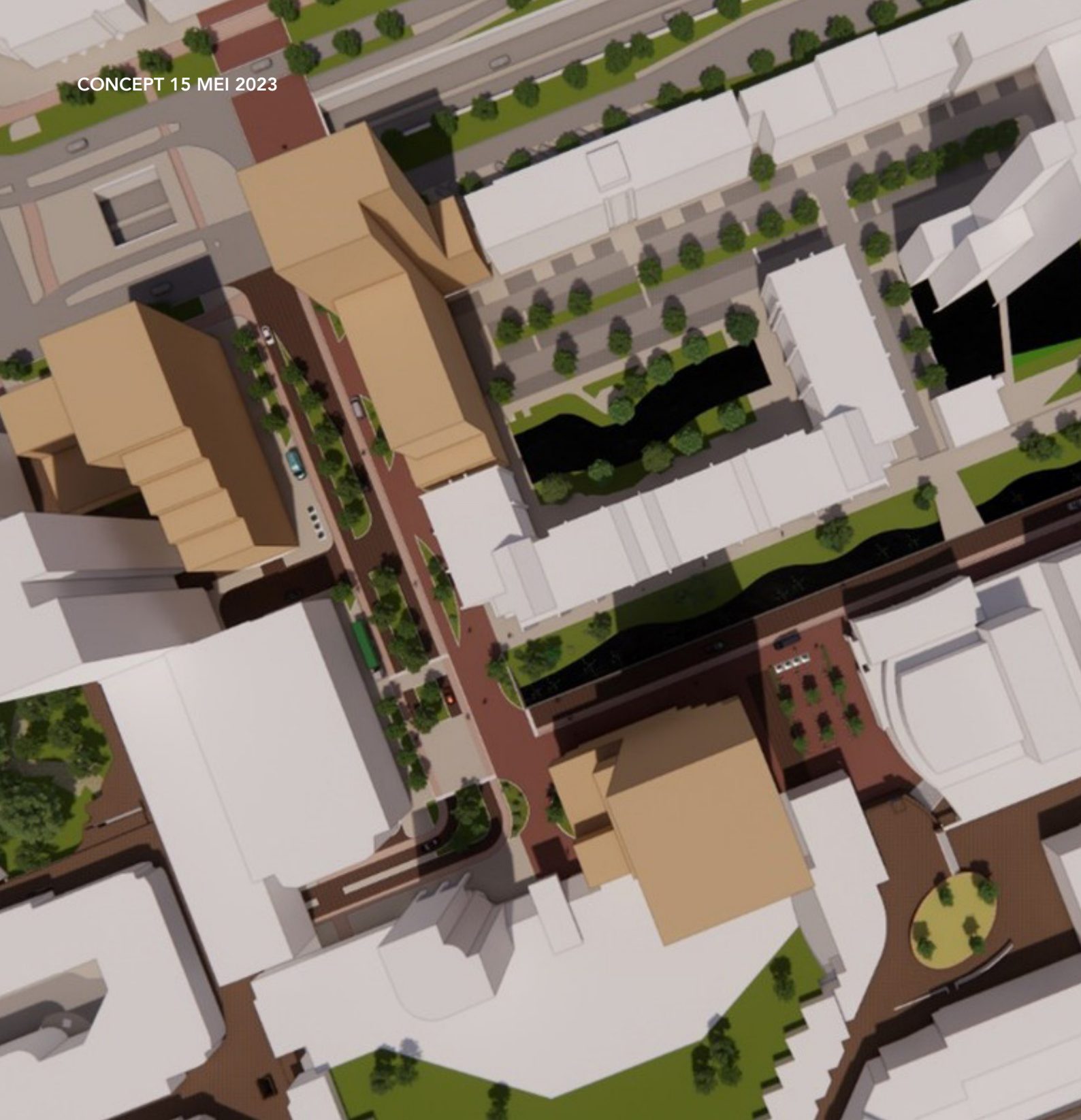


CONCEPT 15 MEI 2023



# DEELGEBIEDSVISIE 3

## LUXEMBURGLAAN E.O.

DE BINNENSTAD IN ANDER DAGLICHT DE BINNENSTAD IN JE DROMEN  
DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN CIJFERS DE BINNENSTAD IN EEN OOGOPSLAG



gemeente  
**Zoetermeer**





## COLOFON

Uitgave van Gemeente Zoetermeer  
Stedelijke Ontwikkeling - Ruimtelijk Beleid

Lay-out en afbeeldingen: Gemeente Zoetermeer

Bij de samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal correct te vermelden.

Wanneer u meent dat u hier niet of incorrect vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stedelijke ontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan informatie onvolledig of niet helemaal correct zijn weergegeven. Aan de informatie in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Hoofdstuk 1	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel Deelgebiedsvisie	6
1.3 Relatie buurtvisie en deelgebiedsvisie	7
Intermezzo: Het verhaal van het Stadshart	8
1.4 Beschrijving deelgebied en opgave	11
1.5. Grenzen en eigendom	12
1.6 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2: Ruimtelijk programmatische uitgangspunten	14
2.1 Visie Binnenstad 2040	14
2.2 Uitgangspunten deelgebied	14
2.3 Beeldkwaliteit	30
2.4 Uitgangspunten programma	33
2.5 Planologie	35
2.5 Totaalbeeld Deelgebied	36
Hoofdstuk 3: Financiën	38
Hoofdstuk 4: Participatie en Communicatie	39
4.1 Inleiding	40
4.2 Bijeenkomsten	40
Bijlagen	43
1 DISC Leefstijlen	43
2 Actielijst buurtvisie	44



DE BINNENSTAD IN TRANSITIE DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN BLOEI DE BINNENSTAD IN ANDER DAGLICHT DE BINNENSTAD IN TIEN WANDELROUTES DE BINNENSTAD IN KAART DE BINNENSTAD IN GOED GEZELSCAP DE BINNENSTAD IN DECEMBERSFEER DE BINNENSTAD IN VERSNELLING DE BINNENSTAD IN JE EIGEN WOORDEN DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING DE BINNENSTAD IN CIJFERS DE BINNENSTAD IN



# VOORWOORD

Beste inwoner van de Binnenstad,

Voor de binnenstad van Zoetermeer vragen we aan inwoners met ons mee te denken over de inrichting van hun omgeving. We hebben de binnenstad ingedeeld in negen deelgebieden. Voor u ligt de deelgebiedsvisie voor het deelgebied Luxemburglaan en omgeving in de binnenstad. Hierin beschrijven we de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkelingen in dit deelgebied.

Deze deelgebiedsvisie is mede tot stand gekomen door de inbreng van omwonenden en ondernemers. Tijdens een reeks van themabijeenkomsten, rondwandelingen en rondetafelgesprekken bespraken bewoners en ondernemers samen met ambtenaren en projectontwikkelaars de plannen voor hun buurt.

Er worden veel woningen gebouwd in de binnenstad en dat is ook hard nodig. Maar dat vraagt wel om een bredere kijk op de inrichting van de omgeving. Met deze deelgebiedsvisie hebben we een eerste stap gezet naar een nieuwe manier van werken die daar invulling aan geeft en die aansluit bij onze ambitie om inwoners, organisaties en bedrijven actief te betrekken.

Het was de eerste keer dat we de participatie op deze manier hebben georganiseerd. De gesprekken met buurtbewoners zijn van grote toegevoegde waarde en zo komen we er samen achter waar de mogelijkheden liggen tot verbetering. Tegelijkertijd zien we dat we nog meer informatie uit de stad ophalen als er gekozen wordt voor verschillende typen bijeenkomsten. Elke bijeenkomst is anders, dit zorgt voor kritische, prettige en constructieve gesprekken.

Samen werken we de komende jaren aan een levendige en een aantrekkelijke binnenstad waar genoeg te doen is en waar mensen prettig kunnen recreëren, ondernemen en wonen. Ieder deelgebied van de binnenstad krijgt daarbij zijn eigen karakter en bijzondere plekken.

Wethouder programma Binnenstad  
Jan Iedema



# HOOFDSTUK 1

## 1.1 Aanleiding

Op 21 september 2020 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. De visie formuleert de ambitie op hoofdlijnen. Met de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad (vastgesteld op 31 januari 2022) wordt de ambitie omgezet in concretere stappen om de binnenstad te versterken. In de Visie Binnenstad is een aantal deelgebieden onderscheiden. Voor twee deelgebieden Luxemburglaan en omgeving en de Zuidflank Nederlandlaan (3 en 5A) is de haalbaarheidsfase ingezet nadat het college van B&W op 21 december 2020 deze deelgebieden heeft geprioriteerd. Met het besluit van de gemeenteraad van 31 januari 2022 is ook budget beschikbaar gesteld om de haalbaarheidsfase te doorlopen.

Vervolgens heeft de gemeenteraad de startnotitie buurtvisie Binnenstad deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving inclusief Stadshartpassage op 27 juni 2022 vastgesteld. In deze startnotitie is een aanpak opgenomen hoe de gemeente de omwonenden betreft bij het opstellen van uitgangspunten voor de deelgebiedsvisie van dit deelgebied.

Deze visie betreft de deelgebiedsvisie van deelgebied 3: Luxemburglaan en omgeving. De visie gaat over het deelgebied als geheel. Zo worden de verschillende locaties in samenhang met elkaar bekeken. De uitwerking van de ambities van de Visie Binnenstad 2040 gebeurt samen met de initiatiefnemers en inwoners van het deelgebied. De afgelopen maanden is gewerkt aan

het maken van afspraken met de initiatiefnemers om de haalbaarheid van de initiatieven gezamenlijk en ieder voor zich te onderzoeken. Ook hebben we de proef buurtvisie uitgevoerd met de omwonenden en ondernemers die actief zijn in het gebied. Vanaf september 2022 tot en met november 2022 hebben we meerdere gesprekken met buurtbewoners en ondernemers gevoerd over wat zij belangrijk vinden en waar we rekening mee moeten houden bij het opstellen van de deelgebiedsvisie. Deze gesprekken hebben ons geholpen een duidelijker beeld te krijgen van de omgeving. Daar waar dat mogelijk was hebben we deze inzichten gebruikt bij de verschillende onderwerpen die in deze visie staan. Zie ook de paragraaf 1.5 Leeswijzer en Hoofdstuk 4 Participatie en Communicatie.

## 1.2 Doel Deelgebiedsvisie

Door de gemeenteraad van Zoetermeer is tevens op 21 september 2020 het besluit genomen om te werken met gebiedspaspoorten. Hier was nog niet eerder mee gewerkt. De term gebiedspaspoort is inmiddels vervangen door de term deelgebiedsvisie. De gemeenteraad heeft aangegeven dat in de deelgebiedsvisies in ieder geval een algemene schets wordt gegeven van de te bebouwen oppervlakten, de verschillende bouwhoogtes, de (woningbouw-)programmering, en een elementaire visie op de inrichting van de openbare ruimte, zoals hoe de groenstructuren worden versterkt. De deelgebiedsvisies worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De reacties uit de participatie voor de buurtvisie zijn zoveel mogelijk verwerkt in de deelgebiedsvisie. Reacties die betrekking hebben op de haalbaarheidsonderzoeken zijn meegenomen,

reacties die betrekking hebben op een meer gedetailleerde uitwerking zullen bij het vervolg worden meegenomen.

Verder is de deelgebiedsvisie aangevuld met onderdelen uit vergelijkbare producten zoals het Plan Uitwerkingskader (PUK).

De deelgebiedsvisie is bedoeld om aan initiatiefnemers uitgangspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van hun planinitiatief. Daarnaast is de deelgebiedsvisie ook bedoeld om aan de omwonenden en ondernemers in het gebied te laten zien wat zij kunnen verwachten aan ontwikkelingen in hun buurt.

In de deelgebiedsvisie staan ten opzichte van de Visie Binnenstad 2040 verder uitgewerkte uitgangspunten, die voor de verdere planuitwerking richtinggevend zijn. Binnen de uitgangspunten is nog voldoende ruimte om de plannen bij te stellen indien nodig. Op het gebied van Bouwprogramma en Parkeren en Vervoer zijn nog extra onderzoeken nodig.

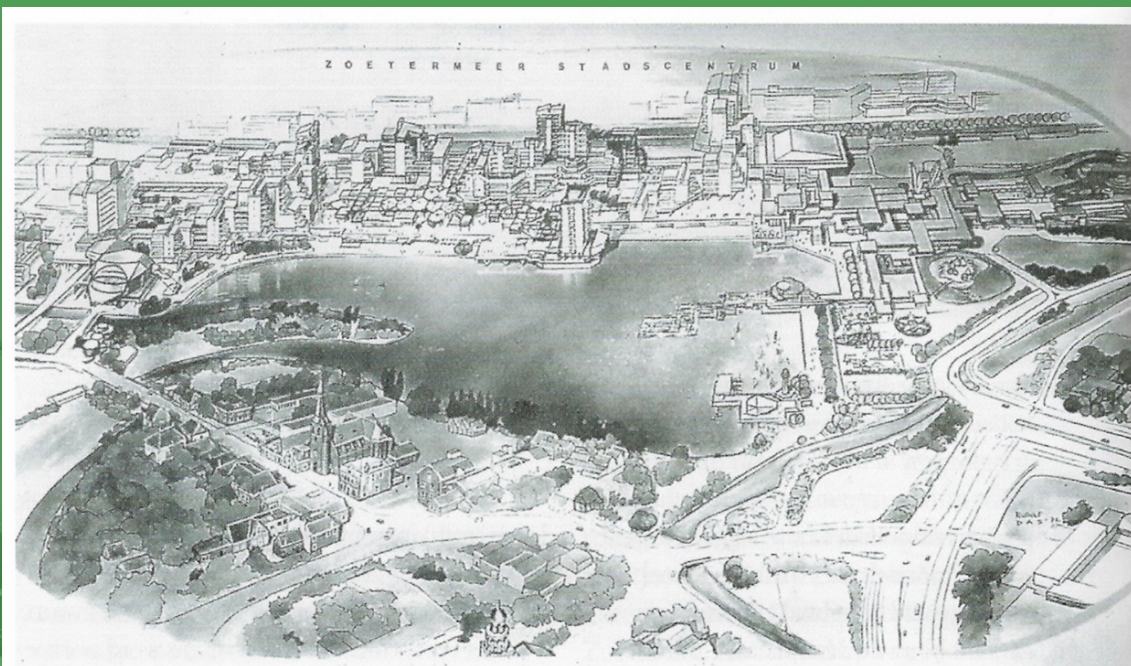
### **1.3 Relatie buurtvisie en deelgebiedsvisie**

Deze deelgebiedsvisie is tot stand gekomen met inbreng van de buurt. Dat betekent dat de kaders uit de in 2020 vastgestelde Visie Binnenstad 2040 besproken zijn met de buurt en dat de opmerkingen van de buurt ook reden waren om nog eens kritisch naar deze kaders te kijken. In het hoofdstuk 4 Participatie en Communicatie is een opsomming opgenomen welke uitgangspunten zijn bijgesteld en waar in het openbaar gebied aanpassingen zijn verwerkt.

Tijdens de buurtvisie hebben we getracht zo min mogelijk afbeeldingen van de gewenste ontwikkelingen te laten zien. Zo konden we in gesprek gaan met de buurt zonder dat er beelden aanwezig waren die al een vaststaande richting of ingenomen standpunt suggereerden. Dit is wezenlijk anders dan we tot nu toe bij andere gebiedsvisies, nota's van uitgangspunten en documenten met ruimtelijke randvoorwaarden hebben gedaan. Dan lieten we juist beelden zien waar de buurt op kon reageren. Daarmee wekten we de indruk dat er nog weinig invloed mogelijk was om de uitgangspunten aan te passen en was een open gesprek over de thema's bijna niet meer mogelijk.

In deze deelgebiedsvisie staan afbeeldingen die de buurt niet eerder heeft gezien. De beelden zijn nodig om te laten zien wat de uitgangspunten betekenen. Deze beelden zijn vrijwel allemaal gemaakt na de bijeenkomsten van de buurtvisie en zijn dus mede door de inbreng van de buurt uitgewerkt. De beelden zijn ook met de initiatiefnemers gedeeld. De initiatiefnemers hebben zelf ook beelden aangeleverd. Deze zijn in lijn met wat er uit de buurtvisie is gekomen. Niet alles wat gehoord is bij de buurtvisie hebben we kunnen verwerken, omdat daarmee in sommige gevallen te grote concessies aan de uitgangspunten van de Visie Binnenstad werden gedaan. Ook zouden sommige aanpassingen juridische risico's geven. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassing van hoogtecategorieën. Dit speelt bij de Luxemburglaan 1-15. Daarbij is gezocht naar compromissen, bijvoorbeeld door binnen de hoogtecategorie 18-40 meter op sommige delen van het bouwblok een maximumhoogte op te nemen.





Toekomstperspectief van het stadscentrum, 1972, Rudolf en Robbert Das.

### Intermezzo: Het verhaal van het Stadshart

In 1962 is het eerste ontwerp voor de groeikern Zoetermeer gemaakt. Toen is ook al nagedacht over het nieuwe stadscentrum van Zoetermeer. Pas vanaf 1970 tot aan 1975 werd gewerkt aan het concrete plan. Eerst door de Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer en vanaf 1971 door het projectteam Stadscentrum onder leiding van W.F. Schut dat breed samengesteld was met ambtenaren, grootwinkelbedrijven, (ongebonden) architecten, kunstenaars, stedenbouwkundigen, woningbouwverenigingen en zelfs een belevingsdeskundige, geheel in de geest van de tijd. Nieuw was dat de mening van de burger door inspraak een vaste plek in het ontwerpproces kreeg. De ontwerpers namen de planvorming van historische steden als voorbeeld, die zich zonder vast eindbeeld meer organisch ontwikkelden en geleidelijk veranderden.

Vaststond dat het centrum een ontmoetingsplaats zou worden, een gezellig, multifunctioneel centrum, waar kleinschalig en gemengd gewoond, gewinkeld, gewerkt en gerecreëerd kon worden, waar het gemeentebestuur een plek zou krijgen en de (ruimtelijke) beleving van gebruikers centraal stond, precies als in een historische stad.



De ontwerpers lieten zich inspireren en enthousiasmeren door andere stadscentra die in dezelfde periode vanaf schets werden opgebouwd. Met name één plan dat min of meer tegelijkertijd ontwikkeld werd en dat gevolgd werd was Louvain-la-Neuve (1968-1975). Hier werd ook gekozen voor een stadscentrum met gemengde functies in echte straten, die niet overdekt waren en met kleinschalige en herkenbare gebouwen van een beperkte hoogte. Ook daar was er een 'onderwereld' voor het verkeer en parkeren en een voetgangers-bovenstad bedoeld voor wonen, onderwijs, winkelen en recreëren. Daarnaast speelde het concept van de befietsbare Hollandse stad een rol. De straatbreedtes (10 - 12 meter) zijn gebaseerd op een fietspad van 3 meter met aan weerszijden twee zones voor voetgangers. Burgers lieten via inspraak weten dat zij een centrum verwachtten dat 'menselijk', 'leefbaar' en 'gezellig' was.

In 1978 startte de bouw van het stadscentrum met de bouw van het politiebureau en de brandweerkazerne. De grond werd fors opgehoogd en er werd een immense betonnen plaat geconstrueerd, waar het Stadshart op zou worden gerealiseerd. Hieronder kwam de 'onderwereld' met parkeergarages, de Zoetermeerlijn en toevoerwegen voor de detailhandel. Op zo'n grote schaal was er in Nederland nog niet eerder gebouwd aan een heel stadsdeel op meerdere niveaus. Drie grote ontwikkelaars zouden het stadscentrum inclusief omliggende woonbuurten ontwikkelen. Eind jaren '70 zakte de economie in en beleggers en grootwinkelbedrijven werden kopschuw. De ontwikkelaar van het winkelhart, MAB, moest veel moeite doen om beleggers over te halen om te investeren. Van de vier 'grote trekkers' haakte er één af (de V&D). Uiteindelijk is hier in 1990 de overdekte winkelpassage als compensatie voor in de plaats gekomen, hoewel dat eigenlijk niet in het stadsconcept paste, omdat de ontwerpers een niet-overdekte stad voor ogen stond. Pas vanaf 1983 kwam de bouw écht op gang. Het winkeldeel van het Stadshart werd van 1983 tot 1988 gerealiseerd.

In het Stadshart zijn op een oppervlak van ternauwernood 35 hectare zowel winkels, als horeca, warenhuizen, kantoren, bioscopen, een theater, sportvoorzieningen, maar ook woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan rekende met zogenaamde 'druktegebieden' voor vertier en drukte zoekende stadsbewoners en met 'stiltegebieden', waar het winkelende publiek kon bijkomen van de drukte. Dit laatste



is met de stadstuin de Warande gerealiseerd, die precies op de grens van de boven- met de benedenstad ligt. Er moest bijzonder compact worden gebouwd, maar wel in gestapelde laagbouw. Slechts op enkele plekken mocht hoogbouw verrijzen. Net als in historische binnensteden zijn de straten van het Stadshart druk en smal en worden ze afgewisseld met pleinvormige ruimten. De Promenade – de hoofdwinkelroute – is tien meter breed, nauwelijks breder dan de Dorpsstraat. De gebouwen staan direct tegen elkaar aan en vormen zo gesloten en intieme straten. De routing is afwisselend, als gevolg van het geknikte beloop. Om in een niet-overdekt winkelcentrum toch droog te lopen zijn arcades toegevoegd, die op uitgekiende punten van de ene kant van de straat naar de andere springen. Bijzonder zijn de bomen op de pleinen die door middel van bakken met grond hier kunnen groeien.

De bouw in het Stadshart heeft sinds de oplevering niet stilgestaan. De ontwerpers stond immers geen centrum met een eindbeeld voor ogen, maar een 'binnenstad' die altijd kan veranderen, zij het met behoud van hoofdstructuur en hoofdgedachte. Sinds 1990 zijn het Stadstheater en het Movie Palace gebouwd, heeft het Stadhuis een toren gekregen, zijn er hoge woontorens bijgebouwd, een winkelgalerij langs de Warande, is het Oostwaarts uitgebreid en is de overdekte winkelpassage annex wooncomplex Spazio als westelijk sluitstuk en westentree aan het winkelhart toegevoegd. Aan de oostelijke flank is Cadenza gebouwd met een theaterplein op twee niveaus als doorzetting van de promenade met een winkel- en horecaplint en woningen.

Het Stadhuisplein, de Grote Markt van Zoetermeer, is opgevat als het hart van de stad en is direct verbonden met het plein bij de Grote Dobbe, de plas tussen Dorpsstraat en Stadshart. Rondom het Stadhuisplein liggen vier andere pleinen: de Markt, het Theaterplein, het Burgemeester Wegstapelplein en de Driekant. Deze stadsruimten staan in nauwe verbinding met elkaar, een principe dat ook in oude steden vaak terug te vinden is.





#### 1.4 Beschrijving deelgebied en opgave

De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. In het deelgebied Luxemburglaan e.o. zijn drie projectlocaties waar sloop-nieuwbouw aan de orde is. Het betreft hier een verdichting van de binnenstad op locaties waar de oude functie is verdwenen en de bebouwing gesloopt is of gesloopt zal worden. Het gaat om de twee bestaande hoeken met de Europaweg: Op de Luxemburglaan 2 is het oude gebouw gesloopt en zal in 2023 een

woongebouw gebouwd worden. Daartegenover op Luxemburglaan 1 zal op de plek van het voormalige ABN-AMRO kantoor een nieuw woongebouw komen. Tenslotte zal de locatie van de voormalige V&D worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Dit maakt onderdeel uit van het bouwblok van de Stadshartpassage. Voor alle drie de locaties geldt dat de bestaande bebouwing te weinig mogelijkheden biedt voor het nieuwe beoogde programma. Daarom is dus sprake van sloop-nieuwbouw. De Luxemburglaan is de belangrijkste rechtstreekse verbinding tussen de

Stadshartpassage en het Woonhart. De Europaweg is een belangrijke verkeersader op stadsniveau, maar is ook onderdeel van de noordkant van de binnenstad en vormt een barrière voor fiets- en voetverkeer. De ambitie is om te komen tot een inrichting als stadsstraat of stadsboulevard waarin de oversteekbaarheid goed is. Door het toevoegen van bomen en bermen zal de stadsboulevard een groener maar stadse uitstraling krijgen. Vanuit de gedachte dat de binnenstad een bestemming is zal een 30 km/u maatregel worden ingesteld voor de gehele binnenstad. De auto wordt daarmee meer een gast en de fietser en voetganger krijgen de hoofdrol. De openbare ruimte van de Luxemburglaan krijgt daardoor een andere betekenis, omdat de straat anders moet worden ingericht bij een maximale snelheid van 30 km/uur. Er ontstaat ruimte om een logische, aantrekkelijke en comfortabele fiets- en voetgangersverbinding te maken in het verlengde van de oversteek over de Europaweg.

De Duitslandlaan zal een aantrekkelijke singel worden. Een aantrekkelijke singel verhoogt de kwaliteit van de openbare ruimte en dat heeft een positief effect voor hoe mensen het gebied ervaren. De singel nodigt uit tot bijzondere bebouwing en aantrekkelijk wonen. Deze nieuwe singel heeft daarnaast een belangrijke rol in het toevoegen van open water en groen. Dit zorgt voor een vermindering van hittestress en de versterking van de verbindingen van de groene gebieden, oftewel de ecologische structuur. Om alle plekken in het Stadshart goed te verbinden is het belangrijk dat er in dit deelgebied een prettige en comfortabele fietsverbinding wordt gemaakt. Deze komt door

de benedenwereld tussen de Luxemburglaan en de Amsterdamstraat/Nederlandlaan. Het wordt een onderdeel van de lange fiets/voetroute vanaf Buytenwegh de Leyens richting de Dorpsstraat. De fietsverbinding valt buiten het deelgebied maar begint of eindigt wel in het deelgebied Luxemburglaan en omgeving.

De garage aan de Luxemburglaan (P4) is deels een openbare parkeergarage en deels (bovenste twee lagen en onderste laag) eigendom van de eigenaren van het Noordwaarts respectievelijk Luxemburglaan 60 t/m 122. Net als de andere parkeergarages in het Stadshart heeft de garage een gedateerde vormgeving en komt deze over als een sombere betonkolos. Voor de gehele binnenstad geldt dat de eigenaren van de parkeergebouwen nadenken over toevoeging van andere functies op of in de plint van het gebouw en/of verfraaiing van de buitenkant. Daarnaast wordt onderzocht of de garage geschikt gemaakt kan worden voor een zogenaamde "mobility hub". Hier kunnen bijvoorbeeld (elektrische) leen/deelauto's, leen/deelfietsen en pakket-lockers komen en wordt overstap naar de RandstadRail makkelijker gemaakt. Hier is ook ruimte voor toekomstige ontwikkelingen in de mobiliteit. Bewoners hebben hier ook om gevraagd.

### *Luxemburglaan 1-15, besluitvorming gemeenteraad 3 juli 2023*

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad de deelgebiedsvisie vastgesteld. Daarbij is het besluit voor de locatie Luxemburglaan 1-15 gewijzigd. Het besluit luidt:

- 1) In te stemmen met de deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving (bijlage 1), waarin binnen de kaders van de Visie Binnenstad 2040

de uitgangspunten voor de Luxemburglaan en omgeving zijn uitgewerkt, en de hoogte voor Luxemburglaan 1-15 (vm. ABN AMRO) is aangescherpt:

- a) Direct voor de panoramaramen van het complex aan het Noordwaarts mag de hoogte maximaal 18 meter bedragen en na de panoramaramen mag de hoogte in getrapte vorm tot maximaal 40 meter oplopen;
- b) Aan de zijde van de Luxemburglaan mag het gebouw vanaf 28 meter in getrapte vorm tot maximaal 40 meter oplopen.
- c) In afwijking van a. en b. mag, indien direct voor de panoramaramen van het complex aan het Noordwaarts de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt, de bouwhoogte in getrapte vorm in plaats van tot maximaal 40 meter oplopen tot maximaal 60 meter.

Door dit besluit is de maximale bouwhoogte voor de locatie Luxemburglaan 1-15 nog niet bepaald. Er is een extra haalbaarheidsonderzoek nodig om de hoogtes in beslispunt c te onderzoeken. Dit onderzoek gebeurt in samenspraak met de ontwikkelaar van de locatie en de bewoners van het Noordwaarts. De overige belanghebbenden zullen ook betrokken worden voordat een definitieve beslissing wordt genomen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad een nieuw besluit nemen over de maximale hoogtes van de locatie Luxemburglaan 1-15 bij het afronden van de haalbaarheidsfase van dit deelgebied. We verwachten dat dit in het eerste kwartaal van 2024 kan gebeuren. Alle beelden voor de locatie Luxemburglaan 1-15 in deze deelgebiedsvisie zijn nu nog niet gebaseerd op de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en kunnen wijzigen.

## 1.5. Grenzen en eigendom

In dit deelgebied zijn de drie beoogde woningbouwplannen grotendeels in eigendom van derden. De ontwikkelingen vinden voornamelijk op eigen grond plaats, maar er zal ook gemeentegrond moeten worden aangekocht.



## 1.6 Leeswijzer

De deelgebiedsvisie bestaat uit een aantal hoofdstukken die weer onderverdeeld zijn in paragrafen.

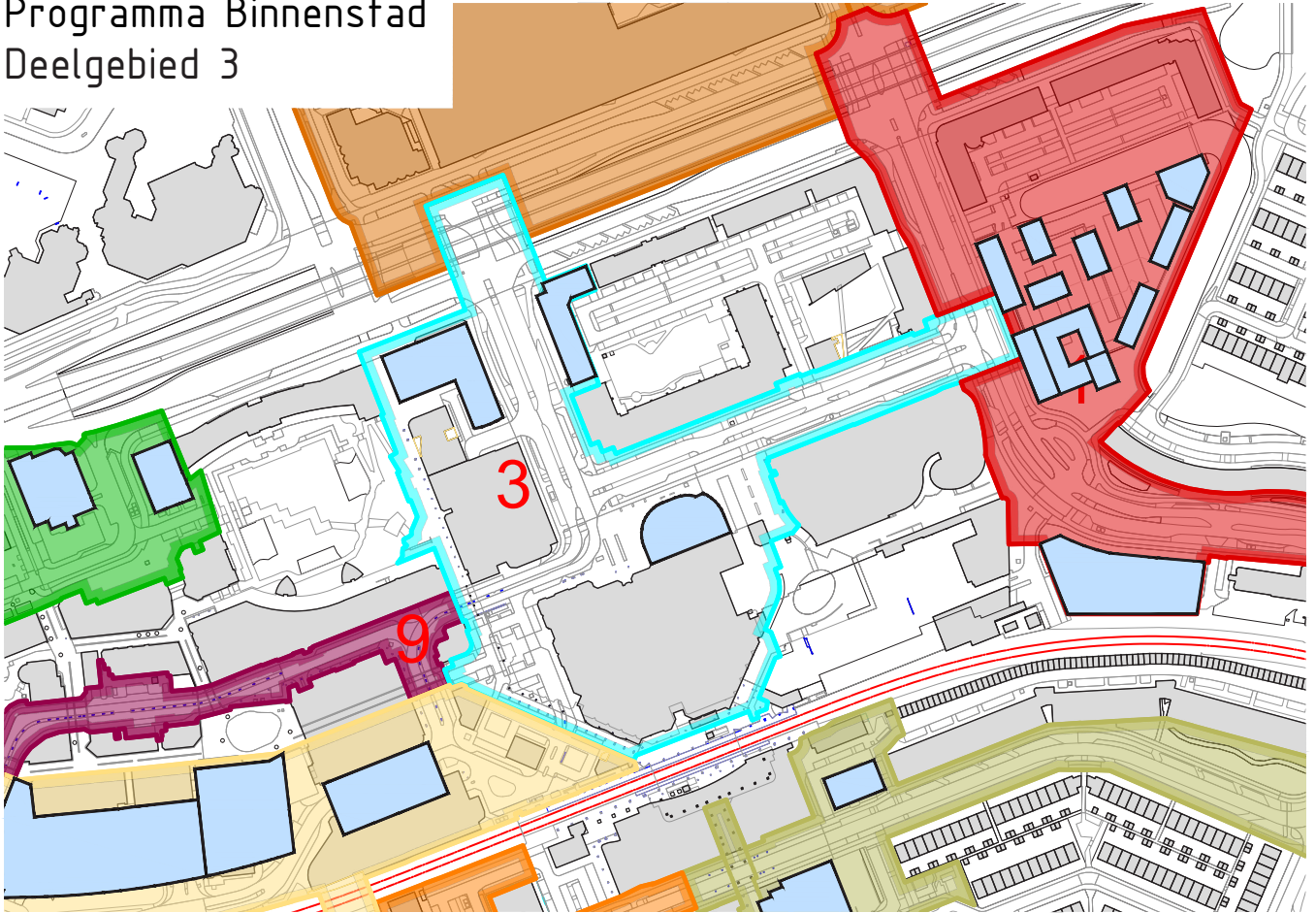
In Hoofdstuk 2 gaan we in op de ruimtelijk programmatische uitgangspunten, zoals:

- De Visie Binnenstad 2040;
- specifieke uitgangspunten voor het deelgebied;
- de bouwstenen die in de Visie Binnenstad 2040 geïntroduceerd zijn;
- uitgangspunten voor de openbare ruimte:
  - voor groen, pleinen, plekken en routes;
  - voor verkeer en parkeren;
- de beeldkwaliteit;
- de planologische richtlijnen en vereisten voor de ruimtelijke onderbouwing.

De uitwerking gebeurt aan de hand van de bouwstenen die ten opzichte van de Visie Binnenstad 2040 concreter zijn beschreven voor dit specifieke deelgebied. In het hoofdstuk staan de oorspronkelijke teksten over de bouwstenen uit de Visie Binnenstad *schuingedrukt in blauw*. Het hoofdstuk eindigt met een totaalkaart van het gebied. In Hoofdstuk 3 gaan we kort in op de financiën en het kostenverhaal.

Tenslotte is Hoofdstuk 4 een samenvatting van de verschillende participatiebijeenkomsten die zijn gehouden in het kader van de buurtvisie. In het hoofdstuk staat een opsomming van aanpassingen die we gedaan hebben in de uitgangspunten naar aanleiding van de reacties uit de buurtvisie. Dit hoofdstuk dient als eindverslag participatie van de buurtvisie. In dit hoofdstuk wordt ook beschreven wat er verder gebeurt met de reacties van de omwonenden.

# Programma Binnenstad Deelgebied 3



Afbeelding 5 Programma Binnenstad Deelgebied 3

# HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJK PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

## 2.1 Visie Binnenstad 2040

Deelgebied 3 ligt in het hart van de binnenstad en is een belangrijk deelgebied om de ambities die zijn geformuleerd in de Visie Binnenstad 2040 te bereiken. Het geeft een gezicht aan de nieuwe ontwikkelingen van de binnenstad door heel zichtbaar twee nieuwe ontwikkelingen aan de Europaweg mogelijk te maken, het transformeert een straat naar een singel en het omvat een belangrijk deel van het winkelgebied: de Stadshartpassage.

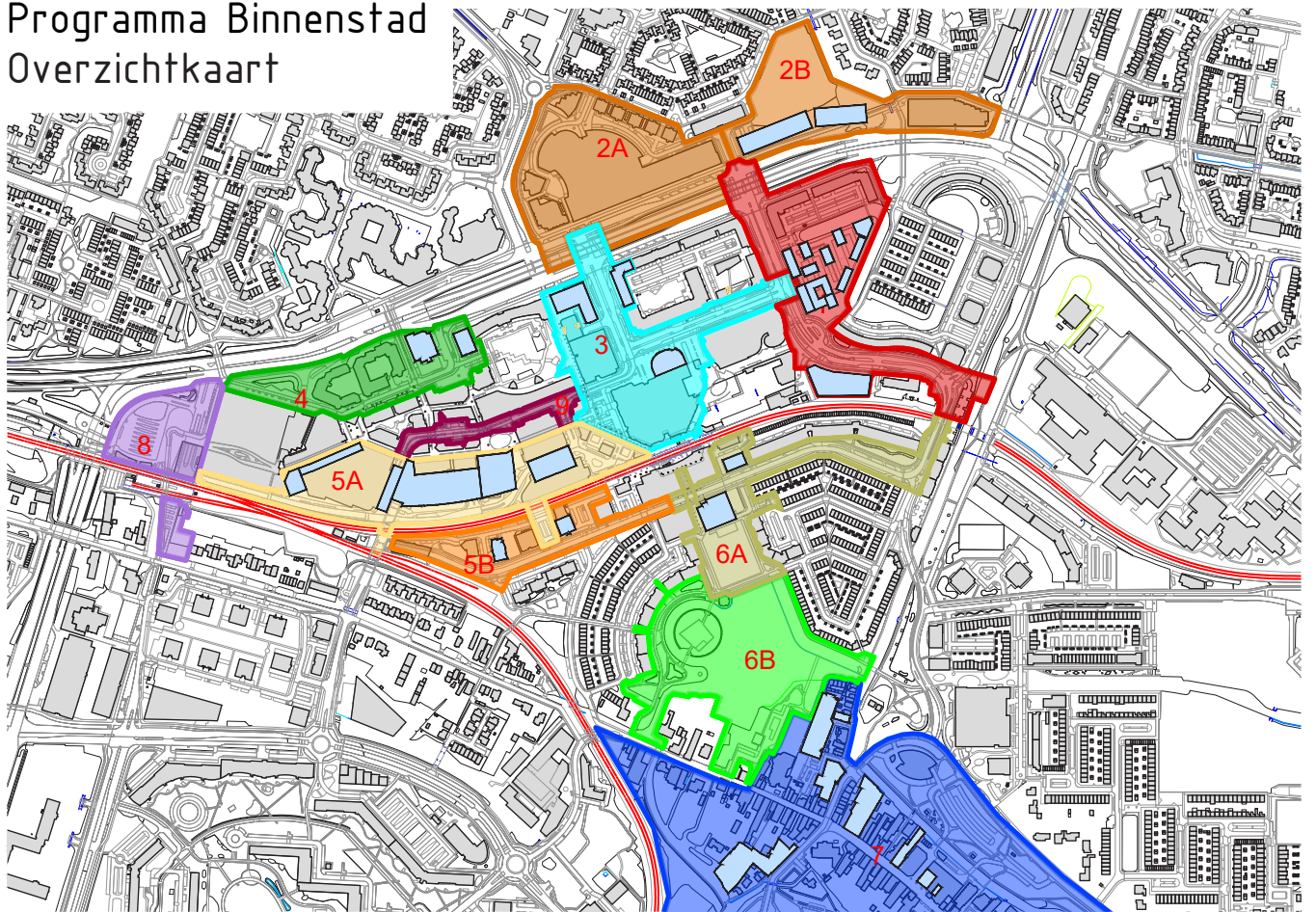
Daarom is het belangrijk dat dit deelgebied geprioriteerd is. In het kaartje (afbeelding 6) is te zien hoe het deelgebied zich verhoudt tot het totaal van de binnenstad en de andere deelgebieden.

## 2.2 Uitgangspunten deelgebied

Als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen zijn acht ruimtelijk-programmatische bouwstenen geformuleerd. Deze bouwstenen hebben als doel een ruimtelijk en programmatisch kader te geven. Door de toepassing van deze bouwstenen wordt de kwaliteit geborgd en raken de nieuwe ontwikkelingen verankerd in hun omgeving. De bouwstenen zijn altijd toepasbaar maar per deelgebied of project kan de focus anders liggen. In de deelgebiedsvisies worden de bouwstenen voor de deelgebieden verder locatie-specifiek gemaakt. De blauwe cursief gedrukte teksten komen uit de Visie Binnenstad 2040. Erna volgt een beschrijving van de huidige situatie en in cursieve tekst staan de gewenste aanpassingen.



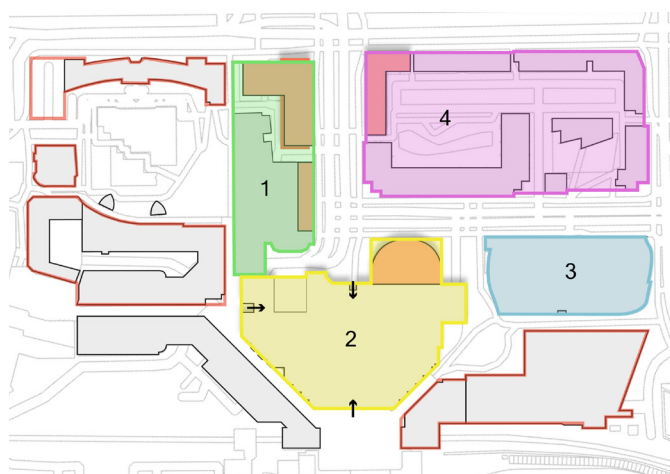
# Programma Binnenstad Overzichtkaart



Afbeelding 6 Programma Binnenstad Overzichtkaart

## Bouwsteen 1: Bouw in (samengestelde) stedelijke blokken.

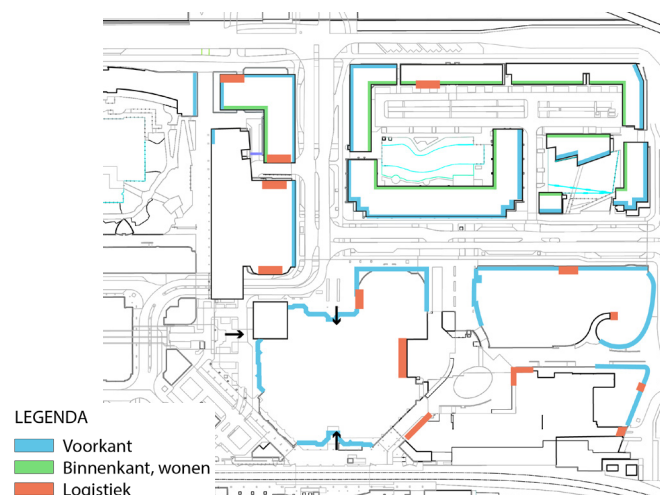
Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is het samenhangende stadsweefsel. Dat betekent dat de binnenstad is opgebouwd uit gesloten en/of samengestelde bouwblokken met een duidelijke representatieve voorkant aan de openbare ruimte en een achterkant aan de binnentuin of hof. In een aantal gevallen is dit al het geval en dit geeft richting aan delen van het bouwblok die nog moeten worden ontwikkeld. In sommige gevallen is het nodig om het bouwblok te formeren en daardoor een aantal losse gebouwen aan elkaar te smeden tot één samengesteld bouwblok.



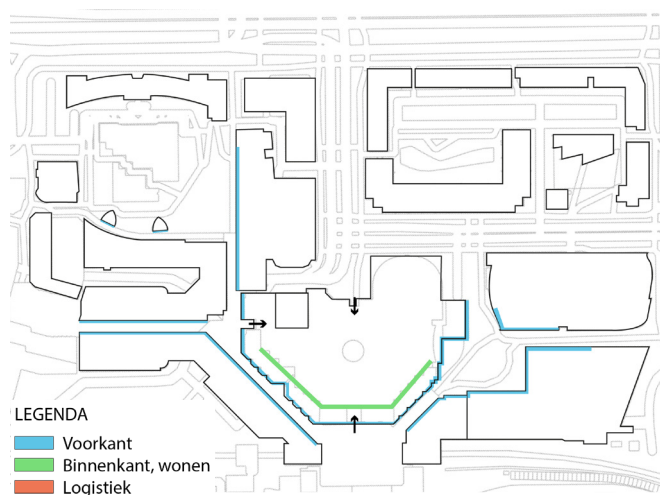
Afbeelding 7 Bouwsteen 1: Stedelijk blok

## Bouwsteen 2: Het stedelijke blok heeft een representatieve voorkant aan de openbare ruimte.

De binnenkanten grenzen aan buitenruimtes met een luw karakter en een informeel, privaat of collectief gebruik



Afbeelding 8 Bouwsteen 2: Voorkanten maaiveldniveau



Afbeelding 9 Bouwsteen 2: Voorkanten bovenwereldniveau

### **Bouwsteen 3: Het stedelijke blok heeft een stedelijke plint.**

*Functiemenging is essentieel om de binnenstad aantrekkelijk te maken. De stedelijke plint is de begane grondverdieping en eventueel de laag erboven. Vaak heeft deze een hogere verdiepingshoogte die direct aansluit op de aanliggende openbare ruimte. De plint wordt gevuld met commerciële en/of maatschappelijk voorzieningen die ondersteunend zijn aan de centrum- en de woonfunctie van de binnenstad. Daarnaast kunnen sporadisch de voordeuren of ingangen van (meestal bovenliggende) woningen in de plint komen. Ook zijn woon-werk units en kantoren goed voorstelbaar.*

Blok 1 bestaat uit verschillende gebouwen die aan elkaar zijn gebouwd. Het wordt begrensd door de Europaweg, het Noordwaarts, de Amsterdamstraat en de Luxemburglaan. Het meest opvallende is de woontoren aan het Noordwaarts die met de voorkant, aan de westzijde, georiënteerd is op de Stadstuin. Daarnaast is aan het Noordwaarts een winkelplint met erboven woningen. Deze wordt aan de oostzijde ingesloten door de parkeergarage P4, deze heeft een gevel aan de Luxemburglaan. Het voormalige gebouw van de ABN-AMRO bevindt zich op de noordoosthoek van dit bouwblok. Grenzend aan dit gebouw en de woontoren aan het Noordwaarts is een informele voetgangersverbinding tussen de Luxemburglaan en het Noordwaarts. Op de noordwesthoek bevindt zich aan het Noordwaarts een paviljoen met fietsenstalling. Dit is vanuit de Europaweg een ingang van het stadshart. Binnen Blok 1 ligt een sloop-nieuwbouw opgave voor het voormalige gebouw van de

ABN-AMRO. De nieuwbouw zal zich met de rooilijn moeten voegen binnen dit bouwblok en de nieuwe noordoosthoek vormen. Dit is een representatieve hoek voor de binnenstad omdat zowel aan de Europaweg, het Noordwaarts en de Luxemburglaan een representatieve gevel zal komen met een stedelijke (gemengde) plint. Het huidige fietsenstallingspaviljoen op de hoek Noordwaarts en de Europaweg zal geïntegreerd worden in deze ontwikkeling en vormt daarmee een startpunt voor de bezoekers van de binnenstad. De parkeergarage P4 heeft een zeer zichtbare gevel aan de Luxemburglaan en vanuit de zichtas van de Duitslandlaan. Om het een representatieve gevel te laten zijn zal er zowel een functionele als een gevel ingreep nodig zijn om deze ambitie waar te maken. Tussen de woontoren aan het Noordwaarts en het nieuwe gebouw kan een luw binnen(woon) milieu komen. De woningen op maaiveld van het nieuwe woonblok hebben hier een informele buitenruimte/uitloop met bankjes en potten. De ingangen van de verschillende parkeergarages liggen in een binnenstraatje/inrit van het blok. Blok 2 is een complex blok omdat het in de basis een overdekt winkelcentrum of passage heeft in twee lagen. Daardoor bevinden de winkelstraten zich ook over twee lagen. Daarboven liggen huurwoningen met een binnentuin op het dak van de Stadshartpassage. Op maaiveld wordt het begrensd door de Duitslandlaan, de Luxemburglaan, de Amsterdamstraat en aan de zuidzijde aan de RandstadRail. De Amsterdamstraat, Luxemburglaan en de RandstadRail bevinden zich in de (overdekte) benedenwereld. Het sluit daarnaast aan en wordt daarmee begrensd op het verhoogde maaiveld aan de Driekant, Promenade, Stadhuisplein,



Oostwaarts en het Cadenzaplein. Binnen het blok bevindt zich een woontoren aan de Luxemburglaan. Aan de oostzijde van het blok bevindt zich in de gevel een poort waardoor het laden en lossen voor de Stadshartpassage, het Stadstheater en het casino onzichtbaar “in de buik van het blok” is georganiseerd.

Binnen dit blok ligt een opgave tot vernieuwbouw voor het voormalige gebouw van de V&D. Dit deel springt naar voren ten opzichte van het blok en heeft daardoor een erg opvallende en zichtbare plek binnen de Stadshartpassage.

De gehele Stadshartpassage heeft een representatieve gevel en een plintfunctie op twee lagen. Maar met name de gevel die in de as ligt van de Luxemburglaan heeft een belangrijke zichtfunctie en is daarmee een beelddrager voor de binnenstad. Bij de vernieuwbouw zal hier rekening mee worden gehouden.

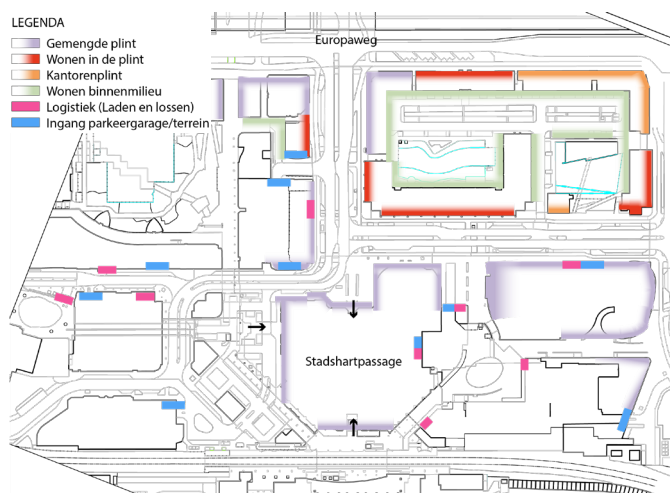
Blok 3 is een compact blok waarin verschillende functies en gebouwen in elkaar grijpen. Dat is het Stadstheater en de bioscoop aan het Oostwaarts en het Theaterplein en de parkeergarage P9 aan de Duitslandlaan en de Denemarkenlaan.

Binnen dit blok ligt een opgave in de noordgevel grenzend aan de Duitslandlaan. Om het een

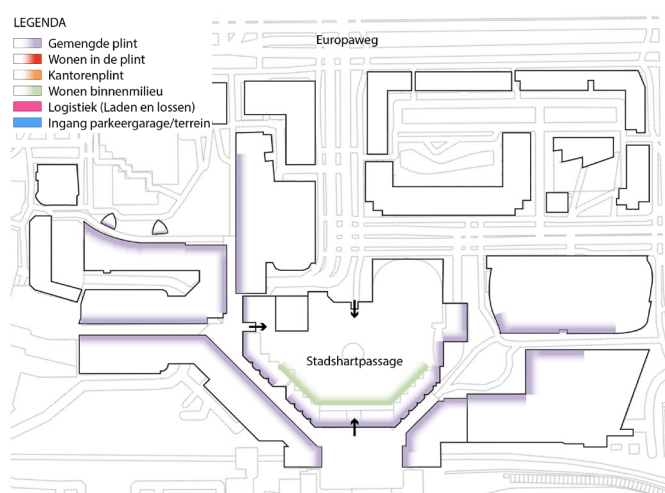
representatieve gevel te laten zijn zal er zowel een functionele als een gevelingreep nodig zijn om deze ambitie waar te maken.

Blok 4 is een samengesteld semi-gesloten bouwblok met een duidelijke buitenkant en dus representatieve gevel naar de verschillende openbare ruimtes rondom het blok. Het heeft daarnaast een duidelijke binnenkant waar een luw semi-openbaar milieu is met groen en parkeren. Naast de verschillende wanden bestaat het uit een woontoren in een set back met een waterpartij en een kantoorpaviljoen. Het wordt begrensd door de Europaweg, de Luxemburglaan, de Duitslandlaan en de Denemarkenlaan.

Op de hoek op Luxemburglaan 2 wordt in 2023 een woontoren gebouwd, deze voegt zich in het stedelijke blok en is een zichtbare en representatieve hoek voor het stadshart. Het complex Leliënborgh aan de Duitslandlaan zal aan de luwe verblijfszijde van de singel komen te liggen, daardoor is de verwachting dat hier meer gebruik van wordt gemaakt door de bestaande bewoners.



Afbeelding 10 Bouwsteen 3: Stedelijke plint maaiveldniveau



Afbeelding 11 Bouwsteen 3: Stedelijke plint bovenwereldniveau

## Bouwsteen 4: De maat en schaal van het stedelijk blok

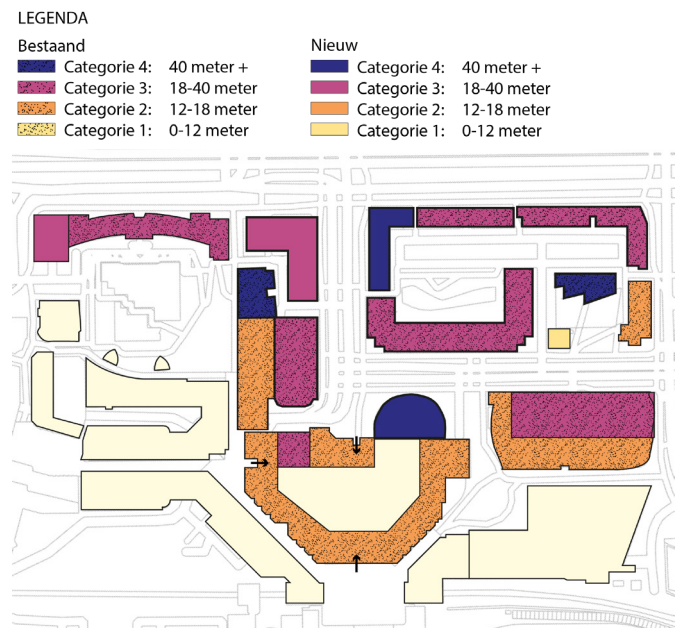
In de binnenstad hebben we 4 categorieën maat en schaal geformuleerd. Dit omdat de leeftijd van de verschillende delen enorm uiteenloopt. De Dorpsstraat is een historisch gegroeid dorp vanuit de middeleeuwen met voornamelijk bebouwing in categorie 1. Het na-oorlogse Stadshart ter plekke van de bovenstad/benedenstad valt binnen de categorie 2, met circa 3 woonlagen op een winkelplint op het verhoogde maaiveld (circa 5 meter). Rondom dit oorspronkelijke stadshart (met boven en benedenstad) hebben de gebouwen een grotere maat en schaal en bevinden zich in het algemeen in categorie 3. De gebouwen uit categorie 4 vallen op als duidelijke hoogte accenten, ze bevinden zich allen in het noordelijk deel van de binnenstad (dus niet in de Dorpsstraat) in de zone rondom de Europaweg en rondom de RandstadRail.

In dit deelgebied vallen de wanden langs de Europaweg en de Duitslandlaan voornamelijk in categorie 3 (roze). Ter plaatse van het

Stadhart met de boven- en benedenstad valt de bebouwing voornamelijk in categorie 2 (oranje). Binnen dit deelgebied ligt in de huidige situatie een woontoren van circa 70 meter aan het Noordwaarts. Daarnaast ligt direct grenzend aan het deelgebied een toren aan de Berlijnstraat van circa 70 meter, beide vallen in categorie 4 (paars). Bij het bepalen van de locatie voor gebouwen in categorie 4 wordt naar verschillende zaken gekeken: De verhouding van het nieuwe gebouw met de reeds bestaande hogere accenten in de binnenstad. Daarbij wordt uitgegaan van een optimale spreiding, met daardoor afstand tussen de torens. Daarnaast wordt gekeken of het nieuwe gebouw in een zichtlijn staat en/of het een waardevolle markering of oriëntatiepunt is in de opbouw van de binnenstad. Aan Luxemburglaan 2 zal een nieuwe toren komen van circa 70 meter. Deze benadrukt de entree van het Stadshart vanuit de Europaweg. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor een gebouw/toren in categorie 4 op de locatie van de voormalige V&D.



Afbeelding 12 Nadere invulling hoogte nieuwe gebouwen



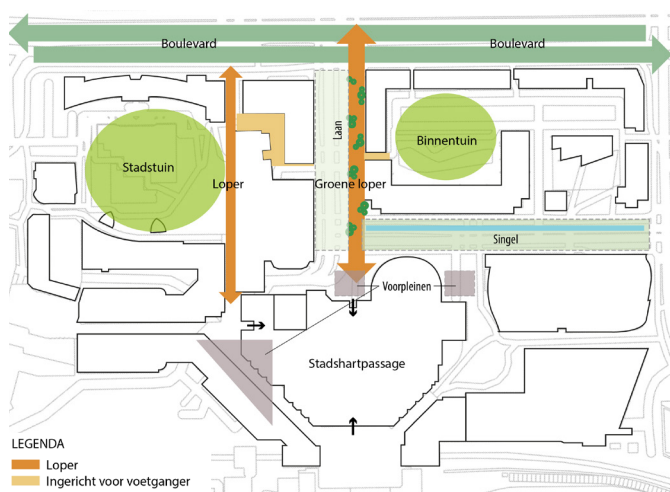
Afbeelding 13 Bouwsteen 4: Maat en schaal van het stedelijk blok

## Bouwsteen 5: Openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met veel verblijfs- en gebruikskwaliteit.

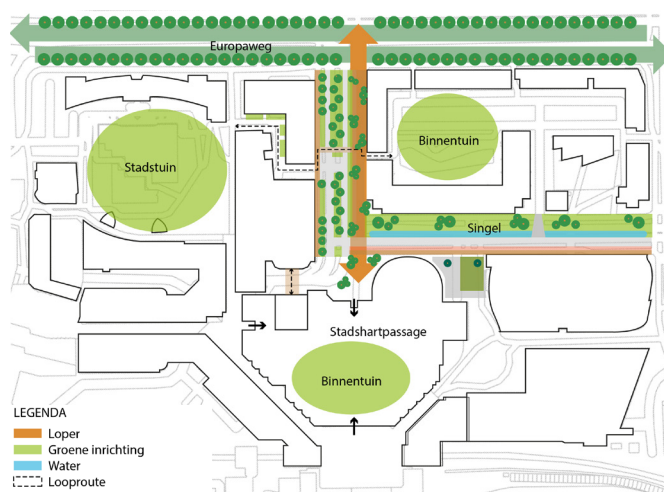
De openbare ruimte wordt ingericht als een netwerk van verschillende betekenisvolle ruimtes. Elke ruimte heeft een duidelijke eigen identiteit. Er wordt gestreefd naar een palet van verschillende soorten openbare ruimtes waarbij de verblijfs- en gebruikswaarde doorslaggevend is en voor iedereen toegankelijk is.

## Bouwsteen 6: Openbare ruimte wordt groen ingericht.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van verschillende soorten groen en water. Bij de keuze van het soort en type groen wordt rekening gehouden met de ecologische waarde en betekenis in het grotere geheel. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met de natuurinclusieve bouw/gevels of tuinen.



Afbeelding 14 Bouwsteen 5: Hoogwaardige openbare ruimte



Afbeelding 15 Bouwsteen 6: Groene inrichting openbare ruimte



## Groen, pleinen, plekken en routes

De openbare ruimte is van iedereen en verleidt tot ontmoeting, spel en verblijf. Om de verblijfskwaliteit in dit deelgebied te vergroten is het nodig de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen. Goed vormgegeven, groene verbindingen en plekken verleiden tot ontmoeting en verblijf. Ook is er een belangrijke wisselwerking tussen de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing. Mooie pleinen of singels nodigen uit tot bijzondere bebouwing en aantrekkelijk wonen. Een goede kwaliteit van de openbare ruimte maakt daardoor kwalitatieve bebouwing mogelijk.

De Duitslandlaan zal een transformatie ondergaan van autostraat naar singel. Het toevoegen van water dient meerdere doelen: het is allereerst een aangename openbare ruimte met veel water en groen waar gewandeld en gezeten kan worden. Het gaat ook hittestress tegen. Dit is een serieus probleem in binnenstedelijke gebieden. Het zorgt tevens voor een robuuste en klimaatbestendige oplossing die zorgen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

In de buurtvisie is in het algemeen positief gereageerd op de singel. Men vraagt zich wel af of het groen voldoende zonlicht krijgt en of het doorgaand verkeer inderdaad zal afnemen als er langzamer mag worden gereden. Bij het verder uitwerken van de plannen worden deze opmerkingen meegenomen.

Aan de zuidzijde van de Duitslandlaan liggen twee voorpleintjes:

Het Theaterplein heeft twee voornamelijk functies: het functioneert als voorplein voor het theater en het is de doorgang naar een overdekte logistieke zone in de benedenwereld voor het Stadstheater en de Stadshartpassage.

De verschillende functionele eisen bepalen voor een groot deel de inrichting. Gezocht wordt naar een zorgvuldige inpassing en materiaalgebruik in combinatie met bomen en hagen.

Voor de hoofdingang van de Stadshartpassage ligt in de huidige situatie een pleintje. Deze zal onderdeel worden van groene voetgangersloper naar het woonhart. Er zal gezocht worden naar een alternatieve locatie voor de fietsenstalling en de ondergrondse afvalcontainer.



Afbeelding 16 Verbeelding singel Duitslandlaan, zicht vanuit oosten



Afbeelding 17 Verbeelding singel Duitslandlaan, hoek Leliënborg

De Europaweg zal steeds meer het karakter krijgen van een boulevard. Het is onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Zoetermeer en heeft hier een stedelijke allure. Deze uitstraling is in tegenstelling tot andere delen van de hoofdwegenstructuur waar het een groene verschijningsvorm heeft van een "parklane" zoals de Australiëweg. Een boulevard kenmerkt zich door een grootstedelijke ruimte met stevige wanden en de aanwezigheid van een robuuste laanstructuur met lommerrijke bomen. De voetgangers en de fiets krijgen een duidelijke eigen strook langs de gebouwen. Dit is in veel gedeeltes al het geval. De aanwezige wanden van de Europaweg zorgen voor een stedelijke uitstraling. De ontbrekende wanden zullen zich voegen in de overheersende maat en schaal. De bestaande bomenlanen zullen waar mogelijk aangevuld en versterkt worden.

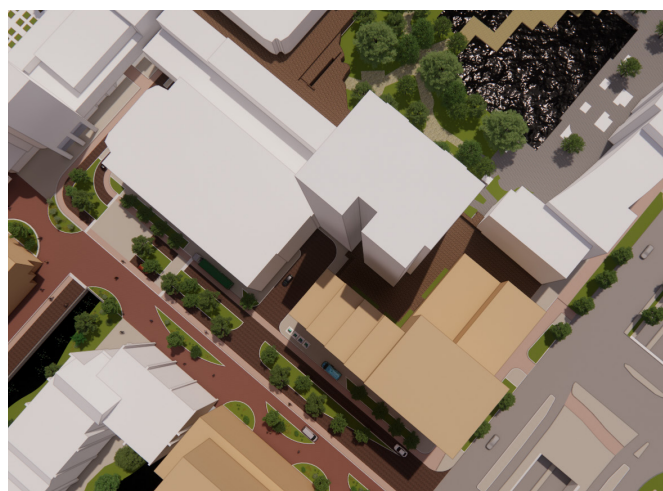
De Luxemburglaan krijgt het karakter van een entreestraat. De auto vindt vanaf de Europaweg direct de mogelijkheid te parkeren in de parkeergarage P4. De ruimte die daardoor ontstaat zal gebruikt worden voor de toevoeging van bomen, waardoor de Luxemburglaan een

groene ruimte wordt. De fietser heeft de keuze de fiets te parkeren bij het Noordwaarts of bij de Stadshartpassage, maar kan ook doorfietsen. Voor de voetganger is een comfortabele loper met veel groen gemaakt die de verbinding is tussen het Woonhart en de Stadshartpassage.

In de buurtvisie is gevraagd om een groene wandelverbinding van het Woonhart naar het Stadshart. Ook is aandacht gevraagd voor meer groen in het gebied en bij het kappen van bomen te zorgen dat deze terugkomen in het gebied. In de schetsontwerpen van de openbare ruimte komen er inderdaad meer bomen dan er weg worden gehaald. Ook komen er groene bermen in de Luxemburglaan.



Afbeelding 18 Verbeelding Luxemburglaan met nieuw loper



Afbeelding 19 Verbeelding omgeving toren Noordwaarts



### *Stegen en informele routes en binnentuin*

Parallel aan de formele singels en straten zoals de Duitslandlaan en Luxemburglaan is het belangrijk dat er een informele route komt die onderdeel is van een goed informeel voetgangersnetwerk. De routes verbinden de binnentuinen/ruimtes met elkaar en voorkomen onnodige omloopbewegingen waardoor het makkelijk is om je als voetganger door de binnenstad te bewegen.

Tussen het nieuwe gebouw aan Luxemburglaan 2 en Leliënborgh ligt een bestaande steeg, deze wordt door een nieuwe bestrating aantrekkelijker en is direct verbonden met loper tussen de Stadshartpassage en het woonhart. Deze is onderdeel van een route die loopt naar de Stadstuin aan het Noordwaarts via het luwe binnen(woon)milieu tussen de woontoren aan het Noordwaarts en het woonblok aan Luxemburglaan 1. De woningen op maaiveld van het nieuwe woonblok hebben hier een informele buitenruimte/uitloop met bankjes en potten. De huidige laad- en losroute zal worden verlegd en via de Europaweg het Noordwaarts bereiken.

De omwonenden hebben gevraagd om een oplossing voor het laden en lossen van onder andere de Action en de steeg en plinten aantrekkelijker te maken. Daar is nu een oplossing voor gecreëerd.

Noordwaarts, Promenade inclusief Driekant tot Stadhuisplein en Oostwaarts.

In de afgelopen jaren is een groot gedeelte voetgangersgebied (in de bovenwereld) in het stadhart opnieuw ingericht. Van Spazio tot aan de Driekant is een nieuwe bestrating gekomen met hoogwaardige materialen en hebben de pleinen elk een eigen karakter gekregen met de nadruk op verblijf en vertier. Met name rondom de Stadhartpassage en Noordwaarts moet deze opwaardering nog plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat dezelfde mix van gebakken materiaal gebruikt gaat worden met de speciaal voor Zoetermeer ontworpen lijngoot.



Afbeelding 20 Verbeelding Luxemburglaan woontoren Noordwaarts



Afbeelding 21 Voor Zoetermeer ontworpen lijngoot

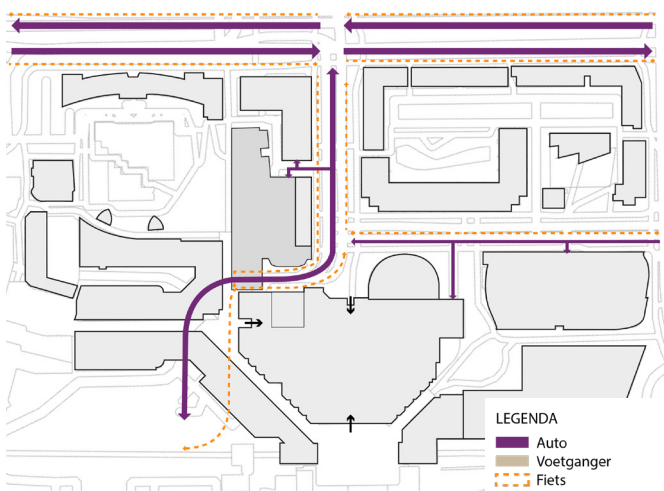
## Verkeer en parkeren

In de Visie Binnenstad 2040 zijn een aantal uitgangspunten voor verkeer en parkeren geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in dit deelgebied.

*Om een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te realiseren is het uitgangspunt om de voetganger en de fietser centraal te stellen. De binnenstad is een bestemming, dat betekent dat de circulatie rondom de binnenstad belangrijk is, en de circulatie en doorstroming door de binnenstad minder prioriteit heeft. Dat kan door het instellen van een 30 km/u regime. De auto wordt meer een gast dan dat er sprake is van een hoofdrol.*

## Auto & fiets

Zowel de Duitslandlaan als de Luxemburglaan worden ingericht als 30 km/u weg. De Duitslandlaan wordt een éénrichtingsweg. Dat betekent een ander profiel/inrichting van de straat. Zoals op de tekening is te zien zal de auto met deze nieuwe inrichting minder ruimte innemen.



Afbeelding 22 Circulatie auto- en fietsverkeer

De buurtbewoners hebben gevraagd om een proefopstelling voordat het éénrichtingsverkeer op de Duitslandlaan zal worden gerealiseerd. Dit zal bij de verdere uitwerking inderdaad gebeuren.

In de nieuwe profielen is geen plaats opgenomen voor (normale) maaiveldparkeerplaatsen zodat er ruimte ontstaat voor fiets, voet en verblijf. De benodigde laad- en losplekken voor winkels, voorzieningen en pakketdiensten of houden hun plek of krijgen in de nieuwe inrichting een optimale plek aangewezen. Deze nieuwe inrichting is te zien in het totaalbeeld (2.6).

Bij de plaats van de laad- en losplekken wordt rekening gehouden met de wensen van de buurt om het laden en lossen bij de Luxemburglaan anders te organiseren.

Door het weghalen van parkeerplekken op maaiveld ontstaat ruimte die ten goede komt aan de fietser en de voetganger. De fietser houdt in de meeste gevallen een eigen fietsbaan, maar zal op de Duitslandlaan in één richting met het verkeer mee fietsen.

*In 2019 is nieuw parkeerbeleid (Nota Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019) vastgesteld. Voor alle nieuw te bouwen woningen en voorzieningen worden parkeernormen toegepast die in dit parkeerbeleid staan vermeld.*

*De parkeerplekken voor de nieuwe bewoners/gebruikers worden aangelegd in een (eigen) gebouwde parkeervoorziening.*

De nieuwe woongebouwen aan Luxemburglaan 1 en 2 en de verwachte ontwikkeling aan/op de Stadshartpassage zullen een eigen gebouwde parkeervoorziening krijgen indien dit vanuit de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 of opvolgende nota's benodigd is.

## Parkeervoorzieningen

*Op een aantal strategisch gelegen plekken in bestaande parkeergarages worden zogenaamde "mobility hubs" gerealiseerd. Hier kunnen bijvoorbeeld (elektrische) leen/deelauto's, leen/deelfietsen en pakket-lockers komen en wordt overstap naar Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) gefaciliteerd. Hier is ook ruimte voor toekomstige ontwikkelingen in de mobiliteit. De bezoeker kan in de binnenstad komen vanaf verschillende richtingen en de auto parkeren om vervolgens te voet de binnenstad te bezoeken. De bezoekende fietser zal de fiets bij de entrees van de binnenstad comfortabel kunnen parkeren, maar het is ook mogelijk om goed en prettig op bepaalde plekken door de binnenstad te fietsen.*

In dit deelgebied zijn twee openbare parkeergarages namelijk de Duitslandlaangarage (P9) en de garage aan de Luxemburglaan (P4). Zij liggen beide dicht bij een entree vanuit de Europaweg. Met de eigenaren van de garages wordt nader onderzocht in hoeverre en wanneer "mobility hubs" hier een plek kunnen gaan krijgen.

Er is ruimte in de openbare ruimte om een tweede toegang van de Luxemburglaangarage te maken met een inrit vanuit de Luxemburglaan die ook gebruikt kan worden voor de ingang van de parkeergarage van het nieuwe gebouw

aan Luxemburglaan 1. Dit als oplossing voor de slechte bereikbaarheid van de private parkeergarage (twee lagen) van VVE Noordwaarts. Deze ligt op de openbare Luxemburglaangarage en is onbereikbaar zodra de openbare garage vol is. Tijdens de gesprekken over de buurtvisie hebben bewoners van het Noordwaarts ons uitgebreid geïnformeerd over de situatie. In het openbaar gebied kunnen we dit oplossen, maar er zal ook een andere inrichting van de ingang van de openbare parkeergarage nodig zijn. Daarover gaan wij met de bewoners en de diverse eigenaren van P4 nog over in gesprek.

Voor de Duitslandlaangarage (P9) willen we samen met de eigenaren onderzoeken of de inrit verlengd kan worden, zowel intern als extern. Daarnaast willen we onderzoeken in een variantenstudie of het mogelijk is de Duitslandlaan tot aan de ingang van de garage en de toegang tot de Berlijnstraat in twee richtingen te houden, dit in verband met omrijdbewegingen als de Duitslandlaan een éénrichtingsstraat wordt. Buurtbewoners hebben hierover hun zorgen geuit.

Op de hoek van de Europaweg en het Noordwaarts ligt een overdekte fietsenstalling. Deze wordt opgenomen in de ontwikkeling van Luxemburglaan 1 en zal als functie weer terugkomen op dezelfde plaats. Daarnaast hebben wij de wens dat er in de plint van de Stadshartpassage een nieuwe gebouwde fietsenstalling komt om het fietsparkeren op maaiveld terug te brengen.



## *Relatie onderzoeken verkeer en parkeren binnenstad*

### *Effecten voorgestelde maatregelen Visie Binnenstad 2040*

Alvorens de verkeersmaatregelen te gaan uitwerken in een inrichtingsplan zijn de effecten van de maatregelen zoals die zijn voorgesteld in Visie Binnenstad 2040 onderzocht in een verkeersonderzoek (Mobycon Verkeersonderzoek Programma Binnenstad Zoetermeer d.d. 27 september 2022) op het schaalniveau van de totale binnenstad. Uit dit onderzoek blijkt dat het mogelijk is een regime van 30 km/u in te voeren en dat dit zelfs noodzakelijk is om, met het oog op de extra woningen die de komende jaren worden gebouwd, de binnenstad bereikbaar te houden.

### *Dynamische parkeerbalans*

De binnenstad is voortdurend in ontwikkeling. Als alle plannen uit de Visie Binnenstad 2040 worden gerealiseerd, heeft dit gevolgen voor de bestaande parkeervoorzieningen en komen er veel woningen en voorzieningen bij, die ook weer bezoekers naar de binnenstad trekken die een parkeerplek nodig hebben. Ook zullen parkeerplekken tijdelijk niet meer beschikbaar zijn tijdens bouwwerkzaamheden. Er worden in 2023 al woningen gebouwd, zoals 70LUX en Cadenza, er verdwijnen op termijn parkeerplekken op maaiveld, zoals op de Markt en de Denemarkenlaan, er worden parkeervoorzieningen bijgebouwd bij nieuwbouwplannen, maar ook zijn er plannen om P5 te slopen, et cetera.

Het is belangrijk om al deze ontwikkelingen goed te monitoren, om te voorkomen dat er op een bepaald moment in een deel van de binnenstad

een tekort aan parkeerplekken ontstaat.

Daarom houdt de gemeente een dynamische parkeerbalans bij. Dit is een model waarin alle ontwikkelingen in de tijd zijn gezet met het aantal parkeerplekken dat erbij komt of eraf gaat. Dit model wordt voortdurend geüpdatet, om bijtijds te kunnen signaleren of er problemen ontstaan. Er kan dan bijvoorbeeld voor gekozen worden om bepaalde bouwplannen later uit te voeren of om bepaalde aanpassingen in het openbaar gebied anders te faseren. De plannen die nu bekend zijn, zijn in de dynamische parkeerbalans gezet. Voor deelgebied 3 gaat het dan om de plannen voor de Luxemburglaan 1 en de woontoren bij de Stadshartpassage. Het plan van Luxemburglaan 2 is in uitvoering en staat er definitief in op basis van het woonprogramma en het aantal parkeerplekken dat wordt gerealiseerd in de gebouwde parkeervoorziening. De parkeerplekken op maaiveld aan de Luxemburglaan en Duitslandlaan zullen gedeeltelijk verdwijnen. Ook dit is meegenomen in de dynamische parkeerbalans van de binnenstad.

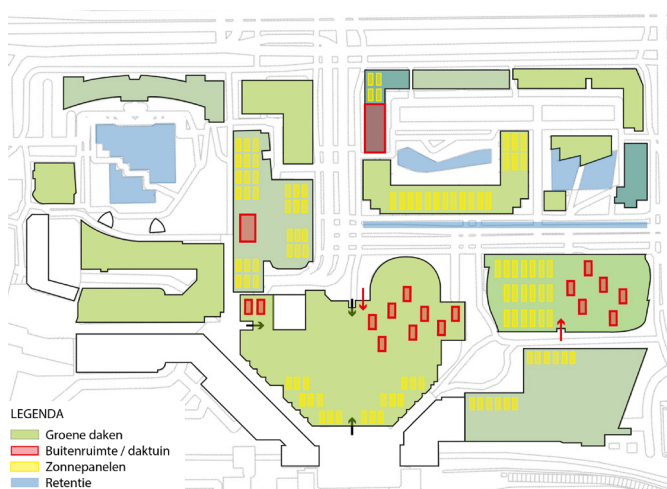
## Bouwsteen 7: De vijfde gevel (dak) optimaal benutten.

*Het dak wordt ingericht voor energievoorzieningen, groen, waterbuffering en openbare/collectieve ruimte en heeft toegang vanuit de openbare ruimte.*

In het Stadshart zijn bijna alle daken plat en daardoor erg geschikt voor meerdere toepassingen. Deze onbenutte potentie kan gebruikt worden als openbare of collectieve ruimte. Bijvoorbeeld als een filmdak of als groen, als ontmoetingsplek, als plaats voor (culturele) evenementen, als waterbuffering en als plaats voor zonnepanelen en -collectoren. Door het activeren van de verschillende daken ontstaat een dakenlandschap dat het netwerk van de openbare ruimte versterkt en verrijkt. Een goede verbinding tussen ruimtes en routes op de daken en het maaiveld is daarbij essentieel.

Het dak van de Stadshartpassage zou zich goed kunnen lenen voor een groene openbare ruimte. Hiervoor is een logische verbinding met de singel cruciaal. Het dak van de bioscoop zou zich goed kunnen lenen voor een cultuurpark, met evenementenlocatie zoals een openluchttheater of drive-in bioscoop. Er is nog niet onderzocht of de draagconstructies van deze daken deze functiewijzigingen aan kunnen.

De verbeelding dient als inspiratie en sturingsinstrument voor de uiteindelijke invulling van de daken.



Afbeelding 23 Bouwsteen 7: De vijfde gevel optimaal benutten

## Bouwsteen 8: Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen.

Klimaatadaptatie (check programma duurzaam en groen)

Klimaatadaptatie en circulair bouwen wordt zo veel mogelijk geïntegreerd in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) wordt bevorderd en gefaciliteerd.

Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (17 feb 2020). Dit programma legt de nadruk op CO<sub>2</sub>-reductie en biodiversiteit. Daarnaast heeft de gemeente Zoetermeer het convenant "Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland" ondertekend. Beiden geven een aantal kaders:

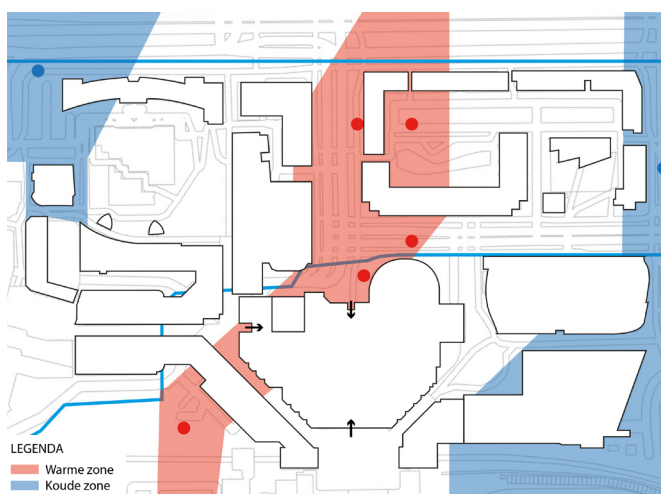
### Gebouw

De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen zullen zonder aardgasaansluiting worden gebouwd. Dat betekent invulling van een alternatieve energievoorziening. Voor de binnenstad is een bodem energieplan gemaakt om aansluiting op het WKO-systeem te faciliteren (zie afbeelding 24). De woningen worden zo mogelijk als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd maar in elk geval energieneutraal voor de gebouwgebonden energie.

- Daken en zo mogelijk ook gevels worden nuttig ingezet voor de verduurzaming van het gebouw door plaatsing, bij voorkeur geïntegreerd in het dak en aan de gevel, van zonnepanelen, eventueel gecombineerd met een groen dak of opvang van water.
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
- Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd.
- Toepassen van duurzaamheidsinstrumenten (bijvoorbeeld GPR)

### Buitenruimte/openbare ruimte

- Een groot deel van de neerslag (40 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) wordt opgevangen in het plangebied en of vertraagd afgevoerd. Bergingscapaciteit dient na minimaal 24, max 48 uur weer beschikbaar te zijn, of gestuurd.
- De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag.



Afbeelding 24 Uitsnede bodemenergieplan



Voor de binnenstad is een Bodemenergieplan gemaakt zodat een maximale/optimale aansluiting op een WKO-systeem wordt gefaciliteerd. De afbeelding geeft een uitsnede van het Bodemenergieplan voor dit deelgebied. Dit geeft richting aan de locatie en aard van de benodigde bronnen.

### *Natuurinclusief*

Zowel voor de nieuwe en bestaande bebouwing als de openbare ruimte is de ambitie zo veel mogelijk natuurinclusief te bouwen en in te richten. Door meer groenstructuren en overgangen van kruiden, water, struiken en bomen te maken en samenhang te creëren met de gevels en daken, is het mogelijk dat er meer habitats (leefgebieden) worden gefaciliteerd. Soms een beschut binnenhof met struikjes en nestkasten voor de huismussen. Soms een bomenlaan met bloemenrijk bermen en watergangen met gevarieerde oevers. Door een gevarieerd netwerk met groene pareltjes en verbindingen in de lengte die aansluiten op de stedelijke ecologische infrastructuur, is een aantrekkelijke en rijke biodiversiteit te realiseren.

### *Doelsoorten*

Doelsoorten zijn biologische soorten waar het natuurbeleid op gericht is om deze te behouden en/of aan te trekken. De doelsoorten spelen een belangrijke rol bij het concreet en meetbaar maken van de mate van natuurinclusief zijn. Concreet betekent dat voor een aantal doelsoorten voorzieningen moeten worden gemaakt:

Vleermuizen:

- Aan gebouwen meerlaagse kraamkasten en andere nestmogelijkheden. Dit kan aan de nieuwe en bestaande gebouwen worden toegevoegd.
- Bomenlanen als begeleiding voor hun vlucht. De Europaweg en de Luxemburglaan zijn hier goede voorbeelden van.
- Aandacht voor genoeg voedsel, hierin spelen de verschillende gradiënten van nat naar droog een rol zoals de singel met de natuurvriendelijke oever en natuurlijk begroeide kademuur
- Water als drinkmogelijkheid. De nieuwe singel kan hier een rol in spelen.

Vogels: o.a. Mussen

- Onderbegroeiing met struiken
- Nestmogelijkheden aan gebouwen door o.a. mussenpannen
- Vergroende daken beplanten met struiken.

Grondgebonden zoogdieren

- Onderbegroeiing met struiken en kruiden en grassen. Onder bomenlanen de bermen niet te netjes maken met alleen kort gras.
- Doorgaande kruisingsvrije routes. Zoals de zone langs de RandstadRail.

Bijen

- Inplanten van bermen en plekken met bloemrijke kruiden die jaarrond bloeien.
- Zorgen voor genoeg berm omdat (wilde) bijen nestelen onder de grond.
- Vergroende daken inplanten met bloemrijke kruiden.

### *Verlichting*

Zorg dat de verlichting niet of nauwelijks direct schijnt op bermen, struiken, taluds en waters. Met name water zorgt ook nog voor extra reflectie. Bijvoorbeeld het looppad aan de noordzijde van de singel zou aangelicht kunnen worden door middel van “kattenogen”.

### *Circulair*

Circulair bouwen is één van de onderdelen van duurzaam bouwen/toekomstbestendig bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Het heeft de voorkeur om deze methode toe te passen bij de sloop en nieuwbouw.

## **2.3 Beeldkwaliteit**

Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde Visie Binnenstad 2040 is er behoefte aan een concreter toetsingsinstrument in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan (BKP). In het BKP wordt dieper ingegaan op de identiteit van het Stadshart Zoetermeer, het beschrijft het ontwerpconcept en de algemene beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe ontwikkelingen. Dit Beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de initiatiefnemers en een basis voor de gesprekken in het Q-team en Welstand. Het Q-team toetst ontwerpen van initiatiefnemers op de ruimtelijke aspecten en beeldkwaliteit. In 2022 heeft ontwerpbureau De Zwarte Hond een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat aansluit op de Visie Binnenstad 2040 en voortbouwt op het DNA van het bestaande Stadshart van Zoetermeer. Een korte samenvatting van het BKP met de belangrijkste uitgangspunten, die van belang zijn voor dit deelgebied, is hier opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van het Welstandsbeleid van Zoetermeer.

# We bouwen voort op de visie en ideeën uit de 20e eeuw

Waarin het centrum verbonden is aan de rest van de stad.

## Wat verwachten we van nieuwbouw in Zoetermeer?

In het Zoetermeerse stadshart gaan nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan aantrekkelijke binnenstad, waar men kan winkelen, werken, wonen, reizen en ontspannen. Deze ambitie vraagt om een integraal verhaal: van stedenbouw tot buitenruimte tot architectuur. Daarbij wordt voortgebouwd op de kwaliteiten in het Zoetermeerse DNA, al zullen we ook afscheid nemen van ontwerpprincipes die in het verleden zijn toegepast. We sluiten aan op de Visie Binnenstad 2040, waar acht bouwstenen zijn benoemd als ruimtelijk-programmatisch kader voor nieuwe ontwikkelingen.

We brengen de basis op orde met 1) een fijnmazig netwerk van goede openbare ruimte, met 2) bouwblokken die zich daaraan oriënteren en 3) stevige, kloeke gebouwen die van gevel tot kroon zorgvuldig en hoogwaardig zijn ontworpen. We besteden bijzondere aandacht aan de plint, de benedenwereld en de parkeergarages, die allen op een eigen manier onderdeel zijn van de Zoetermeerse identiteit.



van in zichzelf gekeerd...



...naar uitnodigend!

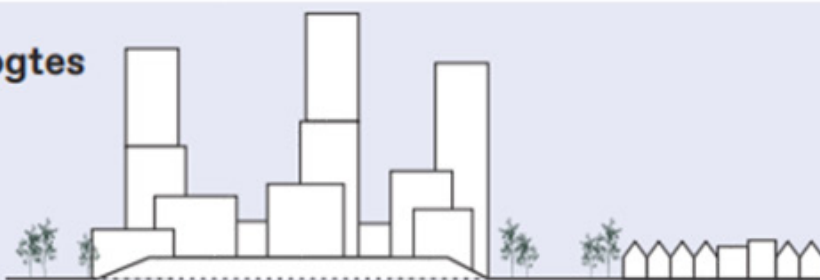




# De nieuwe uitnodigende ontwikkelingen bouwen op het DNA

## Bouw met stedelijke hoogtes

de hoogte accenten blijven in het stadshart; ook een minimale bouwhoogte opnemen



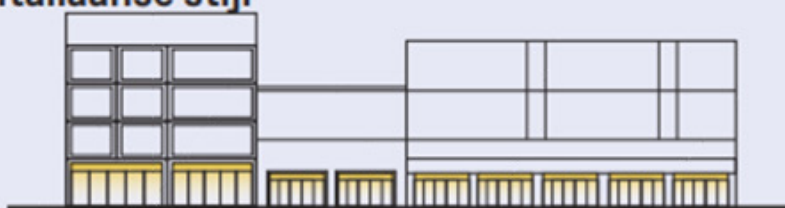
## Vier de diversiteit!

blijf voortdurend gebruik van verschillende, hoogwaardige materialen en vormen stimuleren



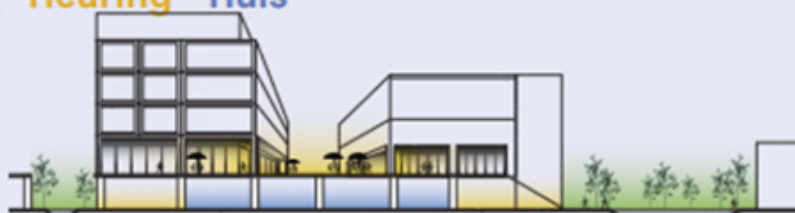
## Hollands vakmanschap in Italiaanse stijl

de kwaliteit van arcades en passages moet verbeteren



## Kies juiste kwaliteit: Rust - Reuring - Ruis

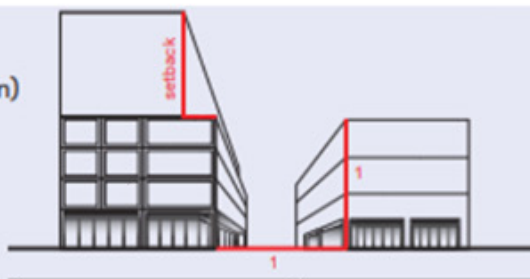
er mag meer Rust en Reuring in vergelijking met Ruis zijn



## Houd de ratio 1:1

(breedte van straten - hoogte van gebouwen)

hogere volumes hebben een setback nodig



## 2.4 Uitgangspunten programma

De bureaus Springco Urban Analytics en Stipo zijn gevraagd om een uitwerking te maken van de Visie Binnenstad 2040 van de programmering voor wonen, voorzieningen en openbare ruimte. De centrale vragen van dit onderzoek waren: 1 Welk programma voor wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte moet in de binnenstad van Zoetermeer worden gerealiseerd om een levendige en aantrekkelijke binnenstad te krijgen? 2 Hoe vertaalt deze programmering zich naar de negen deelgebieden van de binnenstad? In deze paragraaf is een samenvatting voor deelgebied 3 opgenomen uit: "Binnenstad Zoetermeer, Eindrapport Programmering wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen" (juli 2022 STIPO/Springco).

Het eindrapport betreft een adviesrapport. Dat wil zeggen dat er aanbevelingen worden gedaan, maar dat hiervan kan worden afgeweken door marktomstandigheden, beeldkwaliteitseisen, uitkomsten haalbaarheidsonderzoeken, et cetera. Onderstaande teksten in grijs betreffen citaten uit het eindrapport.

### Wonen

#### Plan Luxemburglaan 2

Voor deze locatie ligt een ontwerp en bestemmingplan. Dit plan betreft een woontoren van 70 meter hoog en 23 verdiepingen. Er komen 134 huurwoningen, met een parkeergarage voor bewoners in het gebouw. Het ontwerp betreft woningen in de volgende segmenten: 34 middeldure huurwoningen en 100 dure huurwoningen. Sloop en nieuwbouw begint in Q1 2023.

#### Luxemburglaan 1

Als doelgroepen verwachten we vooral een blauwe, paarse en aqua leefstijl (leefstijlen zie bijlage 2 van deze deelgebiedsvisie) overwegend individualistisch en kwaliteitsgericht. Voor een deel bestaat de doelgroep uit ouderen. Aanbevolen wordt dat de woningen vooral in de middeldure en dure huur worden gerealiseerd.

#### Locatie Stadshartpassage/ Duitslandlaan

Op die plek kan een aqua leefstijl goed gedijen. Dit betekent een mix van leeftijden, waaronder veel ouderen. Uit het onderzoek blijkt dat deze locatie en het bouwplan mogelijkheden bieden voor woningen in de middeldure koopsector en enkele penthouses. Voorzieningen en ruimte voor zorg zijn voor ouderen van belang. Een ruim balkon/terras is een vereiste, met daarnaast veel zicht op kwalitatief groen.

#### Voorzieningen/ Stedelijke plint

##### Luxemburglaan 2

Er komen vier commerciële ruimtes voor bedrijvigheid in de plint van het gebouw. Dit betreft kantoorruimtes, eetgelegenheden en retail.

##### Luxemburglaan 1

Op de hoek Noordwaarts en Europaweg zal de bestaande fietsparkeervoorziening een plek krijgen in de plint, daaraan gekoppeld kan gedacht worden aan een fietswinkel/werkplaats. Aan de zijde van de Europaweg kan kantoorruimte worden opgenomen voor stadsverzorgende economie die baat heeft bij zichtbaarheid vanaf de Europaweg (notaris, makelaar en overige zakelijke, financiële dienstverlening, inclusief co-workingspace).

Aan de zijde van de Luxemburglaan kunnen sport- en yogafaciliteiten in het luxere segment opgenomen worden en retail die aansluit bij blauw-aqua leefstijl, bijv. maaltijd catering, bloemenzaak en overige lifestyle georiënteerde winkels.

#### *Locatie Stadshartpassage/Duitslandlaan*

De nabijheid van het Stadtheater is een aanleiding om het culturele aanbod hier te verstevigen: theatercafé, boekwinkel, yoga, galerie. Het is cruciaal om de plinten aan weerszijden van de Duitslandlaan te activeren en te programmeren, zodat de Singel ook als zodanig gebruikt gaat worden. Dit betreft programma in de dag en in de avond.

Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het organiserend vermogen van lokale theatermakers en kunstenaars uit Zoetermeer hierbij te betrekken, wat kan resulteren in een theater- of filmfestival. Daarvoor kan de activering van het dak van de Stadshartpassage en/of parkeergarage Duitslandlaan gebruikt worden. Dit past goed bij de positionering van dit gebied. Met een tijdelijke programmering kan getest worden welk aanbod passend is. Het is van belang dat er een toegankelijke verbinding met de singel/ Duitslandlaan wordt gemaakt.

In september 2022 is de Stadshartpassage en een deel van het vastgoed rondom de Stadshartpassage van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaar heeft niet alleen plannen voor het realiseren van een woontoren op de locatie Stadshartpassage/Duitslandlaan, maar ook plannen om de Stadshartpassage te vernieuwen en nieuwe functies toe te voegen om de Stadshartpassage aantrekkelijker te maken.

In de buurtvisie hebben bewoners aangegeven dat zij vinden dat een foodcourt ontbreekt en dat het gebied rond de Stadshartpassage 's avonds een uitgestorven indruk maakt, omdat de passage na 18 uur sluit behalve op vrijdagavond.



## 2.5 Planologie

Plannen voor woonbebouwing zullen in strijd zijn met de geldende bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld qua functie, locatie en/of bouwhoogte. Om woningbouw te kunnen realiseren zal daarom altijd eerst een planologische procedure moeten worden doorlopen. Dit zal voor de meeste plannen plaatsvinden onder de Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2024 in werking zal treden.

Voor de planologische procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze wordt gevoegd bij de aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De initiatiefnemer zal een bouwplan moeten ontwikkelen. Tevens wordt de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De participatie met de omgeving is gedaan bij de buurtvisie, maar dit is niet voldoende om aan te tonen dat de omgeving betrokken is. Er is immers geen concreet bouwplan getoond. De omgeving moet dus ook betrokken worden bij het uitgewerkte bouwplan. De onderbouwing en het bouwplan worden door de gemeente getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader (zoals opgenomen in bijvoorbeeld deze deelgebiedsvisie).

De ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld door de initiatiefnemer en getoetst door de gemeente. Deze bevat de motivering van het plan, waarbij in ieder geval moet worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten zoals: milieueffectrapportage, stedenbouw, geluid, luchtkwaliteit, verkeer/parkeren, flora/fauna, water, externe veiligheid, milieuzonering,

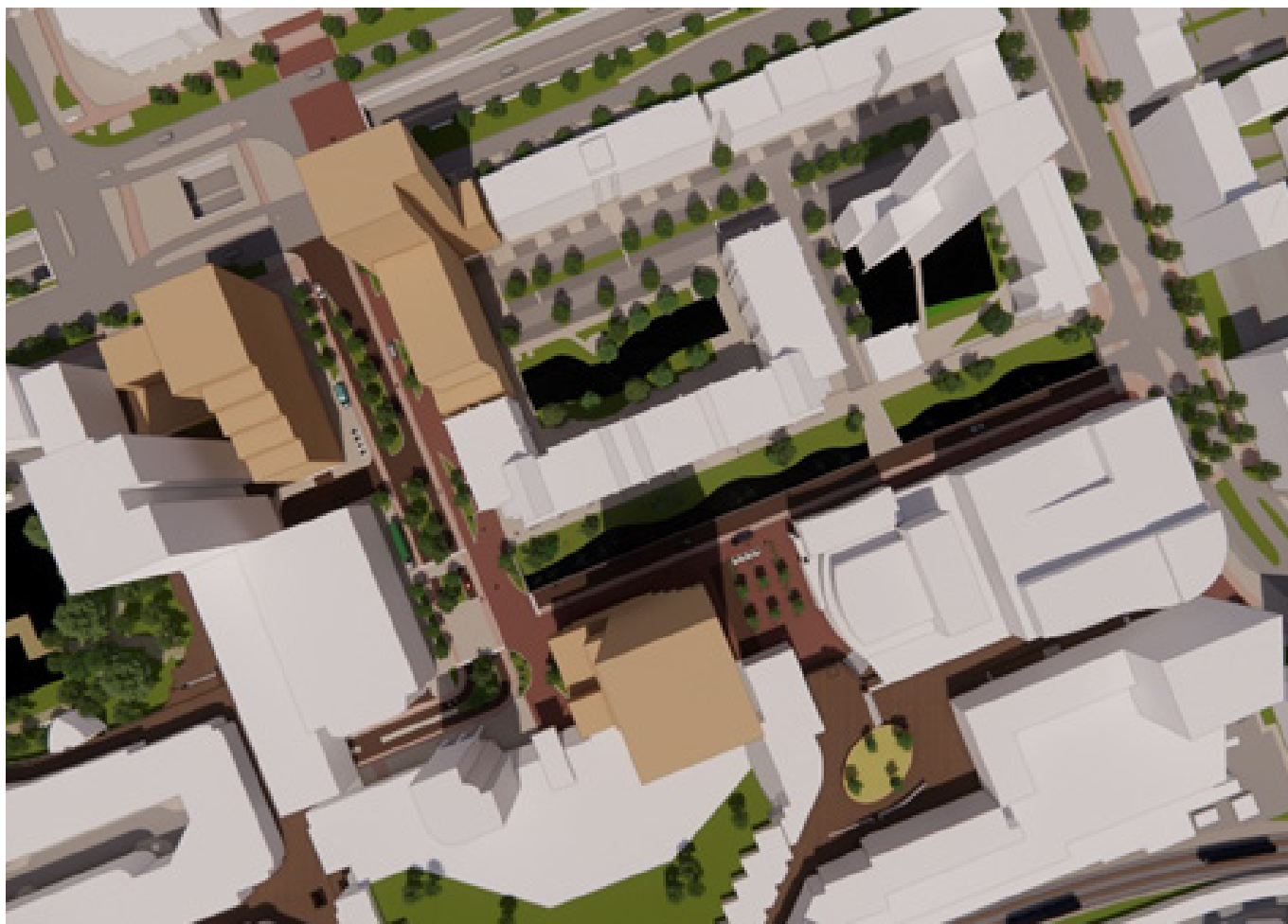
Hoogbouweffectrapportage (bezonning, windhinder, 45 gradenregel i.v.m. privacy), etc. Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de BOPA en de aanvraag omgevingsvergunning. De reguliere procedure (8 weken + 6 eventuele verdaging) is in principe van toepassing. Er is geen zienswijzetermijn meer. Participatie gaat vooraf aan de reguliere procedure uit de Omgevingswet. Er dient wel 'advies met instemming' aan de gemeenteraad te worden gevraagd (omdat er sprake is van meer dan 25 woningen). Tegen het besluit over de omgevingsvergunning kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Er kan alleen sprake zijn van een uitgebreide procedure (26 weken + 6 eventuele verdaging) (dus met een zienswijze periode van 6 weken) als:

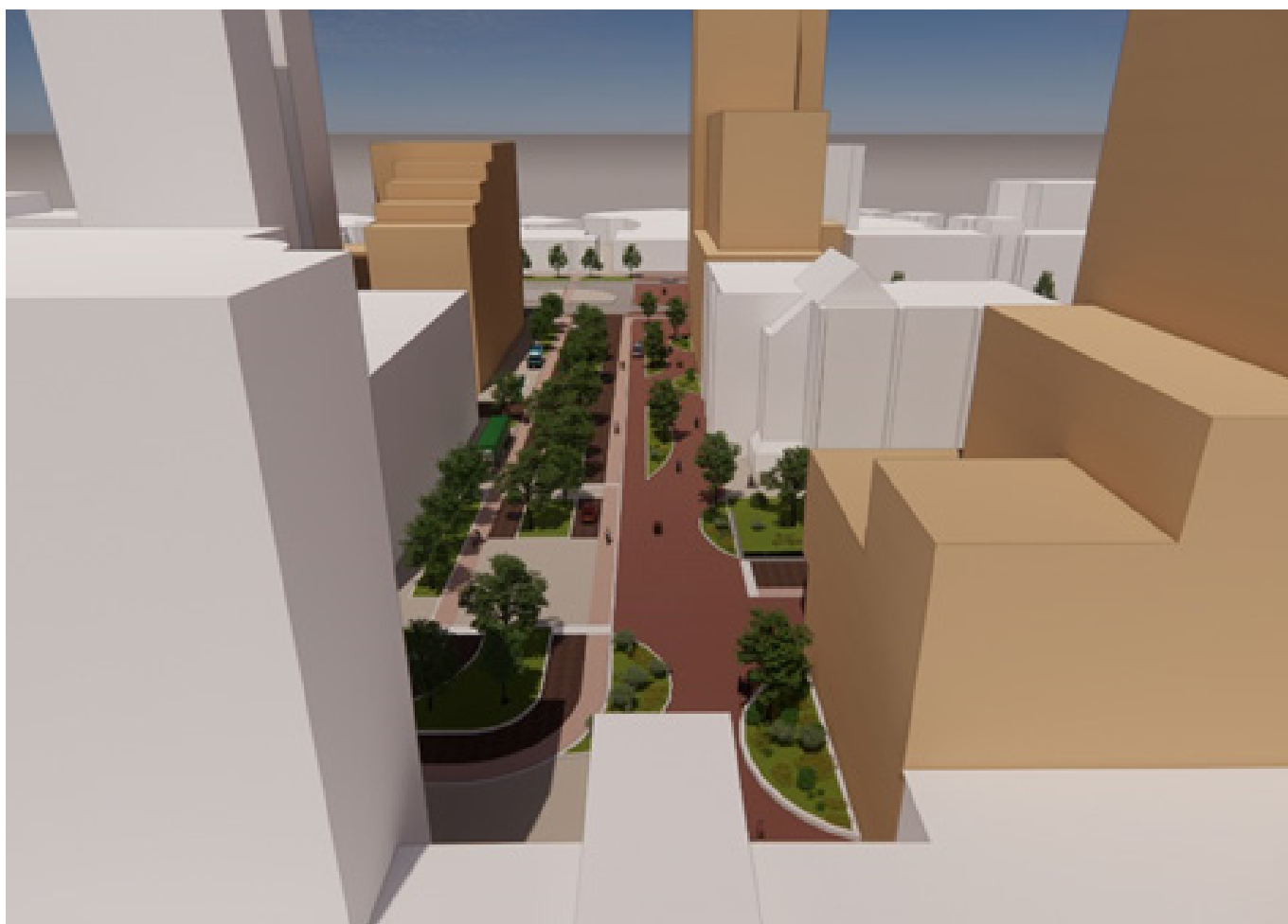
- de initiatiefnemer daar zelf om vraagt,
- of als er een MER-procedure nodig is,
- of als het college daartoe besluit in geval er aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving zijn te verwachten én waartegen verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Gezien de ontwikkelingen in de binnenstad plaatsvinden, waar veel mensen wonen, werken en recreëren en er dus kans is op bedenkingen van meerdere belanghebbenden, is het mogelijk dat het college besluit om de uitgebreide procedure te voeren.

## 2.5 Totaalbeeld Deelgebied



Afbeelding 25 Totaalbeeld Deelgebied 3



Afbeelding 26 Afbeelding Luxemburglaan zicht richting het noorden (Europaweg)



## HOOFDSTUK 3: FINANCIËN

Voor de ontwikkelingen in dit deelgebied is een businesscase Binnenstad deelgebied 3 (hierna Businesscase) opgesteld. In deze businesscase zijn alle uitgaven en inkomsten van de in dit deelgebied voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen over meerdere jaren globaal in beeld gebracht.

De businesscase is niet sluitend. Er is sprake van een tekort van circa € 2,1 miljoen.

Dit deelgebied kenmerkt zich door drie ontwikkelingen die door de grondeigenaren zelf zijn voorgesteld. Er is hier dus geen sprake van een gemeentelijke actieve ontwikkeling. De gemeentelijke kosten zullen, voor zover mogelijk, worden verhaald. Er is sprake van een faciliterend deel en een grootschalige investering van het openbaar gebied, met onder meer de singel aan de Duitslandlaan.

De herinrichting van het openbaar gebied van de Luxemburglaan / Duitslandlaan is onderdeel van dit deelgebied. Een deel van deze kosten kan worden verhaald middels een bijdrage uit de (nog op te richten) Reserve bovenwijks en een mobiliteitssubsidie.

Voor het berekenen van een financieel resultaat is het van belang om inzicht te hebben in het te realiseren (woon)programma. Het te realiseren programma wonen en niet-wonen is gebaseerd op het rapport van Stipo en Springco van 12 oktober 2022. Totaal zal er ruimte zijn voor circa 475 woningen. Daarnaast kan er circa 1.600 m<sup>2</sup>

aan voorzieningen worden gerealiseerd. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat het parkeren op eigen terrein zal worden opgelost.

### *Samenvatting Businesscase*

Voor de businesscase is het van belang om de door de gemeente te maken kosten te verhalen, die rechtstreeks in verband kunnen worden gebracht met de private ontwikkeling. Voor één ontwikkeling is inmiddels een overeenkomst gesloten waarbij duidelijk is dat niet alle gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald. Verwacht wordt dat met de andere eigenaren een (anterieure) kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten waarbij een deel van die direct toerekenbare kosten kan worden verhaald.

De kosten voor de inrichting van het openbare gebied zijn relatief hoog. Met name de aanleg van de Singel aan de Duitslandlaan is een grote kostenpost.

Een deel van de onrendabele kosten wordt gedekt uit subsidies. De inmiddels toegekende mobiliteitssubsidie kan deels worden aangewend voor dit deelgebied. Inmiddels is ook een aanvraag gedaan voor een bijdrage in het kader van de 5e tranche woningbouwimpuls. Indien dit wordt toegekend zal hiervan ook een deel ten goede komen aan de ontwikkeling van dit deelgebied.

Per saldo moet rekening worden gehouden met een financieel tekort. Separaat zal een voorstel worden gedaan voor dekking hiervan.

## HOOFDSTUK 4: PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Op 27 juni 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie vastgesteld voor de proef buurtvisie van deelgebied 3: Luxemburglaan en omgeving. Van 7 september 2022 tot en met 23 november 2022 zijn er diverse bijeenkomsten geweest waarbij bewoners van het deelgebied en omgeving hun inbreng hebben gegeven op wat zij belangrijk vinden en waar we rekening mee moeten houden bij het opstellen van de deelgebiedsvisie. Deze gesprekken hebben ons geholpen een duidelijker beeld te krijgen van de omgeving van het deelgebied. Ook is het online platform DoeMee gebruikt om te reageren. In december konden de deelnemers aan de bijeenkomsten reageren op wat wij als reacties genoteerd hebben. Alleen de VvE Noordwaarts heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De beantwoording is verbeterd en op 18 januari 2023 is de definitieve versie van de buurtvisie naar de deelnemers gemaïld en op de website van de Binnenstad geplaatst. De reacties zijn als bijlage aan deze deelgebiedsvisie toegevoegd. In de deelgebiedsvisie hebben we zoveel mogelijk opmerkingen van de buurt verwerkt. Ook de initiatiefnemers hebben hun plannen bijgesteld naar aanleiding van het participatietraject.

*Opsomming van aanpassingen/tekst naar aanleiding van de buurtvisie.*

- Gebouw Luxemburglaan 1: bouwhoogte direct voor panoramaramen appartementencomplex Noordwaarts maximaal 18 meter
- Terrassen en gemeenschappelijke buitenruimte Luxemburglaan 1: zoveel mogelijk aan de kant van het complex

Noordwaarts

- Duitslandlaan: beplanting en bezonning groen bij de singel
- Duitslandlaan: toekomstige eenrichting situatie eerst op proef
- Duitslandlaan: gedeeltelijk tweerichting verkeer tot aan Berlijnstraat wordt nader onderzocht.
- Bomen: meer bomen terugplaatsen dan er gekapt worden
- Oversteek Europaweg: een groene wandelzone tussen het Woonhart en het Stadshart
- Parkeergarage P4: in het openbaar gebied ruimte creëren voor een eigen ingang van de parkeergarage voor bewoners Noordwaarts en eventuele andere abonenthouders
- Bevoorrading winkels Noordwaarts: aan de Luxemburglaan en via de Europaweg

### *Participatie buurtvisie*

Hierna volgt een samenvatting van de verschillende bijeenkomsten. Van de reacties wordt een actielijst bijgehouden die ook gebruikt zal worden voor vervolgbijeenkomsten als de plannen concreter kunnen worden toegelicht. Deze actielijst is als bijlage aan de deelgebiedsvisie toegevoegd.

## 4.1 Inleiding

De afgelopen maanden is de binnenstad in gesprek gegaan, over de toekomst van de binnenstad, en specifiek twee deelgebieden: de Luxemburglaan e.o. (deelgebied 3) en de Zuidflank Nederlandlaan (deelgebied 5a).

De gemeente Zoetermeer werkt samen met bewoners en ondernemers aan een levendige en aantrekkelijke binnenstad. Een binnenstad waar genoeg te doen is en waar mensen prettig kunnen werken en wonen.

Het participatietraject startte op 7 september 2022 met een startbijeenkomst. Daarna zijn er twee safari's in de verschillende deelgebieden geweest, zijn er straatgesprekken gevoerd en heeft er een wereldcafé en een themabijeenkomst plaatsgevonden. Ook was er de mogelijkheid tot online participatie op het platform DoeMee. Zoetermeer.nl. In dit verslag leest u hoe dit participatietraject is verlopen, welke reacties op hoofdlijnen zijn opgehaald en de reactie van de gemeente.

## 4.2 Bijeenkomsten

Bijeenkomst 1: Startbijeenkomst

Datum: 7 september 2022

Tijd: 19.00 – 21.30 uur

Locatie: Stadstheater Zoetermeer

Aantal aanmeldingen: 60, waarvan 7 raadsleden

Tijdens de Startbijeenkomst is gesproken over participatietrajecten in het verleden. Bewoners voelen zich niet altijd gehoord, en hebben het idee dat er niet goed gecommuniceerd wordt over wat er met hun input gedaan wordt. Ook hier hebben bewoners het idee dat de plannen al klaarliggen. Wethouder Jan Iedema heeft duidelijk gemaakt dat de mening van inwoners belangrijk is, maar dat het niet mogelijk is om overal invloed op uit te oefenen.



Afbeelding 27 Startbijeenkomst gebiedsvisie Luxemburglaan e.o.



## Bijeenkomst 2: Safari deelgebied 3

Datum: 22 september 2022  
Tijd: 16.00 – 17.30 uur  
Locatie: omgeving Luxemburglaan  
Aantal aanmeldingen: 20, waarvan 7 raadsleden

Tijdens de wandeling door deelgebied 3 zijn de plannen voor dit gebied toegelicht en eerste reacties opgehaald. Er is gesproken over mogelijkheden voor de nieuwbouw: zorg dat het mooi wordt, en niet te 'steenachtig', leuke winkels in de plint en de aansluiting met het woonhart. Ook waren er zorgen over wind- en geluidsoverlast, de parkeerdruk (bij P4) en hoe de logistiek/doorstroming geregeld is. Verder werd benoemd dat er soms overlast is van jongeren en auto's die hard optrekken. Er is behoefte aan meer levendigheid en reuring in het gebied.

## Extra bijeenkomst: Straatgesprekken met jongeren

Datum: 13 oktober 2022  
Tijd: 14.30 – 17.30 uur  
Locatie: Binnenstad Zoetermeer  
Deelnemers: Voornamelijk jongeren

Tijdens de straatgesprekken zijn voornamelijk jonge voorbijgangers gevraagd om te stemmen op thema's die zij belangrijk vinden voor de ontwikkelingen van de binnenstad. Er kwamen veel positieve reacties op deze actie. Voorbijgangers wilden graag hun stem uitbrengen en lieten ook nog weten wat zij missen in de binnenstad. Zo worden openbare en invalidetoiletten, speeltuin voor (jonge) kinderen en basketbalveld, voorzieningen voor ouderen, culturele of sportieve activiteiten, kledingwinkels Zara en Bershka, plekken om te studeren en een basisschool gemist. Opvallend is dat het thema veiligheid veruit het hoogst scoort onder de jongeren, gevolgd door woningen en natuur.

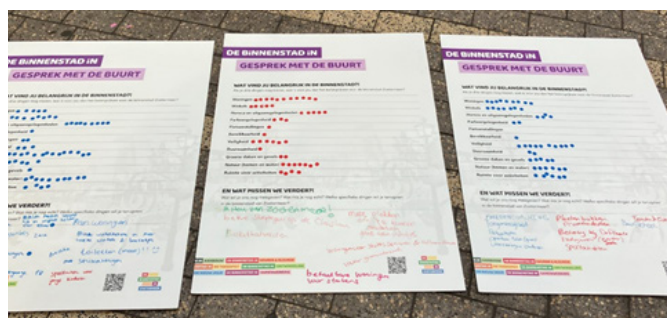


Afbeelding 28 Safari binnenstad

### Bijeenkomst 3: Wereldcafé

Datum: 19 oktober 2022  
Tijd: 19.00 – 21.30 uur  
Locatie: Lunchroom Bij Daan  
Aantal aanmeldingen: 36, waarvan 5 raadsleden

Tijdens het Wereldcafé werd er over drie thema's gesproken: Levendige straat, Groen en water en Verkeer en parkeren. Er werden suggesties gedaan voor de invulling van de plint, hoe we jongeren in de stad houden en het voorzieningenaanbod. Ook werden er ideeën gedeeld over hoe er meer groen in de binnenstad kan worden toegevoegd en hoe de Stadstuin beter benut kan worden. Inwoners maken zich zorgen over de parkeerdruk, vooral op piekmomenten zoals het weekend en tijdens feestdagen. Tot slot uitten bewoners hun zorgen over de doorstroming van het verkeer wanneer de Duitslandlaan eenrichtingsverkeer wordt.



Afbeelding 29 Wereldcafé

### Bijeenkomst 4: Themabijeenkomst

Datum: 9 november 2022  
Tijd: 19.00 – 21.30 uur  
Locatie: De Kapelaan  
Aantal aanmeldingen: 34, waarvan 4 raadsleden

Tijdens de Themabijeenkomst werd er over drie thema's gesproken: Verkeer en parkeren, Voorzieningen voor jongeren en de Stedenbouwkundige uitwerking van de Luxemburglaan e.o. Deze thema's zijn bepaald n.a.v. het Wereldcafé. Bij het thema Verkeer en parkeren werd benoemd dat de parkeergarages nu onveilig zijn, door o.a. slechte verlichting. Ook zijn er niet genoeg betaalautomaten, waardoor opstoppingen ontstaan. Bewoners maken zich zorgen om de parkeerdruk wanneer er nieuwe woningen komen, wordt deze niet te hoog en is er nog wel plek voor bezoekers? Aan de tafel over voorzieningen voor jongeren zijn vooral ideeën bedacht en suggesties gedaan om jongeren in de stad te houden. Jongeren hebben vooral behoefte aan een plek voor 'urban culture': cultuur en sport. Mogelijke locaties hiervoor zijn aangedragen. Aan de thematafel over de stedenbouwkundige uitwerking van de Luxemburglaan e.o. is toelichting gegeven over de Hoogbouw Effect Rapportage. Bewoners konden al hun vragen stellen en de stedenbouwkundige van de gemeente, Foke de Jong, beantwoordde deze.



Afbeelding 30 Themabijeenkomst

# BIJLAGEN

## 1 DISC Leefstijlen

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele 'harde' profielen ten grondslag aan een dataset op 6-positie postcodeniveau, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

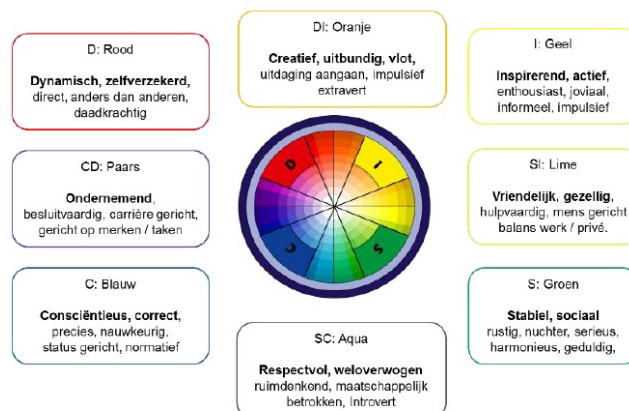
**Rood.** Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

**Oranje.** Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "out of the box" denken.

**Geel.** Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op hun omgeving.

**Lime.** Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

**Groen.** Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.



**Aqua.** Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

**Blauw.** Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

**Paars.** Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.



## 2 Actielijst buurtvisie

Actie	Omschrijving	Reactie gemeente	Actie	Actielijst Luxemburglaan en omgeving naar aanleiding van buurtvisie	Status	Planning
1	Bewoners willen al vroeg in het proces betrokken worden. Het is belangrijk dat bewoners en concrete plannen zijn waarop gereageerd kan worden.		Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedvisie heeft vastgesteld	
2	Bewoners willen duidelijkheid waarmee ze terugkoppeling krijgen van hun ideeën. Het is belangrijk dat er wordt gereageerd op de behoeftes en op de vragen van de bewoners (n.a.v. de startbijeenkomst)	Wenemen dit mee bij het vervolg van de participatie. Op 23 oktober 2020 worden er gesprekken gehouden met de bewoners. Hiervoor worden de reacties/antwoorden worden gepubliceerd op de website van de gemeente.	Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedvisie heeft vastgesteld	
3	Ihwoners hebben het gevoel dat alles al bepaald is door de gemeente waar kan nog echt over worden meegesproken?	Wenemen dit mee bij het vervolg van de participatie. In de Visie Binnenstad zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd en deze Visie is in 2020 vastgesteld door de raad. Het doel van de buurtvisie is om te kijken of deze uitgangspunten (of er toe) kunnen leiden in haalbare oplossingen.	Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedvisie heeft vastgesteld	
4	De gehele binnenstad is erg donker – kan dit anders?	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Doorgevoert aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
5	Kunnen er toiletten komen in de binnenstad? Dit zijn er nu echt te weinig.	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Doorgevoert aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
6	De gehele binnenstad is erg glad – al beter dan eerst, maar kan dit anders?	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Doorgevoert aan afdeling Stadsbeheer	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
7	Kan de ouderbus voor mobiliteit en tegeregaan van eenzaamheid niet breder in de stad worden ingezet?	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Doorgevoert aan Social Domein	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
8	Er is niet genoeg onderwijs (HBO/MBO).	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Doorgevoert aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
9	Er moeten meer discotheek, feesten, ontspanning, jeugdhonken en sociale ontmoetingen komen. Voor ontspanning, een leuke plek, vermaak en tegen verveling.	Dit wordt meegenomen in de uitwerking/programma van de invulling van de plan.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om te zeggen wanneer er zal worden uitgewerkt. Het wordt meegenomen in de uitwerking van de buurtvisie en de website.	
10	Streven moet zijn in redere wijk een jeugdhonk. Er zijn minder vrijwilligers omdat er minder jeugd is in de stad, maar de animo is er zeker. Als er meer vrijwilligers zouden zijn, zouden de jeugdhonken vaker en langer open kunnen. Voorzieningen voor jongeren zijn alleen succesvol als ze samen met jongeren worden ontwikkeld.	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (waar Jeugd onder valt).	Doorgevoert aan afdeling Vrije Tijd	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
11	Er is behoefte aan chill/hangoutplekken die samen met jongeren gebruikt kunnen worden. Het is belangrijk dat er een plek voor jongeren is die niet in de buurt van bewoners, (lees) overdekt, genoeg zitplaatsen heeft en een plek waar dingen mogen (zoals een vuurrijtje).	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (waar Jeugd onder valt).	Doorgevoert aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
12	Zoeken naar een plek waar we wat te doen is, zoals (voet)baltoernooien, evenementen, culturele activiteiten, skatebaan, Gemeentelijk jeugdspeelplein en ruimte voor 'urban culture'/voedselmarkt waar je breed en laagdrempelig naartoe kunt.	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (waar Jeugd onder valt).	Doorgevoert aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
13	Mogelijke locaties om iets te doen voor jongeren: De oude brandweerkazerne, Onderlinge, Plein de lichte ruimtes, Plein de lichte ruimtes, Plein de lichte ruimtes, Plein de lichte ruimtes, Plein de lichte ruimtes (daar is al een bijkap) en (voor) het Strookercentrum. Of maak ruimte in het nieuwe Central Park.	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (waar Jeugd onder valt).	Doorgevoert aan afdeling Vrije Tijd	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	
14	Groei voorbeelden: HipHop huis Rotterdam, Berggarten Rotterdam, urban sport park Alphen Rijn	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (waar Jeugd onder valt).	Doorgevoert aan Social Domein	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2021 maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt	

Actie	Omschrijving	Reactie gemeente	Actie	Status	Planning
15	De cultuursite in de stad is niet duidelijk (door bijvoorbeeld de rectoraten in de stad)	De gemeente geeft dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (voor cultuur onder valt).	Doorgaan aan afdeling Vrije Tijd	Nog niet gestart	Wij zijn in april 2023 in actie gekomen van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
16	Doe iets aan de programmering van de Barendij	Dank voor de suggestie. We geven dit signaal af aan de afdeling Vrije Tijd (voor Cultuur onder valt).	Doorgaan aan afdeling Vrije Tijd	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2023 in actie van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
17	In het uitgangspunt, bij de uitwerkingen ontbreekt het een plus in welke de het op hun gemak voelen, maar soms zegt dat ook voor overlast.	Dank voor de suggestie. We geven het signaal af aan afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving.	Doorgaan aan afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2023 in actie van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
18	Green wordt enorm gemist in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld, boomkanten om lantaarnpalen zoals in Delft.	Dit nemen wij mee in de gebiedsvisie. Groen kan in veel vormen en maten voorkomen. In groot (grote boom) tot klein (bloembak). We willen zo veel mogelijk en zo passend mogelijk groen toevoegen aan de openbare ruimte. Door de constructie van het Stadshart met een onder- en boverruimte zijn er mogelijkheden om groen toevoegen te geven voor wat er aan groen kan worden gebouwd.	Meenemen in de gebiedsvisie	Geëind	
19	De volgende punten worden gemist in de binnenstad: > Operatie en invalide toiletten > Speelruimte voor (jonge) kinderen en basketbalveld > Voorzieningen voor ouderen > Culturele of sportieve activiteiten > Gemeentelijke zalen en Benaken > Plekken voor kinderen > Basisschool	Wij geven dit door aan de gebiedsmanager of wijkregisseur. Verschillende onderwerpen zoals een basisschool, voorzieningen voor kinderen en plekken voor sportactiviteiten in de buitenruimte zijn als ambitie opgenomen in de Visie Binnenstad 2040. De punten worden dus meegenomen in het vervolgtraject van de ontwikkeling binnenstad.	Doorgaan aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2023 in actie van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
20	Ik ken erg goed van de herontwikkeling van de passage. PingProprietie 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 aanvullen met nieuwe functies. Alhoewel er 2 supermarkten in het Stadshart zitten is het misschien wel mogelijk in de deel van de huidige boodschappen iets woonbouw bijkomt.	Dank voor het meedelen. Wij zullen dit doorgaan aan de eigenaar. De gemeente is in gesprek met de eigenaar over de ontwikkelingen van de Stadshartpassage. Als er nieuws te melden is, zal de eigenaar eventueel samen met de gemeente u daarover informeren.	Doorgaan aan Ping Properties	Loopt	Wij gaan in april 2023 in actie van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
21	De illustratie van gebiedsdeel 3 in de uitnodiging brengt niet het gebied in kaart: zo is de bestaande jaakergarage P4, het bestaande gebouw Lelienborg aan de Duitslandaan en het reeds verstaande gebouw 700xw in beeld gebracht, maar mis ik ons gebouw (het woonwoning) in de afbeelding. Het gebied is te groot om te laten zien in één afbeelding. Het gebied is te groot om te laten zien in één afbeelding. Het gebied is te groot om te laten zien in één afbeelding. Het gebied is te groot om te laten zien in één afbeelding.	De illustratie is inderdaad niet volledig. Wij nemen deze opmerking mee in het vervolgtraject en zullen dan zorgen voor een betere illustratie van het gebied.	Meenemen in de gebiedsvisie	Geëind	
22	Zorg dat de toegangswegen niet worden geblokkeerd.	Dit is nader onderzocht in het verkeersonderzoek Binnenstad Zoetermeer. De conclusie van het onderzoek is dat de binnenstad bereikbaar blijft. Tijdens een van de bijeenkomsten is toegezegd dat we een profielopstelling zullen gaan doen. De gemeente zal dit later met u laten weten wanneer de profielopstelling wordt uitgevoerd.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
23	Idee: stel het eenrichtingsverkeer van de Duitslandaan een tijd op daarna pas definitief een beslissing.	We hebben hier veel reacties over ontvangen. Vanuit het programma Binnenstad zal een profielopstelling worden gedaan. Op basis van de reacties en de profielopstelling zullen we onderzoeken hoe we dit verder zullen inrichten en de resultaten daarvan nemen we mee in de uitwerking van de plannen. De bewoners zullen hierbij betrokken worden.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
24	Dan de richting dan van west naar oost de stad uit. Dit samen met verkeer theater. Beelinstaat. Parage Duitslandaan krijgt deze ook meer uitvoering. Dan het tevens weer mogelijk maken dat verkeer, zijde Woonhart op de Europaweg, weer links het Stadshart in kan naar de Luxemburgaan. Dus geen verkeer Stadshart uit via Luxemburgaan balover richting westen, maar via Benakenaan. Dit zou de Luxemburgaan niet gaan naar veel rustiger maken door het verkeer te laten lopen naar de Duitslandaan dan hetgeen inrichten voor uitgang verkeer.	We hebben hier veel reacties over ontvangen. Vanuit het programma Binnenstad zal een profielopstelling worden gedaan. Op basis van de reacties en de profielopstelling zullen we onderzoeken hoe we dit verder zullen inrichten en de resultaten daarvan nemen we mee in de uitwerking van de plannen. De bewoners zullen hierbij betrokken worden.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
25	Maak de weg vanuit Leiden 60 km/u. Bepalen snelheid onmogelijk ook sluisverkeer van M4 naar A12. Maak bijvoorbeeld ook een paar 'oostakste' in het wegtraject om (toch) harder rijden te voorkomen. Woningen dan ook een snellekamer? Dat is sluisverkeer ontbrekend....	De weg naar Leiden valt buiten de scope van de Binnenstad daarnaast is het een provinciale weg. Er wordt op dit moment een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de hoofdwegstructuur van Zoetermeer. We nemen het mee in het overleg met de Provincie.	Doorgaan aan verkeerskundigen	Nog niet gestart	Wij gaan in april 2023 in actie van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.

Actie	Opmerking	Reactie gemeente	Actie	Status	Planning
26	Wat betreft de Luxemburglaan een groene wandelverbinding naar het stadscentrum.	De gebiedsraad van de gemeente heeft bevestiging van de openbare ruimte. We nemen dit mee in de gebiedsvisie.	Meenemen in de gebiedsvisie	Geen	Wij zijn april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
27	Indien Luxemburglaan een groene singel en autorij wordt gemaakt, en speciaal ingericht voor fietsers en voetgangers van en naar Stadhart en Woonhartcomplex, dan kunnen de autoverkeerslichten op de Europaweg van en naar Luxemburglaan worden verwijderd.	De verkeerskundige maatregelen zullen worden getrokken bij de verdere uitwerking.	Meenemen bij verdere uitwerking	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
28	De Duitslandlaan en Denemarkelaan werken nu ook al de buik aan autoverkeer naar de Europaweg richting Oost en West van de stad. Helaas zijn deze wegen in uw onderzoek voor AB kmu bestemd ten laste van substantieel toenemend verkeer op Luxemburglaan en Europaweg, waar veel meer mensen wonen en te maken hebben met eenmalige verkeersgeluidsoverlast en lijnstoel.	Bij de uitwerking van de bestemming moeten onderzocht naar geluid en milieueffecten worden uitgevoerd	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
29	Hier kunnen jullie het eerste studie Duitslandlaan tweerichtingsverkeer houden, zodat auto's nog rechtstaf kunnen omwag niet.	Dit zal verder worden onderzocht bij de verdere uitwerking van de plannen. Wij komen hierop terug.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
30	De Luxemburglaan is nu al te druk. Bewoners rijden nu al om via de Duitlandlaan omdat dat sneller is.	Dit is nader onderzoek in het verkeersonderzoek Binnenstad Zuidemmer. De gemeente zal hierover nader in gesprek gaan met de bewoners. Wij informeren u wanneer we dit gestart gaan voeren.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
31	Kan de tunnelbak een groene overkapping krijgen om geluidsoverlast en smeltd tegen te gaan? Wellicht voldoet een geodopere lichtgewicht constructie met buisprofielen. Het is deze lichtgewicht bakken in een rij te plaatsen tegen de muur van de Stads- en Woonhartcomplex. Het is de tunnelbak Y zouden de tunnel moeten kunnen overbruggen. Een kunststof dak daarop zou kunnen voldoen.	Dank voor de suggestie. De tunnelbak van de Europaweg valt buiten het deelgebied. Wij zullen deze opmerking doorgeven aan de gebiedsmanager of de wijkgecoördinator.	Doorgeven aan gebiedsmanger	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
32	Gebruik lege parkeerdekken voor de opwek van zonnepanelen of voor groene daken. VVE Noordwaarts heeft een opzet beschikbaar voor het overkappen van de bovenste laag van parkeergarages en zonnepanelen voor de bovenste twee parkeerdekken van parkeergarage 14 (die eigendom zijn van VVE Noordwaarts).	In de visie Binnenstad 2040 is het benutten van de daken en lege parkeerdekken opgenomen. Er is een werkgroep van het programma Binnenstad bezig om verder onderzoek te doen. De gemeente zal met de VVE Noordwaarts in gesprek gaan over de ideeën die zij hebben gesproken.	Bespreken met VVE Noordwaarts	loopt	Janssen de Jong heeft al gesproken met de VVE Noordwaarts. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de gemeente met Janssen de Jong en de VVE Noordwaarts bespreken wat er nodig is om een overkapping met zonnepanelen mogelijk te maken.
33	Er zijn veel slachte parkeergarages: er is weinig doorstroom, de verlichting is slecht, er zijn te weinig betaalautomaten. Bovendien het vooruit inparkeren, zorg voor betere doorstroming en verlichting en voor meer betaalautomaten. De verlichting bij de voeringang van van 14 is (na maanden) gerepareerd, dit terzijde. Ook duidelijker bewegwijzering verdient de aandacht.	Wij hebben gesproken met de eigenaren van de parkeergarages. Deze punten nemen we mee in de gesprekken met de eigenaren.	Meenemen bij gesprekken met eigenaren parkeergarages	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
34	Hier extra etages op bestaande parkeergarages bouwen. Maar ook de parkeergarages nu beter benutten.	In de projecten van de Binnenstad is dit toekomstige parkeersituatie op maaiheid en in de parkeergarages een van de onderwerpen die we verder zullen uitwerken. De omwonten zullen bij deze uitwerking betrokken worden.	Meenemen bij gesprekken met eigenaren parkeergarages	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
35	Idee: bezok buiten de stad laten parkeren. Suggestie: het is niet de bedoeling om bezoekers uit het Stads- en Woonhartcomplex te laten parkeren bij een kamastation. Het is niet de bedoeling om bezoekers te laten parkeren bij een kamastation. Het is niet de bedoeling om bezoekers te laten parkeren bij een kamastation. Het is niet de bedoeling om bezoekers te laten parkeren bij een kamastation.	Dit valt buiten het deelgebied, maar wij geven de suggestie door aan de betreffende afdeling. Vanuit het programma Binnenstad wordt individueel nagedacht over mobiliteits hubs.	Doorgeven aan gebiedsmanger	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
36	Sommige mensen parkeren liever op de bagane grond, omdat ze bijvoorbeeld zijn om bereiden de rijden of saterpe buiten in de buurt van de stad. Het is niet de bedoeling om bezoekers te laten parkeren bij een kamastation.	Dit nemen we mee in de gesprekken met de eigenaren van de parkeergarages.	Meenemen bij gesprekken met eigenaren parkeergarages	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
37	De bewoners zelf mogen niet bidden- en lossen en rijken een bekeuring. Er zijn voortdurend conflicten met Handhaving. De voorwaarde is onredelijkheid en botheid, geen enkel begrip voor onze situatie.	Het laden en lossen wordt in het vervolgtoelicht meegenomen. De opmerkingen zullen worden doorgegeven aan de betreffende afdeling.	Doorgeven aan afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.

Actie	Omschrijving	Reactie gemeente	Actie	Status	Planning
38	De gemeente heeft in de wijk de wijk inzien (maximaal van grote) als reactie, die kan niet bijvoorzien van de lumburgaren wordt dit probleem alleen maar groter.	De gemeente heeft in de wijk inzien de uitwerking van de openbare ruimte rondom het Noordwaarts.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
39	Zoveel haarder als lumburg/lossend vrachtwagen beperkt de doorstroming in dit deelgebied.	Deze opmerking nemen wij mee in de uitwerking van de openbare ruimte rondom het Noordwaarts.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
40	Betimmering (en ook vrachtwagen) rijdt nu via Noordwaarts langs huidige parkeerdek AHN gebouwen om voetgangersgebied centrum in te draaien/rijden. Dit straaltje heeft hier helemaal geen capaciteit toe en is eigenlijk te smal voor vrachtwagen. Een andere manier is er niet. Suggestie: maak een directe toegang vanaf de Europaweg, langs de fietsenstalling/veerweggebouwen. In principe liggen in de kern van de Europaweg al "gratages" om zo nodig zwaardere voertuigen en die van de hulpverleningsdiensten te laten inrijden. Benut dit meer en structureel.	Deze opmerking nemen wij mee in de uitwerking van de openbare ruimte rondom het Noordwaarts. De gemeente gaat hierover ook nog in gesprek met de bewoners.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
41	Hoer zit het met de doorstroming als Duitse auto's eenrichtingsverkeer wordt loopt nu al vast op pikemonumenten bij het in- en uitrijden van de parkeergarage. Als gevolg van kammer van de parkeergarage (3 verdiepingen) nog wij. Verkeer Staakstart uit via lumburgaan rechtsaf naar Maximilian heeft slechts capaciteit (ruimte) voor circa 5 auto's. Verkeer centrum uit plus uitgaand verkeer P-4 leidt steeds weer tot opstoppingen.	Bij de safari hebben we gezien dat de situatie moet worden verbeterd. De toekomstige parkeersituatie op maaiveld en in de parkeergarage is onderwerp van verdere uitwerking. De gemeente gaat hierover ook nog in gesprek met de bewoners.	Meenemen bij verdere uitwerking	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
42	Wat de parkeergarage bij een "Thurmes"/april naar de te verduidelijken van de schied van de parkeergarage. Het is niet mogelijk om te weten hoe te wachten tot men de eigen auto op de eigen parkeergarage parkeren. De WE heeft eerder een voorstel gedaan om het probleem op te lossen. Het voorstel is 3 rijchelingen: in/uit P-4 openbaar, en in/uit voor bewoners/eigenaars Noordwaarts/abnorme omstandigheden.	Het wordt in het vervolgtraject meegenomen en zal worden besproken met de eigenaar van de parkeergarage.	Meenemen bij gesprekken met eigenaar parkeergarage	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
43	Beoogde parkeergarage lumburgaan is niet groot. Bovenste verdiepingen staan vrij. Op pikemonumenten (buitensite) startbaan, maar in de parkeergarage is er geen plek en hebben bewoners moeite om bij hun auto te komen.	Dit nemen we mee in de gesprekken met de eigenaren van de parkeergarage.	Meenemen bij gesprekken met eigenaar parkeergarage	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
44	Er staan veel zilveren fietsen op de vloer van het Noordwaarts. Deze fietsen staan er doorgaans weken lang, en dat is nog onder het bord waarop het bord tot stalen uitgebreid wordt beschreven. Pas als wij weer eens aan de belt trekken bij Handhaving, volgt actie. Dit dient structureel te gebeuren. Voorzorging is één, handhaven is twee.	We nemen het mee als actiepunt door dit door te geven aan de betreffende afdeling.	Doorgewezen aan afdeling Veiligheid, Vergoedingen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
45	Door de locatie van de huidige fietsenstalling wij te spelen zal de achterstraat langs de parkeergarage ook minder een naar gestreepte steegje zijn. Je kunt je trouwen vragen waarom de bevoorradings van deze route moet en niet anders opgelost kan worden.	Deze opmerking nemen wij mee in de uitwerking van de openbare ruimte rondom het Noordwaarts.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
46	Let op de fietsers in de Duitsendijk. Het moet wel veilig blijven.	Het wordt in het vervolgtraject meegenomen. De voorganger en fietser zijn belangrijke gebruikers van de dijk.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedswa is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
47	De noord-zuidverbinding in Zoetermeer met de fiets kan beter.	Dank voor de suggestie. Dit valt buiten de scope van dit deelgebied, maar wij geven dit door aan de gebiedsmanager en de betreffende afdeling.	Doorgewezen aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.
48	Heeft een pakket/pakketwinkel in combinatie met een mobiliteitshub. Mensen kunnen daar dan hun pakketten ophalen. Suggestie: twee mobiliteits-hubs.	Dank voor de suggestie. Wellicht kan dit een aanvulling voor de plannen zijn. Wij zullen dit met de initiatiefnemer bespreken. Of deze voorziening er komt is ook afhankelijk van pakketdiensten.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden worden opgepakt.



Actie	Omschrijving	Reactie gemeente	Actie	Actielijst Luxemburglaan en omgeving naar aanleiding van buurtvisie	Status	Planning
49	Op de Buisbuiden ligt een grasveld, alleen van bij de noordzijde van de Buisbuiden. De afgeplaatste grond zal in de toekomst worden gebruikt voor de bouw van een nieuw toren tot de oude V&O, waardoor er veel schaduw zal zijn (groen zoveel mogelijk aan de noordzijde & water zoveel mogelijk aan de zuidzijde). Verder zal er dan ook iets gedaan moeten worden aan het doorgaande verkeer door het stadsdicht (Luemburglaan/Amsterdamstraat). Dit laatste ligt natuurlijk ook de zuidkant entree. Zie ook eerdere opmerkingen over de Buisbuiden, bij Verkeer en Parkeer.	De gemeente heeft meegedragen aan de uitwerking van de ontwerp voor de streeklaan. De aanwezige kabels en leidingen in de Buisbuiden spelen daarbij ook een rol. Het ontwerp zal te zijner tijd getoond worden aan de omwonenden en andere belanghebbenden.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	Nog niet gestart	De uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.	
50	Gebruik groen als geldouderling en voor schaduw en als recreatieve oplossing (stapstenen)	Dank voor het meedelen. Dit zal worden meegoomen bij het maken van het ontwerp voor het openbaar gebied.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.	
51	Hoe zit het met kleine bomen? Als niet het uitzicht en waarden worden soms bij het weggehaald? Wat om worden er geen kleinere bomen bij het Noordwaarts geplaatst? Een al jaren stand gebouwen, is gevraagd om kleinere bomen, dan worden er om de grote bomen gekapt. Blijven diverse woningen %, zomers in het donker zitten .... Wij wilden helemaal geen bomen weg hebben, maar een minder hoge soort. Ook is bij oplevering gebouwen nadrukkelijk toegezegd dat de boomgebieden slechts tot de 2e verdieping zouden groeien, inmiddels hebben ze de 4e bereikt.	Dit advies wordt in het vervolgproces meegenomen. De gemeente zal daarover nog in gesprek gaan met de bewoners.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.	
52	Nieuwverschillen van waterlopen geeft een laagwater gebied. Geef meer "demping".	Dank voor het meedelen. Dit zal worden meegoomen bij het maken van het ontwerp voor het openbaar gebied.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.	
53	We willen o.a. weten wat de consequenties zijn van de bebouwing op de plaats van het BNAWRO, effect op uitzicht, stabiliteit van dit gebouw, inlijk e.d. In hoeverre tast dit nieuwe gebouw de waarde van de appartementen aan de noordkant van het appartementengebouw aan het Noordwaarts aan (zie Europaweg/fietsenstalling). Vraag is hoe het vervolgproces er uit ziet: activiteiten, planning, beslismomenten, positie en inbreng omwonenden, enz.	Dit zal worden meegoomen in het vervolgproces. De initiatiefnemer zal de benodigde onderzoeken moeten uitvoeren in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en -hoogbouwvoets. Dat is nu nog niet aan de orde. Het vervolgproces zal duidelijk worden gecommuniceerd met de bewoners. U ontvangt daarover te zijner tijd bericht.	Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedsvisie heeft vastgesteld	
54	De woningen hebben allemaal een PPRooframen (wonderaans) van waaruit meer richting de Europaweg kan kijken. Er is nu voor bijna alle bewoners vrij uitzicht over het groene hart tot aan Leiden.	Dank voor de informatie. Dit nemen wij mee bij de afwerking van de plannen. Het uitzicht zal veranderen, maar wat er verandert is nog niet bekend. Als er tekeningen zijn van het gebouw, zullen wij daarover met de omwonenden in gesprek gaan.	Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedsvisie heeft vastgesteld	
55	Idee nieuwbouw Luxemburglaan 1-15: de woningen teruggevoerd bouwen in een primordievorm. Geen L-vorm, het hoogste punt van het gebouw is dan op de hoek van de Luemburglaan. In de visie van de gemeente is het hoogste punt van het gebouw op de hoek van het jaard dichtsnoeren? Het wordt stembij. Het wordt een achterkant. De nieuwbouw van Luxemburglaan 1-15 moet iets zijn wat voor iedereen de minst slechte oplossing is. Ze onderstaand in volgende rubriek over "zichtlijn". Dat hoort bij dit item. In een overleg van gemeente, projectontwikkelaar en architect is hierover gesproken. Waarom niet deze zichtlijn (en uitzicht bewonen) open houden (max. ca. 6 meter tot top bestaande bouw) en dan bouw naar noord-oost. Het is niet mogelijk om de zichtlijn te behouden als er een binnenscherm van 40 meter in de Visie Binnenstad moet dan de vastgestelde 40 meter in de Visie Binnenstad moet dan toch zeker politiek (her)bespreekbaar zijn.	Dank voor de suggestie. De uitwerking van het gebouw zal worden meegenomen in het vervolgproces in de vervolggesprekken met de (re)houder van de panden. Als er tekeningen zijn van het gebouw, zullen wij daarover met de omwonenden in gesprek gaan.	Meenemen bij vervolg participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedsvisie heeft vastgesteld	
56	Hoe zit het met hittestress en wind? Kan de ontwikkelaar een windonderzoek uitvoeren?	Dit zal worden meegenomen in het vervolgproces. De initiatiefnemer zal de benodigde onderzoeken moeten uitvoeren in het kader van het ontwerp/probleem dat wordt meegoomen in het ontwerp van de openbare ruimte. Daar zal zoveel mogelijk ruimte komen voor groen en water.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.	

Actie	Opmerking	Reactie gemeente	Actie	Status	Planning
57	Er wordt niet voldaan bij het bestaande gebouw. Wordt dit ook op straatniveau gemeten?	De acties en zal worden meegenomen in het vervolgproces (ruimtelandbouw).	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
58	Hoe zit het met de gezondheid en fijnstof? Bij de Europalaan is dit heel belangrijk. Waar en hoe deze te meten, nu en in de toekomst? Welke lokale locaties er nu nu bebouwd, kunnen wij deze beter/blijver?	Voor de luchtkwaliteit zijn landelijke normen waar we ons als gemeente aan moeten houden. Over de metingen zal de gemeente in gesprek gaan met de bewoners.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
59	Is er een sketch-up van de Binnestad? Of alleen per project? Wat is het effect van nieuwbouw op bestaande bouw, als het gaat om zon/schaduw?	Dit zal worden meegenomen in het vervolgproces, de initiatiefnemer zal de benodigde onderzoeken moeten uitvoeren in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en hoogbouwtoets. Mocht er niet voldaan worden aan de norm, dan moet de ontwikkelaar de gebouwworm en/of de hoogte aanpassen.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
60	Wat als de norm niet gehaald wordt, wordt er dan niet gebouwd?	Dit zal worden meegenomen in het vervolgproces, de initiatiefnemer zal de benodigde onderzoeken moeten uitvoeren in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en hoogbouwtoets. Mocht er niet voldaan worden aan de norm, dan moet de ontwikkelaar de gebouwworm en/of de hoogte aanpassen.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
61	Wanneer er nog niet met de dubbel verdieping wordt gebouwd, hoe zien we deze met groen te bedekken, aan te leggen en functioneel te maken.	Dit wordt meegenomen in het vervolgproces, het uitvoeren van daten is een ambitie binnen de Visie Binnestad 2040.	Meenemen bij verdere uitwerking	loopt	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.
62	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.	Dank voor de informatie. We geven het signaal af aan afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving.	Doorgeven aan afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden doorgeven. De reacties moeten worden toegelicht zodat ze kunnen worden opgepakt.
63	Samen geven 's nachts overlast doordat deze rondhagen in de Stadsuin	Dank voor de informatie. We geven het signaal af aan afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving.	Doorgeven aan afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden doorgeven. De reacties moeten worden toegelicht zodat ze kunnen worden opgepakt.
64	Er is wat vrouwen: is het gesprek over de platte grond, afdelingsmanoeuvres van de gemeente? Er is meer vertrouwen in wat er mogelijk is op de lege grond, ipv commerciële functies. Wij willen	Wij willen graag met u in gesprek over de plinten, deze maken de levendige straat en kan op verschillende manieren, hierover hebben we uw input nodig.	Meenemen bij vervolgvraag participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedsvisie heeft vastgesteld.
65	Richt de Luxemburglaan in voor ouderen met een restaurant/cafetaria/zaak. Het Hoge Veld in Wateringen), iets wat een buurtfunctie heeft. Ook een suggestie voor het plinten-beeld. Bedoeld is het Hoge Veld aan de Laan van Wateringseveld in Den Haag. Het gebouw is een zorg-/woongebouw, waaronder diverse voorzieningen, gerealiseerd aan de functie van het gebouw. Zo is er een objectievooroordeel voor de bewoners en bezoekers, een apartiek, een huis ten opzichte, landbouwgebied/ etc.	Dank voor de suggestie. Dit kan worden meegenomen bij de invulling van de plinten waar we graag met u over in gesprek gaan.	Meenemen bij vervolgvraag participatie	Nog niet gestart	Vervolg participatie start na uitwerking plannen en nadat de raad de deelgebiedsvisie heeft vastgesteld.
66	Maak het park de Warande toegankelijk. De Warande maakt geen onderdeel uit van het deelgebied, maar er kan wel gekken worden naar de verbindingen en deze versterken.	Dank voor de suggestie. Wij geven deze suggestie mee aan de gebiedsmanager en de wijkbeheerder.	Doorgeven aan gebiedsmanager	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden doorgeven. De reacties moeten worden toegelicht zodat ze kunnen worden opgepakt.
67	Een foodcourt ontbrekt en het stadharmpassage is na 18.00u dicht. Dit zorgt voor een uitgestorven gebied.	Dank voor de informatie. Deze zullen wij doorgeven aan de eigenaar van de stadharmpassage.	Doorgeven aan Ping Properties	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden doorgeven. De reacties moeten worden toegelicht zodat ze kunnen worden opgepakt.
68	Luxemburglaan, er is weinig parkeer- over te melden. Een gebied waar mensen helemaal hun gang kunnen gaan, achterkant van de Luxemburglaan: parkeerterrein Bijnstraat, hangjongeren, deken, barbecueën op de omliggende weg, lopende honden (wat nog het minst vervelend is overigens), scooters aan auto's). Nu al teveel mensen op een knuffel. Ik hoop dat het een gebied wordt waar mensen prettig voelen, respect hebben voor elkaar en voor de omgeving.	Wij geven dit signaal af aan de afdeling Vergunningen, veiligheid en handhaving. Bij de uitwerking van het deelgebied is het indetail de bedoeling dat er meer "ogen op straat" komen door de invoering van functies in de plinten van de nieuwbouw.	Doorgeven aan afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.	Nog niet gestart	Wij gaan in april lijsten maken van de reacties die we aan de verschillende contactpersonen, medewerkers of afdelingen zouden doorgeven. De reacties moeten worden toegelicht zodat ze kunnen worden opgepakt.
69	Het complex aan het Noordwaarts wil verduurzamen (aardgas vrij) en meten met de WKO nieuwbouw Luxemburglaan 1, 15 en 2-30.	Dit wordt doorgegeven aan de verantwoordelijke afdeling (programma Duurzaam en groen) en de ontwikkelaar in het gebied. De initiatiefnemer van de ABN AMRO-locatie dient ook na of er mogelijkheden zijn om samen op te trekken. Wij komen op dit onderwerp terug bij de vervolgespreken met de VVE Noordwaarts.	Meenemen bij verdere uitwerking	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.

Actie	Opmerking	Reactie gemeente	Actie	Status	Planning
70	Blijven de aanwezige bomen behandeld en hoe verhouden zich het (handvaren van bestaande) bomen tot de "twee uur zonnig"?	Eerder dit jaar zijn op het binnenterrein Bijnstraat enkele bomen gekapt in het kader van het project. Bomen die gekapt worden, worden vooraf gereguleerd in de bestemmingsplannen. De inrichting van de Luxemburglaan wordt hier rekening mee gehouden.	Meenemen bij uitwerking openbaar gebied	Nog niet gestart	De verdere uitwerking is al begonnen, maar wordt concreter nadat de deelgebiedsvisie is vastgesteld. Dit is naar verwachting in juli 2023. Het is nog niet mogelijk om aan te geven wanneer we de uitwerking kunnen laten zien aan de buurt. Wij houden u daarvan op de hoogte via de nieuwsbrieven en de website.



Ons kenmerk  
2023-005242

Bezoekadressen  
Engelandlaan 502  
2711 EB Zoetermeer  
Stadhuisplein 1

Postadres  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)  
[www.binnenstad-zoetermeer.nl](http://www.binnenstad-zoetermeer.nl)

Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer