

21-04-2026



ADDENDUM DEELGEBIEDSVISIE 3

LUXEMBURGLAAN E.O.



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

Hoofdstuk 1: Aanleiding en inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel Deelgebiedsvisie en addendum	5
Hoofdstuk 2: Ruimtelijk programmatische uitgangspunten	6
2.1 Bouwstenen	6
2.2 Programma wonen	13
2.3 Beeldkwaliteitsplan binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel)	14

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING EN INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 23 mei 2023 is de deelgebiedsvisie van *deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.* geamendeerd vastgesteld. Deze visie gaat over het deelgebied als geheel. Zo worden de verschillende locaties in samenhang met elkaar bekeken. De ambities van de Visie Binnenstad 2040 zijn samen met de initiatiefnemer en inwoners van het deelgebied uitgewerkt. Het amendement is aanleiding dit addendum op te stellen.

In het geamendeerde raadsbesluit staat het volgende over het bouwblok Luxemburglaan 1-15:

In te stemmen met de deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving, 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 is aangescherpt:

- a. Direct voor de panoramaramen van het complex aan het Noordwaarts mag de hoogte maximaal 18 meter bedragen en 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 tot maximaal 40 meter oplopen.
- c. In afwijking van a. en b. mag direct voor de panoramaramen van het complex aan het Noordwaarts de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen, de bouwhoogte in getrapte vorm in plaats van tot maximaal 40 meter oplopen tot maximaal 60 meter.

Dit resulteert in wijzigingen in tekst, kaartjes en afbeeldingen. Deze zijn opgenomen in dit addendum.

Daarnaast is een verkeerskundige proefopstelling uitgevoerd in juni 2025. Dit betrof het eenrichting maken van de Duitslandlaan. Dit was onder andere naar aanleiding van vragen binnen de Buurtvisie. Bij de beantwoording is aangegeven een proefafsluiting uit te voeren. De resultaten/ conclusies hiervan zijn opgenomen in dit addendum.

1.2 Doel Deelgebiedsvisie en addendum

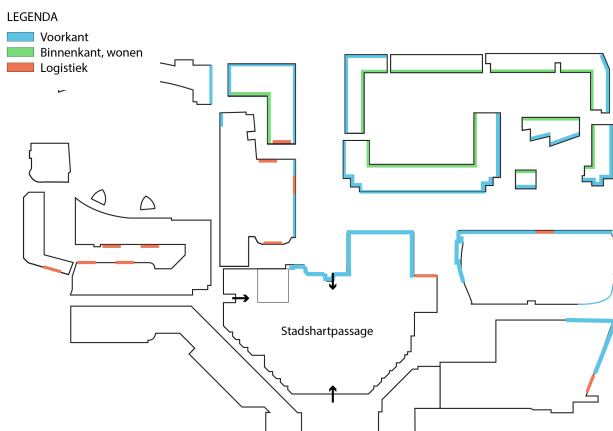
De deelgebiedsvisie en het daarbij behorende addendum is bedoeld om aan initiatiefnemers uitgangspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van hun planinitiatief. Daarnaast is de deelgebiedsvisie ook bedoeld om aan de omwonenden en ondernemers in het gebied te laten zien wat zij kunnen verwachten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

HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

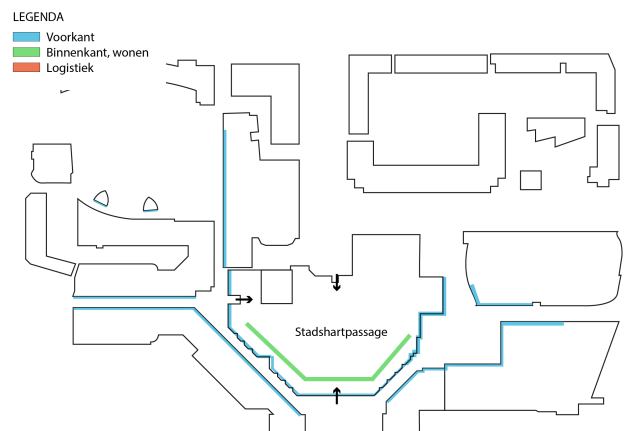
2.1 Bouwstenen

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 1: Bouwsteen 2: Voorkanten maaiveldniveau



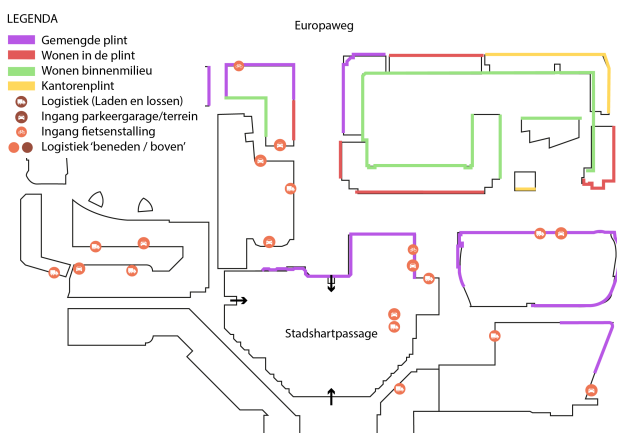
Afbeelding 2: Bouwsteen 2: Voorkanten bovenwereldniveau

Bouwsteen 3: Het stedelijke blok heeft een stedelijke plint.

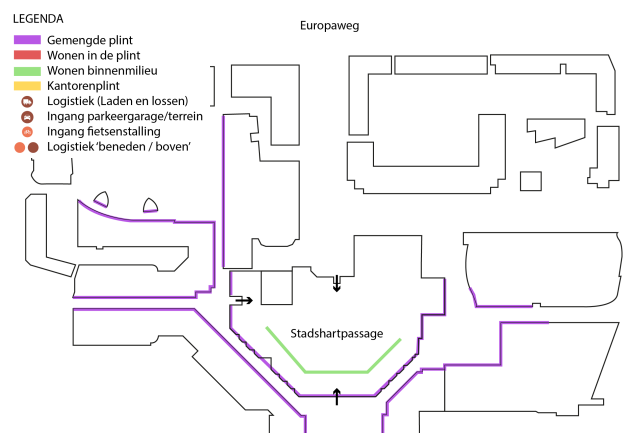
Funciemenging is essentieel om de binnenstad aantrekkelijk te maken. De stedelijke plint is de begane grondverdieping en eventueel de laag erboven. Vaak heeft deze een hogere verdiepingshoogte die direct aansluit op de aanliggende openbare ruimte. De plint wordt gevuld met commerciële en/of maatschappelijk 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.

De positie van een aantal plekken voor laden en lossen was niet correct weergegeven in de deelgebiedsvisie.



Afbeelding 3: Bouwsteen 3: Stedelijke plint maaiveldniveau



Afbeelding 4: 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 winkelpint 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.

Naar aanleiding van het amendement zijn de hoogtes van de Luxemburglaan 1-15 aangepast. In dit kader hebben de gemeente en de ontwikkelaar samen met een vertegenwoordiging van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van het appartementencomplex "Het Noordwaarts" (aanleiding indiening amendement) onderzocht of een ontwerp mogelijk is waarbij de zijramen van het appartementencomplex aan het Noordwaarts vrij blijven. In september en oktober 2023 zijn twee bijeenkomsten geweest. De voornaamste kritiek van de VVE op het ontwerp betreft de mogelijke bouw voor de zijramen/panoramaramen. Deze ramen kijken

uit op de Europaweg en geven vanaf de hogere verdiepingen uitzicht op de Zoetermeerse meerpolder richting Leiden. In de gesprekken met de gemeente, ontwikkelaar en de VVE zijn ontwikkelvarianten uitgedacht waarin het uitzicht door de zijramen vrij blijft.

Aanpassing maximale hoogte zijramen

In het geamendeerde besluit is aangegeven dat de hoogte voor de zijramen maximaal 6 meter mag zijn. De varianten wijken hiervan af, de hoogte is 7,5 meter. Deze aanpassing komt voort uit de gesprekken met de vertegenwoordiging van de VVE en de ontwikkelaar. Een hoogte van 7,5 meter houdt het uitzicht nog steeds vrij voor de zijramen van de bewoners van het Noordwaarts. Uit de gesprekken is gebleken dat er in het complex aan het Noordwaarts vanaf de tweede verdieping gewoond wordt. Door de hoogte aan te passen naar maximaal 7,5 meter is het mogelijk om een woonlaag te plaatsen op de begane grond van de nieuwbouw, wat met 6 meter niet mogelijk was.

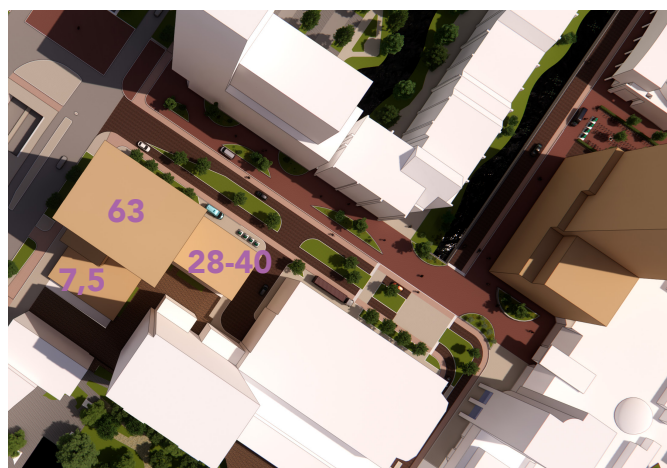
Inloopbijeenkomst 16 november 2023

De ontwikkelvarianten zijn op 16 november 2023 gepresenteerd aan bewoners/omwonenden van het deelgebied. Doel was om bewoners te informeren over de veranderingen ten opzichte van de deelgebiedsvisie (60m in plaats van 40m), en omwonenden de kans te geven om vragen te stellen.

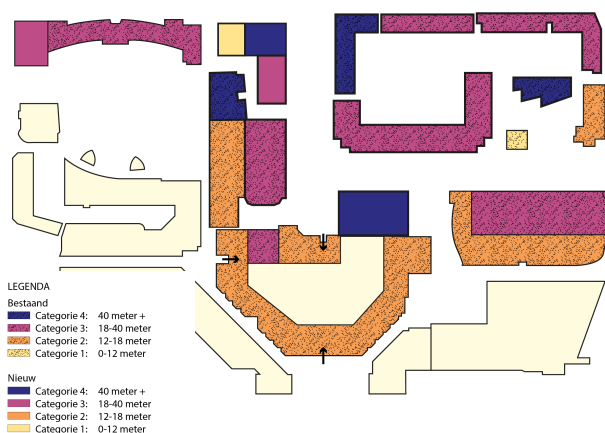
Aanpassing hoogtes Luxemburglaan 1-15

Aan de Europaweg zal ter hoogte van de

panoramaramen van de woontoren aan het Noordwaarts de hoogte vallen in categorie 1 tot een maximum van 7.50 meter. Op de hoek van de Luxemburglaan en Europaweg in categorie 4 met een maximum van 63 meter. Aan de Luxemburglaan categorie 3: 28 meter getrapt oplopend.



Afbeelding 5: Nadere invulling hoogte nieuwe gebouwen



Afbeelding 6: 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.

Auto en fiets

Zowel de Duitslandlaan als de Luxemburglaan worden ingericht als 30 km/u weg. De Duitslandlaan wordt ingericht als éénrichtingsweg lopend van oost naar west. Dat betekent een ander profiel/inrichting van de straat. De buurtbewoners hebben gevraagd om een proefopstelling voordat het éénrichtingsverkeer op de Duitslandlaan en afsluiting van de lus bij Boevenlangs zal worden gerealiseerd.

Resultaten/conclusie proefopstelling

De resultaten van de proefopstelling die in juni 2025 is uitgevoerd, bevestigen in grote lijnen de aannames die in het onderzoek van 2023 zijn gedaan over de herverdeling van het verkeer door het afsluiten van de verkeerslus Bovenlangs en het instellen van eenrichtingverkeer op de Duitslandlaan (van de Denemarkenlaan naar de Luxemburglaan).

De afsluiting van de verkeerslus Bovenlangs heeft het meeste effect op de herverdeling van het autoverkeer door de Binnenstad. De capaciteit

van alle wegen in de Binnenstad is toereikend om de effecten van de herverdeling te kunnen verwerken, ook als het 30km/h regime wordt ingevoerd.

Het effect het invoeren van éénrichtingverkeer op de Duitslandlaan betreft vooral een toename van de intensiteit op de Luxemburglaan (richting Europalaan), en op de Denemarkenlaan een toename op de westelijke rijbaan en afname op de oostelijke rijbaan. De capaciteit van deze wegen is voldoende om de toename te verwerken.

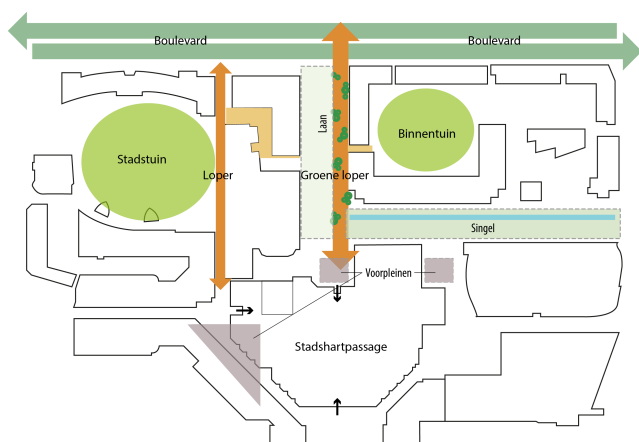
Ook voor de verdere toekomst is de verkeersstructuur van de binnenstad adequaat, omdat in de mobiliteitsstrategie binnenstad Zoetermeer 2040 (en in afstemming met de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040) als beleidsuitgangspunt is opgenomen dat de groei van de mobiliteitsvraag door de geplande ontwikkelingen in de Binnenstad wordt opgevangen met lopen, fietsen en openbaar

vervoer en de automobiliteit ongeveer op hetzelfde niveau blijft bij de verdere groei van de stad.

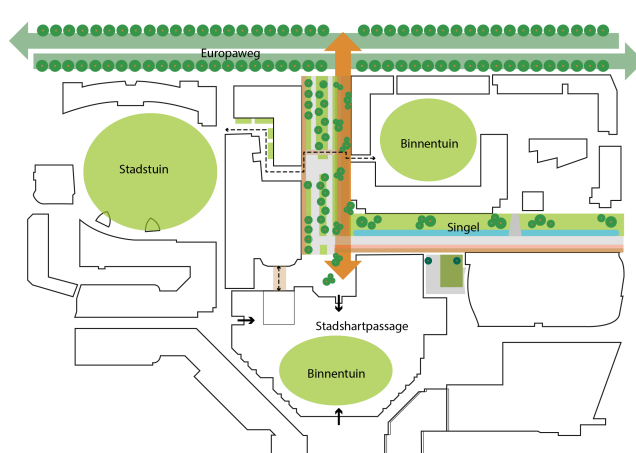
Uit de proefopstellingen is gebleken is dat de gewenste maatregelen uitvoerbaar zijn en niet zullen leiden tot afwikkelingsproblemen voor het verkeer in de Binnenstad.

Brug Duitslandlaan

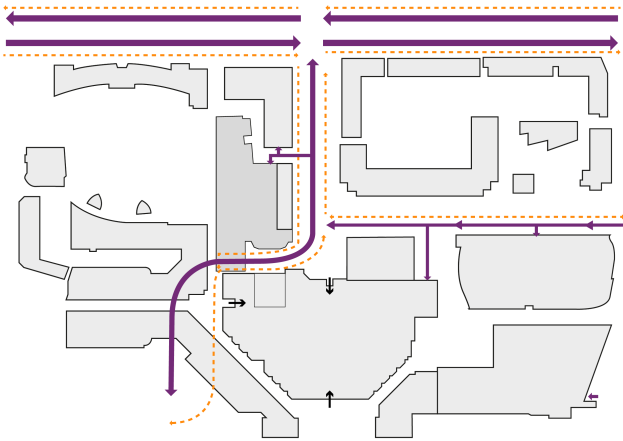
Door nader onderzoek blijken de (complexe) logistieke bewegingen voor de aanvoer van groot materiaal voor het Stadstheater bepalend worden voor de dimensionering en positionering van de brug/dam over de singel ter plaatse van de Berlijnstraat.



Afbeelding 7: Bouwsteen 5: Hoogwaardige openbare ruimte



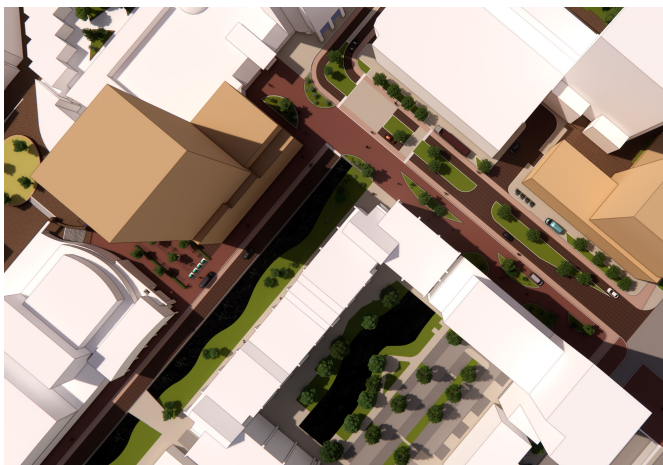
Afbeelding 8: Bouwsteen 6: Groene inrichting openbare ruimte



Afbeelding 9: Circulatie auto- en fietsverkeer



Afbeelding 10: Bouwsteen 6: Groene inrichting openbare ruimte



Afbeelding 11: Bouwsteen 5: Hoogwaardige openbare ruimte

Bouwsteen 8: Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen

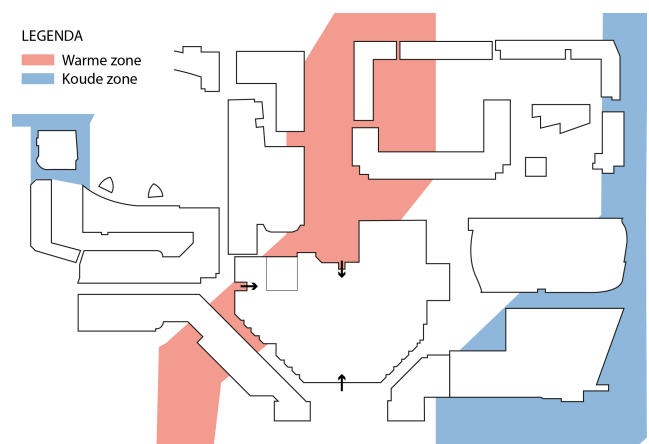
Klimaatadaptatie en circulair bouwen wordt zo veel mogelijk geïntegreerd in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) wordt bevorderd en gefaciliteerd.

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 bodemenergieplan opgesteld om te waarborgen dat zoveel mogelijk gebouwen gebruik kunnen maken van bodemenergie (zie afbeelding 12). Dit geeft richting aan de locatie en aard van de benodigde bronnen.

De gemeente heeft inmiddels de ambitie uitgesproken om in de Binnenstad een collectief warmtenet te ontwikkelen dat gebruik maakt van duurzame bronnen zoals bodemenergie (WKO) en aquathermie.

Op dit moment wordt de haalbaarheid onderzocht van zowel de aanleg van een collectief warmtenet als de oprichting van een publiek warmtebedrijf. Indien deze ontwikkeling haalbaar blijkt, wordt dit de richting die de gemeente voorstaat voor de warmtevoorziening in dit gebied. Planvorming en technische keuzes in deelgebied 3 worden hier – waar mogelijk – op afgestemd.

Daken en zo mogelijk ook gevels kunnen nuttig ingezet worden voor de verduurzaming van het gebouw door plaatsing van zonnepanelen, bij voorkeur geïntegreerd in het dak en aan de gevel. De panelen worden eventueel gecombineerd met een groen dak of opvang van water. Extra energie wordt zo veel mogelijk lokaal ingezet voor collectieve voorzieningen en elektrische mobiliteit of voor terug-levering aan het net. Dit wordt onderbouwd met een integraal energieconcept, een energieprestatieberekening (EPG) voor de gebouwen en het gebied als geheel, opslagoplossingen en een monitoringsplan.



Afbeelding 12: Uitsnede bodemenergieplan

De energievraag van de woningen wordt beperkt door middel van passieve maatregelen, zoals het toepassen van hoogwaardige isolatie, kierdichting en zonwering.

Netbewuste gebiedsontwikkeling:

1. Beperk de warmtevraag (passieve bouw)
2. Vul de resterende warmtevraag zo duurzaam mogelijk in (door middel van het warmtenet). Verwarm zo mogelijk buiten de piekmomenten.
3. Wek lokaal hernieuwbare energie op en gebruik deze zo veel mogelijk direct lokaal of sla het op voor later lokaal gebruik.
4. Houd rekening met ruimte voor technische voorzieningen voor lokale opwek, opslag en energie infrastructuur

2.2 Programma wonen

Deze cijfers wijken af van cijfers eerder genoemd in de deelgebiedsvisie.

Duitslandlaan 11

- 56 woningen middenhuur
- 186 woningen sociale huur
- 393 m2 maatschappelijk/commerciële voorzieningen

Luxemburglaan 1-15

- 70 woningen middenhuur
- 87 woningen middelduur en duur koopsegment

Luxemburglaan 2-10

- 31 woningen middenhuur
- 103 woningen vrije sector huur

2.3 Planologie:

De planologische route is per ontwikkeling het volgen van een door de initiatiefnemer in te dienen BOPA, hierbij is de gemeentelijke rol kaderstellend en toetsend.

2.3 Beeldkwaliteitsplan binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel)

Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde visie Binnenstad 2040, is er behoefte aan een concreter instrument waaraan voorgenomen bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de stadsbouwmeester kunnen worden getoetst. In het beeldkwaliteitsplan worden de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven. Bovendien bevat het toetsbare criteria over het uiterlijk van bouwwerken die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in een beleidsregel uiterlijk van bouwwerken.

Het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsegel is een aanvullend kader voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer. Met dit beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsregel uiterlijk bouwwerken wordt het (vigerende) beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart voor het werkingsgebied ingetrokken. Het beeldkwaliteitsplan vervangt deze integraal.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het noordelijk deel van de binnenstad. Hierin is de input van de vier bijeenkomsten tijdens het participatietraject opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de Visie Binnenstad 2040 en bouwt voort op het DNA van het bestaande Stadshart van Zoetermeer. In het beeldkwaliteitsplan gaan we dieper in

op de identiteit van het Stadshart Zoetermeer, worden het ontwerpconcept en de algemene beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven.

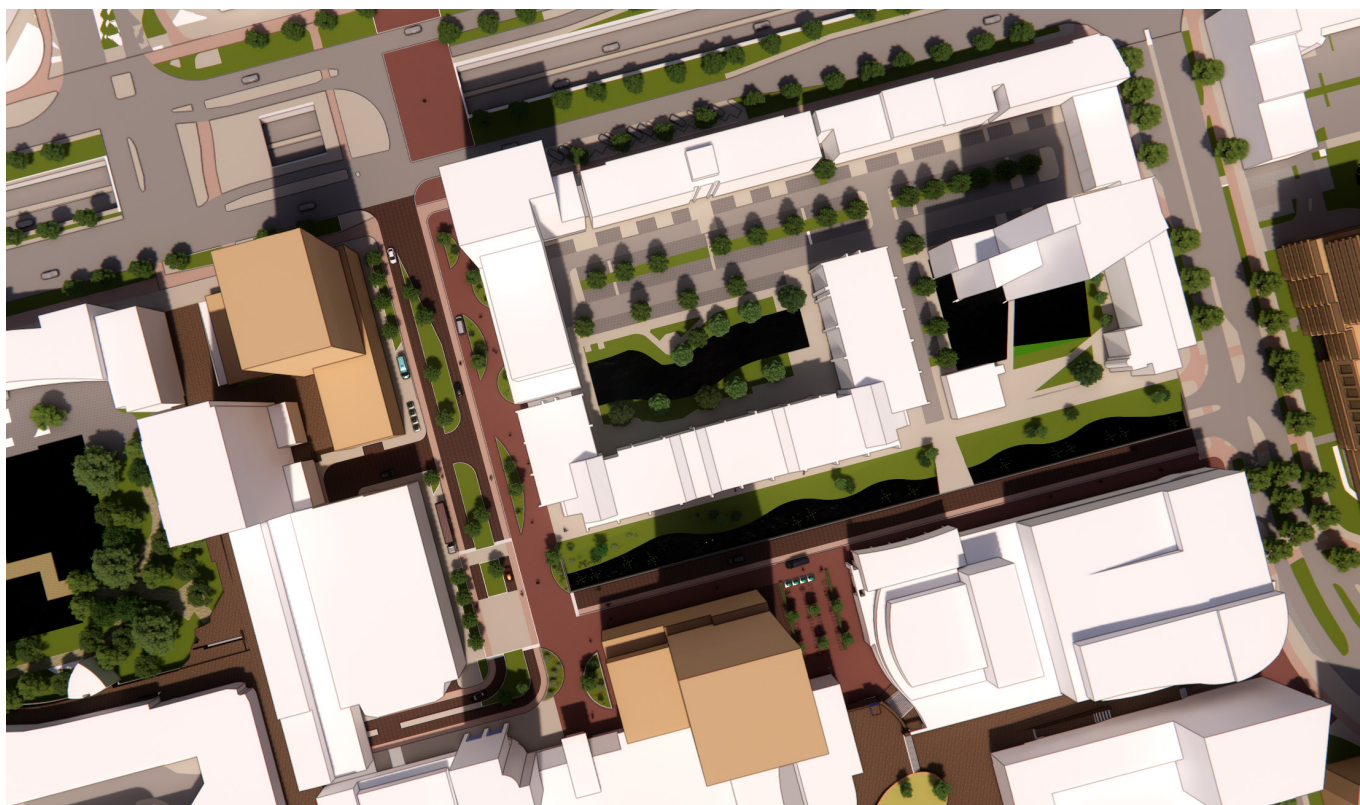
Naast het uiterlijk van bouwwerken doet het beeldkwaliteitsplan ook uitspraken over de plaatsing en het gebruik van bouwwerken. Onder de Omgevingswet zijn het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken twee verschillende onderwerpen, ieder met hun eigen oogmerk en reikwijdte.

Om toekomstige aanvragen omgevingsvergunning die niet passen in het omgevingsplan te laten toetsen aan de onderwerpen over plaatsing en het gebruik in het beeldkwaliteitsplan, is daarom de 'Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)' opgesteld. Het doel van deze beleidsregel is duidelijkheid te bieden over waar gebouwde initiatieven aan moeten voldoen en welke procedure gevolgd wordt.

In Q4 2025 zal (naar verwachting) het beeldkwaliteitsplan in de vorm van twee beleidsregels worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit zijn:

- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) met Beleidsregel uiterlijk bouwwerken
- Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel).



Afbeelding 13: Totaalbeeld deelgebied 3



Afbeelding 14: Luxemburglaan zicht richting het noorden (Europaweg)



Ons kenmerk
2023-005242

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl
www.binnenstad-zoetermeer.nl

Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer