

Eindverslag participatie ontwikkeling Van Aalstlaan 24

Gemeente Zoetermeer, 17 november 2022

Inleiding participatietraject

De gemeente wil de locatie aan de Van Aalstlaan 24 in de wijk Palenstein ontwikkelen en heeft haar inwoners gevraagd mee te denken over de invulling van deze locatie. Tijdens een bijeenkomst op donderdag 15 september in het CKC te Zoetermeer heeft de gemeente haar ideeën hiervoor gepresenteerd en hebben bewoners kunnen reageren op de gewenste ontwikkeling. Aansluitend is er tot en met 29 september de mogelijkheid geweest te reageren op de voorgestelde ideeën via Doe Mee. Ook via de mail zijn er reacties ontvangen.

Wat zijn de resultaten van het participatietraject?

De gemeente heeft in totaal 5 reacties binnengekregen via Doe Mee en de e-mail. Daarnaast zijn er veel reacties gegeven tijdens de bijeenkomst op 15 september. Alle reacties, en het antwoord hierop van de gemeente, kunt u vinden in de tabel vanaf pagina 3. Enkele reacties hebben aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek en mogelijke wijzigingen in de uitgangspunten voor de verdere planvorming. Alle suggesties die gedaan zijn geven we via dit eindverslag mee aan de marktpartijen door het als bijlage toe te voegen aan het zogenoemde Planuitwerkingskader. Zo blijven de reacties en suggesties vanuit het participatietraject in het vervolg van het project zichtbaar. In het Planuitwerkingskader beschrijft de gemeente de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling. Aan de hand van dit kader zoekt de gemeente in de volgende fase naar een projectontwikkelaar om tot een woningbouwplan te komen. Het Planuitwerkingskader wordt na dit participatietraject afgerond.

Gewenste ontwikkeling

Voor de locatie aan de Van Aalstlaan 24 heeft de gemeenteraad in 2018 een kavelpaspoort vastgesteld. Het kavelpaspoort geeft richting aan de toekomstige invulling. Het beoogde aantal nieuwe woningen voor deze locatie is 100 tot 150 met een maximale hoogte van het gebouw van 50 meter. Deze woningen zullen bestaan uit koop- en huurwoningen met een passende woonzorgvoorziening. Het gaat om woningen waar vitale ouderen zelfstandig kunnen wonen, met eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning en zorg. Met voorzieningen in de buurt, zodat zij daar kunnen blijven wonen als ze minder vitaal worden. Op de locatie staat ook het voormalige Monuta-gebouw, dat dienst heeft gedaan als uitvaartcentrum. Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk verhuurd. Het is de bedoeling dat dit gebouw blijft bestaan en deel gaat uitmaken van de woonzorgvorm.

Sfeerimpressie participatieavond 15 september

Datum: donderdag 15 september 2022

Tijd: van 19.00 uur tot 21.00 uur

Locatie: CKC Osylaan Zoetermeer

Aantal bezoekers: 35

Donderdagavond 15 september vond in het CKC een bijeenkomst plaats voor omwonenden en belanghebbenden om mee te denken over de invulling van het gebied aan de Van Aalstlaan 24. De sfeer van de avond was gemoedelijk. Ongeveer 35 mensen bezochten de bijeenkomst, onder hen omwonenden, een aantal huidige gebruikers van het Monuta-gebouw, geïnteresseerden in woonzorgwoningen en een aantal raadsleden. Wethouder Ronald Weerwag heette de aanwezigen welkom. De projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente gaven een korte toelichting op het proces en op de gewenste ontwikkeling, daarna werd het gesprek gevoerd aan verschillende thematafels.

De gemeente denkt voor deze locatie aan 100 – 150 woningen die geschikt zijn voor vitale ouderen, met een vorm van zorg in de nabijheid. Er is nog geen bouwplan, de ideeën worden op dit moment uitgewerkt. Op de locatie staat het voormalige Monuta-gebouw. De gemeente wil het gebouw behouden en denkt dat het met een nieuwe functie een mooie toegevoegde waarde kan hebben voor de toekomstige woonzorgwoningen. Vanwege de voormalige functie als uitvaartcentrum is het een betekenisvolle plek voor veel inwoners.

Na deze uitleg ging de groep uiteen en konden de aanwezigen aanschuiven bij drie thematafels om hun vragen te stellen en hun ideeën in te brengen. De drie thema's waren de ruimtelijke invulling van het gebied, ideeën voor de invulling van het Monuta-gebouw en de woonzorgvorm. De aanwezigen konden tijdens de avond hun reactie opschrijven op een reactieformulier. Ook schreven de gesprekleiders aan de thematafels de reacties op. Er waren veel ideeën voor de invulling van het Monuta-gebouw en de woonzorgvorm. Er waren ook zorgen over bijvoorbeeld mogelijke geluidsoverlast van het wegverkeer en de hoogte van de toekomstige bebouwing.

Vervolgproces ontwikkeling

Na het participatietraject wordt het Planuitwerkingskader afgerond en aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Om vervolgens tot een marktpartij en daadwerkelijk bouwplan te komen wordt een openbare selectieprocedure uitgeschreven, waarbij partijen een inschrijving kunnen doen op basis van de uitgangspunten uit het Planuitwerkingskader. De gemeente kiest aan de hand van een aantal selectiecriteria vervolgens het beste plan. Dit plan zal door de winnaar op een informatiebijeenkomst worden gepresenteerd aan eenieder die hierin geïnteresseerd is. Deze winnende partij heeft vervolgens de mogelijkheid het plan verder uit te werken en de grond te kopen van de gemeente. De bouw kan starten zodra het bestemmingsplan is herzien en er een omgevingsvergunning is afgegeven. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan in 2025.


Reacties en antwoorden participatie Van Aalstlaan 24

Bijeenkomst 15 september 2022

Reactieperiode Doe Mee & email: 15 t/m 29 september 2022

	Reactie belangstellende	Antwoord gemeente Zoetermeer
1	Monuta – Inrichting binnen	
a.	<p>Suggesties voor de invulling van de ruimten in en om het Monuta-gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Therapeutisch verwarmd klein zwembad inclusief stroming (6x). • Fysiotherapie / gymruimte / Fitness (rolstoeltoegankelijk); sportzaal (4x). • Ruimte voor mentale therapieën/yoga/meditatie /stille 4x). • Wijkvoorzieningen: Huisarts / apotheek / tandarts / wijkverpleegkundige / thuiszorg organisatie. • Brievenbus • Huiskamer, spreekkamer • Balkon – even buiten kunnen zitten. • Voorzieningen voor bezoeker/ mantelzorger om samen iets te doen, bijvoorbeeld zwemmen, en voorzieningen voor de bezoeker/ mantelzorger zoals kinderopvang. • Een stilleruimte, bijvoorbeeld een koepel in de tuin. 	<p>Dank voor alle suggesties. In het Planuitwerkingskader komen de randvoorwaarden voor de nieuwe functie(s) van het Monutagebouw. Uw suggesties zullen via dit Eindverslag worden meegegeven aan de marktpartijen die een plan gaan maken.</p>
b.	<p>Suggesties voor de voorzieningen en het gebruik van het Monuta-gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de vitaliteit zijn mentale en sociale activiteiten belangrijk. Hiervoor zijn voldoende (flexibele) gemeenschappelijke ruimtes noodzakelijk. Ook voor de buurt en bezoekers. • Maak deze ruimtes boven in de toren, zodat er ook uitzicht is op de stad en de bovenste verdiepingen niet alleen maar dure appartementen bevat. • Het Monuta-gebouw heeft grote en kleine ruimtes. Sommige ruimtes lenen zich meer voor kleinschalige activiteiten zoals een fysiek spreekuur met een zorgverlener, een muziekkamer of massage kamer en een stilleruimte. • De receptie of huismeester kan hier een voorziening hebben. • Het voormalige Monuta-gebouw als een ontmoetingscentrum voor de bewoners met eventueel een horecaformat. 	Zie 1 a
c.	<p>Suggesties voor recreatief gebruik van de ruimtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hobbyruimtes waar kunstenaars / activiteitenbegeleiders activiteiten kunnen aanbieden. • Open ateliers, winkeltjes • Eetgelegenheid, koffie gelegenheid, (4x). • Recreatie: Gemeenschappelijke recreatieruimte waar je samen kunt komen om samen dingen te doen, zoals eten en 	Zie 1 a

	naar muziek luisteren of uit te voeren, met een terras waar je ook buiten kan zitten. Of voor spelletjes, Muziek, koor, Biljart ruimte (3x). Gezamenlijke uitstapjes	
2	Ruimtelijke inpassing	
a.	<p>Hoogte bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgen over verlies van privacy in tuinen aanliggend aan Australiëweg aan Zegwaartse zijde aan de Pruiimgaarde. • Zorgen over verlies van zonlicht, in de winter al last van de schaduw van de torens in van Aalstpark. • Lager is beter • Zorgen over privé voor omliggende wijk Seghwaert • Waarom hoogbouw niet midden in het nieuwe bouwproject maar aan de rand met bestaande woningen? • Ombouw laag houden en in het midden een stille tuin en een plek waar sociaal samen gegeten kan worden, zonder dat je last hebt van de Australiëweg (2x) • Een bouwhoogte van 100- tot 150 meter zou betekenen dat er een bebouwing van ca 15 etages komt. Terwijl het juist de ambitie was om in Palenstein niet meer zoveel hoogbouw te hebben. Hoe staat het nu dan met die ambities? Mij lijkt een gebouw met maximaal 7 etages op die locatie meer passen bij het stadsbeeld op die plek. Valwinden zijn bij hoogbouw een bekend verschijnsel en belemmeren het genot van een terras. Bert Blocken, civiel ingenieur en manager van de windtunnel van de TU Eindhoven, heeft hier al voor gewaarschuwd. 	<p>Het bouwplan is op dit moment niet bekend. Het Planuitwerkingskader biedt de mogelijke bouwlocatie en de maximale bouwhoogte. Het ontwerp wordt gemaakt door een marktpartij, waarbij rekening gehouden dient te worden met de geluidsbelasting op de nieuwe woningen en zoveel mogelijk met behoud van het groen.</p> <p>Naar aanleiding van deze zorgen is een bezonningsonderzoek gedaan om te kijken naar de impact van een nieuw gebouw op de woningen aan de Pruiimgaarde. De conclusie hieruit is dat er qua bezonning ruimschoots wordt voldaan aan de Zoetermeerse bezonningsnorm, bekeken op de voor schaduwwerking meest ongunstige dag (19 februari) en in het geval van het voor schaduwwerking meest ongunstige ontwerp van het bouwplan (50m hoog aan de zijde Australiëweg). Zie voor de onderbouwing hiervan bijlage 1 onderaan dit Eindverslag.</p> <p>Voor de impact op deze woningen op het gebied van privacy is ook nader onderzoek gedaan. In Zoetermeer wordt bij nieuwbouw de Zoetermeerse 30 gradenregeling toegepast als vuistregel bij bestaande grondgebonden woningen. De 30 gradenregeling zorgt voor een beperking van de maximumhoogte van een gebouw (deel) gerelateerd aan de afstand van een tegenoverliggende woning. Het gaat hierbij om aspecten als bezonning, belichting en uitzicht op en vanuit de voor- en achtergevel van de bestaande woning. Uitgangspunt bij dit onderzoek was een mogelijk bouwblok met de maximaal toegestane hoogte van 50 meter aan de zijde van de Australiëweg. Uit dit onderzoek blijkt dat dit een belemmering geeft tot 86,6 meter bij een hoek van 30 graden. De dichtstbij gelegen woningen aan deze zijde liggen op 104 meter. De gemeente acht hoogbouw tot maximaal 50 meter op deze locatie daarom inpasbaar.</p>

		
b.	<p>150 woningen is te veel voor deze kleine kavel, zorg ervoor dat er minder woningen komen.</p>	<p>Het is de inschatting van de gemeente dat dit aantal woningen op een kwalitatief goede manier inpasbaar is. Deze inschatting is bevestigd door het consulteren van marktpartijen. De bandbreedte van 100 – 150 woningen die wordt meegegeven geeft echter ook ruimte om minder woningen te realiseren.</p>
c.	<p>Het is een enorm geluidsgevoelige plek, hoe krijg je dit goed voor juist zorgwoningen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgt de bouw van de wand aan de Australiëweg niet juist voor extra weerkaatsend geluid aan de noordzijde (Zegwaardse kant)? • GELUIDSWANDEN! • Tunnel over de Australiëweg (2x) • Australiëweg – Stank van de auto's 	<p>Het project zal moeten voldoen aan de wettelijke normen voor zowel geluidsbelasting als luchtkwaliteit. Bij het ontwerp van het bouwplan zal hierover slim nagedacht moeten worden.</p>
d.	<p>Mag er bovenop het Monutapand gebouwd worden?</p>	<p>Het uitgangspunt van de gemeente is dat het Monutagebouw als gebouw/paviljoen zo veel mogelijk herkenbaar blijft. Er worden daarom restricties meegegeven aan mogelijke aanpassingen aan dit gebouw om de waarde van het gebouw te kunnen behouden, dit zal in het Planuitwerkingskader worden omschreven. Of er bovenop het Monutagebouw gebouwd mag worden hangt af van deze restricties en de wijze waarop dit vormgegeven zou worden. Zie ook de antwoorden bij 2 e.</p>
e.	<p>Uitgangspunt behoud Monutagebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tegenstrijdig, behoud en monumentenstatus geven, maar ook aanbouwen of overbouwen • Gemengde gevoelens bij het gebouw door voormalige functie, ook nu is het bekend dat mensen het gebouw mijden ondanks de nieuwe functie 	<p>Zoetermeer is als New Town met een leeftijd van 60 jaar relatief jong. De monumentenstatus die we geven aan de “jonge” naoorlogse monumenten gaat uit van “behoud door ontwikkeling”. Dat is een ander monumentenbeleid dan het bekende “niets veranderen” monumentenbeleid dat geldt voor oude (vooorlogse) monumenten.</p> <p>Dat is een begrijpelijke reactie. De gemeente heeft de inschatting gemaakt dat de emotionele waarde van het gebouw, samen met de cultuur-historische waarde, behoud ervan rechtvaardigt, in de wetenschap dat deze waarde mogelijk niet</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Monutagebouw tot zijn recht laten komen bijv. met daktuin op het dak • U geeft aan dat het de bedoeling is dat dit rouwcentrum deel blijft uitmaken van de bebouwing. Is dit werkelijk een haalbare optie? Ik ken het gebouw als gebruiker, en zie niet de meerwaarde in van behoud. Het is een sterk verouderd gebouw, en architectonisch ook sterk achterhaald. Er omheen of overheen bouwen lijkt mij geldverspilling. • Glazen overkapping over het Monutagebouw (ter isolatie en behoud aanzicht) dat ook een deel van de tuin omvat zodat er een 'wintertuin' ontstaat. Vb wooncomplex Futura a.d. Van Leeuwenhoeklaan. 	<p>door alle inwoners op dezelfde wijze ervaren zal worden.</p> <p>Dank voor deze suggestie.</p> <p>Het is door deskundigen op het gebied van erfgoed/cultuurhistorie beoordeeld als een waardevol gebouw. Daarbij wordt de waarde inderdaad niet alleen bepaald door de financiële waarde, maar ook door de architectonische, cultuur-historische en emotionele waarde.</p> <p>Dank voor deze suggestie. Het uitgangspunt van de gemeente is dat het Monutagebouw als gebouw/paviljoen zo veel mogelijk herkenbaar blijft. Dat zou wellicht op deze manier kunnen. Het krijgt in dit idee een belangrijke plek in een te creëren wintertuin. Het voordeel is dat daarmee het gebouw "binnen" komt te staan en daarmee ook direct wind- en waterdicht is.</p>
f.	<p>Erfgoed Respectering van de goed bewaarde cultuurhistorische waarden staat voor ons HGOS voorop en lijkt goed mogelijk. Een goed uitgangspunt is volgens ons om het gebouwtje als zelfstandig gebouw te laten staan en er geen gebouw of bouwlagen op te zetten, mede i.v.m. het bijzondere dak.</p> <p>Monutagebouw als 'erfgoedhuis' voor Zoetermeers erfgoed dat nu een plek zoekt.</p>	<p>De ingediende plannen zullen worden beoordeeld op hoe het Monutagebouw herkenbaar blijft en de architectonische waarde wordt gerespecteerd.</p> <p>Zie 1a</p>
g.	<p>Invulling van de kavel Het kavelpaspoort spreekt over gemiddeld tot hoge dichtheid als woonmilieu. Uw projectwebsite spreekt over wonen in het park. De bomen staan minimaal 10 meter vanaf de rand van de bouwkavel aan de Van Aalstlaan. Met een bouwkavel van 8800m² lijkt alleen de strook bij de Australiëweg te blijven staan. Dit zou ook de locatie zijn van de hoogbouw. Hoogbouw deels boven het Monuta-gebouw zou dan een optie zijn. Zoetermeer wordt steeds stenger in mijn beleving. Een kwalitatief goede beschutte buitenruimte (zonder tegels) als ontmoetingsruimte en bewegingsruimte voor de "vitale" ouderen lijkt mij noodzakelijk.</p>	<p>De toekomstige bebouwing op de Van Aalstlaan 24 is onderdeel van een groter geheel, namelijk de rand van Palenstein. In deze rand/ dit gebied is het uitgangspunt 'wonen in een park'.</p> <p>Uw suggestie over een groene beschutte ruimte nemen wij op in het Planuitwerkingskader.</p>
h.	<p>Gebruik een goede (herbestemmings) architect om een zorgvuldige afweging te maken hoe het gebouw herbestemd kan worden zonder de erfgoed waarden te verliezen <u>Oud Soetermeer Monuta</u></p>	<p>Dank voor deze suggestie.</p>

i.	Isolatie Energie technisch vrij slecht – laag energielabel <ul style="list-style-type: none"> • Gebouw opnemen in een gesloten atrium + Wintertuin. Denk aan ingesloten monumenten elders. Dan hoeft het gebouw minder opgekrikt te worden mbt isolatie/verwarming etc. • Met weinig kosten volledig te implementeren in het complex • Blokverwarming no go 	Zie 2 e
3 Doelgroep / betaalbaarheid		
a.	In de brief wordt als doelgroep Mensen die zorg nodig hebben, of eenvoudig toegang tot zorg moeten hebben genoemd. Dat lijkt mij een goede zaak, zeker als dit betere doorstroming vanuit gezinswoningen bevordert. Maar in het z.g. Kavelpaspoort staat "Doelgroepen - Doorstromende gezinshuishoudens, jonge gezinnen en empty nesters." Dat is een belangrijk verschil. De eersten zullen behoefte hebben aan een groene parkachtige omgeving met bankjes; niet aan een parkeerterrein met veel windval van de hoogbouw. Eventuele jonge gezinnen (groep-2) willen juist veel speeltoestellen en meer parkeerruimte dan groep-1.	Het kavelpaspoort is een eerste inschatting, in het Planuitwerkingskader wordt dat nader uitgewerkt tot concrete uitgangspunten. Daarbij kan een keuze worden gemaakt voor een specifieke doelgroep uit dit rijtje. In het Planuitwerkingskader wordt ingezet op de doelgroep vitale ouderen van 55+.
b.	Rolstoel woningen Gemengd (niet alleen ouderen)	Het gehele complex dient rolstoel-toegankelijk te zijn. Zie 3 a
c.	Komt er ook zorg voor jongeren?	Zie 3 a. Er wordt gekozen voor een andere doelgroep.
d.	Onderwerpen: invulling van de kavel, de woonzorgwoningen, de voorzieningen en het gebruik van het Monuta-gebouw. Dit lijkt mij sterk afhangen van de doelgroep waarop u zich richt. In uw omschrijving gaat het om woningen waar vitale ouderen zelfstandig kunnen wonen, met eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning en zorg. Wat zijn "vitale ouderen"? Tegenwoordig valt de 55+ er onder de senioren en zij werken nog. En als zij nog kinderen hebben die geen woning kunnen vinden en meeverhuizen? Gepensioneerden (67+) krijgen lastiger een hypotheek. Wat zijn woonzorgwoningen? De Wet Langdurig Zorg spreekt van woonzorgcentra of woonzorglocaties waarvoor een indicatie nodig is. <ul style="list-style-type: none"> • Op https://www.55pluswoningen.nl/ staat een lijst met zaken waaraan een seniorenwoning zou moeten voldoen. 	Onder (vitale) ouderen worden 1- of 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder verstaan. Er zijn verschillende mogelijkheden voor wonen met zorg. In het Planuitwerkingskader wordt nader ingegaan op het woonzorgconcept. Een zorgindicatie is niet vereist. Dank voor deze suggestie.
e.	Aangezien de doelgroep erg ruim lijkt is flexibiliteit in de indeling belangrijk. De bekende onderdelen staan in de eerdergenoemde 55pluswoningen lijst.	Dank voor deze suggesties. Zie voor de randvoorwaarden die worden meegegeven het Planuitwerkingskader.

	<ul style="list-style-type: none"> • Een goede ICT-infrastructuur in alle woningen en gebouwen voor e-gezondheid en online werken lijkt mij essentieel. • Bij kleine woningen meer gemeenschappelijke ruimtes of een centraal wonen project. Logeergelegenheid. • Goede grote lift installatie vanaf de parkeerplaats en begane grond. • 100 tot 150 woningen lijkt mij heel veel in combinatie met faciliteiten. • Zaken als lage energierekening, goede klimaatbeheersing (zonwering), voldoende geluid demping (steeds meer slechthorenden) zijn belangrijk 	
f.	Veilig wonen: Elektrische kookplaat, veel plekken voor scootmobiel.	Dank voor deze suggesties. Doordat er geen gasaansluiting wordt gerealiseerd voor de nieuwe woningen zal elektrisch koken inderdaad moeten gebeuren. Ook parkeerplaatsen voor scootmobielen zullen moeten worden ingepast.
g.	De plannen zijn ambitieus, zeker met het hergebruiken van het Monutagebouw, worden de woningen dan niet veel te duur voor Palenstein?	De huurwoningen krijgen een prijs die past bij de wettelijke afspraken die hiervoor gelden. De prijs voor de koopwoningen is aan de marktpartij om te bepalen. Zie ook het antwoord bij 3 i.
h.	Kan er voorrang worden gegeven aan mensen die doorstromen en/of uit Palenstein komen?	De gemeente kan dit niet afdwingen omdat de gemeente de verkoop of toewijzing van woningen niet zelf regelt. De mogelijkheid tot voorrang voor huidige bewoners van de wijk zal met de betreffende marktpartij/woningcorporatie worden besproken.
i.	Zijn de woningen zoals voorgesteld met huur en koop niet te duur om een goede doorstroming uit de wijk te kunnen genereren? Is het mogelijk om hier sociale huur te realiseren?	Naar aanleiding van de participatieavond wordt door de gemeente het uit te vragen woningbouwprogramma opnieuw bekeken. Daarbij wordt onderzocht of het haalbaar is sociale huurwoningen toe te voegen aan de uitvraag. Op dit moment is hierover nog geen zekerheid te geven. De definitieve woningcategorieën zullen een plek krijgen in het Planuitwerkingskader.
j.	Om op deze locatie koop- en huurwoningen met een woonzorgprogramma te realiseren, in een groene oase met diverse niveaueverschillen, lijkt ons een prima plan en spreekt ons erg aan.	Dank voor deze reactie.
4	Verkeer / parkeren	
a.	Elektrische auto's veilig parkeren niet op een plek waar de brandweer niet bij kan	Dit is een terecht punt, de brandweer zal vroeg in de planvorming worden betrokken.
b.	Het voormalige rouwcentrum ligt afgelegen om privacy aan de gebruikers te bieden, en werd in veel gevallen door bezoekers en gebruikers met de auto bereikt.	Dat blijft mogelijk. Maar ook zal er worden voorzien in een nieuwe, kortere en veilige route voor fietsers en voetgangers richting winkelcentrum Palenstein.
c.	Voor het gebruik van de diensten van het tegenoverliggende winkelcentrum en halte van de RandstadRail moet een buitengewoon veilige	Er wordt door de gemeente een ontwerp gemaakt voor een nieuwe en veilige oversteek tussen het plangebied en het

	oversteek mogelijk zijn. Bijvoorbeeld door een verhoogd en extra breed zebrapad met verkeerslichten.	winkelcentrum. Deze suggestie wordt meegenomen bij het ontwerpen van de oversteek.
d.	Gezien de beoogde bestemming is de veilige oversteekbaarheid van de Van Aalstlaan naar het centrum van Palenstein een belangrijke voorwaarde. Ook een gemakkelijk bereikbare bushalte in de nabijheid lijkt een voorwaarde.	Zie 4 c.
e.	Ondergronds parkeren is zeker een goed uitgangspunt. Of het beoogde woningaantal van 100 tot 150 hiermee te verenigen valt zal moeten blijken en moet geen vast uitgangspunt zijn.	Er zal qua aantallen parkeerplaatsen voldaan moeten worden aan de normen uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Vanuit kwalitatief oogpunt is het uitgangspunt het parkeren voor bewoners uit het zicht onder (eventueel verhoogd) maaiveld te realiseren.
f.	Een ander punt is de rol van de Australiëweg. Dit is een van de geslaagde 'parkways' van Zoetermeer. Kenmerkend is de groene inbedding van de weg. Hoge bebouwing dicht bij de weg is dus ongewenst. Vergelijk de woningbouw aan de westzijde van het begin van de Aziëweg, die bepaald detoneert. Dus anders dan het voorstel suggereert: geen oplopende bebouwing naar de weg toe, eerder naar de Van Aalstlaan (waar al hoge flats staan).	De waarde van de parkweg of parkway Australiëweg is nadrukkelijk in beeld, daarom wordt 17 meter aangrenzend aan de Australiëweg vrijgehouden voor de bomen.
g.	Situatie buiten de kavel, o a druk verkeer. De kavel ligt langs een drukke weg. De vitale ouderen moeten het winkelgebied Palenstein, het Dorp en de randstadrail Palenstein wandelend kunnen bereiken. Voor de locaties PTT en de garage geldt dit in de toekomst ook, als dit woning locaties worden. Een ruime oversteekplek met stoplichten lijkt mij noodzakelijk. De bushalte ligt vrij ver van deze locatie in een groene omgeving (Van Aalstpad - Australiëweg). Hier is sociale veiligheid belangrijk naast de al eerdergenoemde oversteek plaats.	Zie 4 c.
5	Groen / wonen in een park	
a.	Behoud groen met name aan zijde Australië weg. Er is nu teveel gekapt.	Langs de Australiëweg komt een brede zone waarin niet gebouwd mag worden. De bomen langs de Australiëweg zullen daarom grotendeels behouden blijven.
b.	De plaatjes zijn misleidend, hoe kun je op zo'n postzegel wonen in een park realiseren? Alle mooie bomen worden weggehaald, er blijft bijna geen groen over.	Er zal inderdaad groen verdwijnen, maar ook veel behouden blijven. Het 'wonen in het groen' is hier een belangrijk uitgangspunt. Bomen die niet behouden kunnen blijven moeten in de directe nabijheid worden gecompenseerd. De toekomstige bebouwing op de Van Aalstlaan 24 is onderdeel van een groter geheel, namelijk de rand van Palenstein. In deze rand/ dit gebied is het uitgangspunt 'wonen in een park'.
c.	Een parkachtige omgeving wordt voorgesteld. Dat is een goede keuze maar in het ontwerp	Zie 5 b.

	moet nog blijken hoe dit met bebouwing valt te combineren. Het is immers een beperkte kavel.	
d.	Parkwijk setting prima, ook dat bomen langs Australiëweg behouden blijven.	Dank voor uw reactie.
e.	Binnentuin	Dank voor deze suggestie. Dit wordt meegegeven via het Planuitwerkingskader.
f.	Gezamenlijk terras	Dank voor deze suggestie.
g.	Indien hier een wooncomplex komt moet ervoor gewaakt worden dat hier alleen maar een woontoren komt. De groenstrook is prachtig te gebruiken om als park recreatiemogelijkheid te bieden aan minder mobiele bewoners.	De gemeente onderschrijft dit.
6	Participatietraject	
a.	Op welk niveau is dit traject? Mijn indruk is ergens tussen informeren en consulteren. Zijn er belanghebbenden bij betrokken en uitgenodigd zoal groepen uit het “knarrenhof “ Traject. Zij richten zich op leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Ook in gestapelde vorm. Deze groep richt zich meer op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en zit niet op de laagste treden van participatie.	Het gaat zowel om informeren (over het proces en de ideeën van de gemeente) als consulteren (wat vinden de deelnemers hiervan?). Naast de bewoners van de omliggende wijk zijn er ook belangengroeperingen uitgenodigd. Daarnaast is breed geadverteerd over deze avond via de (lokale) media, sociale media en overige gemeentelijke communicatiekanalen.
b.	Zijn er betrokkenen uit de woonvorm Centraal Wonen betrokken bij dit project. https://wvdt.nl/	Zie 6 a.
c.	Ik begrijp dat de gemeente de opdrachtgever is voor dit project. De wensen van de gemeente worden neergelegd bij de projectontwikkelaar. Wie heeft de uiteindelijke regie?	De gemeente bepaalt via het Planuitwerkingskader de randvoorwaarden en kaders. OP basis daarvan maken marktpartijen een plan. De gemeente kiest vervolgens het beste plan op basis van de geformuleerde selectiecriteria.
d.	Waarom is hier geen woningbouwvereniging bij betrokken?	Dat is in eerste instantie een vraag voor de woningbouwvereniging(en). Los daarvan wordt op basis van de reacties uit dit participatietraject nog onderzocht of, en zo ja op welke wijze, sociale woningbouw kan worden toegevoegd aan het programma. Zie ook 3 i.
7	Overig	
a.	Geef het project een nieuwe naam	De projectnaam is officieel Van Aalstlaan 24. Omdat op het kavel het voormalige Monutagebouw staat wordt ook deze term vaak gebruikt. Een nieuwe projectnaam kan er komen als er een marktpartij geselecteerd is, bijvoorbeeld met de naam van het winnende plan.
b.	<ul style="list-style-type: none"> Geef ruimte aan 'afscheid van oude functie van gebouw' voor en door bewoners van Zoetermeer d.m.v Herinneringen dag met rituelen. Er kan bijvoorbeeld een 'levensboom' als kunstobject worden gemaakt. Huidige kunstenaars zouden dit graag als opdracht aannemen. Betrek inwoners! (Placemaking) 	Het is een goede suggestie om aandacht te besteden aan de verandering van functie en de waarde die de voormalige functie voor inwoners van Zoetermeer heeft. De gemeente zal dit te zijner tijd nader uitwerken.

	<ul style="list-style-type: none"> • Herinneringen dag; historisch geheugen; afscheid oud gebruik gebouw 	
c.	Voedselbank en ateliers (huidige huurders) zorgen over hoelang ze mogen blijven wonen	De gemeente spant zich in om tijdig nieuwe ruimte te vinden voor de huidige gebruikers, maar kan dat op dit moment niet garanderen.
d.	Bewoners laten meestemmen wat mooi en prettig wonen is. Niet architecten 'met verstand van wonen'	Het kiezen van het beste plan wordt gedaan door een deskundigen-jury, waarin ook het woonzorg-aspect zitting krijgt.
e.	In het verleden heeft HGOS onderzoek (Commissie Historisch Erfgoed van HGOS) gedaan naar de cultuurhistorische waarde van het Monuta-gebouw en gepleit voor het behoud ervan. Wij zijn dan ook ingenomen met het huidige voorstel tot behoud van Monuta en inpassing in een woningbouwplan. De voorgenomen invulling met wonen voor ouderen, met een zorgcomponent, lijkt ons passend, en veelbelovend voor hergebruik van het Monuta-gebouw.	Dank voor deze reactie.

ADVIES SO/Stedebouw

Onderwerp: bezonning mbt Ontwikkeling van Aalstlaan 24

Foke de Jong, stedenbouwkundige PalensteinSO/RB

Datum: 8 november 2021

Algemene gegevens

Gebied: Palenstein, Van Aalstlaan 24

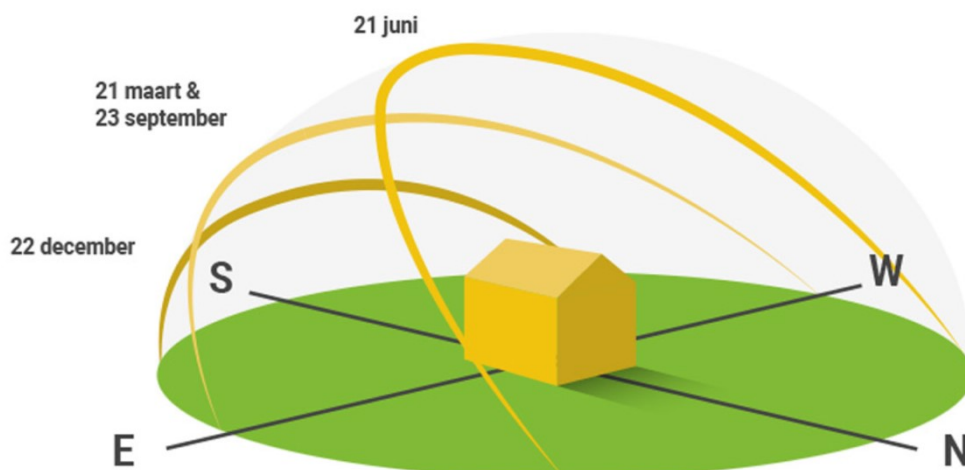
Documenten: HER: Zoetermeerse bezonningsnorm

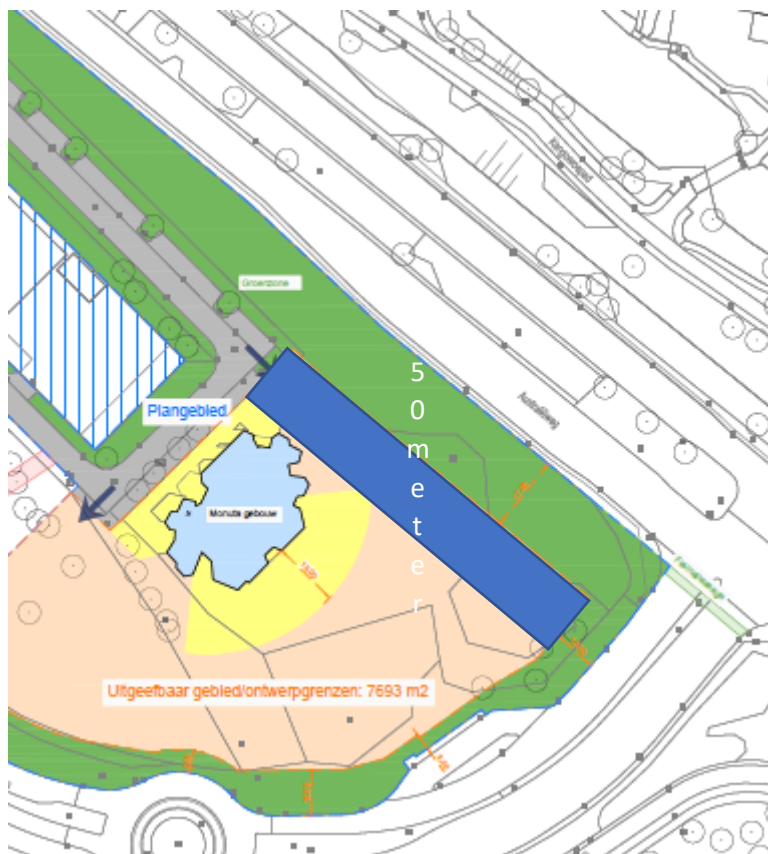
Aanleiding

Tijdens de participatieavond voor de ontwikkeling van de Van Aalstlaan 24 op 15 september 2022 is de zorg uitgesproken over schaduwwerking door de nieuwe bebouwing op de woningen aan de Pruimengaaarde.

Zoetermeerse bezonningsnorm

In Zoetermeer is sinds 2020 de bezonningsnorm vastgesteld waar elke nieuwe ontwikkeling zich aan moet houden. Daarmee wordt elke nieuwe ontwikkeling/bouwblok getoetst aan deze norm, zodat de bestaande woningen rondom het nieuwe blok de garantie krijgen nog steeds zon te hebben. Vanaf 19 februari tot 21 oktober wordt de bezonning/schaduwwerking bekeken. De wintermaanden worden dus niet meegenomen. Op 21 juni staat de zon het hoogst aan de hemel en is de schaduw die een gebouw geeft het kleinst. Op 19 februari staat de zon laag en geven de gebouwen dus veel schaduw.





Uitgangspunt: mogelijke bebouwing van 50 meter hoog aan de zijde van de Australiëweg

50 meter hoog maximaal op de bebouwingslijn 17 meter vanaf kant weg

Aan de hand van de bovenstaande situatietekening is gekeken naar de schaduw situatie gedurende het gehele jaar. Als meest ongunstige dag is naar de situatie op 19 februari gekeken. Dan zien we dat vanaf 15.00 uur de schaduw de tuinen van de woningen aan de Pruiemengarde bereikt. Voor 15.00 uur is er helemaal geen schaduw van de nieuwe bebouwing op de tuinen van de woningen aan de Pruiemengarde. De andere dagen is de schaduwwerking gunstiger. Er zal tussen half maart en half september helemaal geen schaduw over de tuinen vallen.

Daarmee voldoet de bebouwing ruimschoots aan de Zoetermeerse bezonningsnorm.