

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Beeldkwaliteitplan Palenstein
<b>Zaaknummer</b>	-2012-001061
<b>Documentnummer</b>	DOC-2012-005747
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	Dhr. drs.W.K.J. Verkerk w.k.verkerk@zoetermeer.nl 079-3468396
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Haan, T.J.
<b>Mede verantwoordelijke(n)</b>	Haring, H.M.M.

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	voor 1 juli 2013 ivm relatie bestemmingsplan. Na verwerking van de inspraakreacties wordt verwacht dat het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitplan dan in april/mei in de commissie behandeld kan worden.
<b>Programma(s)</b>	9 Inrichting van de stad
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de wijkvisie Palenstein.
<b>Samenvatting</b>	Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de wijkvisie van Palenstein en de daaraan gekoppelde contract afspraken met de woningbouwcorporaties Vidomes, Vestia en De Goede Woning. Voor de verdere uitwerking van de plannen beschikt de gemeente over diverse ruimtelijke toetskaders. Naast het bestemmingsplan is dat het beeldkwaliteitplan. Het concept beeldkwaliteitplan zoals dat bij de stukken van 2 juli zat is in overleg met de corporaties verder aangescherpt. Op 29 oktober 2012 is dit plan door alle partijen vastgesteld als contractstuk. In een apart participatie traject met de (toekomstige) bewoners van Palenstein is gevraagd naar de voorkeur voor de diverse bebouwingsssferen in het plan. Deze voorkeuren zijn leidend bij de verdere uitwerking van de plannen voor de corporaties en de gemeente. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad wordt het beeldkwaliteitplan ook door de welstand als toetskader gebruikt.
<b>Bijlagen + locatie</b>	Hoofdlijnen beeldkwaliteit Palenstein

# Raadsbesluit nr. DOC-2012-005747

## Beeldkwaliteitplan Palenstein

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2012.

### **besluit**

#### **besluit**

1. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan Palenstein d.d. 18 december 2012 vast te stellen als toetskader voor de verdere uitwerking van de op 2 juli 2012 vastgestelde wijkvisie Palenstein.
2. Kennis te nemen van de voorkeuren uit het participatieproces voor de bebouwingssferen B en C en deze als toetskader voor de nadere uitwerking van de plannen te hanteren.
3. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan Palenstein te gebruiken ten behoeve van de welstandsbeoordeling bij de verdere uitwerking van de deelgebieden/plannen voor de wijk, evenals bij inrichtingsplannen en omgevingsvergunningen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 april 2013

de griffier,

de voorzitter,

(mw. drs. K. Bolt)

(Ch.B. Aptroot)

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

De gemeente Zoetermeer en woningcorporaties De Goede Woning, Vidomes en Vestia werken samen aan de vernieuwing van de wijk Palenstein. Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vaststellen van de bestuurlijke kaders voor de herstructurering van de wijk Palenstein. Op 29 oktober 2012 heeft de formele ondertekening door alle contractpartners voor de herstructurering van de wijk plaatsgevonden.

Bij het maken van een marktconform en toekomstgericht plan is het van belang rekening te houden met de beoogde doelgroepen c.q. leefstijlen. Wat zijn hun wensen en drijfveren, waar wonen ze nu en hoe kunnen zij verleid worden om in Palenstein te komen wonen? De gezamenlijke ambitie van de betrokken partijen is dat Palenstein een gezinsvriendelijke stadswijk wordt met ruimte voor individualiteit en verscheidenheid. De wijk krijgt een gedifferentieerde woningvoorraad in het middensegment van de markt met zowel huur- als koopwoningen en zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Groen en water zijn kwaliteitsdragers van de wijk en spelen een belangrijke rol bij het bepalen van de gewenste sfeer in de wijk.

Deze plannen voor de wijk zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde wijkvisie. Voor uitwerking van de plannen hanteert de gemeente diverse toetskaders. Naast het bestemmingsplan, de parkeernota en de wijkvisie hoort daar ook het beeldkwaliteitplan bij. In de uitvoering zal deze toetsing ook conform de afspraken uit de welstandsnota uitgevoerd worden. In de welstandsnota staat daarover het volgende: *“indien voor specifieke gebieden een stedenbouwkundig programma van eisen, een stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is vastgesteld, vormen deze stukken het beoordelingskader voor de (te realiseren) context. Dit kader wordt gebruikt ten behoeve van de welstandsbeoordeling.”*

## Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Met het beeldkwaliteitplan worden kaders meegegeven voor architectuur, materialisatie, kleurstelling, gevels, bouwhoogte, inrichting openbare ruimte etc. Voor Palenstein is er per uit te werken deelgebied een aantal uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgesteld. Vertrekpunt zijn de algemene uitgangspunten. Daarbij is onderscheid aangebracht voor de bebouwing en de openbare ruimte.

### Algemene uitgangspunten ruimtelijke structuur Palenstein

- Centraal staat een langgerekte door bebouwing omzoomde ruimte: de Singel (centrale as). Het groen en water van de Singel vormt een belangrijke kwaliteitsdrager.
- De centrale as (met wandelroute) komt uit op het Plein, middelpunt van Palenstein. Aan het plein is het nieuwe winkelcentrum gesitueerd.
- Palenstein Park vormt de westelijke entree tot Palenstein vanaf het stadscentrum.

### Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit bebouwing Palenstein

- Architectonische uitwerking: bloksgewijs. Samenhang per blok, variatie tussen blokken maar binnen dezelfde 'familie', kopgevels zijn volwaardige gevels.
- Materiaalgebruik: baksteen in warme tinten (oranjerood, okerbruin). Voor Palenstein wordt vooraf een palet gekozen uit deze warme tinten. Andere kleuren kunnen beperkt als accent worden gebruikt.
- Kleurstelling: aansluiten op de rodere steen aan zijde Schoutenhoek en de meer geel/bruine tinten aan zijde Castellum.
- Gevelindeling: herkenbaarheid via verticale gevelindeling

- Bouwhoogte: eengezinswoningen langs de Singel krijgen aan de voorzijde drie volle bouwlagen en appartementen langs de Singel minimaal vier bouwlagen. De laagbouw achter de Singel krijgt twee bouwlagen met kap. Bouwhoogtes van appartementen aan het Plein (winkelcentrum) en het Park Palenstein zijn hoger.
- Dak/Kapvorm: platte daken en zadeldaken als basisvorm (aan de achterzijde van de woningen langs de Singel evt. lessenaarsdaken).
- Buitenruimte: bij appartementen balkons, deels uitkragend. Eengezinswoningen hebben een tuin.
- Overgang privé/openbaar: mee ontwerpen met de woningen. Afscheidingen door een hek, eventueel aangevuld met een gemetseld muurtje en/of een haag. Delftse stoepen.
- Plinten/winkelpuien: gevels van de winkels en voorzieningen volgen de ritmering van de woningen.

### **Algemene uitgangspunten openbare ruimte Palenstein**

- Kwaliteitsniveau: Centrale as/de Singel en het Plein zijn qua investering geraamd op kwaliteitsniveau Basis+ en de overige deelgebieden op kwaliteitsniveau Basis.
- Verkeer: de Singel is autoluw, met incidenteel verkeer. Er wordt niet geparkeerd.
- Parkeren: zo veel mogelijk uit het zicht, op eigen terrein in binnengebieden. Bezoekers parkeren op straat.
- Verharding : Beperken, zoveel mogelijk een groene inrichting.
- Groen: De wijk heeft een groene uitstraling. Bestaande bomen zo veel mogelijk handhaven en inpassen. Natuurvriendelijke oevers.

### **Financiën**

Voor de uitwerking van de wijkvisie Palenstein en de daarbij opgestelde uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn tussen de gemeente en de corporaties financiële afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde kaders op 2 juli 2012. Met de ondertekening van deze afspraken door alle partijen op 29 oktober 2012 zijn deze ook door de corporaties verbindend verklaard.

### **Communicatie, participatie en inspraak**

Omdat gemeente en corporaties in de rol van eigenaar en/of beheerder van gebouwen en openbare ruimte verantwoordelijk zijn voor de realisatie en exploitatie is in eerste instantie intensief overleg gevoerd over de opzet van de plannen voor de herstructurering. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het vaststellen van de wijkvisie Palenstein. Deze wijkvisie is planologisch vertaald in het ontwerp bestemmingsplan Palenstein. Voor het ontwerp bestemmingsplan geldt een aparte procedure.

Rond de verdere invulling van het beeldkwaliteitplan is afgesproken dat de (toekomstige) bewoners hun voorkeur aan konden geven voor de gepresenteerde bebouwingsvormen.

Er waren drie typen bebouwingsvormen opgenomen. Voor de toekomstige bewoners is een referentie groep geënquêteerd. De enquête bebouwingsvorm is uitgezet via de website en de Palensteinkrant(zie bijlage) en is ingevuld door bewoners en mensen die mogelijk geïnteresseerden zijn in Palenstein. Het doel van de enquête is om een beeld te krijgen van de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Bij het uitwerken van de plannen houden wij hier rekening mee. Tijdens de bewonersbijeenkomst op de Forumavond van 31 oktober 2012 is de uitslag bekendgemaakt.

De meeste mensen hebben gekozen voor bebouwingsvorm C, met B als goede tweede. Deze uitkomst is leidraad voor de uitwerking van de plannen en vormt een handleiding voor de toekomstige ontwerpers.

Voorkeur C

- In de wijk: 41%

- Buiten de wijk: 41%



BEBOUWINGSFEER C

#### Voorkeur B

- In de wijk: 33 %
- Buiten de wijk: 36%



BEBOUWINGSFEER B

Het beeldkwaliteitplan staat verder geagendeerd voor de commissie ruimtelijke kwaliteit van 15 januari 2013.

#### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de gebruikelijke gemeentelijke kaders en de inschakeling van relevante adviesorganisaties door de initiatiefnemers.

#### **Rapportage en evaluatie**

Bij de uitwerking van de diverse deelprojecten komt de toetsing aan de vastgestelde beeldkwaliteitplannen per deelgebied aan de orde.

## **Begrotingswijziging**

Nvt.