

# WELKOM BIJ DE STARTBIJEENKOMST

Gebiedsvisie deelgebieden van de Binnenstad | 7 SEPTEMBER 2022



DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN

DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING

DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING



gemeente  
Zoetermeer



# PROGRAMMA

- Opening door dagvoorzitter Anouschka Laheij
- Interview wethouder Iedema
- Presentatie visie Binnenstad door gebiedsmanager Dinah Letteboer
- Afsluiting plenaire deel
- Bezoek informatiemarkt

# Interview wethouder ledema

## DE BINNENSTAD IN GESPREK!

### OVER DE TOEKOMST VAN DE LUXEMBURGLAAN EN EEN DEEL VAN DE NEDERLANDLAAN

Woensdag	7 september 2022 19.00- 21.30 uur	<b>Startbijeenkomst gebiedsvisie Binnenstad Deelgebied 3 en 5a</b> Tijdens de eerste bijeenkomst halen ideeën en wensen op die u heeft voor de toekomst van dit gebied en gaan hierover graag met u in gesprek.
Dinsdag	20 september 2022 16.00-17.30 uur	<b>Safari Deelgebied 5a (Zuidflank-Nederlandlaan)</b> Tijdens deze wandeling door het gebied vertellen we graag over de plannen en bespreken we jouw wensen en ideeën. Het gaat hierbij vooral over de inrichting van het openbaar gebied (zoals groen) en over de invulling van de vrije ruimte op de begane grond van het nieuw te komen gebouw.
Donderdag	22 september 2022 16.00-17.30 uur	<b>Safari Deelgebied 3 (Luxemburglaan en Stadshartpassage)</b> Ook voor deze safari geldt dat we je graag meer vertellen over de plannen en jouw wensen en ideeën bespreken. Ook hier gaat het vooral over de inrichting van het openbaar gebied (zoals groen) en over de invulling van de vrije ruimte op de begane grond van het nieuw te komen gebouw.
Woensdag	5 oktober 2022 19.00- 21.30 uur	<b>Wereldcafé</b> Tijdens deze bijeenkomst kunnen de deelnemers aan ronde tafels en in wisselende samenstelling hun ideeën en kennis met elkaar delen. Ook worden de uitkomsten besproken van de safari's en het verdere vervolg.
Woensdag	19 oktober 2022 19.00- 21.30 uur	<b>Themabijeenkomst</b> Tijdens de themabijeenkomst bespreken we thema's waar veel vragen of opmerkingen over zijn (voortgekomen uit de eerder benoemde bijeenkomsten) nog verder besproken met de adviseurs van het project.
Woensdag	9 november 2022 19.00- 21.30 uur	<b>Presentatie concept gebiedsvisie</b> We komen deze avond bij je terug met een presentatie over de gebiedsvisie. Deze is geschreven mede op basis van de inbreng.
Woensdag	23 november 2022 19.00- 21.30 uur	<b>Terugkoppeling reacties gebiedsvisie</b> Tijdens de laatste bijeenkomst voor de buurtvisies lichten we toe wat we gedaan hebben met de opmerkingen van de buurt. In 2023 vindt besluitvorming plaats over de gebiedsvisie.

Meld je aan via [www.zoetermeer.nl/binnenstad](http://www.zoetermeer.nl/binnenstad)

# Participatie

Met de participatie willen we:

- Creativiteit uit de stad aanboren
- Wensen inventariseren
- Belangen en ideeën op transparante wijze wegen
- Alternatieven laten aandragen
- Kwaliteit van het beleid en plannen vergroten



DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

# Programma Binnenstad

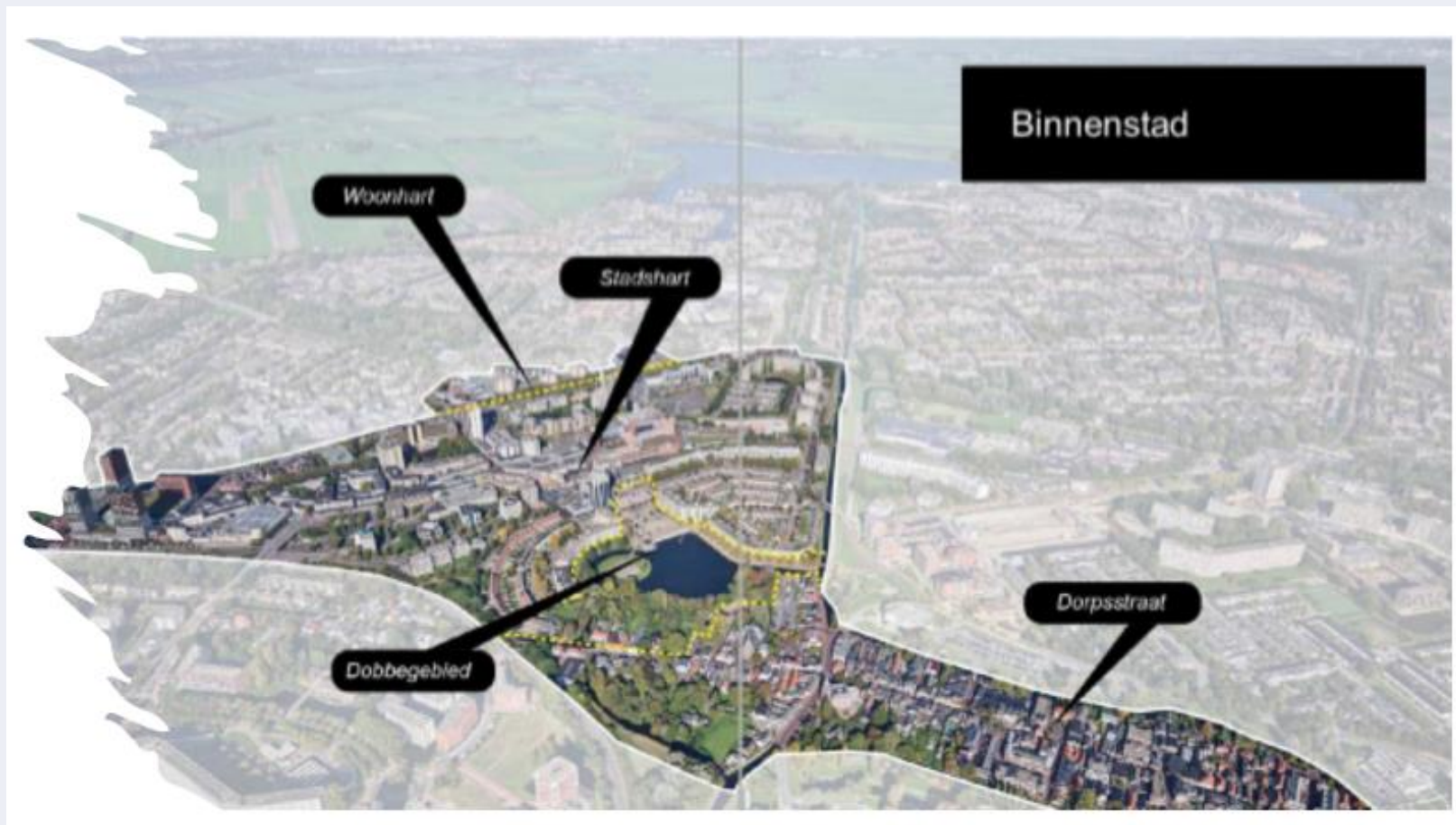
VAN VISIE NAAR UITVOERING

DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

DE  
BINNENSTAD  
IN  
ZOETERMEER



Er was eens.....



Programma  
Binnenstad  
=  
Woonhart  
Stadshart  
Dobbegebied  
Dorpsstraat



## Visie Binnenstad 2040

De binnenstad is het visitekaartje van een stad en Zoetermeer wil een kwalitatieve en kwantitatieve sprong maken.

### Ambitie

*“Een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen. Een binnenstad met ruimte voor ontmoeting en het smeden van sociale verbanden. Er worden ca 2.000 woningen toegevoegd, er is meer ruimte voor de fietser en de voetganger, een verbeterde water en groenstructuur en meer biodiversiteit.”*

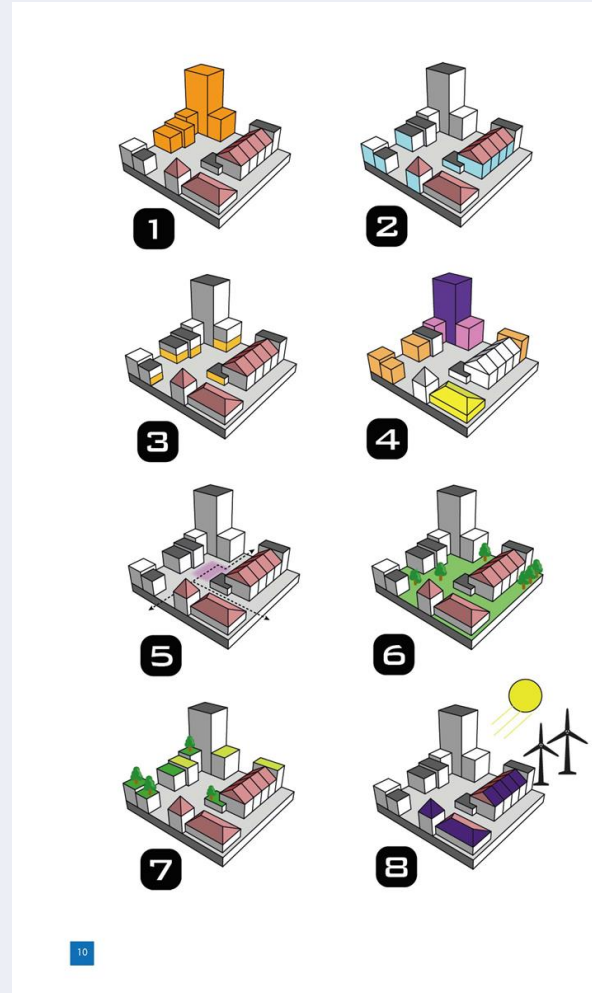


# KWALITATIEVE CRITERIA

Sluit voorzieningen en de openbare ruimte aan op de wensen van de toekomstige bewoners.	Creëer plekken waar verschillende voorzieningen en doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen delen en elkaar kunnen helpen	Vergroten van de diversiteit, verschillende leefstijlen en werk aan een binnenstedelijk woonmilieu	Verbeteren van de woonaantrekkelijkheid	Openbaar gebied is uitnodigend en uitdagend om te ontmoeten en bewegen.
Nieuwbouw in binnenstad moet een impuls geven aan de bestaande stad	Ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken.	Waardestijging van het vastgoed in de binnenstad, zorgt ook voor positieve uitstraling op waarde van het vastgoed in de directe omgeving.	Vergroening en verduurzaming van het centrumgebied: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager	Sterkere bereikbaarheid en verbindingen in en tussen binnenstad en omgeving.
Meer en kwalitatief hoogwaardige (centrum)stedelijke voorzieningen in het centrumgebied.	(Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen.	Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid	Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de binnenstad	

# BOUWSTENEN VOOR HET RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH KADER

- Bouwen in (samengestelde) stedelijke blokken
- Het stedelijk blok heeft een representatieve voorkant aan de openbare ruimte
- Het stedelijk blok heeft stedelijke plint
- 4 categorieën maat en schaal van 12 tot 90 meter
- Hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met veel – verblijf en gebruikskwaliteit
- De openbare ruimte wordt groen ingericht
- De vijfde gevel (dak) optimaal benutten
- Klimaat adaptief, natuur inclusief en circulair bouwen



# VAN VISIE NAAR UITVOERINGSSTRATEGIE

Programmering wonen,  
openbare ruimte en  
voorzieningen

Voortzetting lopende  
projecten

Prioritering deelgebieden

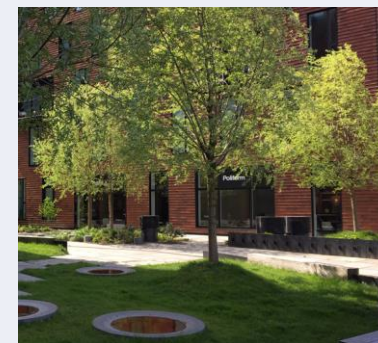
Beeldkwaliteitsplan

Uitwerking openbaar gebied  
inclusief WKO analyse

Verkeersanalyse en  
parkeertellingen

Doorrekening businesscase

Branding programma  
Binnenstad



# Wonen



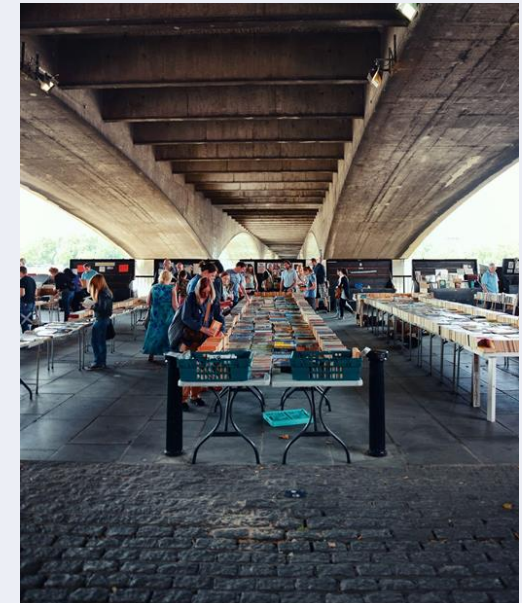
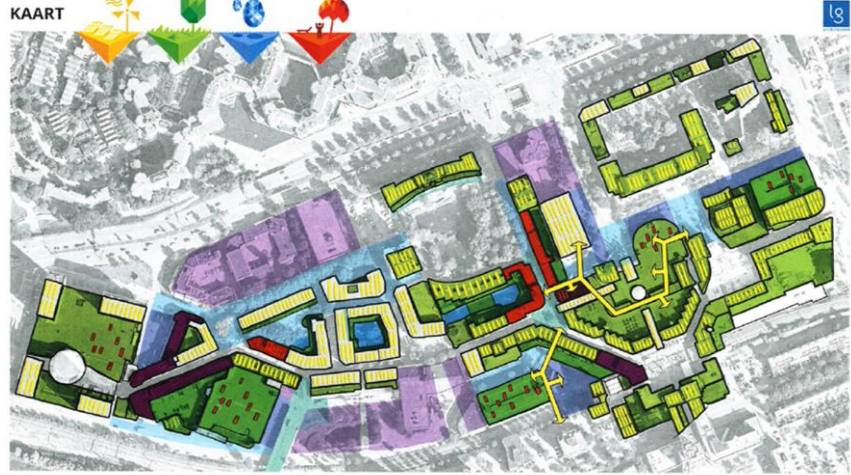
# Voorzieningen/stedelijke plint



# Openbare ruimte, Groen en water



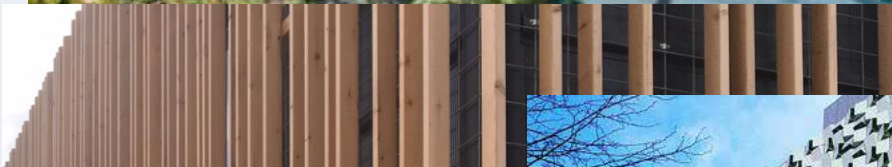
# Gelaagdheid Groene daken en Stads souterrain



DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

DE  
BINNENSTAD  
IN  
ZOETERMEER

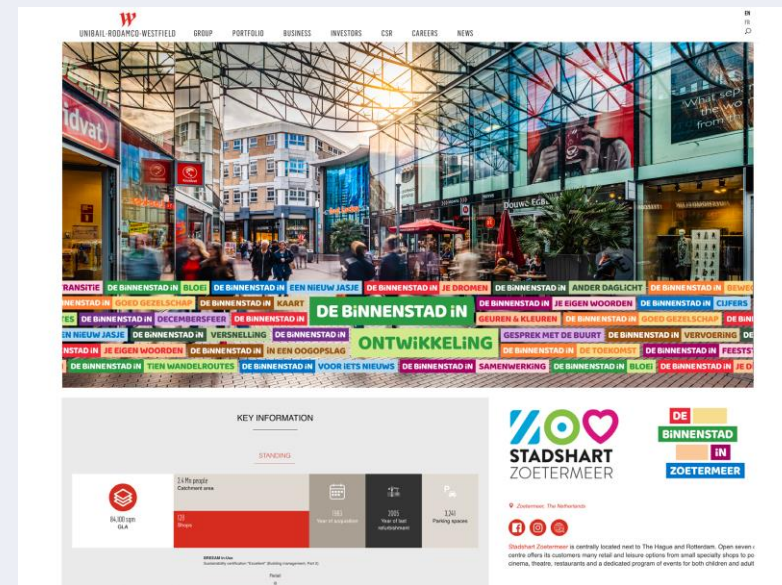
# Verkeer en parkeren





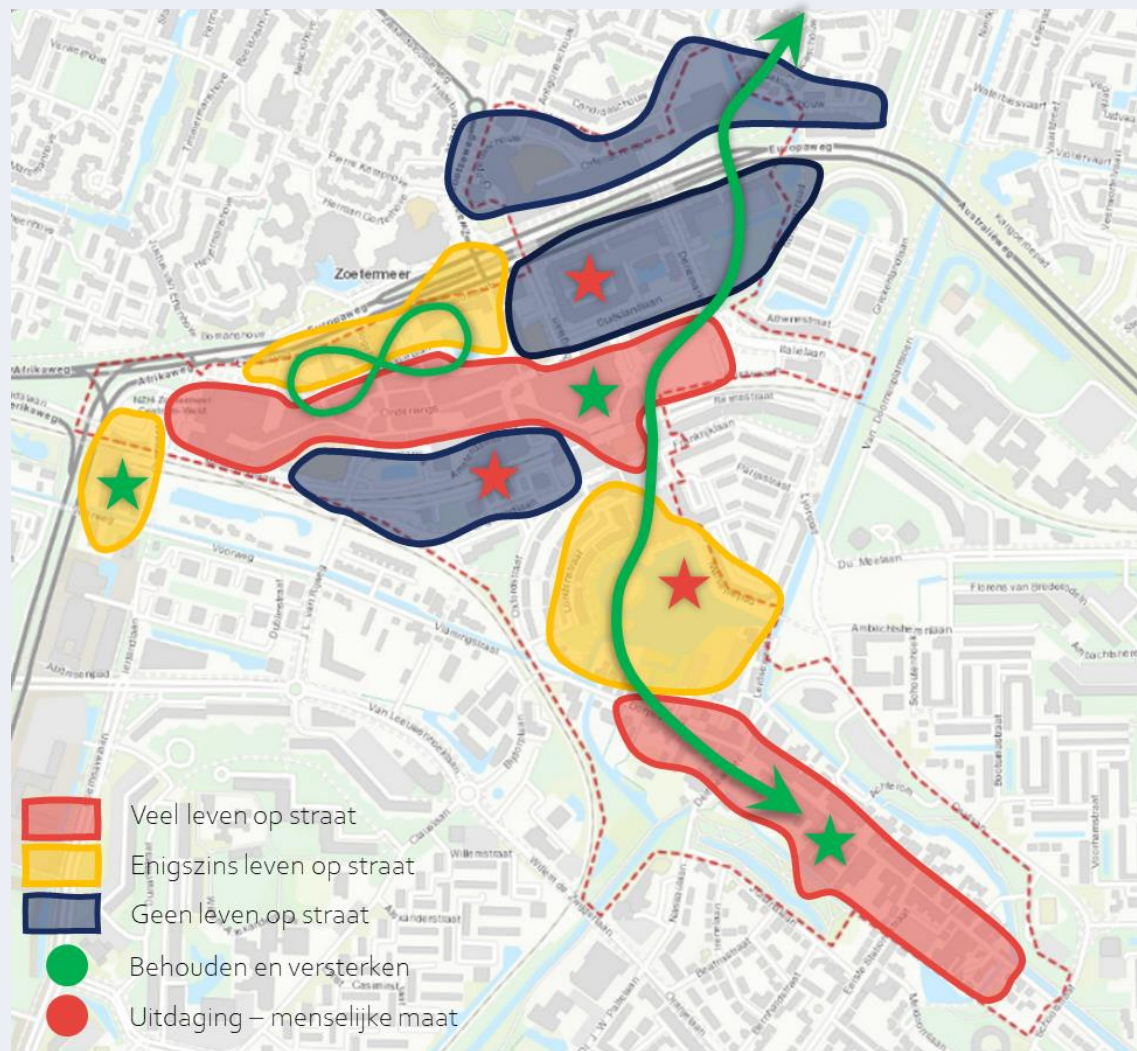
# Herkenbaarheid en identiteit

## Een eigen branding



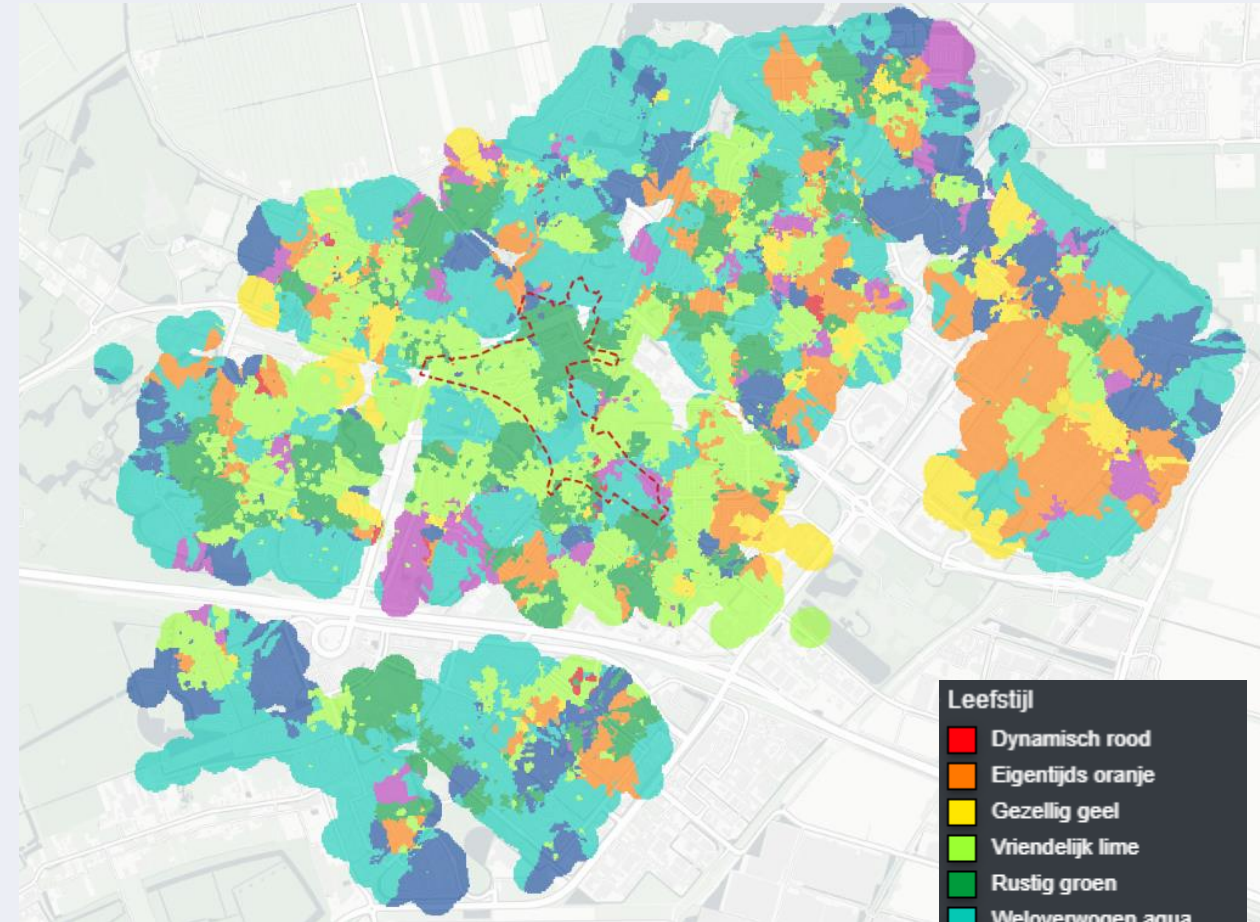
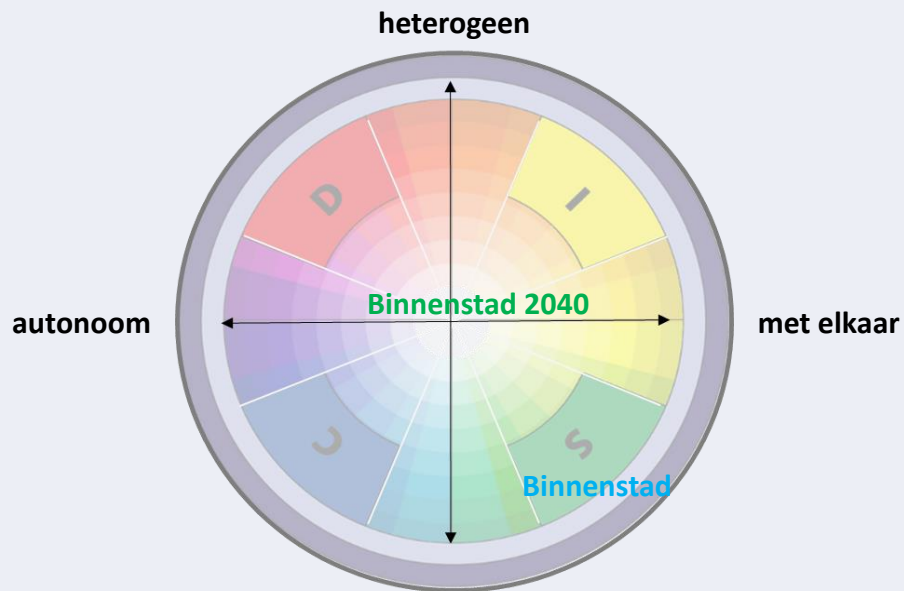
# Samenhang

Een goede stad op ooghoogte en levendigheid



# Perspectieven

Toevoegen van andere leefstijlen in Zoetermeer



Leefstijlen in Zoetermeer (Bron: DISC Vision, 2022)

Leefstijl	
<span style="color: red;">■</span>	Dynamisch rood
<span style="color: orange;">■</span>	Eigentijds oranje
<span style="color: yellow;">■</span>	Gezellig geel
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Vriendelijk lime
<span style="color: green;">■</span>	Rustig groen
<span style="color: cyan;">■</span>	Weloverwogen aqua
<span style="color: blue;">■</span>	Stijlvol blauw
<span style="color: purple;">■</span>	Ondernemend paars

Bron: DiscVision, 2022

## Openmaken van het stadshart

Op dit moment is het stadshart een introverte wereld. Het stadshart functioneert feitelijk als een winkelcentrum. Voor de ontwikkeling van een levendige aantrekkelijke binnenstad is het van wezenlijk belang dat het stadshart wordt opengemaakt naar alle zijden. Dat biedt de ruimte om op en aan de randen nieuwe interessante functies toe te voegen, nieuwe doelgroepen te binden en verbindingen met de bredere omgeving te leggen.



# Indeling in deelgebieden

Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.

Deelgebied 2a/2b Europaweg e.o. / Ondineschouw e.o.

Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. incl. Stadshartpassage

Deelgebied 4 Brusselstraat e.o.

Deelgebied 5a/5b Zuidflank Nederlandlaan / Engellandlaan

Deelgebied 6 Markt 10

Deelgebied 7 Dorpsstraat

Deelgebied 8 Centrum West

Deelgebied 9 Stad Souterrain



# 10 lopende projecten in de Binnenstad



**1** **Cadenza 2**  
Ontwikkelaar Stadswaarde zal op de locatie Cadenza 2 aan de Italiëlaan 60 jongerenwoningen en 161 appartementen realiseren met een parkeergarage voor de bewoners in het gebouw. Het ontwerp bestaat uit laagbouw (jongerenwoningen) en een toren van ongeveer 70 meter (huur- en koopappartementen).  
Planning: vaststelling bestemmingsplan Q3 2022, start bouw Q1 2023.

**3** **Luxemburglaan 1**  
Eind 2020 heeft projectontwikkelaar Janssen de Jong het pand aan de Luxemburglaan 1-15 overgenomen van ABN-Amro. De projectontwikkelaar onderzoekt samen met de gemeente de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie.  
Planning: participatietraject met omwonenden medio 2022.

**3** **Luxemburglaan 2-10**  
Ontwikkelaar De Maesse Woningen gaat op de hoek van de Luxemburglaan en de Europaweg 134 appartementen bouwen. Het huidige kantoorgebouw wordt gesloopt. Er komen zowel huur- als koopwoningen, met een parkeergarage voor bewoners in het gebouw. Het appartementengebouw wordt 70 meter hoog en heeft 23 verdiepingen. Op de begane grond komen onder andere kleine winkels en eetgelegenheden, kantoor, zorg en andere kleinbedrijven.  
Planning: Start sloop juni/juli 2022, start bouw oktober 2022.

**3** **Stadshartpassage**  
Een deel van het Stadshart van Zoetermeer heeft een volledig nieuwe uitstraling met meer kleur en sfeer gekregen. De winkelpanden zijn groter geworden, het openbaar gebied is aangepakt en de parkeergarages zijn opgeknapt. Dit deden we in samenwerking met vastgoedeigenaar Unibail-Rodamco-Westfield. Het project Upgrade Stadshart is april 2022 opgeleverd en wordt momenteel overgedragen aan beheer. Het is de bedoeling met iedere vastgoedeigenaar afspraken vast te leggen over het ontwerp, de kosten en de uitvoering. Dit jaar zal voor deelgebied 3 onderzocht worden of het mogelijk is afspraken te maken met onder andere de vastgoedeigenaren van de Stadshartpassage over een herinrichting van het gebied.

**5** **Engelandlaan 140**  
Woningcorporatie De Goede Woning wil op de Engelandlaan 140 (grasveld), gelegen tussen de wooncomplexen City House en Dutch Port, woningbouw realiseren. Het concept bouwplan betreft een woongebouw van circa 50 meter hoog (15 verdiepingen) met daarin ongeveer 85 appartementen, verdeeld in twee- en driekamerappartementen.  
Planning: Sluiten koop- en realisatieovereenkomst mei 2022, start bouw december 2022.

**5** **Engelandlaan 270**  
Ontwikkelaars Bakkerts|Hommen Waerdevest & Bluehouse willen op de Engelandlaan 270 woningbouw realiseren. Het bestaande kantoorpand Ypsilon wordt gesloopt en het voorstel is hier een appartementengebouw tot 70 meter hoog te realiseren met 150 studio's (200 m<sup>2</sup>), genaamd Sea Tower.  
Planning: Start sloop en daarna bouw Q1 2023.

**5** **Zuidflank/Nederlandlaan**  
Het gebied Zuidflank Nederlandlaan biedt potentie voor woningbouwontwikkeling met commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Unibail Rodamco Westfield (URW) is een van de vastgoedeigenaren in het gebied. De gemeente en URW zijn voornemens de haalbaarheid van de ontwikkeling van het gebied te onderzoeken.  
Planning: participatietraject met omwonenden medio 2022.

**6** **Markt 10**  
Herontwikkeling Markt en omgeving. Planning: Evaluatie oorspronkelijke plan juni 2022, start nieuw plan en haalbaarheidsfase Q3 2022.

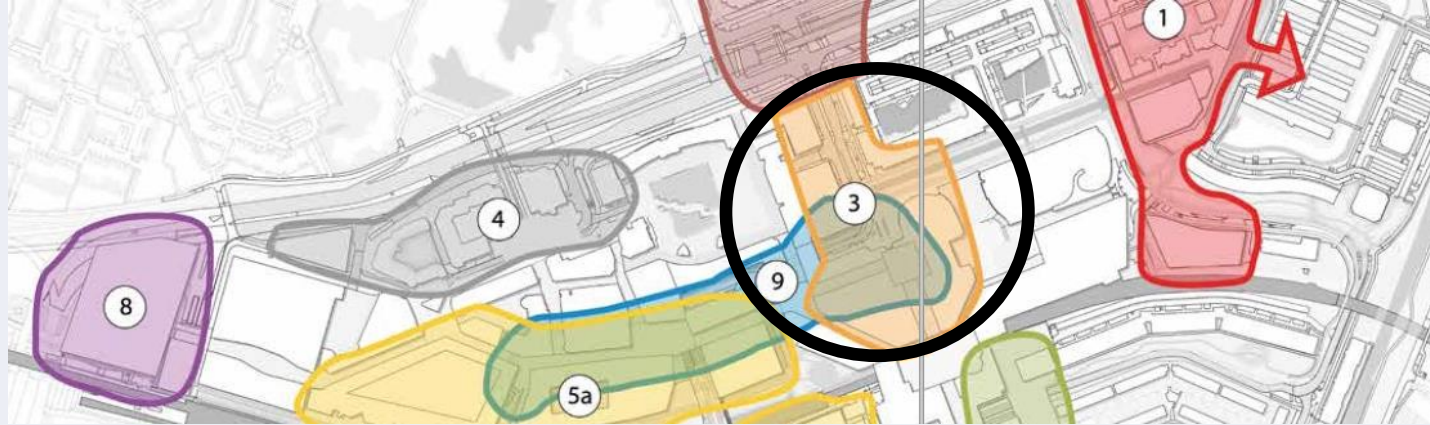
**6** **Centraal Park**  
Vanaf februari 2021 is Buro Sant en Co als landschapsarchitect bezig met de opdracht Centraal Park en op dit moment wordt het voorlopig ontwerp uitgewerkt naar een definitief ontwerp waarin het plan vervolgens tot in detail wordt uitgewerkt.  
Planning: raadsvoorstel definitief ontwerp juni 2022. Voorbereiding van de uitvoering van de deelgebieden Dobbeplass en Parkweide medio 2022.

**7** **Herontwikkeling Delftswallen**  
Op de plek van de oude beddenzaak aan de Delftswallen heeft WDevelop Vastgoed een plan gemaakt voor 14 woningen, gelegen aan de Delftswallen 23-25 en het vroegere gasfabriek terrein.  
Planning: indienen vergunningsaanvraag door ontwikkelaar mei/juni 2022. Besluit gemeenteraad medio augustus 2022. Start bouw december 2022.

Alle projecten zijn voorzien van een projectmanager met een team

De ontwikkeling van een deelgebied neemt de lopende projecten mee





# Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.

DE  
BINNENSTAD  
IN  
ZOETERMEER



DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

Deelgebied Luxemburglaan





## Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.



BIJENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN

DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING

BIJENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

# Luxemburglaan(Lux 70)

Luxemburglaan 2-10

Ontwikkelaar De Maese Woningen gaat op de hoek van de Luxemburglaan en de Europaweg 134 appartementen bouwen. Het huidige kantoorgebouw wordt gesloopt. Er komen betaalbare midden huursegment, met een parkeergarage voor bewoners in het gebouw.

Het appartementengebouw wordt 70 meter hoog en heeft 23 verdiepingen. Op de begane grond komen onder andere kleine winkels en eetgelegenheden, kantoor, zorg en andere kleinbedrijven.

Planning: Start sloop 2022, start bouw begin 2023.





Referentiebeelden Duitslandlaan als singel



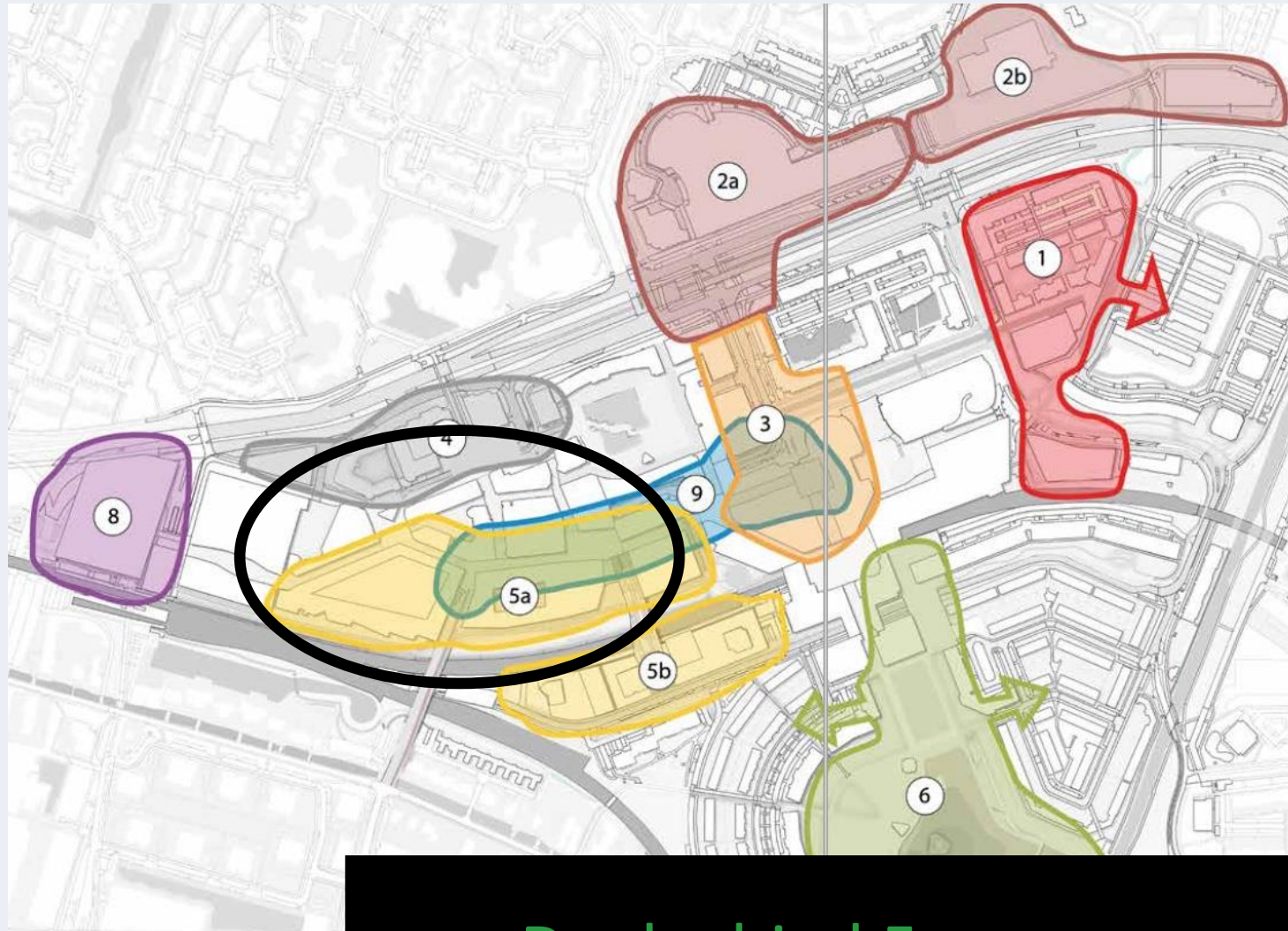


DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN

DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING

DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING





## Deelgebied 5 Zuidflank/Nederlandlaan

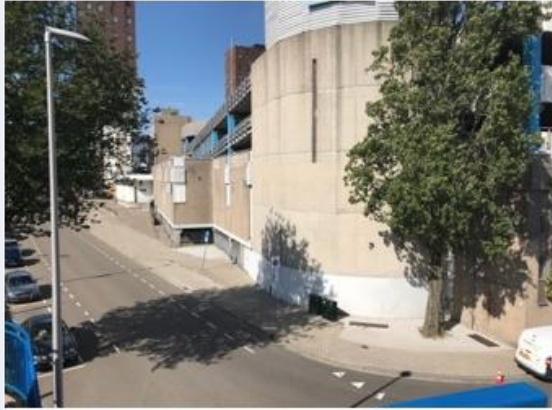


DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

DE  
BINNENSTAD  
IN  
ZOETERMEER



# Huidige situatie



## Deelgebied 5: Nederlandlaan/Engelandlaan





Overzicht Nederlandlaan vanaf zuiden



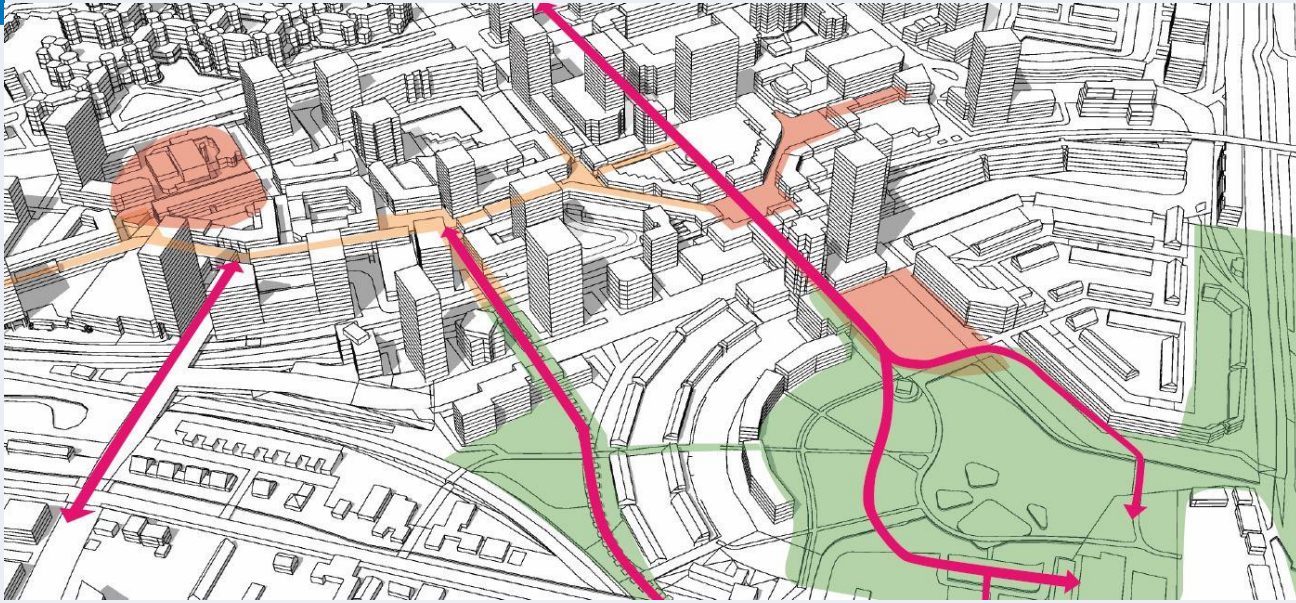
Skyline Nederlandlaan

Referentiebeelden buitenruimte en binnen gebied van de bouwblokken



Aanzicht vanaf zuidzijde AH XL garage

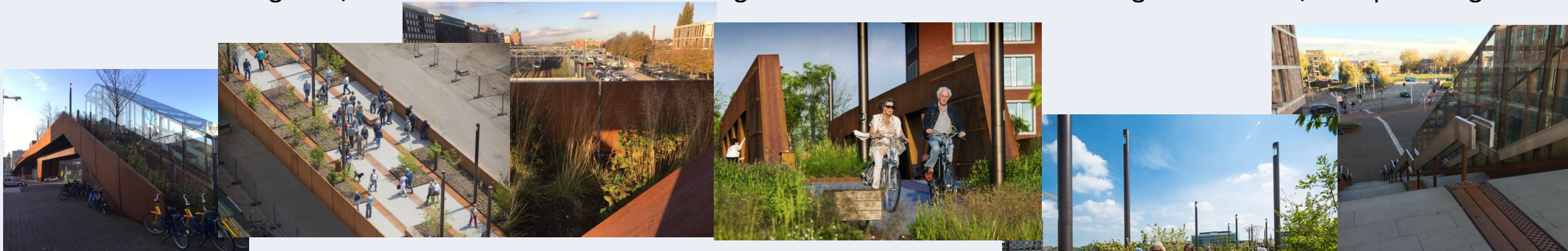
# Parkbrug



Versterking fiets/voet netwerk Noord-zuidrichting



Verbeelding nieuwe fiets/voet parkbrug



Referentie Paleisbrug Den Bosch



## Nederlandlaan als singel



## Referentiebeelden singel

**DE HOFSTEDE**  
APPARTEMENTEN



**DE BINNENSTAD IN**  
**ONTWIKKELING**



[binnenstad-zoetermeer.nl](http://binnenstad-zoetermeer.nl)



**DE**  
**BINNENSTAD**  
**IN**  
**ZOETERMEER**









AD IN JE DROMEN DE BINNENSTAD IN BEWEGING DE BINNENSTAD IN FEESTSTEMMING DE BINNENSTAD

# VERVOLGPROCES

- U kunt zich (op de informatiemarkt) aanmelden voor de vervolgbijeenkomsten
- Vanaf 8 september 2022 wordt de presentatie op <https://doemee.zoetermeer.nl> gezet
- Reacties mailen naar: [projecten.pmv@zoetermeer.nl](mailto:projecten.pmv@zoetermeer.nl)
- Voor meer informatie over de bijeenkomsten en de terugkoppeling: [www.binnenstad-zoetermeer.nl](http://www.binnenstad-zoetermeer.nl)

# BEDANKT VOOR UW KOMST!



DE BINNENSTAD IN AANBOUW DE BINNENSTAD IN GEUREN & KLEUREN  
DE BINNENSTAD IN DE TOEKOMST DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING  
DE BINNENSTAD IN EEN NIEUW JASJE DE BINNENSTAD IN SAMENWERKING

DE  
BINNENSTAD  
IN  
ZOETERMEER