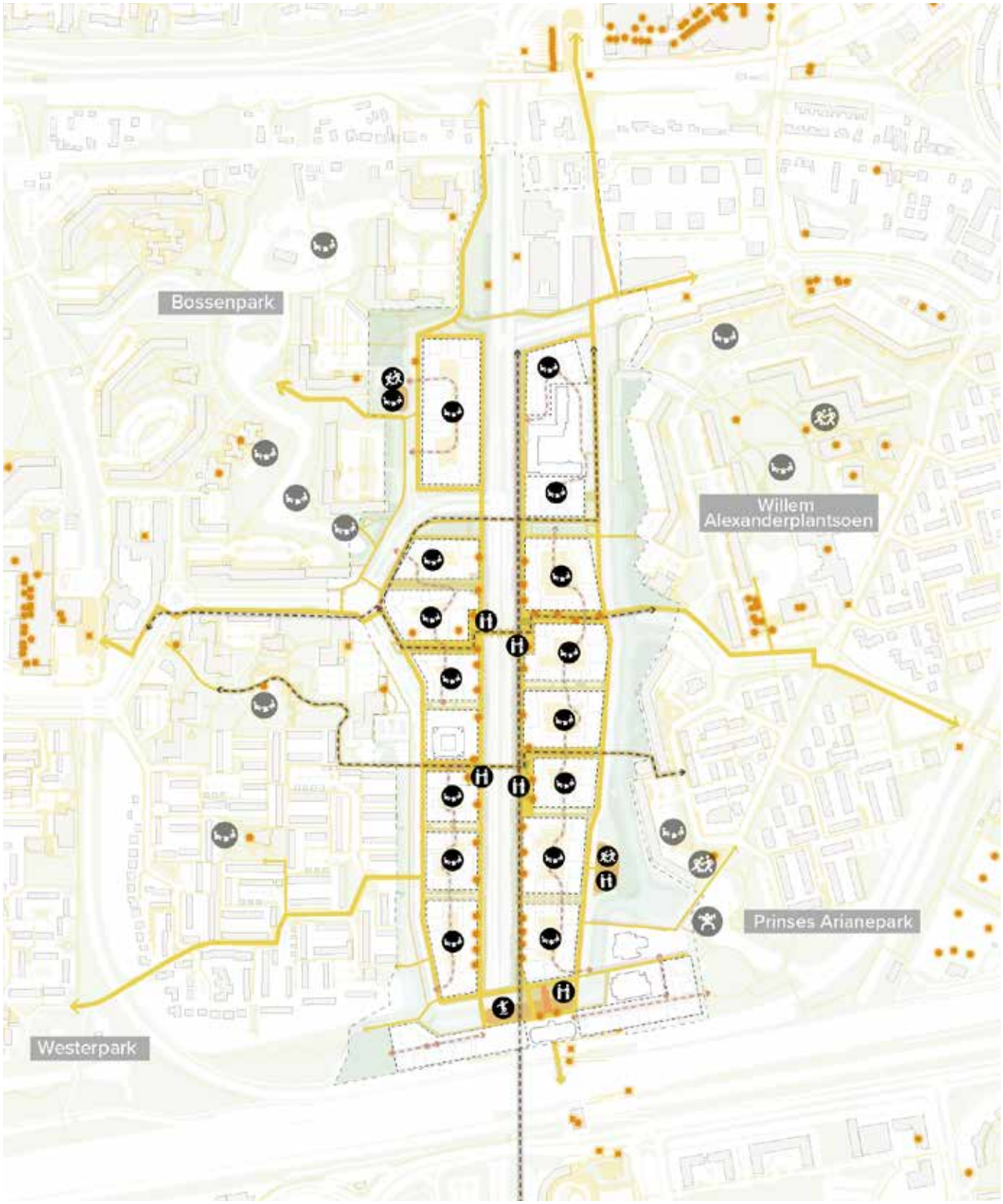
1. Een robuust groen-blauw raamwerk in verbinding met omgeving
2. Levendige en verbindende stedelijke openbare ruimte
3. Verblijf en ontmoeting altijd dichtbij

1. Een robuust groen-blauw raamwerk in verbinding met de omgeving

Het robuuste raamwerk bestaat uit de groen-blauwe kraag rondom Entree en de sterke bomenstructuur van de stadsstraat, die in verbinding staat met de Meerzichtlaan en Van Leeuwenhoeklaan. Op een ander schaalniveau liggen stedelijke groenvakken op de Afrikaweg en in de dwarsstraten; deze zijn verbonden met de groene binnenterreinen, de daktuinen en de groene gevels. De groen-blauwe kraag wordt aangesloten op bestaande groengebieden als het Arianepark, het Westerpark, het Bossenpark en het plantsoen in de kop Waterbuurt. De uitbreiding van de waterstructuur in de groen-blauwe kraag sluit aan op bestaande waterlopen en er worden nieuwe verbindingen gemaakt. Dit draagt bij aan het verbeteren van het watersysteem van de stad. Het lukt niet om alle duikers te elimineren, maar meer open water en natuurvriendelijke oevers zorgen voor betere waterkwaliteit en meer biodiversiteit. Open water draagt tevens bij aan de positieve beleving van de openbare ruimte. De groen-blauwe kraag is belangrijk voor het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering (hitte, droogte, wateroverlast) in natuurlijke systemen.

Zo compact en gelaagd als de stedenbouw is, is de groen-blauwe kraag rondom Entree dat ook. De geconcentreerde aaneengesloten massa aan groen zorgt voor een groen aangezicht van de wijk en heeft daarnaast een verkoelend effect op de omgeving op hete dagen. Dit is een belangrijke aanvulling op het groen binnen de wijk in de dwarsstraten en de daktuinen. De groen-blauwe kraag dient ook als compensatie voor het huidige groen in het gebied. Er komt minder oppervlakte groen terug dan er nu aanwezig is door de bebouwing van de ontwikkelkavels. In de openbare ruimte wordt verharding beperkt tot het noodzakelijke. Entree wordt een wijk met een hoge dichtheid, daarom wordt er ingezet op kwalitatief groen: meer geconcentreerd groen met een hogere kwaliteit.

Essentie 1: Een robuust groen-blauw raamwerk in verbinding met omgeving



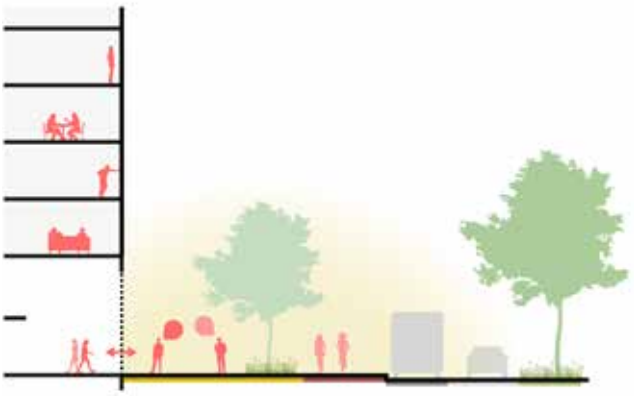
Themakaart Levendige en verbindende stedelijke openbare ruimte

- Verbindingen langzaamverkeer
- Hoofdverbindingen
- Informele verbindingen
- Binnentuin
- Voorzieningen
- Nieuwe verblijfsplek
- Bestaande verblijfsplek

0 50 100 200m N

2. Levendig en verbindende stedelijke openbare ruimte

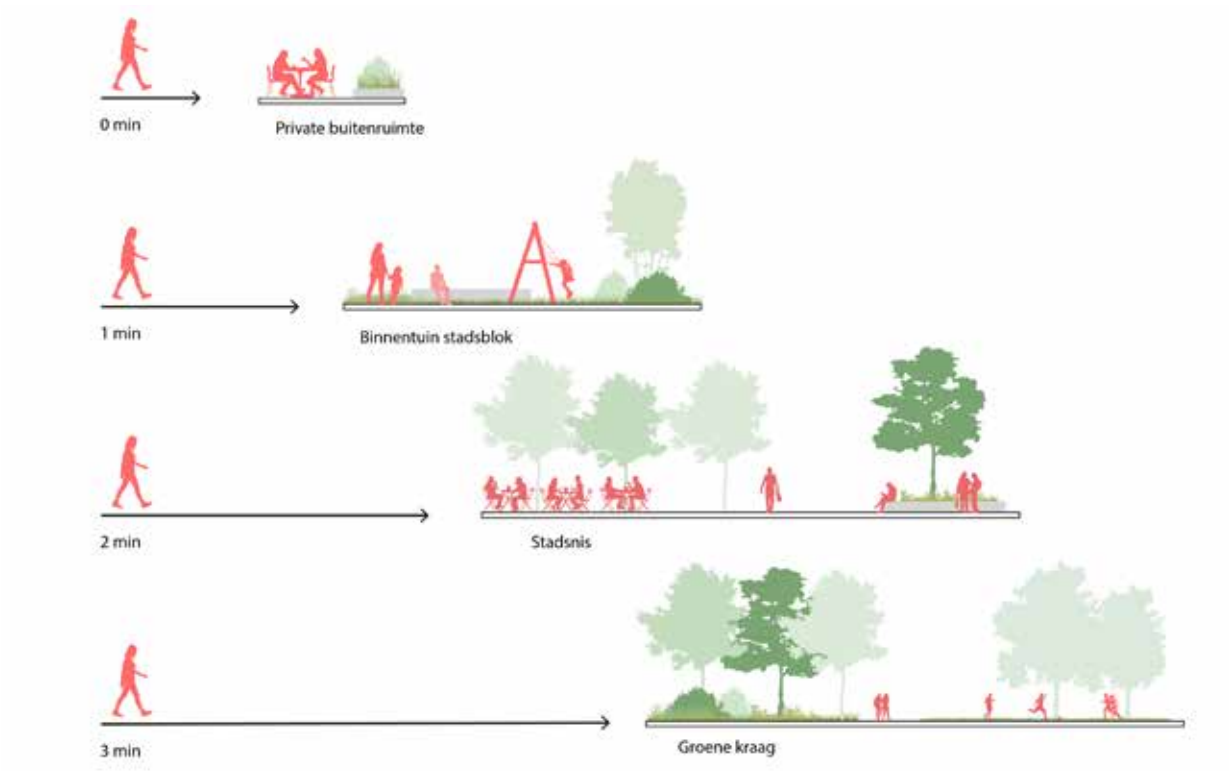
Entree is een woonwijk met adressen en voorzieningen aan een centrale stadsstraat, die het stationsgebied met Centrum West en de Binnenstad verbindt. De verschillende plekken en pleinen met de stedelijke bouwblokken in Entree worden verbonden door een aaneengesloten voetgangersgebied met eenduidige materialisatie. De openbare ruimte aan de Afrikaweg, waar de voetganger het primaat heeft, ademt kwaliteit uit met een vriendelijk ogende elementenverharding. De eenduidige uitstraling van de bestrating is rondom heel Entree te herkennen. De trottoirs zijn breed, zodat er ruimte is voor groen, verblijf en ontmoeting en zodat ze in verhouding zijn met de bebouwingshoogte. De buitenruimte is toegankelijk en gebruiksvriendelijk, onder meer door de niveauverschillen goed op te lossen.



Essentie 2: Levendige en verbindende stedelijke openbare ruimte.

3. Verblijf en ontmoeting altijd dichtbij

Groen op loopafstand is kenmerkend voor de Zoetermeerse wijken. Zo ook in Entree: Groen is om de hoek, evenals plekken voor ontmoeting, verblijf, sporten en spelen binnen de nieuwe wijk. Verschillende typen en groottes van plekken bevinden zich op korte afstand van de woning. Naast een vast plekje binnen eigen private buitenruimtes, de collectieve daken en de Zoetermeerse stoep, is iedere bewoner zo in de semi-openbare, groene binnentuin. Kinderen hebben hier de mogelijkheid om veilig te spelen zonder een straat over te steken. Ook de stadsnissen aan de Afrikaweg en sport- en verblijfsplekken in de kraag zijn op loopafstand en staan in verbinding met de bestaande stadsparken.



Essentie 3: Verblijf en ontmoeten altijd dichtbij

Themakaart Landschapszones

Themakaart Behoud bestaand landschap

Te behouden in ontwikkeling:

- Bestaande groenstructuur
- Bestaande waterstructuur
- Bestaande bomen
- Bestaande bomen te rooien als gevolg van herinrichting

Restlevensduur bestaande bomen:

- Geen (te rooien)
- 0-10 jaar
- 10-20 jaar
- 30-40 jaar
- 40-50 jaar
- >50 jaar

Referentie van natuurvriendelijke oevers met oeverbeplanting

Referentie van bloemrijk grasland

6.3 ONDERDELEN VAN DE OPENBARE RUIMTE

Groen-blauwe kraag

De groen-blauwe kraag kan opgedeeld worden in verschillende zones, met elk een ander sfeer, beplanting, doelsoorten en inrichtingsprincipes. Daarvoor zijn meerdere overgangen (gradiënten) tussen uiteenlopende leefmilieus gecreëerd. De verschillende overgangen zorgen voor grotere leefgebieden van planten en dieren en meer biodiversiteit.

Door het toepassen van verschillende typen beplanting ontstaat er ook een divers beeld van het wijkpark. Deze veranderingen in sfeer versterken de beleving en geven de wijk een constant veranderend aanzicht.

Voor het parkgedeelte aan de Boerhaavelaan is gezocht naar een natuurlijke uitstraling en sfeer die waardevol is voor ecologie en klimaatadaptatie.
Er is ingezet op een breed palet van plantsoorten die zorgen voor een afwisseling, op enkele plekken is gekozen voor intensief beheerd gazon, om plekken te creëren die door bezoekers en bewoners gebruikt kunnen worden voor o.a. sport en spel. De waterpartijen hebben natuurvriendelijke oevers en de wadi's zijn herkenbaar door specifieke vaste beplantingen.

Groenvakken Afrikaweg en dwarsstraten

De plantvakken in de Afrikaweg zijn deels verhoogd, zodat de randen ervan ook zitelementen zijn. In de bakken staat vaste beplanting van diverse groottes, bomen en meerstammige struiken. Sierwaarde en seizoensbeleving zijn het uitgangspunten.

Binnentuinen in de bouwblokken en gevelgroen

Het gevelgroen wordt bij voorkeur geplant in de volle grond, waardoor het levensvatbaar is. Deze beplantingen dragen bij aan verkoeling en aan vergroening. De binnentuinen zetten de beplantingen en bomen/ meerstammige struiken van de plantvakken in de dwarsstraten door.

Bestaand versus nieuw landschap

Waar mogelijk blijven bestaande groenstructuren behouden en worden zij ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Dat zal vooral langs de randen van Entree zijn, langs de Boerhaavelaan en het Bredewater. Delen van die bestaande structuren bestaan uit grote oude bomen die in hoge mate het groene aanzicht van het kenmerkende straatbeeld bepalen. Veel van deze bomen zijn dermate oud dat behoud op de lange termijn niet verantwoord is. Een deel van deze bomen blijven in Entree behouden zolang dit verantwoord is terwijl jonge nieuw aangeplante bomen in die tijd steeds meer in volume toenemen. Dit zorgt ervoor dat tijdens de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen het totale volume van boomkronen zo groot als mogelijk is.

Er zijn ook gebieden die een nieuwe inrichting krijgen. Doordat de wijk in het nieuwe plan aan twee zijden (oost en west) geleidelijk oploopt naar de Afrikaweg wordt er veel veranderd in de hoogtepeilen en de infrastructuur van het gebied. Dat zorgt voor beperkingen bij het inpassen van het bestaande groen, waardoor niet veel van het bestaande groen behouden kan worden.

Zone 1
- Struweelverbinding met zoom
- Oppervlaktewater met natuurvriendelijke oevers
- Paddenpoelen
- Parkzone met gazon

Zone 4
- Bosrijke zone met diverse, inheemse bomen en een mantelzoom
- Incidenteel een open zone met kruidenveld

Zone 2
- Lange, lijnvormige groenstructuren
- Bomenlanen met bermen van bloemrijk grasland

Zone 5
- Stedelijke groenvakken met vaste planten en bomen

Zone 3
- Struweelverbinding met zoom
- Bloem- en kruidenrijke wadi's
- Bermen met vaste planten

Zone 6
- Binnentuinen met diverse beplanting: grasland, vaste planten, verticaal groen, struiken hagen en bomen

Omschrijving van de zes landschapszones die staan aangeven in de Themakaart Landschapszones

Themakaart Water

Duiker bestaand
Duiker te realiseren
Oppervlaktewater
Natuurvriendelijke oever
Behoud bestaand oppervlaktewater
Wadi
Poel
Hergebruik water in openbare ruimte
Waterbuffersysteem

0 50 100 200m

N

Themakaart wandelen verblijven en ontmoeten

Voetgangersgebied
Veilige oversteek
Voetgangerstunnel
Indicatie openbare routes binnentuinen
Grotere verblijfsplek
Binnentuin

0 50 100 200m

N

Water

Bij stedelijke ontwikkelingen moet ruimte geboden worden aan watercompensatie, waterberging en wateropvang. Een groot deel van de wateropgave zal worden gerealiseerd op de kavels door middel van maatregelen in de kelder, in de binnentuinen en ook deels op de daken (zie ook hoofdstuk 4 en 8). Het overige deel van de wateropgave wordt in de openbare ruimte opgelost in de vorm van extra oppervlaktewater.

Het water draagt bij aan de natuurlijke beleving en past bij de identiteit van Zoetermeer. Ook levert het een bijdrage aan het ecologische systeem.
Op plekken waar geen ruimte is voor oppervlaktewater bieden wadistructuren en verlaagde groenstructuren oplossingen, zoals langs het Bredewater. Ook deze kunnen een positieve bijdrage leveren aan zowel de beleving als het ecologische systeem van de wijk. Het water van Entree wordt verbonden met het water in het Westerpark. Daar waar dit niet door middel van een open waterverbinding kan, worden nieuwe duikers toegevoegd.

Om groeicondities te optimaliseren en het groen te voorzien van voldoende water wordt op de Afrikaweg een waterbergingssysteem toegepast waar hemelwater in kan worden geborgen. Dit hemelwater kan (her)gebruikt worden voor het bewateren van het groen tijdens droge perioden.

Wandelen, verblijven en ontmoeten

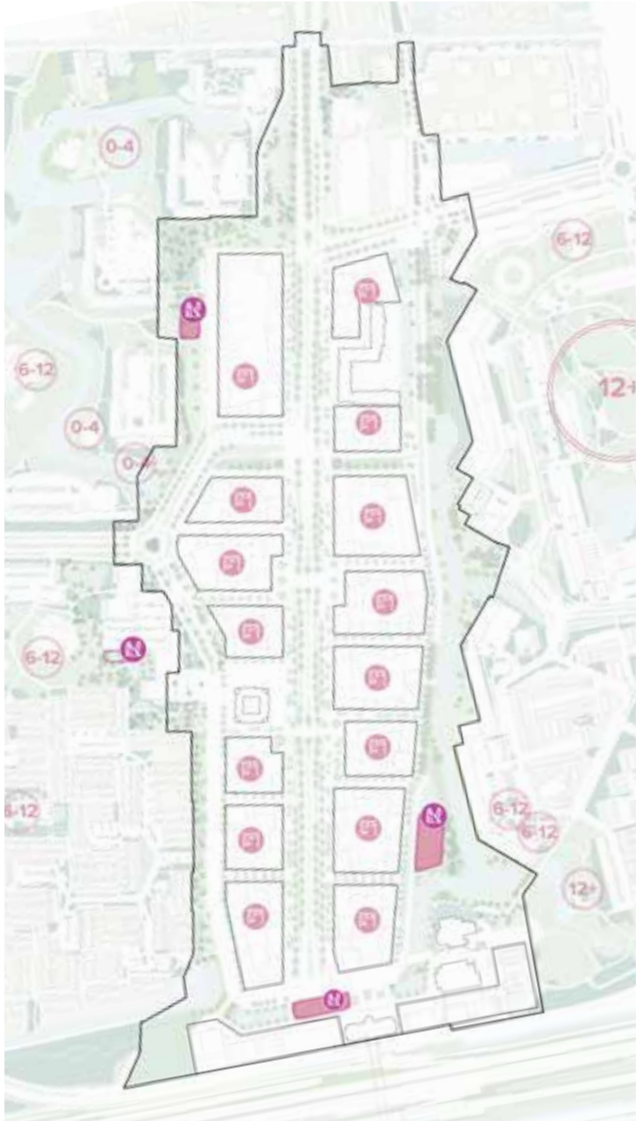
Langzaam verkeer krijgt in Entree Zoetermeer prioriteit. Entree wordt goed bereikbaar voor de fietser en de voetganger en daarmee goed aangesloten op de wijken rondom. Zowel in noord-zuidrichting als oost-west. Dit nodigt mensen uit om gebruik te maken van de openbare ruimte en het zorgt ervoor dat mensen minder genoodzaakt zijn om met de auto naar hun bestemming te gaan. Door middel van prettige routes door de wijk, wordt het op gezonde manier verplaatsen tussen stadsvoorzieningen gestimuleerd.

De toegankelijkheid en de oversteekbaarheid van de Afrikaweg zijn belangrijke factoren voor dit netwerk. Hoogteverschillen en verkeersassen moeten zo min mogelijk barrières vormen in het langzaam verkeersnetwerk. Sociale veiligheid langs deze routes is belangrijk. De nieuwe voorzieningen in combinatie met vele woningentrees binnen Entree moeten zorgen voor voldoende levendigheid en “ogen op straat”.

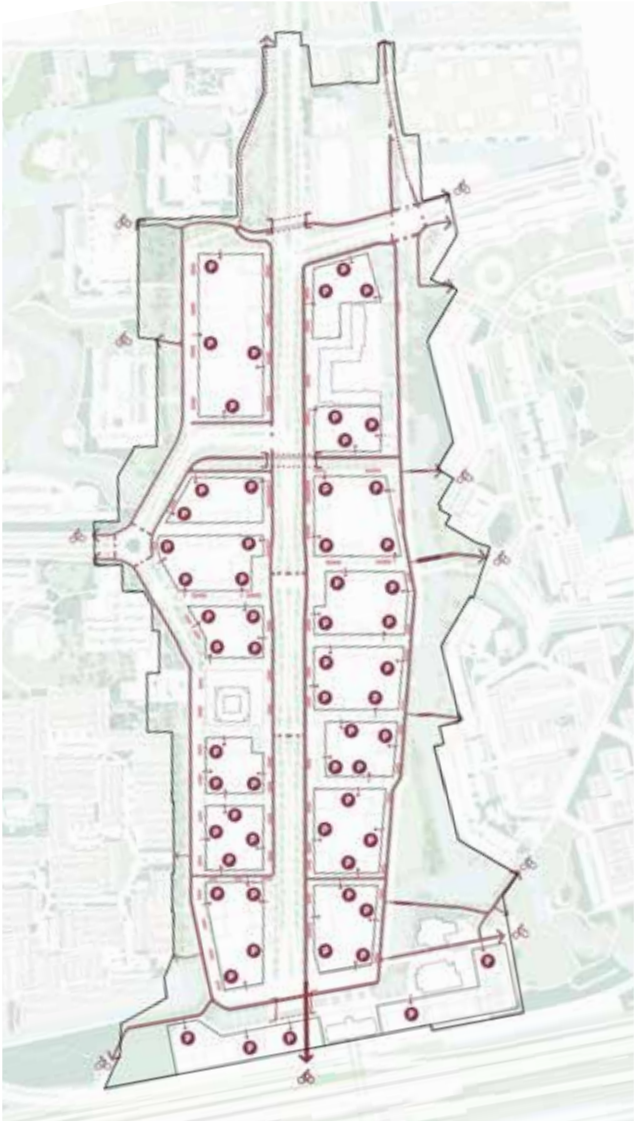
Binnen Entree komt naast het langzaam verkeersnetwerk ook voldoende plek voor verblijf en activiteit in de openbare ruimte, voor mensen van alle leeftijden. Verblijfsplekken liggen op korte afstand van de woning. Ze bieden rust en ontspanning en kunnen op hete dagen koelte bieden door schaduw en groen. Binnen de openbare ruimte van het plangebied is een viertal plekken aangewezen voor verblijf. Daarnaast worden er meer verblijfsplekken gerealiseerd in en aan de bouwblokken (binnentuinen, stadsnissen en dwarsstraten). Buiten de wijk liggen bovendien ook op loopafstand verblijfsplekken (parken, sport- en speelplekken) waar bewoners van Entree en de omliggende wijken gebruik van kunnen maken.

Een goede route rondom Entree in combinatie met de dwarsverbindingen (oost-west) biedt de mogelijkheid om de plekken en parken in de omgeving of veilige en snelle manier te bereiken en om elkaar te ontmoeten. Goede oversteken over de rijbaan, goede verlichting en stoepen en paden met voldoende breedte maken dit mogelijk.

Passeig de Sant Joan in Barcelona als referentie van een stadsstraat ruimte voor groen, verblijven en ontmoeten



Kaart met spelen en sport



Themakaart fiets

Spelen 0-12 jaar
Plekken 12+ jaar
Plekken buiten plangebied (+leeftijd)

0 50 100 200m N

Fietspad
Fietsoversteek
Fietstunnel
Fietsbrug
Fietsenstalling inpandig (indicatief)
Fietsparkeren openbare ruimte (bezoekers)
Ingang fietsenstalling (indicatief)

0 50 100 200m N

Spelen en sport

In Entree wordt vol ingezet op gezondheid; actief bewegen en natuurlijk spelen dragen hieraan bij. Een natuurspeelplek, sportveldjes en -voorzieningen bevinden zich in deels in de groene kraag, zodat deze vanaf iedere woning goed te bereiken zijn. De realisatie van speelvoorzieningen voor de leeftijd 0-12 jaar vindt plaats binnen de stedelijk blokken. Zie H4.3 *Binnentuinen en daken* en het BKP *Essentie 6: Groene, collectieve en toegankelijke binnentuinen*. Een aantal speelvoorzieningen voor oudere kinderen (12+) wordt in de openbare ruimte van Entree gerealiseerd. Deze plekken worden gecombineerd met plekken voor jongeren en volwassenen.

Ook is een aantal bestaande speel- en sportplekken in de wijken rondom Entree goed te bereiken op relatief korte afstand. De huidige beweegroute (Rondje Entree) verbindt meerdere van deze plekken en wordt opgenomen in de nieuwe ontwikkeling.

In het ontwerp is er ruim aandacht voor de afmetingen en zonering van plekken voor recreatie, sport of spel, en plekken waar voldoende rust blijft om gunstige omstandigheden voor biodiversiteit te creëren.

Cultuur

Toevoeging van kunst kan goed samengaan met een groene openbare ruimte. Dit biedt kansen om de wijk Entree een eigen identiteit te geven. Deze mogelijkheid wordt in de uitwerking van de openbare ruimte nader onderzocht. Dit zal samen met de nieuwe bewoners van Entree kunnen plaatsvinden.

Fietsen

De fiets neemt in Entree een belangrijke positie in. Dit betekent dat er goede fietsroutes en voorzieningen voor fietsers worden gerealiseerd. Vrijliggende routes in zowel noord-zuid als in oost-west richting. In Entree wordt rekening gehouden met voldoende fietsparkeerplekken, zowel inpandig in de blokken als in de openbare ruimte. De voorzieningen zijn vanzelfsprekend toegankelijk en ook logisch gesitueerd. In de openbare ruimte zorgen speciale zones (utilitaire zones) voor de ruimte voor het stallen van fietsen, maar ook voor het afhandelen van logistiek, voor een groene invulling en voor bijvoorbeeld het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers voor de bewoners.

Auto-infrastructuur, parkeren en logistiek

Via de Afrikaweg vormen het Bredewater, het Abdissenbos en de Boerhaavelaan de ontsluiting van de bouwblokken. Om het verblijfskarakter van de nieuwe stadsstraat te stimuleren gebeurt dit nadrukkelijk niet direct vanaf de Afrikaweg. Bredewater en Boerhaavelaan bieden toegang tot de parkeergarages van de wijk en worden grotendeels gebruikt door bestemmingsverkeer.

Parkeren wordt opgelost in parkeergarages onder de bouwblokken. Door dit dubbel grondgebruik blijft er in de openbare ruimte meer ruimte over voor groen, ontmoeten, spelen en sporten. Op het Bredewater en in de Boerhaavelaan zal een aantal plaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van laden en lossen en ander tijdelijk gebruik (voor o.a. nooddiensten, kiss & ride en afvalinzameling).

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat de logistiek rondom de blokken in principe plaatsvindt via de ontsluitingswegen Boerhaavelaan en Bredewater. Van daaruit kunnen de blokken bevoorraad en bereikt worden. Per blok worden logistieke hubs gerealiseerd waar pakjes kunnen worden afgegeven. Voor de hulp- en nooddiensten alsmede verhuisbewegingen zal gebruik worden gemaakt van de dwarsstraten en het brede trottoir/fietspad rondom de blokken aan de Afrikaweg. De bevoorrading van speciale functies in de plint aan de Afrikaweg en aan de Centrumstraat vindt in beperkte tijd (venstertijden) plaats met kleine vervoermiddelen rondom de blokken. Bij de bevoorrading van grote functies zal op blokniveau worden bekeken welke oplossing daarvoor logistiek het beste is en de minste impact op de woon- en verblijfskwaliteit.

Referentiebeeld van een 'fietsnietje' als voorziening voor het faciliteren van bezoekersparkeren in de openbare ruimte

Het 'Rondje Gezond' is een beweegroute in en rondom Entree die uitnodigt om te bewegen

Schetsontwerp inrichting Afrikaweg als stadsstraat ter hoogte van beide voetgangersoversteken

6.4 DE WEGEN IN ENTREE

De stadsstraat Afrikaweg

De openbare ruimte van de stadsstraat Afrikaweg wordt gedefinieerd door de bebouwing aan weerszijden. Hierdoor krijgt de straat een zekere beslotenheid. De gebouwen staan in principe in een vaste rooilijn, waardoor het profiel van de stadsstraat herkenbaar wordt. Op specifieke plekken, daar waar de stadsstraat wordt gekruist door oversteken, vindt er een uitzondering plaats door middel van een sterke verspringing in de rooilijn, waardoor er pleinruimtes worden gevormd, de stadsnissen.

Hoewel de Afrikaweg destijds is aangelegd als efficiënte autoverbinding zonder trottoirs, zal de stadsstraat straks voor voetgangers een fijne plek zijn. Een aangenaam verblijfsklimaat is voor een geslaagde stadsstraat een essentiële kwaliteit. De hoeveelheid verkeer op de Afrikaweg blijft groot, maar het profiel krijgt een andere indeling waarbij er minder ruimte voor de auto is. Verblijfsplekken waar je in de luwte van het verkeer kunt zitten, een afwisseling van schaduw en zon, veel groen, bescherming tegen windhinder, obstakelvrije looproutes, dat zijn basiseisen. Een fraai ontwerp van de openbare ruimte en van de gebouwen, met mooie duurzame materialen, voldoende afwisseling binnen een zekere samenhang worden daar in Entree aan toegevoegd.

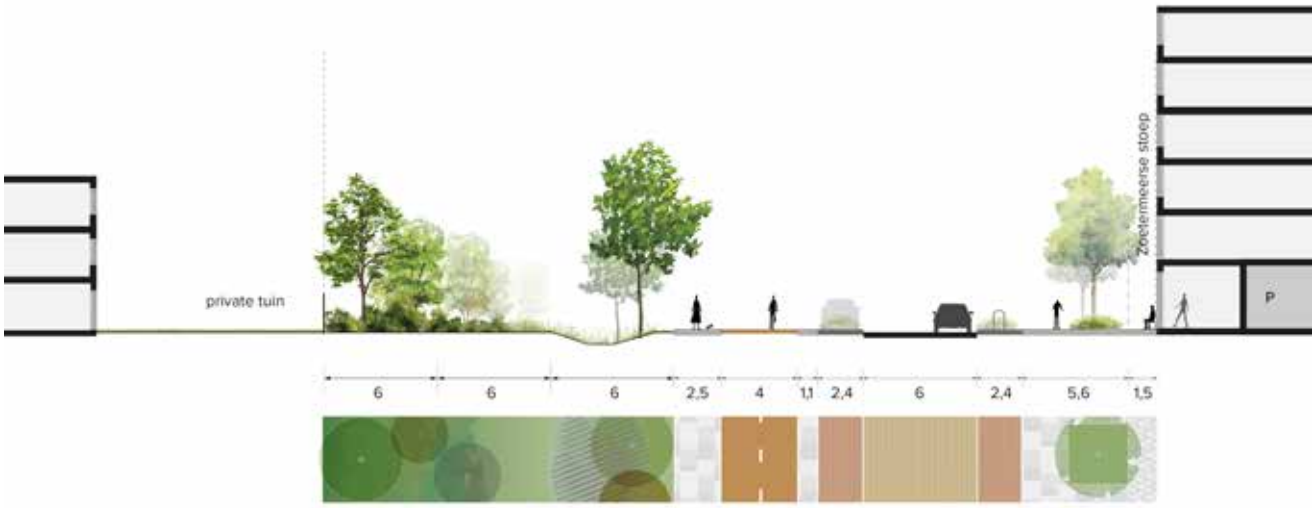
De gebouwen langs de Stadsstraat worden allen voorzien van een “plint”. Deze biedt ruimte aan voorzieningen die levendigheid brengen op de straat en binnen de gebouwen. Er vindt een duidelijke uitwisseling plaats tussen gebouw en openbare ruimte. Dit is de ruimte bij uitstek waar ontmoeting en verblijven plaatsvinden.

Profiel Afrikaweg

- Trottoir: omdat de voetganger centraal staat in Entree is het trottoir aan de Afrikaweg extra breed (ca 10 meter). Tegen de woonblokken gaat het trottoir over in een Zoetermeerse stoep. Deze is onderdeel van de openbare ruimte, maar wordt ingezet om de overgang tussen openbaar en privé vorm te geven. Het is de strook voor het plaatsen van een tafeltje en een bankje, van bloembakken en van terrasjes. Op het brede trottoir is ook plek voor een strook die wordt voorzien van groen en waar ruimte is voor voorzieningen (verblijfs- en ontmoetingsplekken, fietsenstallingen, terrassen). Daarmee blijft er een vrije strook over van 5 meter voor het comfort van de voetganger, maar ook ten behoeve van de bereikbaarheid voor logistiek en hulpdiensten.
- Fietspad: naast de trottoirstrook is voorzien in een breed fietspad (ca 4,5 meter) en daarmee zo makkelijk en snel bereikbaar vanuit de bouwblokken en de fietsparkeerplekken. Dit fietspad verbindt het station Zoetermeer en de wijk Rokkeveen met de Binnenstad.
- Groene bermen: er is in het profiel van de Afrikaweg voorzien in brede groenbermen. Hierin zorgen grote bomen (van de eerste grootte) voor de benodigde schaduw en de begeleiding van het profiel. Hiermee manifesteert de stadsstraat zich als een boulevard, die richting geeft aan de route naar de Binnenstad en het station. De bomen staan ook dicht genoeg langs de fietspaden en het trottoir zodat deze, naast het gevarieerde groen in de voetgangerszone, op termijn zorgen voor schaduw.
- Vrijliggende busstrook: vanuit de mobiliteitsambities voor Entree wordt er ruim baan gegeven aan het OV in de vorm van een busverbinding tussen het station, de Binnenstad en de regio, door een vrije busstrook. Ter plekke van de Centrumstraat halteert de bus en wordt de bereikbaarheid van Meerzicht en Driemanspolder vergroot.
- Rijbanen voor de auto: centraal in het profiel zijn de rijbanen voor het autoverkeer, twee keer twee rijstroken. Ter plekke van de dwarsverbindingen verbreedt het profiel zich, zodat er een veilige oversteekplek ontstaat voor voetgangers en fietsers. De rijbanen liggen in het midden van het profiel, zodat op de woningen de geluidsbelasting beperkter blijft en er meer ruimte is voor het verblijfskarakter aan de zijden waaraan wordt gewoond en waaraan functies in de plint zitten.

Principeprofiel AA van de nieuwe Afrikaweg als stadsstraat.

Principeprofiel BB van de buitenstraat Boerhaavelaan



Principeprofiel CC van de buitenstraat Bredewater en Abdissenbos

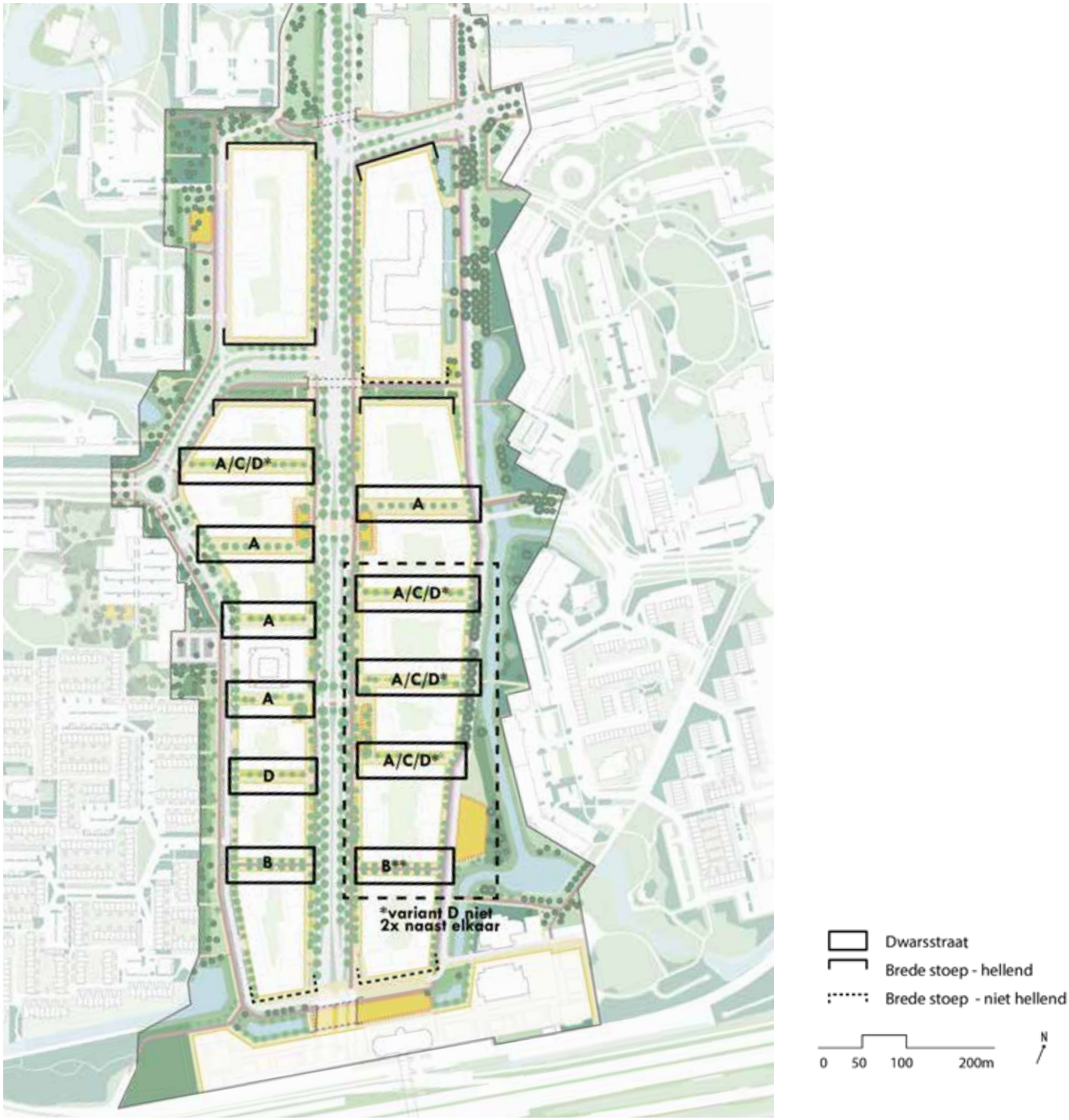
De Singel in Rotterdam ter hoogte van het Provenierssplein als referentie van de singelstructuur naast de Boerhaavelaan

Profiel Boerhaavelaan, Bredewater en Abdissenbos

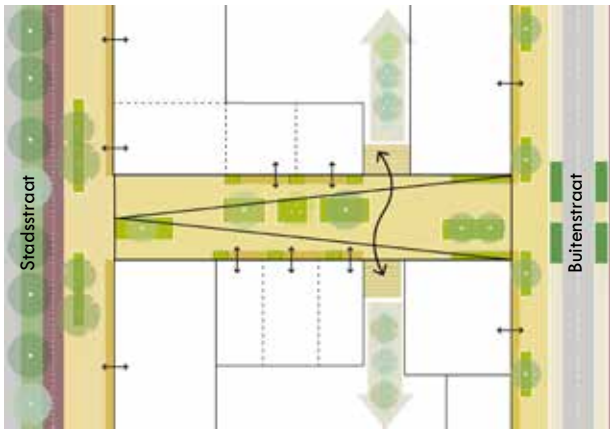
- Trottoir en fietspad: Naast een ontsluitende functie staat in de straten rondom Entree eveneens het verblijven en verplaatsen centraal. Naast een breed trottoir ligt er in deze straten een tweezijdig fietspad. De straten liggen 'strak' om de bebouwing, waardoor er voldoende ruimte overblijft voor de groene kraag rondom Entree.
- Utilitaire strook: Tussen de rijweg en het trottoir komt een multifunctionele utilitaire strook, die bestaat uit extra groenvakken en inrichtingselementen (zoals fietsparkeerplaatsen, afvalcontainers, laad- en loszones en kort parkeren).
- Groen- en water: Tussen de ontsluitingsstructuur en de naastgelegen woningen/flats vormt een zone met groen en water de groen-blauwe kraag. Aan de zijde van de Boerhaavelaan is meer ruimte beschikbaar en in mindere mate langs het Bredewater. Aan de zijde van de Boerhaavelaan is voorzien in een forse waterstructuur en aan de zijde van het Bredewater wordt de wateropgave vertaald in een wadi. Vanuit Entree en vise versa zijn de omliggende wijken verbonden met wandelpaden die haaks op de groen- en waterstructuur gesitueerd zijn. Deze worden direct aangesloten op de dwarsstraten in Entree.

Referentie beeld van een wadi met vaste planten

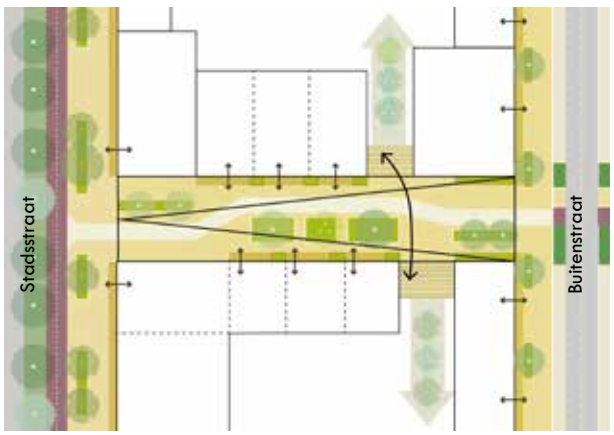
Illustratieve verbeelding op ooghoogte van de Boerhaavelaan ter hoogte van kavel Oost 1, kijkend in noordelijke richting



Plankaart met hierop de type dwarsstraten en stoepen aangegeven



A. Variant hellende dwarsstraat



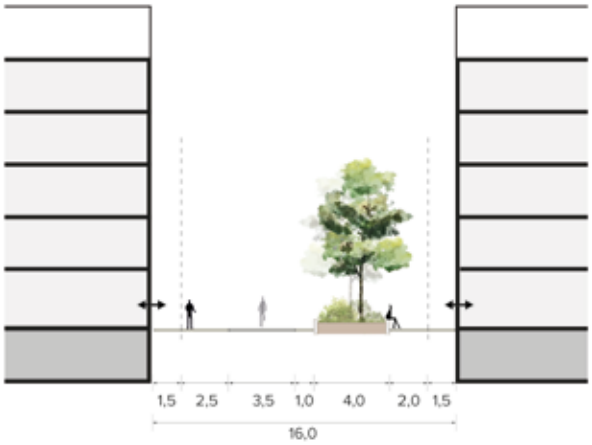
B. Variant hellende dwarsstraat met fietsverbinding

De Dwarsstraten

De dwarsstraten zijn de verbindende straten tussen de blokken in, die dwars op de Afrikaweg uitkomen. In basis een hellende straat, die het hoogteverschil tussen het Bredewater / Boerhaavelaan en de Afrikaweg overbrugt. Door de flauwe hellingen blijft de wijk op deze manier toegankelijk voor mindervaliden.

Een klein aantal dwarsstraten zal niet hellend worden uitgevoerd, maar op hoogte van de Afrikaweg worden aangelegd. Dit heeft als voordeel dat een eventuele parkeervoorziening onder de straat kan worden doorgetrokken. In dit geval zal de bereikbaarheid middels trappen en dwarsliggende hellingbaan verlopen.

De dwarsstraten die gekoppeld worden aan oversteken over de Afrikaweg en die op het schaalniveau tussen de wijken een rol vervullen, zullen altijd hellend worden uitgevoerd, waardoor er ook fietsers gebruik kunnen maken om de Afrikaweg te kunnen bereiken vanuit de omliggende wijken. De dwarsstraat is 16 meter breed, is voetganger vriendelijk en biedt toegangen tot de binnentuinen van de woonblokken, waar grotere, groene speel- en verblijfsplekken zijn voor de buurt. De openingen in de blokken zorgen voor informele routes door de blokken heen in de noord-zuid richting. De binnentuinen in alle woonblokken zijn toegankelijk is voor mindervaliden. De randvoorwaarden voor de verbinding van de binnentuinen is beschreven in hoofdstuk 4.



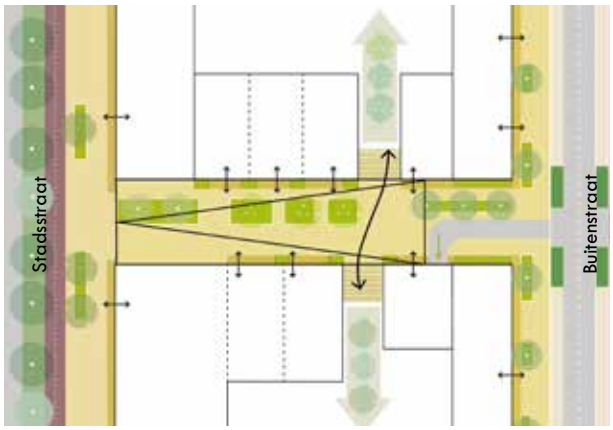
Principeprofiel DD van de dwarsstraat

De dwarsstraten zijn toegankelijk voor hulpdiensten en andere voertuigen die incidenteel van de straat gebruik maken. Deze straten worden ingericht als 15 km/u-gebied/ woonerf, waardoor er geen verhoogde stoepen nodig te zijn.

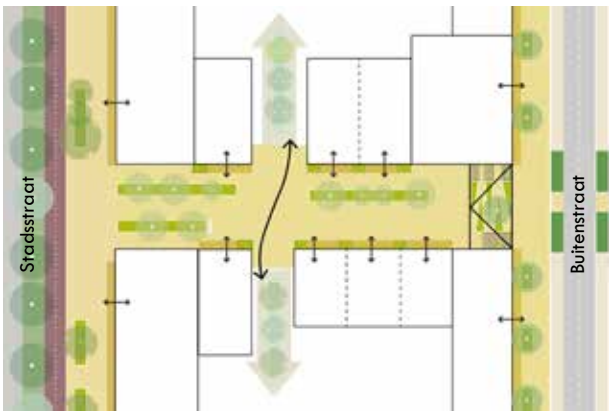
De straten hebben voor het grootste gedeelte een woonfunctie; ze bieden toegang tot de voordeuren van woningen, en tot de binnenterreinen. De Zoetermeerse stoep, met geveltuinen en bankjes voor de gevel zorgen voor eigenaarschap op deze woonerven. Het gevoel van prettig thuiskomen is hier dus belangrijk. De straat oogt groen en vriendelijk, met groenvakken en bomen. Groen wordt zoveel mogelijk in de volle grond geplaatst.

Naast de dwarsstraten is er ook een aantal blokzijden waar de buitenruimte in de vorm van een brede stoep richting de Afrikaweg hellend omhoog loopt en tevens toegang biedt tot programma in de eerste laag. Dit geldt voor de noordzijde van west 7.2 en oost 5. En de zuid- en noordzijde van west 8. De Zuidzijde van oost 6 ligt daarentegen vanwege de aansluiting op de fietstunnel niet op helling. Ook de zuidzijde van west 1 en oost 1 liggen niet op helling vanwege de aansluiting op het Stationsplein.

**Ter plaatse van de dwarsstraat van Oost 1 en Oost 2 wordt uitgegaan van B "Variant hellende dwarstraat met fietsverbinding" en mogelijk een onderdoorgang van de parkeergarage tussen de 2 bouwblokken om zo het beoogde aantal parkeerplaatsen te behalen. Deze blokken zullen waarschijnlijk aan het einde van de gebiedsontwikkeling worden ontwikkeld. Op dit moment is nog niet te beoordelen of deze twee doelstellingen conflicteren. Mocht in de planuitwerking blijken dat deze twee doelstellingen niet te combineren zijn, dan zal er onder de voorwaarden van een goede toegankelijkheid, fietsroutering, logistiek en parkeren gemotiveerd tot een andere verdeling worden gekomen.



C. Variant hellende dwarsstraat met inrit parkeergarage



D. Variant dwarsstraat op gelijke hoogte met trap (uitzonderingssituatie)

Dronning Eufemias Gate in Oslo als referentie van een voetgangersoversteek over een stadsstraat omgeven door stedelijke blokken

Leidsche Rijn Centrum ter hoogte van het Berlijnplein als referentie van een autovrije winkelstraat

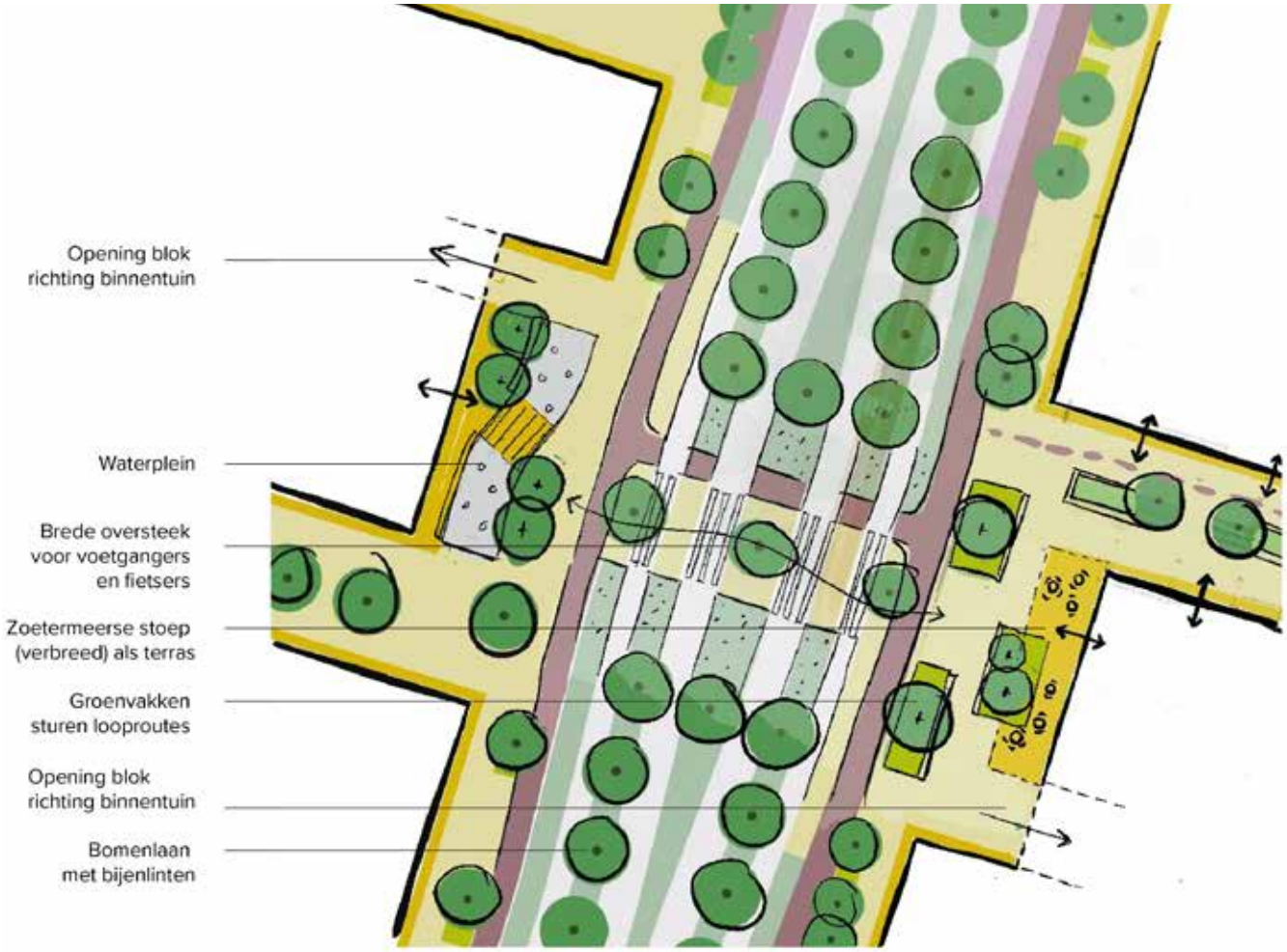
De Centrumstraat

Een bijzondere dwarsstraat is de Centrumstraat, deze is met 20 meter breder dan de overige dwarsstraten. De Centrumstraat is de belangrijkste oost-west verbinding die de wijken Meerzicht en Driemanspolder met elkaar en met Entree verbindt. Naast de stadsstraat vormt dit ook een belangrijke plek voor niet- woonprogramma op de begane grond.

De kruising van de Afrikaweg voor voetgangers en fietsers is een belangrijke ontwerpopgave in de uitwerking van de Ontwikkelvisie. De veilige en comfortabele oversteek geeft betekenis aan de stadsstraat, terwijl deze ook nog een druk bereden autoverbinding zal blijven. Daarom is een bijzondere vormgeving van deze plek essentieel. Dat vraagt om een integraal stedenbouwkundig ontwerp van de bebouwing, de inrichting van het maaiveld, het programma en het verkeersontwerp. Bij de bebouwing gaat het dan over de stadsnissen, de plinten, de pleinwanden inclusief de juiste plaatsing van de hoogteaccenten. De inrichting van het maaiveld betreft de bestratingen, beplantingen (inclusief bomen), verlichting, overig straatmeubilair zodat alle functies die op een stadsplein thuishoren er een plek kunnen vinden, het verkeersontwerp levert in eerste instantie een veilige oversteek op die qua vormgeving en technische voorzieningen duidelijk maakt dat in dit gebied het autoverkeer zich dient te richten naar de veiligheid en het comfort van de voetganger.

De kruising tussen de Centrumstraat en Afrikaweg wordt vormgegeven door een stadsnis. Hier ligt de rooilijn flink terug en wordt er een verblijfsplein gevormd. Dit is de plek voor groen en zitelementen, om horeca met terrassen en speciaal programma in de plint te programmeren, dat zorgt voor levendigheid en reuring.

Winkelcentrum de Anklaar in Apeldoorn als referentie van pleinruimte met naastgelegen supermarkt in de plint van het stedelijk blok



Schets van de mogelijke uitwerking van de openbare ruimte van stadsstraat ter hoogte van de Centrumstraat op basis van het Inrichtingsplan

Ruimte voor een terras en groene invulling als overgangszone voor de plint

Verbijzonderingen als pleinruimtes aan weerszijden van de stadsstraat

Referentiebeelden voor de verbijzonderingen

6.5 SPECIFIEKE PLEKKEN

De stadsnissen (pleinen)

Terwijl de stadsstraat de ruggengraat van Entree is, wordt de kruising met de Centrumstraat het hart. De inrichting van deze openbare ruimte maakt er samen met de stadsnissen een levendig en sfeervol plein van. Daarmee wordt het niet alleen de logische, comfortabele en veilige oversteek van de Afrikaweg, maar ook de ontmoetingsruimte van Entree bij uitstek. Met name de stadsnissen vormen aanleiding voor inrichting als verblijfsruimte, waar groen en water worden ingezet om een aangenaam klimaat te creëren.

De plinten van de bebouwing rondom de stadsnissen, kunnen qua programma hieraan gekoppeld worden, waardoor een relatie tussen binnen en buiten kan ontstaan. Functies met dichte gevels en afgeplakte ruiten moeten worden voorkomen. Programma zoals horeca, scholen, supermarkt, sportschool of een bibliotheek kunnen de functie van een stadsnis bedoeld voor ontmoeting daarentegen juist versterken.

De stadsnissen kunnen tot bijzondere plekken worden gemaakt door hergebruikte culturele elementen. Er is een lijst met bijzondere Zoetermeerse objecten ('schatkist') die mogelijk hergebruikt kunnen worden binnen Entree (dit sluit aan op een doelstelling van de Zoetermeerse Cultuurvisie 2030). Er wordt onderzocht of er een openbaar toilet en drinkwater-tappunten kunnen worden geplaatst.

Waterelement voor verblijf en verkoeling

Groene inrichting met zitelementen

Schets van de mogelijke uitwerking van de openbare ruimte van de parkzone Boerhaavelaan - Arianepark op basis van het Inrichtingsplan

Schets van een mogelijke uitwerking van het Abdissenbos

Boerhaavelaan-Arianepark

Op deze locatie is de groene kraag op z'n breedst en ontstaat ruimte voor een grotere verblijfsplek die op schaal van de hele wijk betekenis heeft. Een plek waar jong en oud samen kunnen komen en multifunctioneel is in gebruik. De plek wordt aan het bestaande voetgangersnetwerk, zodat het makkelijk vanuit verschillende richtingen bereikbaar is.

Het wordt een groen omzoomde plek met een verbijzonderde, eigen identiteit binnen het plan met een parkachtig karakter. Een groene plek met een combinatie van een sportveld en ruimte voor (kleinschalige) openluchtinitiatieven. Ook wordt hier een connectie gemaakt met het water door ook een verblijfsplek langs de oever te situeren.

Abdissenbos-Bossenpark

Voor de gebiedsontwikkeling van kavel West 8 worden de huidige sportvoorzieningen verschoven in het Bossenpark. Op deze locatie is vooral behoefte aan een speelplek voor kinderen met leeftijd 6-12 jaar en kinderen met leeftijd 12+. De behoefte aan spel- en speelvoorzieningen wordt samen met het buitenruimteplan van programma Meerzicht verder vormgegeven.

Buurtplek voor initiatieven en evenementen

Petanque

Schaduwrijke speelplek onder de bomen

Groen sportveld

Referentiebeelden voor Abdissenbos en de groenzone nabij de Boerhaavelaan en Arianepark

Schets van de mogelijke uitwerking van de openbare ruimte van het Stationsplein op basis van het Inrichtingsplan

Groen en trappartij komend vanaf Afrikaweg

Bomen met groenvakken in verharding plein

Beplanting biedt beschutting

Stationsplein en viaduct

Het stationsplein is de centrale ontvangstruimte van Zoetermeer en van Entree, met bijbehorende inrichting en ambiance. Dit deel van de ontwikkeling vindt in een later stadium plaats. Wel is er in zijn algemeenheid over de ambitie iets te zeggen: Het wordt ontworpen vanuit de behoeften van de treinreiziger: een aangename verblijfsplek na aankomst met het openbaar vervoer. Het plein is tevens de zuidelijke verbinding tussen de oostzijde en de westzijde van Entree, onder de Afrikaweg door. Het plein vervult naast het bieden van verblijfskwaliteit ook een functie als knooppunt van voetgangersstromen, fietsers en de auto. Bovendien zal het de groenstructuur tussen oost en west (Arianepark en Westerpark) moeten verbinden.

Op het groene stationsplein staat de voetganger centraal en is het auto- en fietsverkeer te gast. De openbare ruimte wordt zodanig ontworpen dat verblijf en mobiliteit elkaar niet hinderen. De bestaande herdenkingsboom wordt geïntegreerd in het pleinontwerp. Aan weerszijden wordt de groenstructuur vanuit de parken aan zowel de west- en oostzijde zoveel mogelijk het gebied ingebracht, om deze zoveel mogelijk te verbinden. Dit geldt ook op voor het water. Waar mogelijk komt water in de open lucht zodat de ondergrondse duikers verkort worden. Bepalend in het ontwerp voor het Stationsplein en de plaatsing van bijvoorbeeld bomen zijn de grote structuren van kabels en leidingen; doorgaande water- en gasleidingen van oost naar west aan de noordzijde van het Stationsplein, en hoogspanningskabels dwars door het gebied direct aan de westzijde van het station.
Onder het viaduct is een groene inrichting niet mogelijk. Hier is ruimte voor een stedelijke verblijfsplek of een goede fietsenstalling. Dit aspect wordt in de vervolgfase uitgewerkt.

Groene binnengebieden, daken en groene gevels

Onderdeel van het groene raamwerk worden ook gevormd door de binnentuinen, de daken en groene gevels. Zonder deze groene onderdelen is het robuuste raamwerk niet compleet. De taak hiervoor een kwalitatieve en ecologische invulling te geven ligt bij de grondeigenaren, waarbij de kwaliteitseisen zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 en in het Beeldkwaliteitsplan. De bedoeling is dat de openbare ruimte en de niet-openbare buitenruimte in de blokken samen een organisch geheel gaan vormen door de ontwerpen in de uitwerking steeds goed op elkaar af te stemmen.

6.6 TIJDELIJKE OPENBARE RUIMTE

De gebiedsontwikkeling van Entree is een langdurig traject waarbij het gebied de komende jaren deels nog een tijdelijke uitstraling heeft. Vanaf 2022 is de gemeente gestart met het aantrekkelijk maken van Entree als nieuw stedelijk gebied voor huidige én toekomstige bewoners. De periode tussen nu en de ontwikkeling van de stedelijke blokken wordt in samenwerking met de grondeigenaren benut door in te zetten op het (actief) faciliteren van programmering in zowel de gebouwen als in de buitenruimte.

In de ideale situatie kunnen tijdelijke initiatieven meegroeien in het gebied en een definitieve plek krijgen in Entree. Zo is eerder in 2023 gestart met het Rondje Gezond (de beweegroute), vinden er (buurt)activiteiten plaats op het terrein van eigenaar Breevast en worden er op Club Entree meerdere activiteiten ontplooid.
Het samenbrengen van externe partners en het faciliteren van activiteiten hebben tot doel om de bekendheid, het gebruik en adoptie te vergroten en zijn gericht op verbinding en sociale cohesie.
De initiatieven zullen zorgen voor reuring in het gebied, passend bij de kernwaarden van Entree.

Referentiebeeld groene gevel

Flexwerkplek en co-working space

Sportschool met diverse sportruimtes

Bakkerij

Koffiezaak

Collectieve huiskamer

Restaurant met bar

Overzicht van mogelijke programmatische invullingen van niet-woonprogramma ter bevordering van een levendige, gemengde stadswijk

7 LEVENDIGE, GEMENGDE STADSWIJK

7.1 INLEIDING

In Entree wordt stedelijkheid gebouwd in een voor Zoetermeer flink hogere dichtheid. De tijd van functiescheiding is voorbij, de levendige stad wordt juist door functiemenging gekarakteriseerd. Dat gaat over de functies in de gebouwen maar ook over de openbare ruimte en de interactie tussen straat en gebouw. De straat is niet alleen voor voorbijsnellend autoverkeer maar juist een plek voor verblijf, en voor het bereiken van de adressen aan de straat. Het stedelijke leven kan zich zowel in de gebouwen als buiten afspelen. Belangrijk is daarom vooral de 'plint' van de gebouwen aan de straat, want dat is bij uitstek de plek voor interactie. Daar worden dus zoveel mogelijk voorzieningen geconcentreerd, voor de bewoners en bezoekers van Entree. Zowel commerciële voorzieningen (denk aan horeca en winkels) als maatschappelijke (denk aan zorg, cultuur, onderwijs). Als je boven woont (of werkt), vind je beneden, aan de straat, alles wat je dagelijks nodig hebt in de stad. Dat betekent dat er in de bouwblokken ook ruimte is voor ondernemers en creatievelingen, die voor hun bedrijf, organisatie of atelier een plek zoeken in een drukke stadswijk. Want het werkt ook omgekeerd: met een plek in de plint van Entree krijg je de ruim 12.000 bewoners en andere voetgangers en fietsers op de Afrikaweg er als potentiële bezoeker of klant bij cadeau.

De programmering in Entree is een van de belangrijkste onderdelen van de gebiedsontwikkeling om te komen tot een nieuw en levendig stadsgebied.

De doelstellingen voor de programmering:

- Creëren van een aantrekkelijke mix met stedelijke allure van hoogwaardige, (betaalbare) woningen, voorzieningen en bedrijfsruimten.
- Het invullen van een groot deel van de woningopgave van Zoetermeer en de regio
- Ruimte bieden voor de groeiende behoefte aan bedrijfsruimte in de regio en schuifruimte voor de huidige bedrijventerreinen.

Flexibel en adaptief

Het programma voor Entree is nieuw, adaptief, en flexibel. Het programma wordt over een periode van 10 – 15 jaar gerealiseerd en bevat daarom op de verschillende onderdelen bandbreedtes, zodat Entree in de komende jaren met verschillende (markt) omstandigheden kan groeien naar het uiteindelijke eindbeeld.

Door adaptieve gebiedsontwikkeling met vooraf afspraken over het binnen bandbreedtes kunnen aanpassen van het programma (qua inhoud, fasering en snelheid van realiseren) zullen de partijen de continuïteit in de voortgang van de gebiedsontwikkeling voldoende moeten kunnen waarborgen. Constructieve samenwerking en flexibiliteit tussen en van de betrokken partijen zijn dan ook cruciale voorwaarden voor een succesvolle transformatie van Entree Zoetermeer. Dit werd ook meerdere malen benoemd in de participatiebijeenkomsten.
De bandbreedtes zijn zo gekozen dat zij voldoende flexibiliteit houden op de verschillende programma-onderdelen maar tegelijk ook zorgen dat het totale programma in balans blijft. En in de toekomst ruimte biedt om nieuwe wensen, ideeën te kunnen opnemen.

7.2 RELATIE MET ANDERE PROGRAMMA'S

De programmering van Entree is afgestemd met de programma's Ruimtelijke Strategie 2040 en Woningbouw als Aanjager om zodoende voor wonen en andere functies de juiste vertaling te maken op de schaalniveaus regio, Zoetermeer, Entree en overige wijken. Hiervoor wordt nog steeds gebruik gemaakt van Zoetermeerse Mechanisme uit "Zoetermeer 2040" en wordt Entree verknoopt met de stedelijke doelen, zoals de inzet van woningbouw als katalysator voor een sociaaleconomisch krachtige stad en het verbreden en langer maken van de "roltrap".

Alle drie de programma's maken gebruik van verschillende behoefte-onderzoeken, die elkaar aanvullen en versterken. Vanuit de behoefte-onderzoeken van Stec (zie de bijlage van het Omgevingsprogramma), "Woningbouw als Aanjager" en "Zoetermeer 2040" zijn de meest relevante punten voor Entree:

- Wonen: Entree is onderdeel van een regionale huisvestingsopgave. Er is behoefte aan doorstroming voor senioren, jongerenwoningen en bijpassende voorzieningen.
- Bedrijfsfuncties: Inzet op mixed-use gebieden waar wonen en werken samengaan. Dit creëert schuifruimte voor bedrijven met een lage milieucategorie op de bestaande bedrijventerreinen.

In Entree is ruimte om mee te bewegen met deze (markt)-ontwikkelingen en schuifruimte te creëren voor andere stedelijke opgaves.

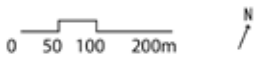
Ter ondersteuning van het totale programma van Entree is een behoefte-onderzoek opgesteld door onderzoeksbureau Stec. Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage van het Omgevingsprogramma.

	Bandbreedte	
	Min	**Max**
Wonen		
Wonen (aantal)	6.750	7.250
Wonen (m2 bvo)	540.000	640.000
Niet-wonen		
Kantoren	40.000	50.000
Bedrijven (commercieel, retail, kleine kantoorunits)	20.000	40.000
Maatschappelijk	35.000	45.000
Totaal programma (m2 bvo)	**675.000**	**735.000**

Overzicht van het programma van Entree binnen de vastgestelde bandbreedtes

Referentiebeeld van een buurtkamer als voorbeeld van niet-woonprogramma ter bevordering van een levendige, gemengde stadswijk

Overzichtskaart Entree met kavelnummers



7.3 FOCUS OP DOELGROEPEN

Samen met de grondeigenaren, woningcorporaties en woningmakelaars is onder begeleiding van woningonderzoekbureau Companen (zie de bijlage van het Omgevingsprogramma) een doelgroepenanalyse en indicatieve woonbibliotheek opgesteld. Entree biedt een grote verscheidenheid aan huisvesting voor diverse doelgroepen, die ook op zijn genomen in de rapportage. Er zijn 3 doelgroepen die de meeste aandacht van Entree zal trekken:

Jongeren

Jongeren studeren en/of werken, hebben een bescheiden inkomen en vaak verhuizen ze naar grotere steden vanwege de reuring, het werk of de studie, of door gebrek aan aanbod in hun woonplaats. De groep bestaat uit zowel alleenstaanden als stellen die (gaan) samenwonen. Ze hebben behoefte aan een betaalbaar appartement of studio in de sociale huur, middenhuur, of betaalbare koop en willen graag een breed aanbod van horeca, sportvoorzieningen en openbaar vervoer dichtbij. Zij zorgen voor verjonging en brengen dynamiek in de stad. Flexibiliteit speelt een belangrijke rol in de keuzes die zij maken. Ook jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en jeugdhulp hebben daarbij onze aandacht.

Stedelijke huishoudens

Dit zijn vooral kleine huishoudens die behoefte hebben aan appartementen en andere stedelijke woonvormen, zoals stadswoningen. Ook houden we rekening met woningen voor eenoudergezinnen. Deze groep draagt bij aan een levendige stadsomgeving.

Deze groep heeft een inkomen tussen modaal en twee keer modaal. Ze werken als ondernemer of in loondienst en zoeken een appartement of een koopwoning in een stedelijke omgeving. Ze houden van een breed aanbod aan horeca en sportvoorzieningen. Zoetermeer wil deze groep aantrekken om de stad dynamischer te maken, want ze zijn nu ondervertegenwoordigd.

Senioren

Deze groep is divers en varieert van vitale ouderen tot ouderen met een zorgbehoefte. Zo zijn er ouderen die graag met leeftijdsgenoten in een complex willen wonen, terwijl andere ouderen juist de voorkeur geven aan een gemengd wooncomplex. Waar ouderen in het verleden sterk georiënteerd waren op huur zien we nu ook de ontwikkeling dat steeds meer ouderen een appartement kopen. Senioren zijn 55 jaar of ouder en wonen vaak nog in hun oude gezinswoning. Als ze verhuizen, willen ze een woning die meer comfort biedt met voldoende kamers, een ruime buitenruimte. De vraag naar gemeenschappelijke ruimtes of buitenruimte is per huishouden verschillend, maar voor de meerderheid wel noodzakelijk. Ook is de nabijheid (loopafstand) van zorgvoorzieningen en ook de dagelijkse boodschappen een voorwaarde om te verhuizen naar Entree. Dit werd ook vaak benoemd tijdens de participatiebijeenkomsten. Ook werd gevraagd om rekening te houden in het ontwerp van de woning en buitenruimte met:

- 'Veilig oud' (bereikbare, gelijkvloerse woningen) kunnen worden
- Het creëren van vanzelfsprekende ontmoetingen
- De balkons de ruimte te geven om te kunnen klaverjassen: "Het klaverjasbalkon".

Bij de uitwerking van de woningbouw wordt ingezet op het realiseren van een aandeel bezoekbare woningen, conform de ambitie van het Manifest Toegankelijkheid Zoetermeer.

7.4 HET TOTALE PROGRAMMA

In Entree worden tussen de 6.250 en 7.250 nieuwe woningen gerealiseerd, inclusief de woningen in het project Terra Nova (ontwikkellocatie Oost 7). Daarnaast komen er kantoren, bedrijven (zoals retail en kleine kantoorunits) en maatschappelijke voorzieningen.

De totale omvang van het programma in Entree (binnen de beoogde grenzen van het Omgevingsprogramma) wordt enerzijds bepaald door de maximale dichtheid waarbij nog een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving is te realiseren en anderzijds door mogelijke beperkingen vanuit milieueffecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, etc.). Stedenbouwkundig is het totale programma maximaal gesteld op circa 735.000 m2 bvo nieuwe bebouwing op de ontwikkellocaties.

Binnen de plangrenzen van Entree zijn ook bestaande gebouwen opgenomen. Deze behoren echter niet tot de ontwikkellocaties.

7.5 WONEN

Positionering en woningmarkt-ontwikkelingen (vraagzijde)

Zoetermeer kent als voormalige suburbane groeikern een specifieke woningvoorraad en bevolkingsstructuur. Gezinnen voerden daarin lange tijd de boventoon. In meer dan 1/3 van de grondgebonden gezinswoningen wonen inmiddels geen gezinnen meer, maar alleenstaande en samenwonende emptynesters, dan wel ouderen. Onder hen is een groeiende vraag waarneembaar naar appartementen in een stedelijke omgeving met veel voorzieningen. Parallel aan deze interne ontwikkeling neemt de verstedelijkingsdruk binnen de Randstad toe en wijzigt de positie van Zoetermeer van suburbane groeikern naar een in potentie belangrijke stedelijke hub in het stedelijk netwerk van de Zuidelijke Randstad.

Wonen kan niet los beschouwd worden van de voorzieningen. Er is een samenspel tussen diverse functies van wonen en niet-wonen die elkaar versterken. Om het wonen betaalbaar te houden is er meer vraag naar kleinere woningen aangevuld met gemeenschappelijke functies en diensten. Door deze trend ontstaan nieuwe mixed-use gebouwconcepten. Er bestaan steeds meer woonvormen waarbij diverse faciliteiten geen onderdeel uitmaken van de woning maar "om te delen" worden aangeboden in het gebouw of in de buurt. Dit gaat verder dan bijvoorbeeld een gemeenschappelijke huiskamer, maar gaat ook over het lenen van apparatuur of muziekstudio of werkplekken of sociale activiteiten als tv en film kijken, sport, de was doen of gewoon elkaar ontmoeten en bij elkaar zitten. Het aanbieden van een grote verscheidenheid aan gemeenschappelijke functies

	Aantal	Aandeel	Indicatie gebruiksoppervlakte (m2, GBO)	Prijsindicaties (prijspeil 2024)	Doelgroepen
Goedkoop/Sociale Huur en Goedkope koop	**1.822 - 2.025**	**27% - 30%**			
Jongeren/studentenwoningen (huur)*			25-40	max € 880 p.m.	jongeren
Woonzorgvorm geclusterd (huur)*			55-63	70% tot €694 p.m. en 30% tot max €880 p.m.	senioren/zorgdoelgroepen
Voor jongeren 2 kamers (huur)*			45-50	70% tot €694 p.m. en 30% tot max €880 p.m.	jongeren
Voor senioren 2 kamers (huur)*			55-63	70% tot €694 p.m. en 30% tot max €880 p.m.	senioren, 1 persoons huishoudens
Voor senioren 3 kamers (huur)*			65-73	70% tot €694 p.m. en 30% tot max €880 p.m.	senioren, 2 persoons huishoudens
Goedkope koop**			35-50	tot €250.000	starters
Middenhuur en Bereikbare koop	**1.688 - 2.363**	**25% - 35%**			
2 en 3 kamers			40-63	€880 tot €1.123 p.m.	1 en meer persoons huishoudens
Tot €355.000			50-70	€250.000 tot €355.000	starters, doorstromers, senioren
Tot €390.000			70-80	€355.000 tot €390.000	doorstromers, senioren
Duur koop en huur	**2.363 - 3.240**	**35% -48%**			
Tot €455.000 3-4 kamers			80-90	€390.000 tot €455.000	senioren, 2 persoons huishoudens
Vanaf €455.000 4 kamers			90-110	vanaf €455.000	senioren, 2 persoons huishoudens
Stadswoningen			100-130	vanaf €500.000	gezinnen
Huur duur 3 kamers			70-75	vanaf €1.123 p.m.	senioren, 2 persoons huishoudens
	6.750	**100%**			

Bovenstaande tabel geeft een indicatie van een mogelijke verhouding in woningprogramma, grootes, prijzen en doelgroepen
De prijzen in bovenstaande tabel zijn gebasseerd op prijsindicaties in 2024
De woningen in segment Goedkoop/Sociale Huur en Goedkope koop zijn bedoeld voor de doelgroep tot de inkomensgrens "Sociale huurwoning"
* Deze woningen kunnen afgenomen worden door Toegelaten Instellingen (woningcorporaties)
**De oppervlakte en prijs kunnnen verruimd worden met inzet van bijvoorbeeld een regeling van Koopgarant of Koopstart

Woonbibliotheek Entree, ter indicatie

Hybride werken

Marktonzerkerheden

War for talent

Toekomstbestendig

Bron: Overzicht trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt uit Markonderzoek Kantoren Zoetermeer – Cushman & Wakefield, d.d. 20-6-2023

en diensten stimuleert dat mensen elkaar ontmoeten, saamhorigheid en samenleven kunnen ontstaan. Het kan eenzaamheid en anonimiteit voorkomen, en dat behoeft juist bij de doelgroepen en jongeren en senioren aandacht. Bij alle bijeenkomsten tijdens de participatie is het creëren van sociale cohesie en het zorgen voor ontmoeting een veel genoemd thema geweest.

Woonprogramma (aanbodzijde)

De totale woningopgave binnen de totale gebiedsontwikkeling is verdeeld in 3 hoofdsegmenten met voor elk een bandbreedte:

1. Goedkoop/sociale huur en goedkope koop: 27% - 30%
2. Middenhuur en Bereikbare koop: 25% - 35%
3. Vrij voor overig woonprogramma: 35% - 48%

Goedkope huur zijn huurwoningen met een huurprijs tot maximaal de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens, waarbij een instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt. Sociale huur zijn huurwoningen met een huurprijs tot maximaal de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens, waarbij een sociale huur woningen alleen als dusdanig wordt aangemerkt als deze in eigendom is van een woningcorporatie (Toegelaten Instelling). De instandhoudingstermijn is minimaal 25 jaar. “Middeldure-huur woonruimten” heeft betrekking op woningen zoals omschreven in de Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Voor dit segment geldt een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Betaalbare Koop heeft betrekking op woning die onder de betaalbaarheidsgrens vallen zoals door de rijksoverheid wordt vastgesteld. In 2023 is deze vastgesteld op €355.000,- en wordt ieder jaar geïndexeerd conform consumentenprijsindex (CPI).

Dit alles heeft geleid tot een woonbibliotheek (keuze uit verschillende woningtypes) die een overzicht geeft van de diverse product-marktcombinaties, d.w.z. woningtypen onderverdeeld naar koop en (sociale) huur en grootte die meer onderverdelingen geven binnen de segmenten. Op basis van de reacties tijdens de participatiebijeenkomsten (zie het participatieverslag als bijlage van het Omgevingsprogramma) is de woonbibliotheek uit de Visie op wonen (van Companen) op onderdelen aangepast in naastgelegen tabel. De tabel geeft inzicht en richting van de woonverdeling, groottes en indicatie van prijzen op dit moment. In de toekomst kunnen hier echter ander marktomstandigheden wijzigingen in ontstaan. Bij de realisatie van gebiedsontwikkeling zal gestuurd worden op de 3 hoofdsegmenten.

De sociale huurwoningen binnen segment 1 zullen in beheer komen van woningbouwcorporaties.

Luchtfoto van Driemanspolder met huidige Boerhaavelaan op de voorgrond

Het plintprogramma in Entree weergegeven in de voorbeeldutwerking van de stedelijke blokken (invulling is indicatief)

- Detailhandel & horeca
- Dienstverlening
- Kantoor (grootschalig)
- Bedrijvigheid (bedrijfsruimtes, kleinschalige kantoorruimtes)
- Maatschappelijk
- Andere plintfuncties (wonen, parkeren, technische ruimtes, etc)

- kavels
- Zoeklocatie supermarkt
- Zoeklocatie basisschool
- Hoofdentree aan deze blokzijde(n) mogelijk

0 50 100 200m

N

Themakaart inpassing groot voorzieningenprogramma

7.6 NIET-WONEN

Om een levendige stadstraat en een goede leefbare stadswijk te maken is een goede basis van voorzieningen nodig voor de woningen. Entree creëert plekken waar verschillende voorzieningen en doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen delen en elkaar kunnen helpen. Niet alleen in de buitenruimte maar ook door de positionering van woningen ten opzichte van de andere functies.
Om een levendige stadsstraat te realiseren, is een mix van verschillende functies nodig die op verschillende tijden ('s ochtends tot 's avonds) activiteit laten zien.

Kantoren

Het Marktonderzoek Kantoren Zoetermeer (Cushman & Wakefield 2023) heeft geleid tot nieuwe inzichten over de behoefte naar de hoeveelheid kantoren. In dit onderzoek zijn diverse Trends en Ontwikkelingen opgenomen die worden meegenomen in de planontwikkeling om de kwalitatieve vraag ook beter te duiden.

Bij het opstellen van de (her)programmering van kantoren is een nieuwe prognose gemaakt. De twee gebieden waar toevoeging van nieuwe kantoren tot aan 2032 (grotendeels vervangingsvraag) zal worden gerealiseerd is in de Binnenstad en Entree. Daarnaast wordt vanuit de Ruimtelijke Strategie tot 2040 nog een extra vervangingsvraag verwacht.

De verdeling van de kantoorbehoefte ziet er als volgt uit:
- Binnenstad tot 2032: 3.100 m2 b.v.o.
- Entree tot 2032: 43.500 m2 b.v.o.
- Stadsbrede behoefte van 2032 tot 2040: 6.500 m2 b.v.o.

Nieuwe kantoren hebben het meeste kans van slagen bij goede OV-knooppunten en zal bij de ontwikkeling leefbaarheid, verbinding/ontmoeten, innovatie, duurzaamheid centraal staan.

De stadsbrede behoefte voor 6.500 m2 b.v.o. aanvullend kantoorprogramma na 2032 wordt opgenomen in Entree. Zodoende wordt voor Entree een bandbreedte voor kantoren aangehouden van 40.000 tot 50.000 m2 b.v.o.

Bedrijven

De categorie bedrijven gaat over een grote verscheidenheid aan functies. Detailhandel, horeca, kleine kantoorruimtes, bedrijven gericht op maakindustrie etc. Op basis van verschillende behoefteonderzoeken, beleidsnota's en specifiek het Behoefte-onderzoek van Stec voor Entree (zie als bijlage van het Omgevingsprogramma) is een bandbreedte van 20.000 m2 tot 40.000 m2 b.v.o. opgenomen voor de categorie bedrijven. Onderstaand wordt per subcategorie een nadere toelichting gegeven.

Detailhandel

Gezien de aanzienlijke verdichting in Entree is toevoeging van een passend boodschappenaanbod wenselijk, om zo een eigen ankerpunt te hebben in de wijk. In 2018 bij het opstellen van het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 werd voor Entree al gemeld dat gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied een toevoeging van een passend boodschappenaanbod tot het niveau van een buurtwinkelcentrum wenselijk zou zijn.

Inmiddels is er gekozen voor een programmering met meer woningen en dus ruimte voor meer toekomstige inwoners. Ook is er meer inzicht in de behoeften van de doelgroepen senioren en jongeren.

Zeker voor de doelgroep senioren is het belangrijk dat de dagelijkse boodschappen op korte loopafstand van de woningen gedaan kunnen worden. Dat is ook noodzakelijk om de seniorendoelgroep te verleiden om te verhuizen naar Entree Als we kijken naar de verwachte toename van het aantal inwoners met ruim 11.000, is het toevoegen van (minimaal) een extra buurtsupermarkt (tot maximaal 1.500 m2 W.v.o. (winkelvloeroppervlak) centraal in Entree noodzakelijk aangevuld met winkels zoals bakker, slager, drogist en gemakswinkel.
Daarbij kunnen de mogelijkheden voor vestiging van een specialistische supermarkt meer gericht op duurzaamheid worden verkend. Ook vernieuwende concepten met een mix van functies bieden hier kansen om nieuwe ontmoetingsruimten te creëren, passend bij de doelgroep van het hoogstedelijke woonmilieu.

Horeca

Om een levendige stadsstraat te maken moeten ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Horeca is daarbij een belangrijk onderdeel van het samenspel van functies. Horeca-functies worden dan ook ingezet bij andere functies, waarbij er een wisselwerking ontstaat en ze elkaar versterken. Vanuit het behoefteonderzoek (Laddertoets door Stec) komt naar voren dat er behoefte is aan circa 2.000 m2 b.v.o. horeca. De volgende aandachtspunten worden in ieder geval aangehouden:
- Aanbod van horeca moet passend zijn bij omvang en bij het aantal inwoners
- Het ontwikkelpotentieel ook zoeken in onderscheidende, innovatieve concepten.
- Horeca werkt ondersteunend aan andere functies, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke functies, kantoren of gemeenschappelijk ruimtes.
- Gelet op huidige aanbod aan hotels en geplande uitbreiding geldt terughoudendheid in de toevoeging van deze functie. Mocht in de toekomst meer, andere of nieuwe behoefte voor hotels worden aangetoond, dan zal deze functie rond het station worden ontwikkeld.

Bedrijven

In 2024 is een nieuw behoeftenonderzoek "Lokale Ruimtevraag Bedrijven gemeente Zoetermeer" opgesteld in het kader van de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040. Een aantal relevante conclusies voor Entree zijn:
- De totale uitbreidingsvraag voor bedrijven t/m 2040 is 178.000 m² en er is nog 140.000 m² harde plan capaciteit in te vullen. Een deel van deze vraag (ca. 71.200 m² kan – vanwege aard en omvang van de activiteiten – ook op plekken elders buiten de formele bedrijventerreinen landen
- Programmeer een deel in nieuwe woon-werkmilieus
- Creëer schuifruimte in andere gebieden als het gaat om milieucategorie 1 en 2 bedrijven

	Functie	Eenheid	Metrages (bandbreedte)
Gezondheidszorg	Huisarts	Huisartsen	785 tot 905m²
	Apotheek	Apotheken	370 tot 555m²
	Fysiotherapeut	Fysiotherapeuten	570 tot 625m²
	Tandarts	Tandartsenpraktijken	Ca. 630 m²
	Verloskundige	Verloskundige praktijken	Ca. 85 m²

	Functie	Eenheid	Metrages (bandbreedte)
Welzijnszorg	Intramurale ouderenzorg (Verpleeghuizen)	Verpleeghuizen	2130 tot 2840m²
	Jeugdzorg	Maatschappelijk werkers	Ca. 265 m²

	Functie	Eenheid	Metrages (bandbreedte)
Onderwijs & opvang	Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijven	2130 tot 3190m²
	BSO	Buitenschoolse opvanglocaties	2900 tot 4340m²
	Basisschool	Klassen basisonderwijs	5200 tot 7800m²
	Voortgezet onderwijs	Klassen voortgezet onderwijs	7960 tot 11940m²

	Functie	Eenheid	Metrages (bandbreedte)
Kunst en Cultuur	Muziek- en creativiteitscentra	Muziek- en creativiteitscentra	Ca. 140 m²
	Bibliotheek (aanname: er is al een centrale bibliotheek)	Bibliotheken	640 tot 825m²
	Jongerencentrum/poppodium	Jongerencentra/poppodia	110 tot 165m²

	Functie	Eenheid	Metrages (bandbreedte)
Sport en recreatie	Indoor	Gymzalen	Ca. 1720 m²
	Indoor	Sporthal, sportzaal	3540 tot 4190m²
	Outdoor	Speelplekken en speelvelden	21010 tot 31520m²
	Outdoor	Buitensport accomodaties	Ca. 72000 m²
	Outdoor	Buurt wijkpark/ volkstuin	Ca. 48000 m²

Het Rekenmodel Maatschappelijke Voorzieningen voor Entree, uitgaande van 7000 woningen, geeft een indicatie voor het te realiseren maatschappelijke programma in het gebied

Entree kan een deel van de behoefte invullen. Voor Entree zorgt dit voor een welkome aanvulling van de plinten-programmering om een levendige stadsstraat te maken en er zal dan ook extra aandacht zijn om tot een goede functiemix te komen.
Ook is er ruimte voor kleinschalige kantoorruimtes. Deze kan gekoppeld zijn aan een woning of aansluiten bij andere voorzieningen in de vorm van flexibele werkplekken.
In het omgevingsprogramma wordt aangegeven welk type bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2 er mogelijk zijn.

Maatschappelijk

De gemeente heeft in het kader van maatschappelijke functies een eigen rekenmodule ontwikkeld op basis waarvan een inschatting kan worden gemaakt van de ruimtebehoefte in de toekomst. Deze inschatting uit het rekenmodel ontstaat door de volgende kenmerken van een gebiedsontwikkeling in te voeren:

- Omvang van het aantal woningen/huishoudens
- Aantal beoogde inwoners voor de wijk
- Doelgroepen: Het aandeel gezinnen, het aantal 65-plussers, het aantal jongeren
- Het voorzieningenniveau in de omliggende wijken op de vijf categorieën: Onderwijs, Gezondheidszorg, Welzijnszorg, Kunst & Cultuur, Sport & Recreatie

Op basis van deze invoer ontstaat een bandbreedte voor de toekomstige vraag naar diverse functies. Daarbij is het belangrijk om op te merken dat gedurende de komende vijftien jaar die nodig is om gebiedsontwikkeling Entree te voltooien en accentverschuivingen kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat de verhoudingen tussen de doelgroepen wijzigen of omdat er andere behoeften op stadniveau ontstaan.

Door afspraken met grondeigenaren wordt geborgd dat er vereveningsmogelijkheden zijn tussen commerciële en niet-commerciële prijzen. Dit vanuit het gezamenlijke belang en overtuiging dat om een goede stadsstraat en gebiedsontwikkeling te maken dat niet-commerciële functies een belangrijke waarde leveren voor het wonen en andere functies in het gebied.

In Entree kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende functies:

Kunst en Cultuur

- Het toevoegen van een bibliotheekvestiging (inclusief informatiefunctie en ruimte voor studie- en/of vergaderplekken)
- Het verplaatsen van een culturele voorziening vanuit andere bedrijventerreinen.
- Het ontwikkelen van een culturele voorziening zoals een filmhuis en/of een kunstzinnige broedplaats (ateliers, ambachten, creatieve sector).

Sport en recreatie

- 2 sporthallen binnen afzienbare afstand van de te bouwen scholen. Er wordt rekening gehouden met ruimtereservering zowel aan de west- als de oostkant.
- Ruimte voor commerciële sportaanbieders in de plint, zoals fitness, indoor-padel en andere/nieuwe commerciële initiatieven.
- Openbare sportvoorzieningen die aansluiten bij of aanvullend zijn op indoor-sportaanbieders
- De grote sportvoorzieningen worden op stadsniveau voorzien.

Gezondheidszorg en Welzijnszorg

- Welzijns/Gezondheidscentrum: op initiatief van Huisartenpraktijk Entree en Eerstelijns Zorg Zoetermeer wordt gewerkt aan een integraal welzijns -en gezondheidscentrum. Dit centrum moet zorgen dat welzijn en gezondheidszorg beter toegankelijk zijn en diverse specialisten en organisaties onder één dak samenwerken voor de bewoners. Functies die hierin zullen worden ondergebracht zijn onder andere:
    - Eerstelijns zorg: (jeugd)arts, apotheek, fysio, tandarts.
    - Informatie- en adviesfunctie van welzijns- en gemeentelijke dienstverlening.
    - Gekoppeld met horeca, kinderdagverblijf, eventueel bibliotheek.
    - Ontmoetingsplekken
    - Sportaanleiding
    - Aantrekkelijk voor de in dat gebied te vestigen doelgroepen.
- Jeugdzorg gecombineerd met juiste woonconcept
- Ouderenzorg gecombineerd met het juiste zorgconcept voor seniorenwoningen.

Onderwijs & opvang

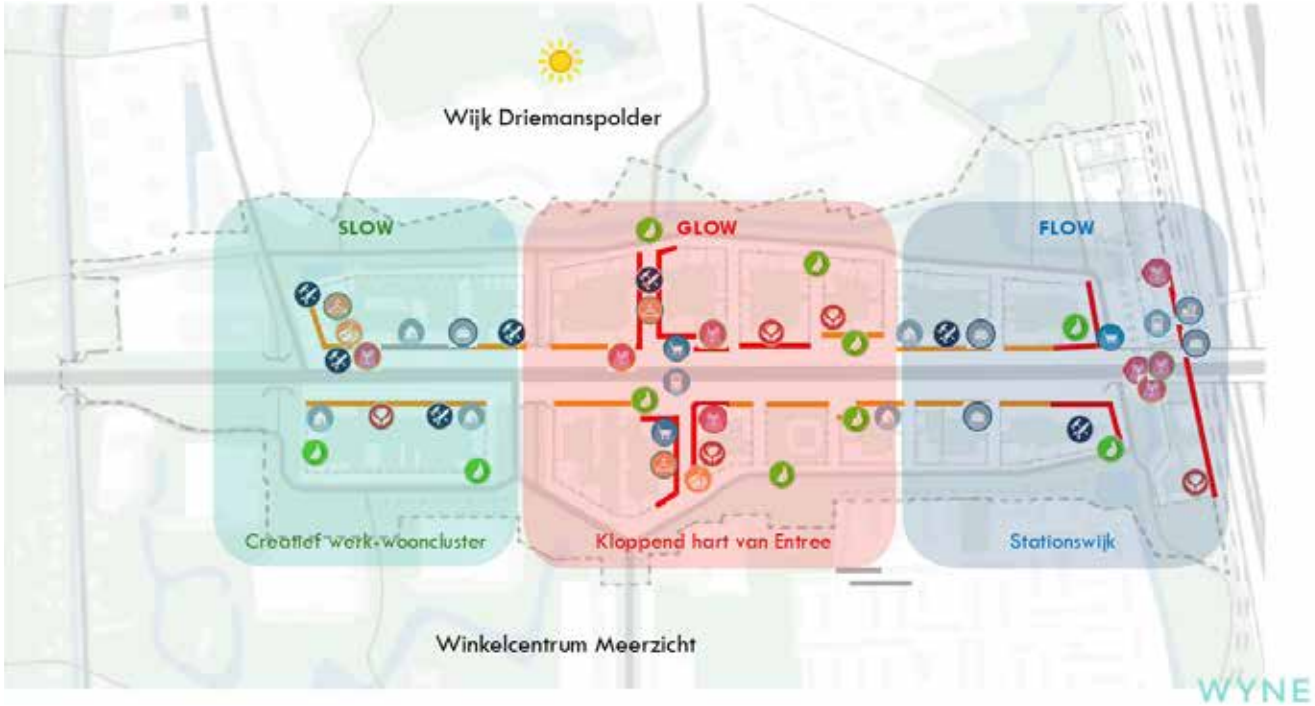
- Kinderopvang en buitenschoolse opvang: De doelgroepontwikkeling in de komende jaren zal gevolgd moeten worden om de juiste invulling te kunnen geven aan de werkelijke vraag. Belangrijk is

Fietsherstelpunt in Nieuwegein als referentie voor plintprogrammering in een stedelijk woon-werkgebied.

Actief plintprogramma

Semi-actief plintprogramma

Inactief* plintprogramma



Overzichtkaart plintenstrategie

om te kijken of er combinaties mogelijk zijn met primair onderwijs, consultatiebureau (gezondheidscentrum), sportzaal etc. Ook kort-parkeren zal nodig zijn i.v.m. halen en brengen.

- Primair onderwijs: Zowel aan de west- als de oostkant is er één basisschool voorzien. Deze locaties zijn bedoeld als integrale kindcentra waar onderwijs, kinderopvang, BSO en maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd.
- Binnen Entree wordt rekening gehouden met de vestiging van een MBO-school, in het deelgebied Entree Poort, dicht bij het station.

7.7 ARBEIDSPLAATSEN

De koppeling van gebruiksdoelen met arbeidsplaatsen is interessant om te bepalen hoeveel werkgelegenheid Entree kan bieden. Dit om beleidsdoel uit het college-akkoord "één arbeidsplaats per één woning" te behalen. De meeste arbeidsplaatsen bevinden zich in kantoren. Commerciële en maatschappelijke functies herbergen minder arbeidsplaatsen. Daarnaast zal er aandacht zijn voor werken aan (in de woning) of nabij huis (gemeenschappelijke werkplekken).
Stec heeft in het behoefte-onderzoek voor Entree een inschatting gemaakt voor circa 4.000 arbeidsplaatsen in Entree. Er zijn kansen om het aantal arbeidsplaatsen in Entree te laten groeien, maar is ook afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld de bereidheid van ondernemers op de huidige bedrijventerreinen om te verhuizen naar Entree of de ontwikkelingen en vraag vanuit de regio.

7.8 PLINTPROGRAMMERING

Een levendige plint ontstaat niet vanzelf, maar is wel cruciaal voor het slagen van de stadsstraat. Onder begeleiding van Wyne Strategy is daarom een plintenstrategie voor Entree opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan het Omgevingsprogramma.
Zolang niet gegarandeerd kan worden dat de vraag naar ruimte in de plint kwalitatief en kwantitatief zo groot is dat alle relevante plinten in Entree ermee gevuld kunnen worden zal strategisch moeten worden omgegaan met de programmering van de plint. Op de ene plek is reuring in de plint belangrijker dan op de andere plek. Vestiging van creatieve pioniers, kwartiermakers en aanjagers op essentiële plekken zal de plint in een vroeg stadium tot leven wekken, bezoekers en vervolgens ook andere ondernemers aantrekken.

De plintenstrategie richt zich op de positionering, de programma-mix in de plint, plintenkaart en proces om ambitie en doelstellingen te bereiken:

- Positionering: hierin zijn 2 modellen gevormd. Model 1 (Nieuwe grootstedelijke dynamiek in Zoetermeer) en Model 2 (Gewoon Zoetermeers met een plus)
- Programma-mix: De focus ligt hier op een mix van programma die moet bijdragen aan het creëren van een uitnodigende, levendige en gezonde omgeving. Dit onderdeel gaat over de combinaties van wonen, werken en voorzieningen.
- Plintenkaart: Op basis van de modellen en programmamix is er een vertaling gemaakt naar op welke plekken in Entree er Actief ('Reuring'), Semi-actief ('Ruis'), Inactief ('Rust') kan plaats vinden.
- Proces: Afspraken met de eigenaren in het gebied zijn vastgelegd in een plintenconvenant.

Ruimtelijk gezien zijn de plinten die voor interactie zorgen met de openbare ruimte – en dus adequaat ontworpen en gevuld met toepasselijk programma - vooral belangrijk langs beide zijden van de Afrikaweg, langs de Centrumstraat en aan het Stationsplein. Commerciële functies zoals detailhandel en horeca vormen 'brandpunten' bij de kruising Afrikaweg-Centrumstraat en nabij het station.

Principedoorsnede waterberging en vertraagde afvoer op en rondom het stedelijk blok ten behoeve van klimaatadaptatie

Referentiebeeld intensief groendak met ruimte voor verblijf

Referentiebeeld groendak met vaste planten en bomen

Overzicht van mogelijke maatregelen op de daken ter bevordering van de ecologie en klimaatadaptatie

8 INTRINSIEK DUURZAME WIJK

8.1 INLEIDING

Energie maar ook drinkwater worden schaarser, de energierekening kan zomaar weer enorm hoog zijn, verkeer wordt alsmaar drukker, hittestress neemt toe, steeds meer zwaardere regenbuien en afname van de biodiversiteit zijn zomaar ontwikkelingen wat vraagt om bij een ontwikkeling zoals Entree robuust actie te ondernemen.

Met Entree wil de gemeente Zoetermeer een intrinsieke duurzame wijk realiseren. Het gaat hierbij naast de wettelijke eisen op dit gebied om een duurzaamheidsambitie voor de toekomst. Hierbij zijn de zes volgende thema's aan de orde:

- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Duurzame mobiliteit
- Energie
- Circulariteit
- Gezonde leefomgeving.

De duurzaamheidsthema's staan niet op zichzelf en kunnen elkaar versterken, de som is meer dan de losse delen. Het integreren en combineren van deze duurzaamheidsthema's in het stedenbouwkundig ontwerp biedt de kans om van Entree een intrinsieke duurzame wijk te maken. De doelen van de duurzaamheidsthema's zijn samen te vatten in een hoofddoel namelijk: 'Groen tenzij'. Deze maatregel draagt bij aan meerdere facetten van duurzame ontwikkeling. Het toevoegen van groen draagt bij aan klimaatadaptatie, aan biodiversiteit en natuurinclusief, aan de gezondheid (bijvoorbeeld stressreductie en eerder herstel na ziekte). Daarnaast draagt groen ook bij aan de energieopgave. Door de verkoelende werking van groen wordt het rendement van zonnepanelen verhoogd. Vanuit circulair oogpunt zorgt groen voor een langere levensduur van de dakbedekking. Tenslotte heeft groen ook een positief effect op de vastgoedwaarde.

Bij het opstellen van de duurzaamheidsambities in deze Ontwikkelvisie hebben wij gekeken naar de bestaande regelgeving, de beleidsambities en de ambities die zijn vastgelegd in het convenant toekomst bestendig bouwen. De provincie Zuid-Holland is aangesloten bij dit convenant en stimuleert dat de gemeente Zoetermeer en daarmee de ontwikkeling van Entree om hier in de toekomst zo mogelijk op aan te sluiten. In het Convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt uitgegaan van drie niveau's goud-zilver-brons. Brons staat voor feitelijk de huidige wettelijke situatie die naar verwachting wordt aangescherpt. Met een aantal grondeigenaren is een eerste inschatting gemaakt hoe de toekomstige plannen kunnen scoren. Wat naar voren komt is dat op de thema's duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit mogelijkheden zijn om hoger te scoren dan brons.

In de verdere planuitwerking zullen regelmatig inspiratie- en samenwerksessies worden georganiseerd met de grondeigenaren. Deze sessies bieden ruimte om innovatieve technieken te verkennen, samen te werken aan duurzame oplossingen en te anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving. Daarbij wordt bekeken of bepaalde oplossingen (financieel) haalbaar, wenselijk, toepasselijk zijn en (onderhouds)technisch voldoen.

Het doel is om geleidelijk hogere prestatieniveaus te bereiken, zoals zilver of goud. Transparantie en regelmatige rapportage zijn essentieel om de voortgang meetbaar te maken, van elkaar te leren en tijdig bij te sturen.

In dit hoofdstuk worden diverse ambities op de zes verschillende duurzaamheidsthema's omschreven. Daarbij wordt per ambitie aangegeven welke doel we hiermee proberen te bereiken en welke ontwerpprincipes daarbij kunnen worden ingezet. Daar waar de ontwikkeling dient te voldoen aan het wettelijk kader, is dit aangegeven in de tekst.

8.2. KLIMAATADAPTATIE

De gemeente Zoetermeer heeft het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland versie 4-10-2018' ondertekend en een strategie klimaatadaptatie en uitvoeringsagenda klimaatadaptatie vastgesteld.
De doelen die hierin benoemd zijn, zijn onderverdeeld over de thema's:

- Wateroverlast
- Hitte
- Droogte
- Overstromingsrisico
- Drinkwaterverbruik
- Bodemdaling
- Natuurinclusief bouwen.

Het doel 'natuurinclusief bouwen' wordt als zelfstandig thema natuurinclusiviteit in 8.4 behandeld en daarom hier buiten beschouwing gelaten. Het doel tegengaan van bodemdaling is meer civieltechnisch van aard, dan klimaatadaptief en is daarom niet opgenomen. Hieronder wordt de vertaling van de doelen voor de gebiedsontwikkeling Entree nader toegelicht.

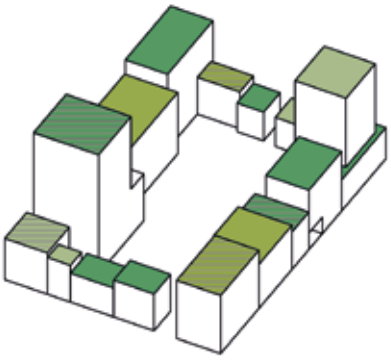
Essentie

Het gebied wordt klimaatadaptief ontwikkeld, wat betekent dat het droogtebestendig, hitte-proof en waterrobuust is, zodat het gebied zowel leefbaar als veilig blijft voor bewoners, ook tijdens extreme weersomstandigheden.

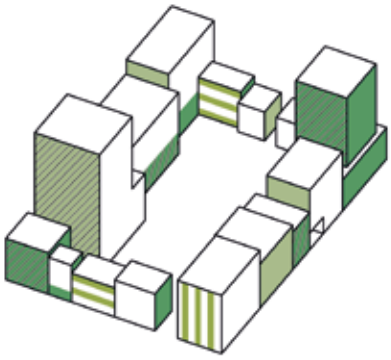
Doelen

1. Voorkom wateroverlast

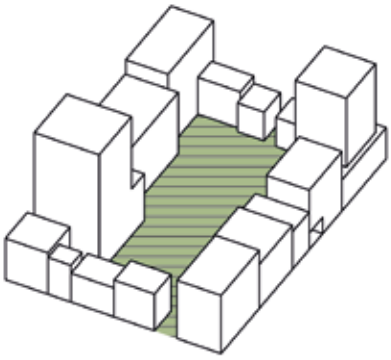
Het voorkomen van wateroverlast is vastgelegd in de waterschapsverordening de Rijnlandse Keur. Aan deze waterschapsverordening zullen de plannen moeten voldoen. Zoals benoemd in hoofdstuk 6.3 onder het onderwerp 'water' voegen we in de openbare ruimte



DAKEN
Groene daken met kruidenrijke vegetatie voor insecten.



GEVELS
Neststenen voor gierzwaluwen kunnen aan het noorden, oosten of noordoosten worden ingebouwd. Gevelgroen voor vogels en insecten.



BINNENTUIN
Beplanting met focus op struikbroedende vogels en insecten. Robuuste insectenkasten.

Binnen het stedelijk blok van Entree kunnen op drie domeinen maatregelen worden toegepast ten aanzien van ecologie

Referentiebeeld extensieve daken

Referentiebeeld maatregelen tbv waterberging

extra oppervlaktewater toe om een groot deel van de wateropgave op te vangen. Daarnaast moeten de individuele kavels zelf ook in waterberging door middel van maatregelen in de kelder, in de binnentuinen en/of op de daken. Grondeigenaren en gemeente zoeken daarbij naar een zo goed mogelijke en integrale oplossing.

2. Voorkom hittestress

We creëren een gezonde en leefbare omgeving, waarin de negatieve gevolgen van extreme hitte voor de gezondheid en het welzijn van bewoners worden geminimaliseerd. Hittestress kan leiden tot gezondheidsproblemen zoals uitdroging, oververhitting en verergering van bestaande aandoeningen en heeft vooral impact op ouderen, kinderen en mensen met gezondheidsproblemen.

Ontwerpprincipes

- Verharde oppervlakken (bebouwing en terrein-inrichting) worden zoveel mogelijk warmtewerend en/of verkoelend ingericht. Bij de materiaalkeuze is er aandacht voor kleur en dichtheid in verband met opwarming en warmteafgifte en weerkaatsing.
- Realiseer 30% schaduw in de openbare ruimte en in de binnenterreinen van het plangebied, bij verblijfsplekken en bij voet- en fietspaden richting koele verblijfplaatsen.
- Het realiseren van voldoende schaduw door groen is wel afhankelijk van de tijd, omdat aangeplante bomen nog niet een hun uiteindelijk kroonvolume hebben.
- Op maximaal 300 meter loopafstand is een openbaar toegankelijk, in de buitenruimte of inpandig koele, schaduwrijke verblijfsplek.
- Nieuwe woningen worden hittebestendig ontworpen. Behalve aan de BENG-eisen moeten de nieuwe woningen minimaal voldoen aan de basiseisen die in de bouwregelgeving staan, zoals de eis voor beperking van de kans op temperatuuroverschrijding (TO-juli).
- De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving. Maatregelen worden getroffen om de opwarming van de binnentemperatuur te voorkomen (alvorens eventuele toepassing van actieve koelingsmaatregelen). Voorkeursvolgorde:
  1. Een koele omgeving
  2. Warmte weren door het gebouwontwerp (bijvoorbeeld door overstekken, uitstekende balkons)
  3. Passief koelen
  4. Actief koelen.
- Het gebruik van actieve koeling (bijvoorbeeld door airco's) dient voorkomen te worden. Het voorkomen van opwarming in de woning gaat via bijvoorbeeld kleurstelling bebouwing, buitenzonwering, zonwerend glas, etc. en passieve manieren van koelen.
- Groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten zo veel als mogelijk bestand zijn tegen de hitte.

3. Voorkom droogte

Het doel is de stad weerbaar te maken tegen de negatieve effecten van watertekorten. Dit kan door duurzaam waterbeheer te bevorderen en maatregelen zoals regenwateropvang, infiltratie en vergroening toe te passen. Hiermee kan de droogte effectief worden tegengegaan en de leefbaarheid in de stad en daarmee de gezondheid en het welzijn van de bewoners op de lange termijn gewaarborgd blijven.

Ontwerpprincipes

- De vermeerdering van verharding compenseren door maatregelen die het negatief effect te niet doen, door infiltratie van regenwater op een andere manier te vergroten, zie ook de waterschapsverordening de Rijnlandse Keur.
- Het toepassen van waterbergingssystemen om hemelwater vast te houden en het beschikbaar te stellen voor hergebruik. Bijvoorbeeld:
  - Op de Afrikaweg kan een waterbergingssysteem geïmplementeerd worden waarin regenwater wordt opgeslagen. Dit water kan tijdens droge perioden gebruikt worden voor het bevochtigen van groen, waardoor de vitaliteit van de beplanting behouden blijft.
  - Hetzelfde principe kan worden toegepast op de ontwikkelkavels. De daken van gebouwen en parkeergarages (binnentuinen) worden zoveel mogelijk voorzien van waterbuffersystemen die water bij een regenbui opvangen en vasthouden. Door middel van capillaire werking kan het water later door de dakplanten worden opgenomen. Ook op de kavels kan het geborgen water multifunctioneel gebruikt worden; bijvoorbeeld het doorspoelen van toiletten.

4. Voorkom overstromingsrisico

Overstromingen kunnen worden veroorzaakt door hevige regenval, stijgende rivierwaterstanden of stormvloeden. Het doel is om de stad klimaatbestendig te maken en te zorgen voor een veerkrachtige waterhuishouding die het vermogen van de stad versterkt om met extreme weersomstandigheden om te gaan.

Ontwerpprincipe

- Maak een waterrobuuste inrichting met vloerpeilen hoger dan de wegen en leg gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveld/peilhoogte.

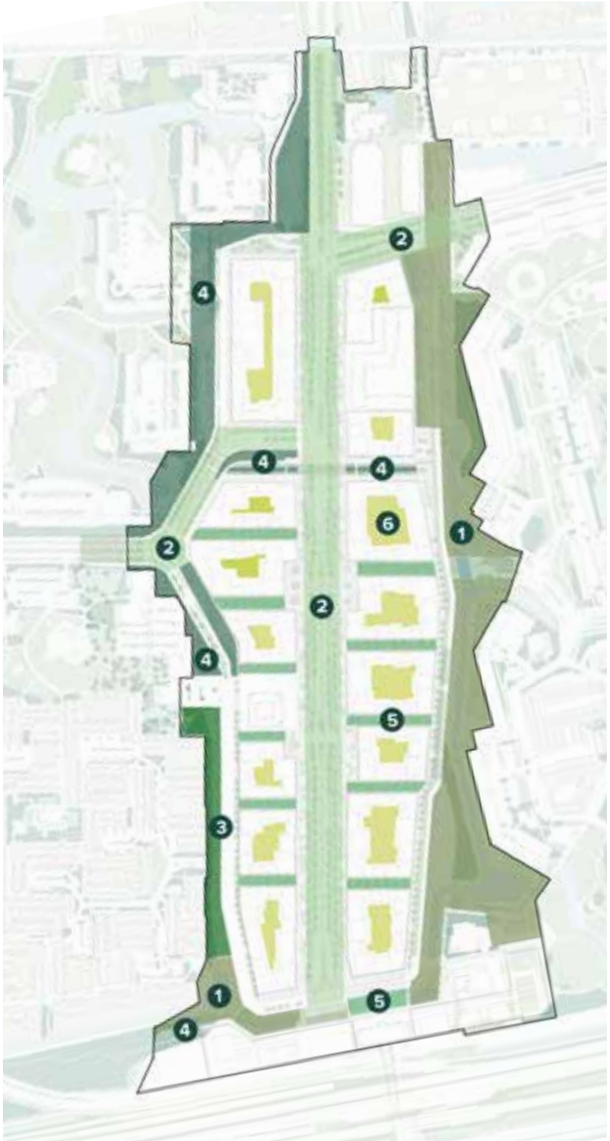
5. Beperk het verbruik van drinkwater

Drinkwater is een kostbare en vaak beperkte hulpbron, vooral in stedelijke gebieden waar de vraag naar water groot is. Het doel is om het verbruik te verminderen zonder in te boeten op de kwaliteit van leven of de gezondheid van de bewoners.

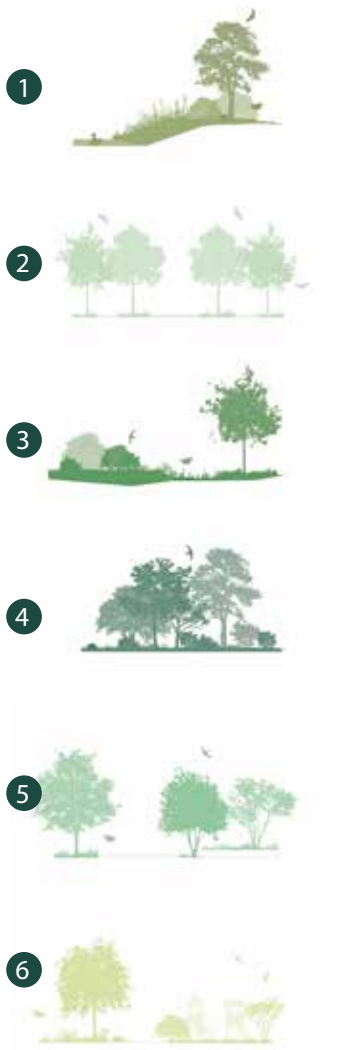
Ontwerpprincipes

Voor deze principes geldt dat ze geen verplichtingen zijn, maar wensen, waarbij een inspanningsverplichting geldt:

- Streef na dat het plangebied zodanig is ontworpen, dat er geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de begroeiing in de binnentuinen, tenzij ander water niet beschikbaar is.
- Streef na dat de installaties in de woningen en gebouwen eenvoudig toegankelijk zijn en aanpasbaar



Themakaart Landschapszones



Verbeelding van de verschillende landschapszones. Voor een toelichting van de eigenschappen per zone, zie H6

1	2	3	4	5	6
Vleermuis, Amfibieën, Watervogels, Kleinere vogels, Insecten (libellen, wilde bijen, vlinders, kevers), Kleine zoogdieren (egel)	Vleermuis, Insecten (wilde bijen, vlinders, kevers)	Kleinere vogels, Insecten (libellen, wilde bijen, vlinders, kevers), Kleine zoogdieren (egel, mits er fauna passages van oost naar west worden gerealiseerd)	Kleinere vogels, Vleermuis, Kleine zoogdieren (egel, mits er fauna passages van oost naar west worden gerealiseerd),	Kleinere vogels, Insecten (wilde bijen, vlinders, kevers)	Kleinere vogels, Insecten (wilde bijen, vlinders, kevers)

Overzicht van doelsoorten per landschapszone

ten behoeve van het aanleggen en in gebruik nemen van een huishoudwatersysteem (regenwater of grijs water).
- Streef na dat bij het ontwerp van de ligging van drinkwaterleidingen, bij de ruimtelijke inrichting en infrastructuur voldaan wordt aan NEN-norm 7171-1 2009.
- Streef de toepassing van waterbesparende maatregelen binnenshuis na.
- Streef na dat bij het ontwerp en de inrichting regenwater wordt benut om daarmee het drinkwatergebruik te beperken.

NB: Voor deze principes geldt dat ze geen verplichtingen zijn, maar wensen en ambities, waarbij een inspanningsverplichting geldt.

8.3 DUURZAME MOBILITEIT

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe mobiliteit voor Entree, waarbij verduurzaming leidend is.

8.4 BIODIVERSITEIT, ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Essentie

De ontwikkeling van de wijk Entree heeft als doel een robuuste ecologische structuur te creëren die de biodiversiteit bevordert, natuur en stedelijkheid met elkaar verbindt en de ecologische hoofdstructuren van Zoetermeer versterkt. Het gebied is belangrijk voor zowel flora als fauna en speelt een cruciale rol in de ecologische verbinding tussen natuurgebieden buiten de stad en stedelijke parken. Door natuurinclusief bouwen en het versterken van bestaande ecologische kwaliteiten, wordt het gebied een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor zowel mensen als dieren.

Doelen

1. Versterken van de ecologische hoofdstructuur:
   De ontwikkeling van het gebied moet de bestaande ecologische structuren verbinden en robuuster maken, zodat deze ecologische netwerken de groenzones buiten de stad en verschillende stadswijken met elkaar verbinden.
2. Verhogen van de biodiversiteit:
   Het doel is om de biodiversiteit in de wijk te vergroten door inheemse, ecologisch waardevolle planten en diersoorten te bevorderen. Dit zorgt voor een betere leefomgeving voor zowel flora als fauna, wat ook bijdraagt aan een gezondere en duurzamere stad.
3. Behouden en versterken van de natuur in de wijk
   Het ontwerp houdt rekening met het behoud van waardevolle natuur, zoals ecologisch waardevolle bomen en bosschages en het creëren van nieuwe habitats die een breed scala aan soorten ondersteunen.

Ontwerpprincipes

1. Natuurinclusief ontwerp
   De stedelijke blokken worden natuurinclusief ontworpen met groene biodiverse daken, gevels met klimmend groen. Binnentuinen worden zo veel mogelijk aaneengesloten. De bouwblokken en openbare ruimte worden ecologisch ingericht en passend bij de landschapszones en habitatvoorwaarden van de doelsoorten. In gebouwen worden voldoende verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende soorten gerealiseerd.
2. Habitatrealisatie voor doelsoorten
   Het ontwerp richt zich op het creëren van habitats voor vijf belangrijke doelsoorten, waaronder struik-broedende vogels, vleermuizen, egel, watergebonden soorten en wilde bijen. Deze soorten dienen als ambassadeurs voor andere inheemse soorten en dragen bij aan een bredere biodiversiteit in het gebied.
3. Groene kraag en verbindingsstructuren
   De ecologische structuren in het ontwerp van de wijk omvatten een groen-blauwe kraag rondom het gebied. Deze kraag biedt een leefgebied voor diverse diersoorten en vormt de schakel tussen de nieuwe wijk en de omliggende stadsparken. Daarnaast worden binnentuinen van de private kavels toegevoegd als ecologische “kralen” in de ketting, die bijdragen aan de biodiversiteit op buurtniveau.

Referentiebeeld insectenstenen

Waterpoel

Referentiebeeld groene gevels

Referentiebeeld klimplanten en geveltuinen

Referentiebeeld van een woongebouw van Cross Laminated Timber (CLT) als voorbeeld van biobased bouwen

Referentiebeeld een groen dak met zonnepanelen als voorbeeld voor duurzame lokale energieopwekking

4. Bescherming en behoud van bestaande natuurwaarden
   Bestaande natuurwaarden, zoals waardevolle bomen en bosschages, worden zoveel mogelijk behouden. Het ontwerp van de infrastructuur houdt rekening met het behoud van ecologische lijnen, zoals de noord-zuid route voor vleermuizen.
5. Verstoring beperken
   De ecologische structuren worden zo ontworpen dat menselijke verstoring, zoals verkeer en verlichting, minimaal is. Dit zorgt ervoor dat de natuur in de wijk kan floreren en tegelijkertijd een rustige, gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier wordt gecreëerd.

Door deze ontwerpprincipes wordt het gebied Entree niet alleen een levendige, duurzame wijk, maar ook een cruciale schakel in het ecologische netwerk van Zoetermeer, wat bijdraagt aan de biodiversiteit en een gezonde leefomgeving voor de toekomst.

8.5 ENERGIE

Essentie

De wijk Entree wordt ontworpen met een sterke focus op duurzame energie, waarbij hernieuwbare bronnen zoals zonnepanelen en bodemenergie (bijvoorbeeld een WKO-systeem) de basis vormen voor het energieverbruik. De wijk is aardgasvrij met een optimaal en gezond binnenklimaat met aandacht voor koeling en ventilatie en dat wordt gevoed door duurzame energie. De ontwikkeling speelt mogelijk in op innovaties zoals zonnepanelen in gevels, bodemwarmte, aquathermie en buurtbatterijen.

Doel

Het doel is om lokale energieopwekking te maximaliseren, terwijl de wijk voldoet aan de wettelijke eisen voor duurzaamheid en bijdraagt aan de verduurzaming van de stad.

Ontwerpprincipes

1. Realiseer toekomstbestendige energievoorzieningen
   De wijk zal worden voorzien van WKO-systemen (of een soortgelijk systeem) die zowel verwarmen als koelen, aansluitend op het bodemenergieplan. Daarnaast wordt het beschikbare dakoppervlak, maar ook gevels in samenhang met de andere functies, waar dat kan, optimaal benut voor zonnepanelen. In principe worden de lagere daken vanwege hun zichtbaarheid primair ingezet als groen(blauwe) daken. De hogere daken als energiedaken, al dan niet gecombineerd met een extensief groenpakket, met waterberging of vertraagde afvoer (zie ook 4.3). Bouw netbewust en zorg dat de stroomvraag vanuit Entree naar het energienet zo klein mogelijk is.
2. Onderzoek de mogelijkheid van een collectief warmtenet.
   In samenwerking met de gemeente en Dunea wordt onderzocht of een collectief warmtenet gerealiseerd kan worden en de rol van de gemeente hierbij (energiebedrijf). Dit biedt de mogelijkheid om de warmterekening voor bewoners betaalbaar te houden, door warmte tegen kostprijs aan te bieden, zoals wordt voorgeschreven in de nieuwe, nog vast te stellen, Warmtewet. Later zal moeten worden beoordeeld of deze oplossing geschikt is voor Entree i.c.m. de WKO-systemen.
3. Gezond en comfortabel binnenklimaat
   De woningen worden goed geïsoleerd en voorzien van ventilatiesystemen die gezond binnenklimaat waarborgen. Om oververhitting te voorkomen kan worden ingezet ingezet op passieve zonne-energie (bijvoorbeeld met speciaal glas) .

8.6 CIRCULAIR BOUWEN

Essentie

Circulair bouwen betekent het ontwerpen en realiseren van bouwwerken die aan het einde van hun levensduur eenvoudig gedemonteerd, hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Dit vraagt om innovatieve en toekomstgerichte bouwpraktijken die aansluiten op wet- en regelgeving en maatschappelijke ambities.

Doel

Het realiseren van een stadswijk die duurzaam omgaat met grondstoffen door materialen te hergebruiken, CO2-uitstoot te minimaliseren en afval te voorkomen. Hiermee dragen wordt bijgedragen aan een circulaire economie die voldoet aan nationale en Europese duurzaamheidsdoelen.

Ontwerpprincipes

De ontwerpprincipes zijn overgenomen uit *Het Nieuwe Normaal*, dat ook is opgenomen in *Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0* (4-10-2024) en dient als inspiratie voor verdere uitwerking van de plannen. Er is per thema één ontwerp- bouwprincipe gekozen. Voor deze principes geldt dat ze geen verplichtingen zijn, maar wensen, waarbij partijen zich zullen inspannen om deze deoelen te bereiken.

1. Materiaalgebonden CO_2-reductie
   Gebruik materialen met een lage ecologische voetafdruk en streef naar maximaal 300 kg CO_2-uitstoot per m^2.
2. Duurzame herkomst
   Streef na dat minimaal 50% van de materialen gerecycled of bio-based is.
3. Losmaakbaarheid
   Streef na bij het ontwerp van de bouwwerken dat minimaal 80% van de materialen eenvoudig demonteerbaar is.

Themakaart indicatieve geluidshinder

Referentiebeeld een geluidswerende maatregel dmv balkons met geluidswerend plafond en gesloten borstwering

Referentiebeeld een geluidswerende loggia

8.7 GEZONDE LEEFOMGEVING

Geluid

Essentie

Het gebied Entree ondergaat een transformatie van een verouderd kantoren- en parkeerterrein naar een levendige stadswijk. Vanwege de aanwezigheid van verschillende geluidbronnen ((snel)weg(en), spoorwegen en milieubelastende activiteiten) die het gebied omringen, is de geluidbelasting op het plangebied hoog. Dit vereist een zorgvuldige aanpak om de geluidsimpact zoveel mogelijk te beperken en een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Het geluidbeleid is vastgelegd in het 'Afwegingskader geluid' en aanvullend beleid wordt opgesteld voor het project Entree om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader en gezondheidsoverwegingen. In het beeldkwaliteitsplan Entree wordt aandacht besteed aan de architectonische uitwerking van geluid in de gevels.

Doel

Het doel is om geluidsoverlast te beheersen en zo veel mogelijk te beperken bij de ontwikkeling van het gebied Entree.

Ontwerpprincipes

1. Akoestisch ontwerpen:
   Vanaf het begin van het ontwerpproces moet rekening worden gehouden met de geluidaspecten en de akoestische situatie in het plangebied, zodat de ontwikkeling van de stadswijk een goed woon- en leefklimaat biedt, ondanks de hoge geluidsbelasting in het gebied. Dit houdt in dat geluidwerende maatregelen en afscherming in het ontwerp moeten worden geïntegreerd.
2. Fasering en afstemming met buren:
   De uitvoering van de bouwplannen moet zorgvuldig worden gefaseerd. Daar waar mogelijk wordt begonnen aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting (bijvoorbeeld langs de snelweg A12 en Afrikaweg), zodat de achterliggende delen van het plangebied in een later stadium profijt hebben van de afscherming en de geluidsoverlast wordt beperkt. Ook kan hiermee worden voorkomen dat (tijdelijke) geluidsmaatregelen moeten worden getroffen om de achterliggende bebouwing mogelijk te maken, die niet noodzakelijk zijn als de eerstelijns bebouwing al is gerealiseerd en zorgt voor afscherming van het achterliggende gebied.
3. Afwijkingsmogelijkheden en geluidkader:
   Indien de geluidnormen (standaardwaarden) overschreden worden, moet er een afweging plaatsvinden, waarbij het 'Afwegingskader geluid' het vertrekpunt is. Voor een aantal specifieke situaties in Entree wordt in overleg met de betrokken partijen een aanvullend beleidskader opgesteld. Afwijkingen van het standaard 'Afwegingskader geluid' moeten goed gemotiveerd worden en leiden tot een verantwoord en gezond woon- en leefklimaat.
4. Beleid en technische oplossingen:
   Het aanvullende beleidskader voor Entree wordt opgenomen en vastgelegd in het Omgevingsprogramma, en technische oplossingen/ geluidmaatregelen worden ter beoordeling en accordering voorgelegd aan en zorgvuldig beoordeeld door het bevoegd gezag, zodat het eindresultaat voldoet aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Essentie

Vanwege de aanwezigheid van verschillende lokale bronnen zoals (snel)wegen en de heersende achtergrondconcentraties is de luchtkwaliteit in het plangebied een belangrijk aandachtspunt. Dit vereist een zorgvuldige aanpak om de luchtkwaliteit in het gebied zo goed mogelijk te krijgen en een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). De gemeente Zoetermeer wordt onder de Omgevingswet niet genoemd als een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit.

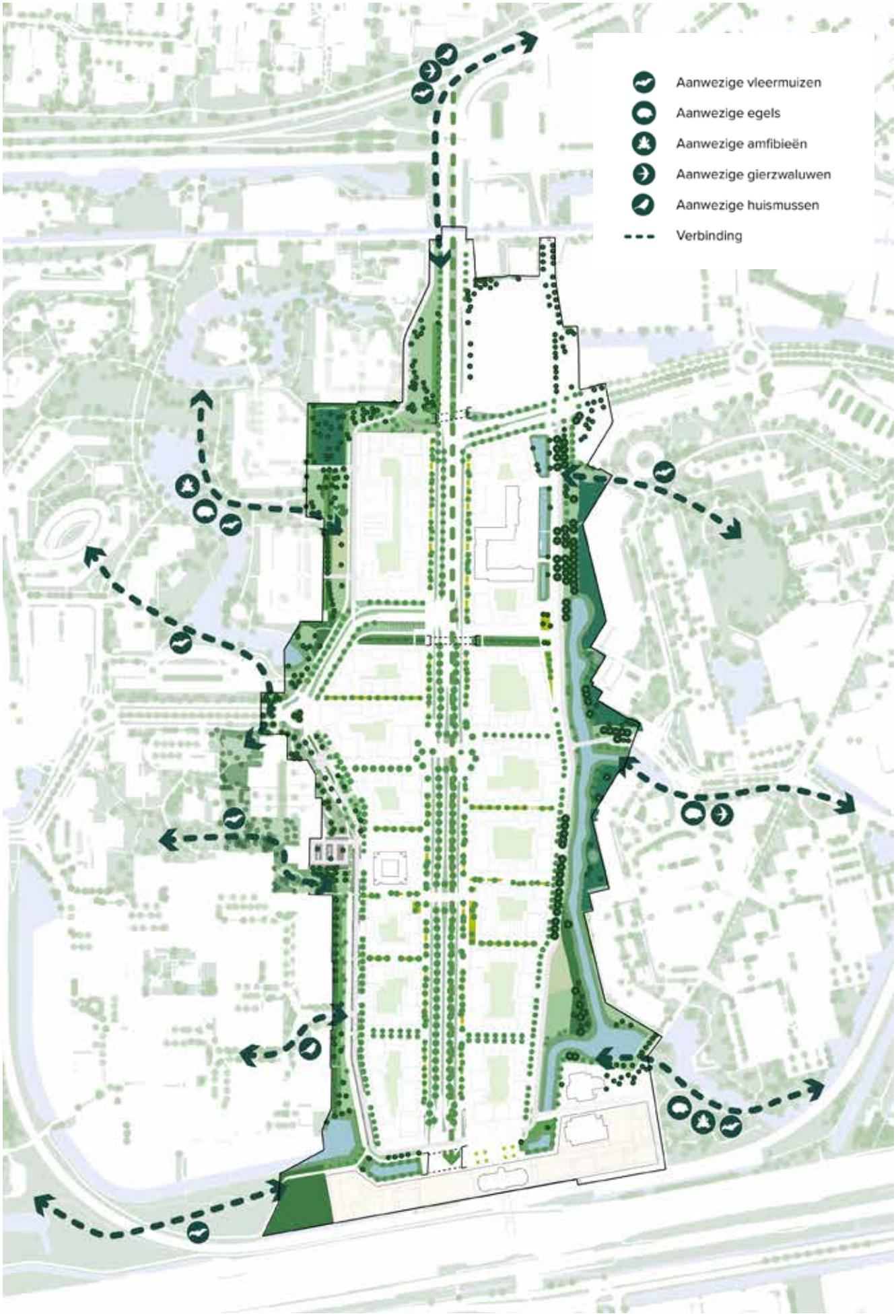
Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen. Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat hierbij onder andere om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
De gemeente moet beoordelen of de luchtkwaliteit aanvaardbaar is. Dit volgt uit de taak tot het evenwichtig toedelen van functies aan locaties

Voor ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, toetst de gemeente in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aan de rijksomgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierbij moet toetsing plaatsvinden op locaties waar zich mensen voor langere tijd bevinden (blootstellingscriterium).

Ten behoeve van de ontwikkeling Entree Midden wordt er nog een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In de Ontwikkelvisie kan dus nog niet worden ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. De onderzoeksresultaten komen in het Omgevingsprogramma terug.

Voorgeschiedenis Entree

Het project Entree kent een zeer lange voorgeschiedenis, waarbij al verschillende (milieu)onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de luchtkwaliteit in het gebied voldoet aan de wettelijke normen - omgevingswaarden. Omdat gezondheid als een belangrijke waarde wordt gezien voor het gebied Entree Midden wordt extra ingezet op een verbetering van de luchtkwaliteit door onder andere het stimuleren van deelmobiliteit, inzet van schonere vervoersmiddelen zoals de fiets, doorstroming van het verkeer (intelligente VRI die regelen op basis van verkeersaanbod) en door bij de aanleg van groen extra aandacht te besteden en na te denken over hoe een zo optimaal mogelijke natuurlijke ventilatie bereikt kan worden.



Overzichtskaart ecologische verbindingen en routes van de diverse diersoorten in Entree

Gezondheid en vitaliteit

Doel

Het realiseren van een leefomgeving die mensen stimuleert om actief te bewegen, elkaar te ontmoeten, en te genieten van een gezond en aangenaam klimaat. Basisvoorzieningen moeten hierbij binnen handbereik en toegankelijk zijn.

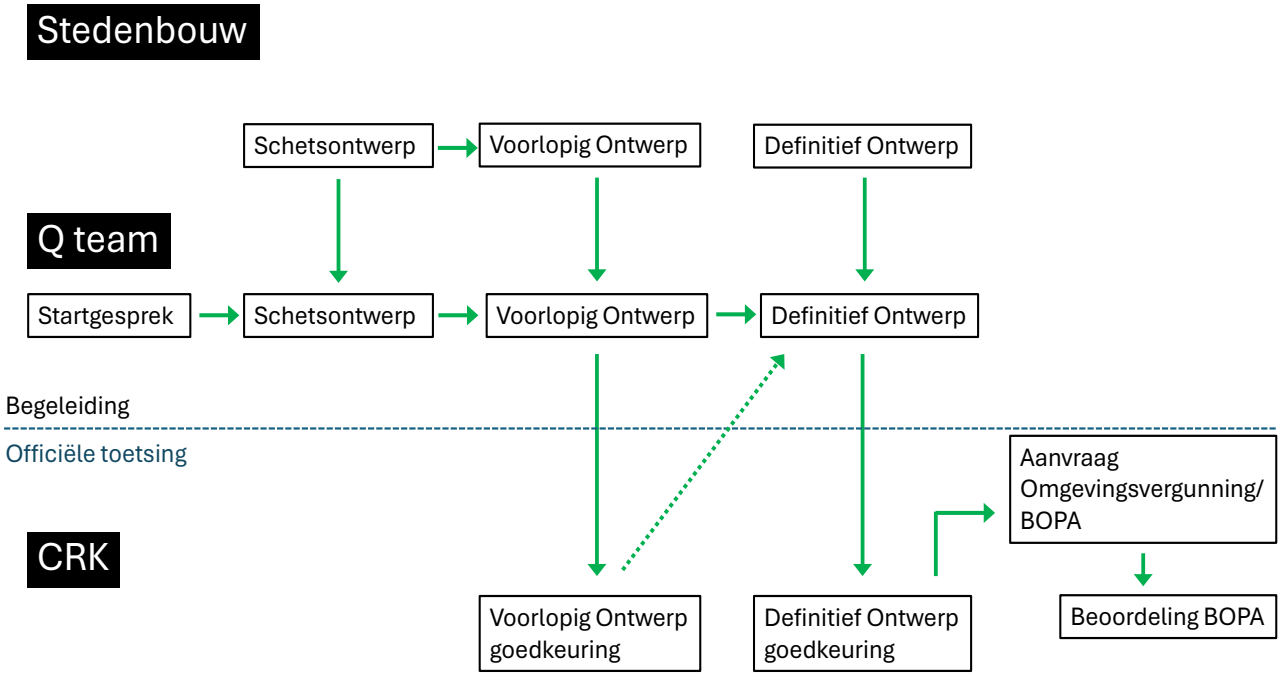
Ontwerpprincipes

1. Beweging
   Ontwerp dat uitnodigt tot fysieke activiteit, zoals wandel- en fietspaden.
2. Ontmoeting
   Creëren van openbare ruimtes en ruimtes in gebouwen waar sociale interactie vanzelfsprekend is.
3. Schoonheid en leefklimaat
   Zorg voor een zo schoon mogelijke lucht, een prettige temperatuur, en visueel aantrekkelijke groene elementen
4. Toegankelijkheid
   Basisvoorzieningen dichtbij en gemakkelijk bereikbaar voor iedereen.
5. Duurzaamheid en verbinding
   Energiezuinigheid, klimaat adaptief ontwerp, en biodiversiteit versterken de vitaliteit door een betere luchtkwaliteit, stressreductie en bescherming tegen hittestress.

Bezonning

Voor Entree heeft een bezonningsonderzoek plaatsgevonden door adviesbureau Peutz. Het bezonningsonderzoek is opgenomen als bijlage van het Omgevingsprogramma, evenals de beleidsregels die hieruit voortkomen.

Illustratieve verbeelding op ooghoogte van de Afrikaweg, kijkend in noordelijke richting



Kwaliteitsbewaking Entree

9 KWALITEIT VAN INSPIRATIE TOT REALISATIE

9.1 INLEIDING

Kwaliteitsborging wordt stevig en integraal in het planvormings- ontwikkel- en ontwerpproces verankerd. Er is niet voor gekozen om van tevoren dichtgetimmerde richtlijnen te formuleren en dan achteraf de plannen eraan te toetsen, zonder dat de betekenis en haalbaarheid van de richtlijnen zelf in het proces getoetst kunnen worden. Het is effectiever om de toetsers vanaf het begin mee te nemen in het (ontwerp)proces zodat zij in samenspraak met de ontwikkelaars en ontwerpers op kwaliteit kunnen sturen.

9.2 KWALITEITSBORGING

Zoetermeer heeft voor de welstandstoets een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) die tevens de rol van monumentencommissie heeft. Daarnaast is er de Stadsbouwmeester met een adviserende rol, met name over de grotere ontwikkelingen in Zoetermeer.
Voor Entree is door de gemeente een Q-team (kwaliteitsteam) in het leven geroepen. Het Q-team vormt de spil in de kwaliteitsborging en zorgt voor continuïteit in de advisering richting de CRK. Daarnaast heeft het Q-team een een coachende rol en adviseert het ontwikkelaars en ontwerpers proactief bij het oplossen van dilemma's. Het is de CRK die het advies van het Q-team uiteindelijk bekrachtigt als een advies aan het college van burgemeesters en wethouders.

Bij de ontwikkeling van Entree zal door de grondeigenaren/ontwikkelaars per plot een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) worden aangevraagd. Deze BOPA kan door de grondeigenaren, al dan niet gefaseerd, aangevraagd worden. In de aanloop naar de ontwerpfase dient in een viertal stadia overleg te worden gepleegd. In eerste instantie door een **startgesprek** met het Q-team over de ambitie, de kwaliteit, de betekenis van de opgave en de inzet van ontwerpers.

Belangrijk is dat bij het startgesprek een goede basis wordt gelegd voor de verder uitwerking. Die basis maken de partijen met elkaar. Het "verhaal" en het concept van het bouwblok wordt hier bepaald. Vragen die daarbij bijvoorbeeld aan bod komen: Op welke onderdelen wordt ingezet? Hoe wordt synergie gevonden in de diverse (programma) onderdelen? Waar zitten dilemma's?
Het is van groot belang dat dit startgesprek tot een goed vertrekpunt leidt voor alle partijen. Dit om later teleurstellingen of verkeerde verwachtingen te voorkomen. Waarschijnlijk zijn er meerdere overleggen nodig om tot een goede start te komen. Deze fase wordt afgesloten met een startdocument.

De ontwikkelende partijen doorlopen vervolgens een planproces van een **schetsontwerp** naar een **voorlopig ontwerp** tot een **definitief ontwerp**. Dit doen zij samen met de toetsende instanties van de gemeente (o.a. stedenbouw). Elk van de stadia moet worden afgerond met een advies van het Q-team. Dit advies (voorlopig en definitief) zal worden voorgelegd aan de CRK, die haar wettelijke advies richting het college zal geven. Het Q-team zorgt voor een 'warme' overdracht aan de CRK, waarbij zij het advies toelicht door aan te geven hoe de aanvraag past binnen de regels van de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Het Q-team heeft de taak om verbinding te houden met de CRK en bij zwaarwegende dilemma's of tegenstrijdigheden bij het behalen van bepaalde doelstellingen, eerder (informeel) te overleggen met de CRK, zodat de juiste richting kan worden meegegeven.

Kwaliteit is echter nooit het resultaat van regels. De schriftelijke regels vormen het uitgangspunt van het ontwikkel- en ontwerpproces, die door alle partijen worden onderschreven. Dit proces dient zich steeds tot de regels te verhouden door ernaar te verwijzen als legitimering of door er gemotiveerd van af te wijken. Met andere woorden: de ambitie van de ontwikkelaars dient zich te verhouden tot de omschreven kwaliteit. Zo kunnen we de term allure in alle stukken teruglezen. De werkelijk gerealiseerde allure zal in het proces gegenereerd moeten worden door elkaar te inspireren, enthousiasmeren en draagvlak voor kwaliteit bij alle partners op te bouwen. De ervaring leert dat de inbreng van de betrokken ontwerpers daar een belangrijke rol bij speelt. Het ligt voor de hand dat op basis van door hen uit te voeren ontwerpend onderzoek op het niveau van stedenbouw en architectuur het gesprek over kwaliteit is al zijn facetten gevoerd kan worden.

Architectenselectie en architectenateliers

Hoewel de gemeente Zoetermeer voor planonderdelen die gebouwd worden op particulier terrein door eigenaren niet de opdrachtgever van de architecten is, wordt hier het belang van een zorgvuldige architectenkeuze genoemd. De complexiteit van de opgave vraagt om ontwerpers die de kennis en ervaring hebben om de vele aspecten van de ontwikkeling om te zetten in aantrekkelijke ensembles, waarbij ze bovendien in staat zijn om aan de hand van ontwerpend onderzoek het gesprek over de gewenste kwaliteit te voeren. Een belangrijk aspect daarbij is de afstemming tussen de verschillende plannen. Het is immers voor de partijen van groot belang dat op aangrenzende kavels ook een passende kwaliteit tot stand komt.
Het is dus waardevol dat op een aantal sleutelmomenten in de ontwerpprocessen de plannen op elkaar worden afgestemd. Niet door een toetsing per fase achteraf, maar juist vooraf in de vorm van architectenateliers waarin de plannen voor de verschillende kavels letterlijk aan elkaar geplakt worden om te kunnen bezien hoe ze ruimtelijk-kwalitatief op elkaar aansluiten. Natuurlijk zullen niet alle ontwerpen op elk moment precies even ver uitgewerkt zijn maar ook, of juist dan is een architectenatelier een goed middel voor tijdige afstemming.

Architecten en hun opdrachtgevers leren van elkaar, vinden gezamenlijk oplossingen voor kwesties die ze allemaal tegenkomen, doen nieuwe ideeën en inspiratie op (een

Luchtfoto van september 2024 kijkend in noordelijke richting met op de voorgrond station Zoetermeer

bijkomend effect is, uit ervaring, dat door de confrontatie met elkaars plannen de verschillende architecten extra uitgedaagd worden en soms zelfs 'boven zichzelf uitstijgen' en een beter product maken dan ze anders hadden kunnen maken).

Door de rol van de kwaliteitstoetsers in het hele proces vast te leggen zijn er bij de finale welstandstoets geen verrassingen meer (mits alle betrokken partijen zich aan eerder gemaakte afspraken houden). Dit is een groot voordeel voor voortgang en de betrouwbaarheid van de planning richting realisatie.

In een langdurig planproces kan het voorkomen dat inzichten wijzigen, naar aanleiding van uitwerking van de bouwblokken, of simpelweg door wijzigende omstandigheden (wettelijke normen, materialen e.d.). Het Q team kan in goed overleg een afwijking – indien goed gemotiveerd - op de ontwerpprincipes honoreren als daarmee een vergelijkbare of verbeterde bijdrage wordt geleverd aan de omschreven essenties en doelen voor Entree. In dat licht is het ook van belang te monitoren of de gestelde kaders van de ontwikkelvisie en in het BKP bijgesteld moeten worden.

9.3 BEELDKWALITEIT IN EEN BEELDKWALITEITSPLAN

In het algemeen wordt onder beeldkwaliteit verstaan: het aanzicht van de gebouwen in hun samenhang. Het uiterlijk. Hoe de verschillende bouwplannen op elkaar aansluiten. Daarvoor zijn regels geformuleerd waar opdrachtgevers en architecten zich bij het ontwerpen van de gebouwen aan moeten houden. Het **Beeldkwaliteitsplan Entree (BKP)** is een apart product en wordt gekoppeld aan de Ontwikkelvisie binnen het Omgevingsprogramma zodat de welstandstoets kan plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning. In het stedenbouwkundig ontwerp worden programma, bouwkavel, rooilijn en bouwhoogte geregeld zodat de contouren en positie van gebouwen al duidelijk zijn.

Het beeldkwaliteitsplan Entree regelt in hoeverre gebouwen in vormgeving overeenkomen en op welke punten ze juist verschillen om zodoende een zekere onderlinge samenhang in het stadsbeeld te garanderen en tegelijkertijd eenvormigheid te voorkomen en te zorgen voor voldoende variatie. Het BKP beschrijft daarbij hoe een aantrekkelijk ensemble kan ontstaan.

9.4 FASERING

Van belang is dat de eerst ontwikkelde bouwblokken zelfstandig kunnen functioneren, met zoveel mogelijk voorzieningen die ondersteunend zijn aan het woonmilieu en de attractiviteit van Entree vanaf het eerste moment bepalen.
Per definitie blijft de ontwikkeling van de eerste fases voor de nieuwe bewoners een beetje pionieren in een gebied dat langdurig in ontwikkeling is.
Van belang daarbij is dat er vanaf het begin voldoende, al dan niet tijdelijke, verbindingen worden gemaakt met de bestaande omgeving. Dit is noodzakelijk om zowel de bewoners welkom te heten als ook de voorzieningen vanaf het begin een goede start te geven.

Startgesprek per stedelijk blok

Kennismaking
- Toelichting op de werkwijze en achtergrond van betrokken partijen)
- Bespreking ervaring met en kennis van gebiedsontwikkeling

Specifiek betrokkenheid en werkwijze in de planvorming van Entree
- Van ontwikkelaar en ontwerper(s)
- Hoe staat de ontwikkelaar in het ontwikkelproces van Entree?
- Hoe is de samenwerking met ontwerpers, financier(s) en bouwer(s)?

Gesprek over de Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan
- Welke kansen, risico's en dilemma's zijn er?

"Het Verhaal" en concept
- Welk statement, thema's, experiment
- Verbinding tussen de diverse planonderdelen
- Programma en specifiek de plintprogrammering
- Met welke partijen (beleggers, woningcorporaties, ondernemers etc)

Werkwijze Q-team
- Frequentie en wijze en van bespreken van de plannen
- Middelen (stukken, documenten, maquettes) om bespreking mee te voeren
- Verslaglegging

Planning
- Verwachte tijdlijnen van de toetsing
- Faseerbaarheid van het bouwblok

Eventueel excursie
- Om gesprekken te voeren en aan de hand van voorbeelden kansen te bespreken

gemeente
Zoetermeer