

Reacties proef gebiedsvisie safari's Binnenstad deelgebieden Luxemburglaan e.o. en Zuidflank-Nederlandlaan

Oktober 2022





Inhoud

Inhoud	2
Reacties safari Binnenstad deelgebied Luxemburglaan e.o. (3)	3
1. Verwerking ingeleverde notitieblokjes	3
2. Reactie van deelnemer	5
Reacties safari Binnenstad deelgebied Zuidflank-Nederlandland (5a)	7
1. Verwerking ingeleverde notitieblokjes	7
2. Ingestuurde reactie van deelnemer	9
3. Verzameling reacties deelnemers	11



Reacties safari Binnenstad deelgebied Luxemburglaan e.o. (3)

1. Verwerking ingeleverde notitieblokjes

Algemene vragen

- Wat verstaat de gemeente onder een voor- en achterkant?
- Mag er gebouwd worden wanneer er maar 9 meter zit tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw?

Nieuwbouw Luxemburglaan 1-15

- De gemeente moet de mogelijkheden bekijken. De locatie heeft een hoogte categorie.
- De woningen trapsgewijs bouwen. In een piramidevorm. Geen L- vorm. Het hoogste punt van het gebouw komt dan op de hoek van de Luxemburglaan.
- In de plint kunnen leuke winkels komen. Winkels waar behoefte aan is.
- Het huidige gebouw niet slopen, maar transformeren. Het gebouw in dezelfde stijl uitbouwen en transformeren tot woningen.
- De woningen hebben allemaal een Panoramaraam (woonkamer) van waaruit men richting de Europaweg kan kijken.
- Let op de wind! Het kan tussen de hoogbouw aan het Noordwaarts en de nieuwbouw een tochtgat worden.
- De plannen worden erg steenachtig ervaren. Het wordt een achterkant.

Noordwaarts

- Ruimte onder het gebouw aan het Noordwaarts is moeilijk te verhuren. Er hebben al een stuk of 10 bedrijven in gezeten.
- Op alle hoeken van het complex bevinden zich woningen. In het midden zit het trappenhuis.
- Verbinding van het Noordwaarts met de Europaweg en de wijk daarachter is slecht.
- De bovenste twee parkeerdekken van de parkeergarage P4 Luxemburglaan zijn eigendom van de bewoners uit het complex Noordwaarts. Splitlevel, verdieping 14/15.

Aandachtspunt

- Vanaf het Noordwaarts is er een zichtlijn richting de Europaweg. Let erop dat deze niet verloren gaat of een blokkade vormt wanneer er nieuw gebouwd gaat worden.
- Het gebouw zou bij kunnen dragen aan de versterking van de zichtlijn?
- In de visie staat dat we plekken meer willen openen, maar op deze plekken wil je het juist dichtbouwen?

Kansen

- De nieuwbouw kan de verbinding met het woonhart versterking. Aansluiting.
- Straatwerk upgrade doortrekken tot en met het Noordwaarts.
- Verbinding van het Noordwaarts met de Europaweg en de wijk daarachter versterken.
- Het park de Warande toegankelijker maken. De Warande maakt geen onderdeel uit van het deelgebied, maar er kan wel gekeken worden naar de verbindingen en deze versterken.
- Het complex aan het Noordwaarts wil verduurzamen (aardgas vrij) en meedoen met de WKO nieuwbouw Luxemburglaan 1-15 en 2-10.
- Parkeergarage P4 kan met een autolift ervoor zorgen dat men niet in de rij hoeft te wachten tot zij hun eigen auto op het eigen parkeerplek kan parkeren De VvE heeft eerder een voorstel gedaan het probleem op te lossen. Het voorstel is 2 erin, 1 eruit.



gemeente

Zoetermeer

- VvE onderzoekt het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de garage. Daarnaast is het zonde dat het regenwater meteen wordt afgevoerd. Onderzoeken of dit opgevangen kan worden en opgeslagen voor gebruik. Als die mogelijk is dan afvoeren.
- Maak verkeershubs aan de rand van de stad. Ook voor pakketdiensten.
- Jongerenwoningen bouwen voor de parkeergarage P4 zodat je deze niet meer ziet.

Geluidsoverlast

- Er komt veel geluid van de Europaweg. Je kunt een kapotte uitlaat aan het eind van de stad nog horen. Hang flitser met geluidsopname op. De nieuwe bewoners zullen hier ook last van krijgen.
- Naast het geluid van de Europaweg zijn evenementen in de stad ook goed te horen.
- De nieuwbouw van Luxemburglaan 1-15 moet iets zijn wat voor iedereen de minst slechte oplossing is.

Minpunt gebied Noordwaarts/Luxemburglaan (tussen hoogbouw Noordwaarts en parkeergarage/ -plekken

- Het gebied is een L- vormige kloof waar je in terecht komt met je auto.
- Het is er een bende met allerlei auto's die diensten leveren (aan- en afvoer goederen, bezorgdiensten en geldtransport)
- De straat is tot aan de tafels van *bij Daan* levendig. Hierna is het dood en gebeurt er weinig.
- De bewoners hebben last van de jeugd die in het park verblijft en geluidsoverlast veroorzaakt. Vanaf 20 uur houden de bewoners hun ramen dicht. In de avond is er geen handhaving aanwezig.
- Slingerende fietsen voor de deur.
- De winkels kunnen niet goed bevoorrad worden.
- De parkeerplaats op dit moment is een puinhoop.
- De bewoners zelf mogen niet laden- en lossen en riskeren een bekeuring.
- Bezetting parkeergarage is hier niet groot. Bovenste verdiepingen staan vaak leeg. Op piek momenten (drukke Stadshart, weekend en met kerst) is het wel druk en hebben bewoners moeite om bij hun parkeerplek te komen.

Pluspunt gebied Noordwaarts/Warande

- Mooi, groen gebied. Het is fijn dat je meteen vanuit het complex in het groen staat.
- In het verleden zijn er een aantal bomen weggehaald. Men vond de bomen te groot geworden en deze belemmerde het zicht vanuit de woningen.
- Het gebied zou groener mogen worden, met kleiner blijvende bomen. Vroeger stonden er leilindes in het gebied. Het was prachtig!

Minpunt onderlangs

- Geluidsoverlast door auto's die hier hard optrekken.
- Het ziet er niet uit.
- Onveilig.
- Bewoners Noordwaarts parkeren hier wanneer zij moeite hebben hun eigen parkeerplek te bereiken vanwege de drukte.

Passage

- Passage gaat om 18 uur dicht en dan is het gebied (de omgeving) uitgestorven.
- Het plein bij het theater is leuk. De reuring rond het gebied Passage is weg.
- Horecaruimte op de begane grond staat leeg. Lastige plek. Bezoekers trekken meer naar het Stadshuisplein.
- Het winkel- en horeca aanbod is erg eentonig.
- De versmarkt/foodmarkt die vroeger in de passage zat wordt gemist, enkel de kippenboer zit er nog steeds.
- In de buurt zit geen huisarts of apotheek.



2. Reactie van deelnemer

Dank voor het doorsturen van de aanmelding. Het was een goede middag. Hoewel er ook nu weer omwonenden waren die bang zijn dat hun privacy/uitzicht er op achteruit zou gaan, was het van het begin af aan duidelijk dat er nog van alles mogelijk was (binnen de gestelde kaders). Er kwamen meer ideeën uit de groep dan afgelopen dinsdag (20 september). Ook de bezwaren werden beter onderbouwd en oplossingen aangedragen.

Wat bij mij opkwam:

- Deze rand van het Stadshart staat ook met de rug naar buiten toe. Looptroutes, zichtlijnen sluiten niet of nauwelijks aan. Hoewel de bewoners klaagden over geluidsoverlast in het park, zou het volgens mij een verbetering zijn als Noordwaarts aansluit op de oversteekplaats vanaf het woonhart, door de ruimte van de bestaande fietsenstalling vrij te houden:



De locatie van de huidige fietsenstalling zou dan op maaiveldniveau vrij moeten blijven (daarboven bouwen) en een nieuwe fietsenstalling zou over de Europaweg gemaakt kunnen worden. Door deze route echt door te trekken kan Noordwaarts ook veel minder een doolopend eind zijn;

- Door de locatie van de huidige fietsenstalling vrij te spelen zal de achterstraat langs de parkeergarage ook minder een naargeestig steegje zijn. Je kunt je trouwens afvragen waarom de bevoorrading via deze route moet en niet anders opgelost kan worden;
- Een singel t.p.v. de Duitslandlaan lijkt me een prima idee, alleen vraag ik mij af of hier veel leven zal zijn. De singel ligt aan de noordzijde van de nieuwe toren t.p.v. de oude V&D, waardoor er veel schaduw zal zijn (groen zoveel mogelijk aan de noordzijde & water zoveel mogelijk aan de zuidzijde). Verder zal er dan ook



gemeente

Zoetermeer

- iets gedaan moeten worden aan al het doorgaande verkeer door het stadshart (Luxemburglaan/Amsterdamstraat). Dit laatste geldt natuurlijk ook de Zuidflank Entree;
- Ik ben erg benieuwd naar de herontwikkeling van de passage. PingProperties lijkt goed te begrijpen wat er niet moet komen. Ik denk ook dat de passage een ander profiel moet hebben dan de rest van het Stadshart. Dus niet concurreren maar juist aanvullend met nieuwe functies. Alhoewel er 2 supermarkten in het Stadshart zitten is het misschien wel mogelijk in de sfeer van dagelijkse boodschappen iets toe te voegen aan het Stadshart. Zeker als er zoveel nieuwe woningbouw bijkomt.



Reacties safari Binnenstad deelgebied Zuidflank-Nederlandland (5a)

1. Verwerking ingeleverde notitieblokjes

Algemeen

- Vidomes verkoopt haar woningen
- Fietsenstalling heeft nu een steile aanrijdroute, kan hier al eerder wat aan gedaan worden? Bredere stoep helpt hier ook bij.
- Huidige voorzieningen kunnen in het gebied blijven (sportschool, nagelstudio etc.)
- De achterkant van de woningen en winkels is niet heel fraai

Voorzieningen

- Voeg meer diverse horeca en uitgaan voorzieningen toe (nu weinig variatie)
- Richt het gebied niet volledig in met plinten voor voorzieningen. Er is niet heel veel vraag naar.
- De ruimtes voor de voorzieningen moeten betaalbaar zijn.
- Uitgaansgelegenheden voor jongeren ontbreken nu in de Binnenstad
- Mobilityhubs (voor deelscooters en fietsers), maar er wordt ook gezegd dat dat juist geen goed idee is, omdat er veel OV in de buurt aanwezig is
- Het stadshart voorziet al in veel voorzieningen. Het stadshart is er om te wonen, werken en het doen van de boodschappen. Er zijn al voldoende restaurants in het stadshart, dus die heb je in dit gebied niet nodig.

Groen en biodiversiteit

- **Grote** bomen laten staan of compenseren in het gebied
- De bomen zijn mooi en moeten worden behouden
- **Veel meer groen!**
- Maak van het kijkgroen veel meer verblijfsgroen (als dat kan)
- Geen verblijfsgroen, maar alleen kijkgroen. Het zou fijn zijn als er verblijfsgroen in het gebied wordt toegevoegd.
- Compenseer het groen dat verdwijnt vanwege de nieuwbouw met minimaal dezelfde hoeveelheid en kwaliteit
- Voeg daktuinen toe op de (nieuwe) gebouwen
- Daken kunnen ook worden gebruikt om groen toe te voegen
- Houdt rekening met de huidige, dierlijke, bewoners in het groen
- Bouw vooral op de andere plekken in het gebied, maar niet op de plek waar nu de waterberging is gelegen.
 - De plek ziet er erg troosteloos uit
- Het gebied aan de Nederlandlaan ligt heel gunstig qua zon. Je kunt hier beter een mooi park of terras maken waar je kunt genieten van de zon

Openbare ruimte

- Manager laadcapaciteiten
- Betere toegankelijkheid! Het is nu enorm gevaarlijk om de stad binnen te komen via de JL van Rijweg
- Als je van het winkelcentrum naar de fietsenstalling loopt, loop je al vrij snel tegen de fietsenrekken aan. Het gebied is niet toegankelijk voor bijv. een rolstoel.
- Steegje naast OPEN32 is saai, onveilig en niet uitnodigend
- Voeg een honden uitlaatplaats toe, dit wordt nu echt gemist
- Engelandlaan staat nu niet in de gebiedsvisie, zonde – hier kan mogelijk een mooie combinatie gerealiseerd worden i.c.m. de geplande brug
- Lelijke “achterkanten” opentrekken, meer uitnodigend maken
 - Mogelijk door het toevoegen van muurschilderingen of groene wanden



gemeente

Zoetermeer

Mobiliteit

- Denk aan de hellingshoek van de fiets- en/of loopbrug, deze is erg stijl getekend
- Betere toegankelijkheid!
- Nu erg druk op de lus, erg onrustig en onnodig.
- Fietsenstalling heeft nu een steile aanrijdroute, kan hier al eerder wat aan gedaan worden? Bredere stoep helpt hier ook bij.
- Verwijderen verkeerslus
 - De verkeerslus wordt als alternatieve route gebruikt.
 - Als de verkeerslus verdwijnt, moet je omrijden en heb je last van extra stoplichten
 - Let op de bevoorrading van de winkels.
 - Ook de bewoners zelf moeten nog bij hun berging kunnen komen.
 - Er rijden nu wel heel veel auto's.
Wordt de Nederlandlaan dan ingericht voor eenrichtingsverkeer?
- Extra fiets/wandel verbinding
 - Als er een extra verbinding komt, dan kun je met de fiets niet verder het stadshart in fietsen.
Een dergelijke verbinding zorgt voor een positief effect om het gebied open te breken
- Parkeren
 - Kunnen er geen extra parkeerplaatsen worden gemaakt onder de winkels? Dan kan er een parkeergarage verdwijnen zodat er nog 1 parkeergarage overblijft en dan kun je een duidelijke entree voor het gebied maken. Volgens een andere deelnemer kan dat niet vanwege de bevoorrading van de winkels en de parkeerplekken die van de bewoners in het stadshart zijn.

Nieuwbouw

- Er zit veel verschil tussen een kale betonnen muur als uitzicht en een groene gevel
- Woningen voor jongeren
- Richtlijnen in de visie tonen alleen maar beton
- Maak geen brede massieve blokkendoos, maar speel met gevels, verspringingen, brede plint met slanke hoge toren etc.
- Krijgen de ballonnen aan de randstadrailhalte zijde geen last van geluidshinder?
- Zorgwoningen in combinatie met zorgvoorzieningen
- Hoogbouw
 - Geen hoogbouw achter de woningen boven de winkels aan de Promenade. Deze woningen hebben nu vrij uitzicht op het groen. Dat willen de bewoners graag behouden. Hoogbouw verderop in het gebied is geen probleem

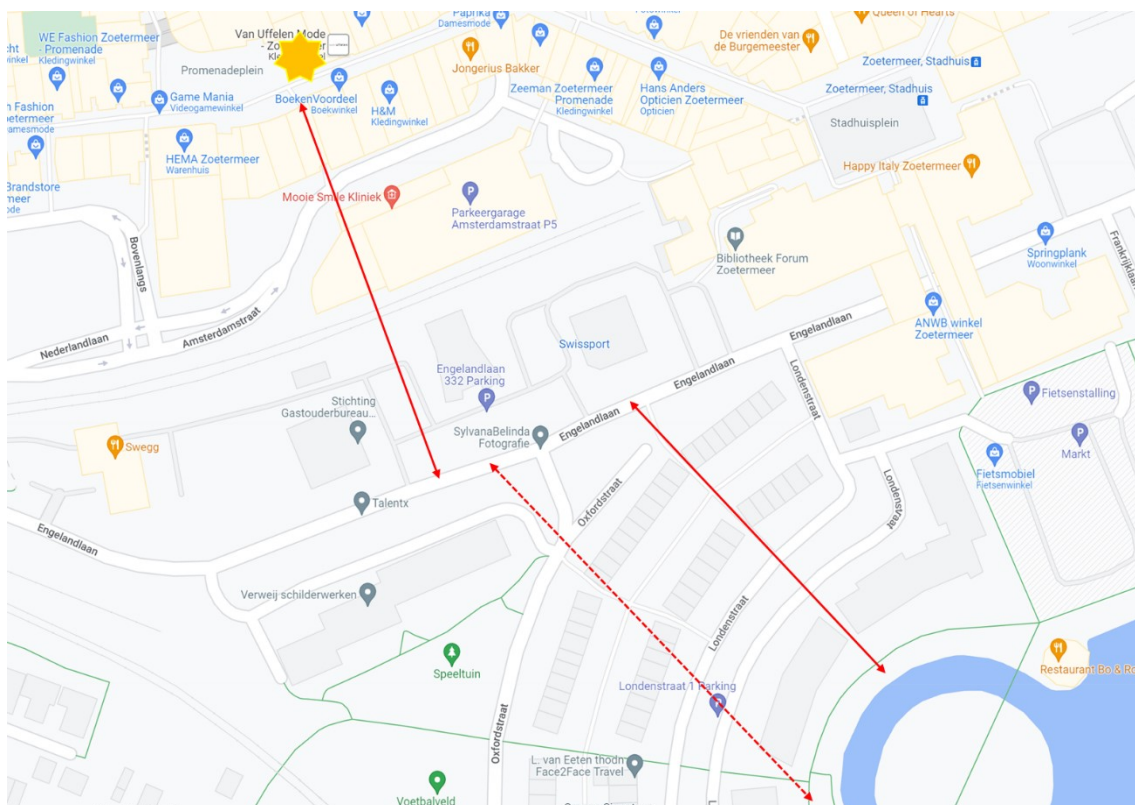


2. Ingestuurde reactie van deelnemer

Dank voor het organiseren van de rondleiding langs de Zuidflank Nederlandlaan. Ik hoop dat het bijdraagt tot een goede consultatie van de bewoners en ondernemers in het Stadshart. Hoewel het natuurlijk voor de mensen van de gemeente moeilijk is meer van de omgeving te weten dan de bewoners zelf, was het storend om te merken dat simpele feiten als welke functies er in de bestaande bebouwing gehuisvest zijn niet bekend waren. Dat scheidt geen vertrouwen dat de gemeente zorgvuldig met het Stadshart en de bewoners omgaat. Verder verdient het volgens mij sterk de aanbeveling om vóóraf heel duidelijk te maken in welk stadium de plannen zich bevinden: wat ligt er al vast en wat niet. Dan is het ook meteen duidelijk waar wel en waar geen invloed mogelijk is. En wat de rol van de bewoners/ondernemers is.

Meer inhoudelijk:

- Voetgangers en fietsverbinding (brug) naar de Engelandlaan lijkt me een goed plan, al blijft een fietsenstalling dan wel een aandachtspunt. Als het alleen om de (toekomstige) bewoners aan de Engelandlaan betreft, zullen die vooral te voet komen en zijn fietsen minder relevant. Ik zou het mooi vinden als ook de kans wordt benut om de verbinding met de Dobbe-plas te maken (en wellicht de lang gekoesterde wens om verbinding te zoeken met de Dorpsstraat). Sowieso lijkt het van belang om op het Promenadeplein bij het kruispunt met deze route een "landmark" te maken (iets meer dan de erker van Doppio dus).



- Bij de safari werd mij wel duidelijk dat de lus (Bovenlangs) en de Nederlandlaan/Amsterdamstraat in een verkeersbehoefte voorzien. Ik had niet de indruk dat verkeer voor het Stadshart was. Dit lijkt me een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van een rustige "singel" (om niet te verworden tot een éénrichtings racebaan). Verder spelen de Bovenlangs en de Amsterdamstraat ook in logistieke behoefte die natuurlijk in de nieuwe plannen een plek moet krijgen (opstelplaats én routing daar naar toe). Hoe wordt bijvoorbeeld de HEMA bevoorradat?
- Ik zou er een groot voorstander van zijn om veel groen terug te brengen in combinatie met (semi openbare) een rustplek. Geef de bewoners aan de Promenade een groene buitenruimte terug voor het verlies aan



gemeente

Zoetermeer

- uitzicht en zonneshijn. Natuurlijk kunnen hier dan ook allerlei milieudoelen worden ingevuld (hittestress, regenwater vasthouden, biodiversiteit, etc.);
- In de gepresenteerde plannen waren de (hoogbouw) ontwikkelingen aan de Engelandlaan niet meegenomen. Dat is een gemis (uitzicht, daglicht, windoverlast, etc.);
- Hoewel we de toekomstige parkeerbehoefte niet kennen, zal de parkeerbehoefte van parkeergarage P5 (indien gesloopt) terug moeten komen. De keuze van doelgroep in de woningen beïnvloed overigens de toegevoegde parkeerbehoefte (en verkeersbewegingen). Bijvoorbeeld jongerenhuisvesting, al is dat dan weer niet goed voor het verdienmodel van een investeerder. Overigens is de verbinding van P5 met het Stadshart nu erg slecht (belevingswaarde). De ontsluiting omdraaien en aansluiten op de nieuwe brug naar de Engelandlaan en er is weer extra reuring en een duidelijker entree van het Stadshart;
- Over entrees van het Stadshart gesproken: de entree bij Yuniku is nu tweeslachtig. Groot maar eigenlijk alleen voor fietsers (wie loopt daar nou), terwijl hij mooi op een knik in de Promenade aansluit. Toch wordt deze entree straks verder afgezwakt (doodlopende straat: entree parkeergarage, fietsers over nieuwe brug?). Voor fietsers voorziet de nieuwe fietsenstalling duidelijk toch in een behoefte. De nieuwe brug zou hierin geen concurrent moeten worden. Tip: zonnepanelen in de overkapping;
- In de plannen van URW was het straat profiel: bouwvolume, stoep, straat, singel (groen water). Waarom niet omkeren (idee van NEO): bouwvolume stoep/groen, water, straat. Het groen krijgt dan meer een verblijfsfunctie en dan is het plezierig verblijven/wandelen;
- Dat brengt mij bij mijn (voorlaatste) laatste punt: de plint van de nieuwe bebouwing. Overal de plint invullen met commerciële of maatschappelijk functies gaat volgens mij niet lukken. Er is gewoon teveel plint voor een stad als Zoetermeer. Er is een maximum aan sportscholen, nagelstudio's, tandtechnisch laboratoria, hypotheekadviseurs, fysio's enz. Zeker als je beseft dat de passage al behoorlijk leeg staat. Wellicht kan een nieuwe doelgroep (jeugd) hier in nieuwe plintfuncties voorzien, al vraag ik mij af of dit voor een verhuurder een winstpakker zal zijn;
- Tot slot nog een lans te breken voor de flitswinkel in de voormalige Cobra. Briljante plek nu: centraal gelegen in Zoetermeer en niemand heeft er last van. Woonbebouwing zou hier een bedreiging zijn.



3. Verzameling reacties deelnemers

- Voorstel PvdA : de trottoirband vanaf de brug over een langere afstand te verlagen, zodat fietsers gemakkelijker richting de fietsenstalling kunnen rijden.
- Antwoord : de aanwezige verlaagde band is enkel t.b.v. de voetgangersoversteek gemaakt. In kader van veiligheid zal de trottoirband niet vanaf de brug worden verlaagd. De fietsers komende vanaf de brug dienen juist hun snelheid te moeten verminderen.
- Voorstel PvdA : toegang meer vergroenen
- Bewoner : uitzicht op waterplek kwijt door hoogbouw
- Voorstel PvdA : om de bestaande muren van het stadshart een mooier beeld / aanzicht te geven of uitnodigender te maken
- Bewoner : de achterkant is een laad – en los zone met een lift in de hoek bij de Hema
- Bewoner : de bergingen / ingangen van de winkels bevinden zich aan deze kant
- Bewoner : deze opmerking heeft betrekking op deelgebied 5B. Er zijn nu bomen aanwezig, waarom moeten de bomen weg voor woningen? Kunnen de bomen worden verplaat?
- Bewoner : worden er koop of huur of koop&huur woningen gebouwd

