

CONCEPT SCHETSONTWERP | 15.03.2019

# CENTRAAL PARK ZOETERMEER



Ontwerp door:

B U R O  
S A N T  
E N  
C O

**Buro Sant en Co**  
**Landschapsarchitectuur**

Contactgegevens:

BINK 36  
Unit M3.55 Binckhorstlaan 36  
2516 BE Den Haag  
T 0031 (0) 70 346 37 86  
E [buro@santenco.nl](mailto:buro@santenco.nl)

Medewerkers:

Edwin Santhagens  
Nina de Munnik  
Ola Gabrys  
Erfan Farahmand  
Alexandre Parente

Contactpersoon:

Edwin Santhagens  
[edwin@santenco.nl](mailto:edwin@santenco.nl)

In opdracht van:



gemeente  
**Zoetermeer**

**Gemeente Zoetermeer**

Contactgegevens:

Stadhuisplein 1  
2711 EC Zoetermeer  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Medewerkers:

Evelien Loeters  
Arnout Kruijshaar  
Pebbles Ammerlaan  
Marcel Keijzer

Contactpersoon:

Evelien Loeters  
[e.loeters@zoetermeer.nl](mailto:e.loeters@zoetermeer.nl)

In samenwerking met:

**TERRA**  
**PROJECTS**

**Werkgroep Centraal Park**

Terra Art Projects

Aanwezige ondernemers en inwoners bij de workshops

Contactpersoon:

Natalie Vinke

# CENTRAAL PARK ZOETERMEER

In april 2016 heeft de gemeenteraad besloten de visie voor de "Culturele As" aan te passen aan actuele ontwikkelingen. Een breed samengestelde werkgroep heeft o.l.v. Terra Art Projects na een intensief samenspraaktraject de visie Centraal Park opgesteld met als doel van het Dobbegebied een aantrekkelijk park middenin de stad te maken, met aandacht voor de kwaliteiten van groen en water en ruimte voor allerlei kleine en grootschalige activiteiten. Op 11 september 2017 is de Visie Centraal Park door de gemeenteraad vastgesteld.

Een aantrekkelijk, goed functionerend park met ruimte voor evenementen levert een grote bijdrage aan de ambitie voor een levendige (binnen)stad. Ook bij de stedelijke woningbouwopgave is het belangrijk te zorgen voor groen en openbare ruimte met hoge kwaliteit.

De afgelopen maanden is in samenwerking met landschapsarchitect Edwin Santhagens van Buro Sant en Co, samen met dezelfde brede werkgroep, stap voor stap gewerkt aan een schetsontwerp voor het Centraal Park. In mei en juni zijn twee samenspraakbijeenkomsten georganiseerd, waarvan de input is gebruikt bij het tot stand komen van het schetsontwerp.

Dit boekje geeft een korte analyse van de plek weer, evenals een programmatische vergelijking met andere stadsparken, een reflectie van de debatten met de brede werkgroep over de wenselijke park-identiteit, het nieuwe parkprogramma en de ontsluiting daarvan. Vervolgens laten we in een tweetal stappen zien wat dat betekent voor het nieuwe schetsontwerp. Met een fasering voor de herinrichting van de verschillende deelgebieden laten we zien hoe het nieuwe Centraal Park in de toekomst werkelijk gestalte kan krijgen.



## Plangebied

Centraal Park Zoetermeer ligt ten zuidoosten van het Stadshart Zoetermeer en is omsloten door de historische Vlamingsstraat, huizen van de Londenstraat, de Markt, het Marseillepad en de Dorpsstraat (West). Het plangebied is aan de zuidzijde uitgebreid tot aan de Randstadrail en het Delftsewallenpad naar aanleiding van de samenspraak en de wens om een pad te leggen langs de buurtvaart. Het wateroppervlak de Grote Dobbe van 22.000 m<sup>2</sup> beslaat zo'n 30% van het bestaande park.



# VISIE CENTRAAL PARK ZOETERMEER | UITGANGSPUNTEN VOOR HET SCHETSONTWERP



Het schetsontwerp voor het Centraal Park is een uitwerking van de 'Visie Centraal Park Zoetermeer', opgesteld door een breed samengestelde werkgroep voor het gebied rond de Grote Dobbe.

Het visiedocument omschrijft de ambitie voor de openbare ruimte en dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. De ambitie is om bestaande kwaliteiten te versterken, een aantrekkelijke identiteit te creëren, een divers programma aan te bieden en logische en aantrekkelijke verbindingen te leggen met de omgeving.

Men heeft een groen, waterrijk en levendig stadspark voor ogen. Een uitermate groene setting die ook geschikt is voor kleine en grotere evenementen, in balans met de behoefte aan rust en ontspanning.

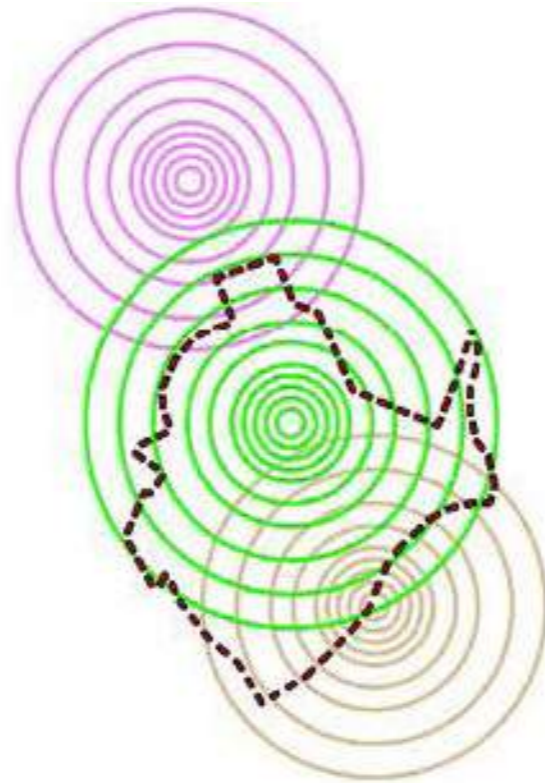
Het Centraal Park vormt het 'hart van de stad'. Het is meer dan een buffer tussen het stadscentrum en het dorp; het wordt een aangename groene verblijfsplek een met een eigen identiteit, rust en dynamiek, ontmoeten, vermaken en genieten van de natuur. Het is een bestemming. Het Centraal Park is voor iedereen.

De Visie Centraal Park is het uitgangspunt voor het schetsontwerp.



## 1 | Ontwikkelen vanuit bestaande kwaliteiten

Versterken en uitbreiden van groene en blauwe kwaliteiten die het park al bezit



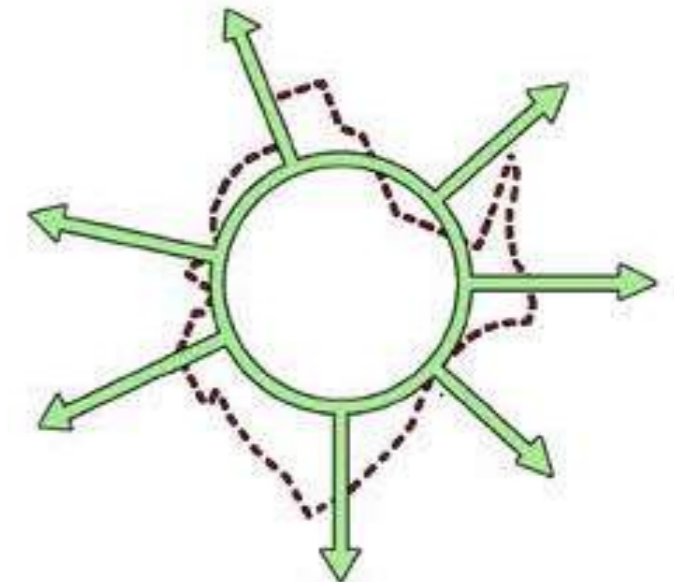
## 2 | Identiteit

Kunst en cultuur in een parkachtige setting stimuleren



## 3 | Programma

Diversiteit aan permanente en tijdelijke functies het jaar rond



## 4 | Verbinden

Aansluitingen met de omgeving, zoals het Stadshart en de Dorpstraat, creëren door middel van aantrekkelijke routing en zichtlijnen



## ANALYSE | HISTORIE

De Grote Dobbe heeft altijd een centrale functie gehad binnen Zoetermeer. Na de drooglegging van de Zoetermeerse Meerpolder in 1616, bleef het meest zuidelijke deel, de Grote Dobbe, bestaan. De Grote Dobbe was (en is nog steeds) onderdeel van het ontwateringssysteem van de omringende polders. Toentertijd fungeerde dit meer als draaikom voor schepen en als watervoorraad voor het dorp, maar had ook al een

recreatieve functie. Toen in de jaren 80 het Stadshart werd ontwikkeld, werd het wateroppervlak van de Grote Dobbe uitgebreid om het nieuwe stadscentrum te scheiden van het historische dorp.

De Grote Dobbe is nog steeds 'een achterkant' van het dorp Zoetermeer, maar is tegelijkertijd een voorkant van het nieuwe stadscentrum.



De Grote Dobbe in 1907



Locatie van het Dobbepark geprojecteerd op de situatie in 1897



Locatie van het Dobbepark in de huidige situatie

## ANALYSE | HUIDIGE SITUATIE

Het gebied rondom de Grote Dobbe is ruimtelijk geanalyseerd, waarbij een aantal sterke en zwakke punten opvallen. De unieke centrale ligging tussen het oude dorp en het nieuwe Stadshart biedt kansen. Het park kan dienen als intermediair te midden van de twee uitgesproken karakters van de twee centrumgebieden. In de huidige situatie fungeert het gebied rondom de Dobbe meer als doorgangsgebied in plaats van een eenduidig en volwaardig park.

Opmerkelijk is de maat van het wateroppervlak in relatie tot de randen. Het wateroppervlak van de Grote Dobbe is ongeveer 22.000 m<sup>2</sup> en beslaat grofweg 30% van het bestaande parkgebied. Deze watermassa creëert echter een afstand tussen het dorp en het Stadshart. Het dorp is 'de overkant', met een weliswaar prachtig iconisch silhouet. Daarnaast maken ontbrekende wandelmogelijkheden aan de zuidzijde van de plas het niet mogelijk om rondom de plas te lopen. Wel zijn hier grote bomen, enkele zichtlijnen, een natuureilandje, groene oevers, struinpaadjes, achtertuinen en een tweetal parkeerpleintjes. Kleinschalig en passend bij het oude dorp. Het groen is de achterkant van de Dorpsstraat; oorspronkelijk, karaktervol, weinig toegankelijk, charmant.

Door de grote watermaat, het achterkant-effect van het dorpsgroen en de indirecte verbindingen, is het gebied rondom de Dobbe vooral een afstandshouder tussen het centrum en het dorp. De nieuwe Nicolaasbrug is wel een belangrijke verbetering in de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat.



*groen en verbinding*



*lommerijk groen*



*karaktervolle zichtlijnen*



*unieke locatie*





*weids maar zonder diepte*



*Versteend landschap*



*weinig verblijfskwaliteit*



*kaal en stenig karakter*

De Markt en het Marseillepad hebben een kaal, stenig karakter en weinig verblijfskwaliteit. De Markt staat meestal vol met auto's, het Marseillepad heeft een warenmarkt. De bomen die er staan zijn bovendien in een overwegend slechte conditie. De ontmoeting tussen plein en water is vormgegeven als zeer monumentale trap die helaas niet direct een hoge verblijfskwaliteit oplevert.

Er is sprake van een onduidelijke mix aan sferen binnen het projectgebied. Het is geen geheel, het valt uiteen in een aantal deelgebieden, ieder met een geheel eigen sfeer en functies: de stenige Markt als parkeerplaats, het kale Dobbe-eiland als evenementenplek, het groen aan de zuidzijde van de plas, de gezellige Dorpsstraat, op zichzelf staande kunstobjecten, het slecht ontsloten 'verloren' landschap ten zuiden daarvan, aan de oostzijde het gefragmenteerde Park Palenstein met amfitheater en tot slot het kale Marseillepad. Al met al is het gebied in drie sferen te verdelen; groen rondom de Dorpsstraat, blauw in het midden en grijs aan de centrumzijde.

Kijkend naar dit gebied met het oog dat hier een stadspark van moet worden gemaakt rijst de vraag: Wat maakt een park een park? Dit is de hamvraag die beantwoord moet worden om van het Dobbegebied een Centraal Park te maken.

# ANALYSE | ONDERZOEK

## Wat maakt een park een park?

Om te achterhalen wat het recept voor een succesvol stadspark is, is een vergelijkend onderzoek uitgevoerd. Drie bekende en populaire parken in Amsterdam – Sarphatipark, Vondelpark en Oosterpark – zijn bestudeerd op onder andere water-landverhouding en programmering.

De studie laat zien dat de parkmaat ertoe doet. Sarphatipark is met zijn krappe 5 hectare een echt buurtpark. Het Oosterpark is met zijn ruim 20 hectare al een echt stadspark. Het Vondelpark is met zijn 47 hectare een onbetwist stadspark. Het Centraal Park Zoetermeer is, als we de Dorpsstaat en de zuid- en oostpunt mee tellen, nog geen 12 hectare en dus aan de kleine kant.

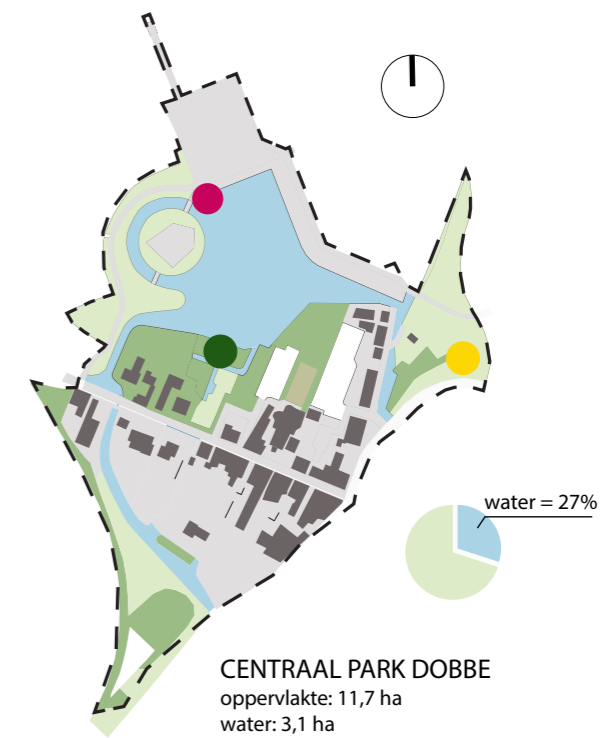
In de drie Amsterdamse parken zijn de verhoudingen tussen water en land zo ontworpen dat geen van beide domineert, dat water en land vervlochten zijn en dat water een positieve bijdrage levert aan het beeld van het park. Verhoudingsgewijs heeft het Dobbengebied wel erg veel water, bijna 30% van de totale oppervlakte. Ook zien we bij de referenties allerlei voorbeelden om het water beleefbaar, interactief en dynamisch te maken. In het Dobbengebied ontbreekt dit.

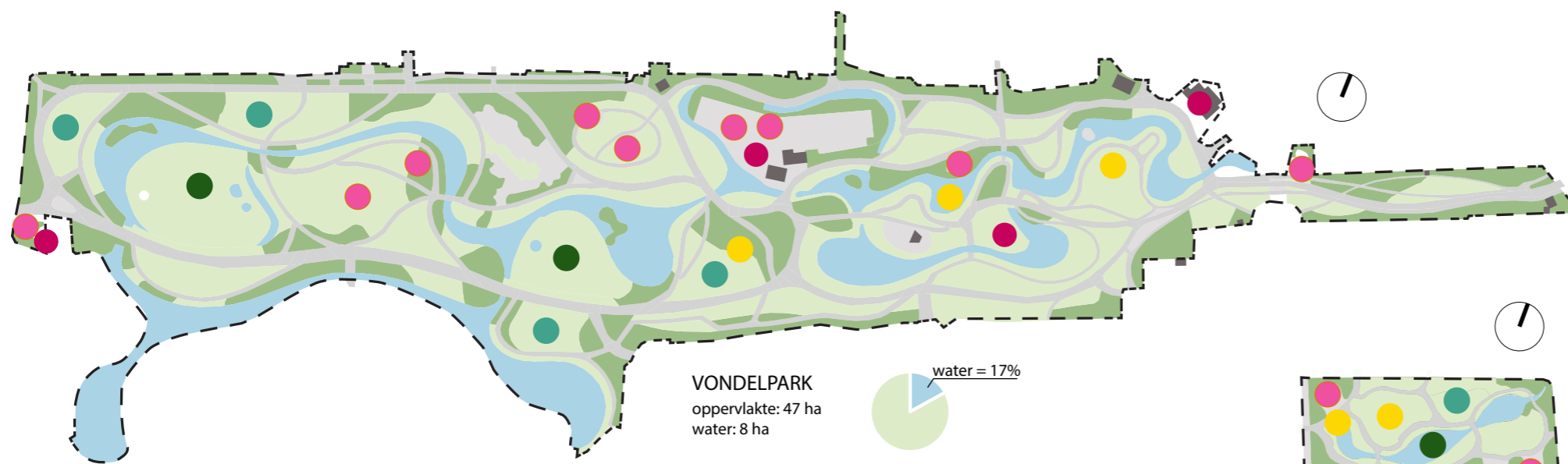
In de referenties valt de overwegend groene sfeer op. Je ziet weinig verharding, water vervlochten met groen, vaste plantenborders, struiken, solitaire bomen, boomgroepen, struweel, veel gazons, maar ook bloemrijk grasland. Deze veelheid aan groen ontbreekt in het Dobbengebied, vooral aan de kale noordzijde.

De Amsterdamse parken kennen een rijke keuzemogelijkheid aan paden, meerdere manieren om rond te lopen en een goede verbinding van de parkpadenstructuur met het stratenpatroon rondom. Er is een dwaalmilieu. De oorsprong van het huidige Dobbengebied kent echter een andere ontstaansgeschiedenis dan de Amsterdamse voorbeelden. Het plangebied is niet aangelegd als compleet park met een eenduidige padenstructuur. Om ook in het nieuwe Centraal Park een soortgelijk dwaalmilieu tot stand te brengen, zal een fijnmazige padenstructuur gecreëerd moeten worden waarin nieuwe verbindingen worden gelegd. In Zoetermeer zou je in ieder geval rond de plas willen kunnen lopen. Daarnaast zou een groter rondje waarbij de Dorpsstraat, of zelfs het Wilhelminapark, wordt meegenomen ideaal zijn.

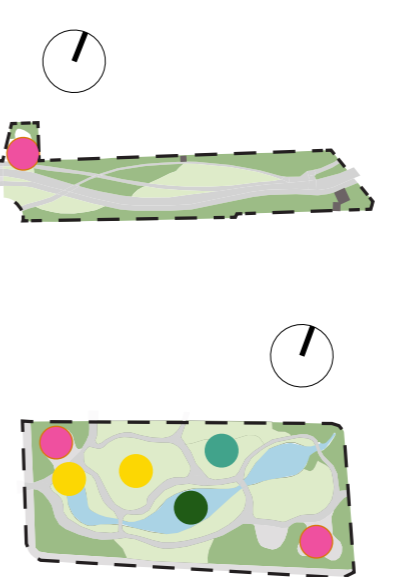
Qua programma floreert een park het beste als er voor iedereen wat te beleven valt. Een veelheid aan specifieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een rozentuin, een pluktuin, een vogeleilandje, natuurlijke vegetatie, een muziekpaviljoen, horeca, sportfaciliteiten, speelplekken voor verschillende leeftijden, culturele functies, picknick-weides en sportveldjes dragen bij aan een levendig park. Een uitgebalanceerde mix van programma kan zorgen voor aantrekkelijk gebied waar veel verschillende soorten bezoekers graag komen om te verblijven.

Een echt stadspark is voor iedereen en valt op verschillende manieren te gebruiken. De Amsterdamse voorbeelden zitten aan hun maximum aan multifunctionaliteit en evenementen. In Zoetermeer is multifunctionaliteit veel minder aanwezig, maar speelt tegelijkertijd de discussie hoeveel en hoe groot de evenementen kunnen zijn. Het gaat om het vinden van een goede balans tussen rust en reuring.





- horeca
- sport en speel functies
- maatschappelijk / cultuur
- ecologie
- multifunctioneel / flexibele ruimte



Vondelpark

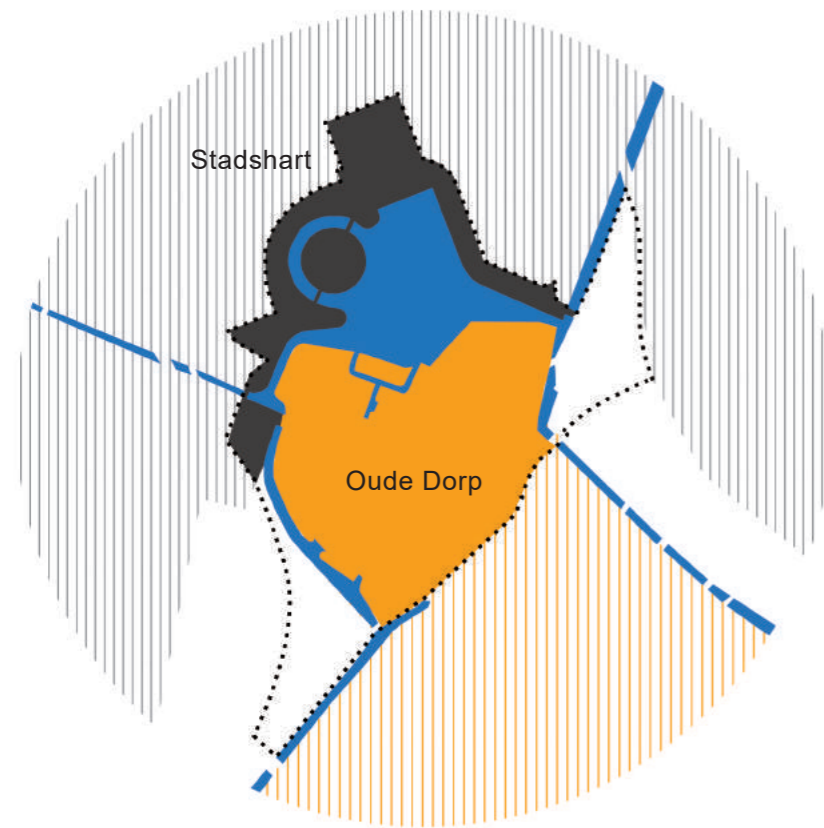


Sarphatipark



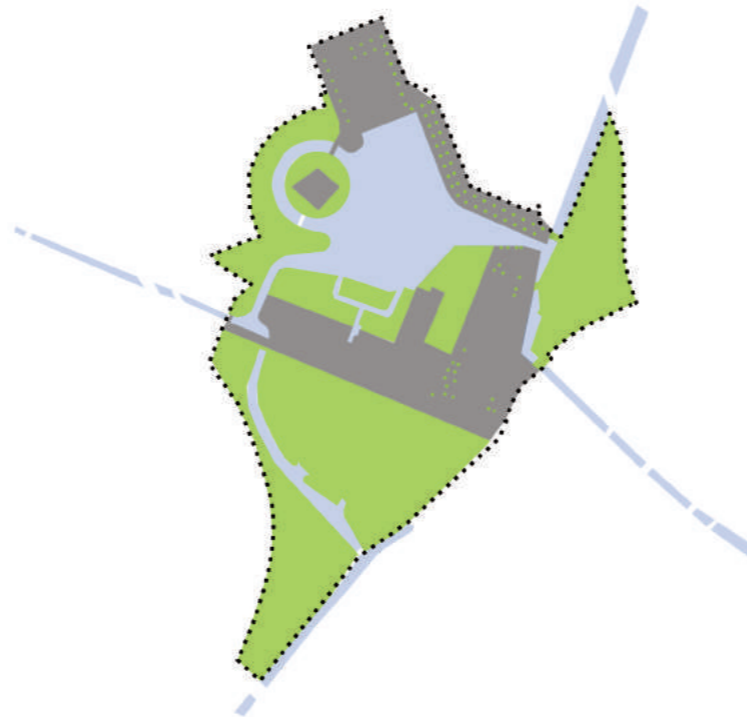
Oosterpark

## ANALYSE | CONCLUSIES



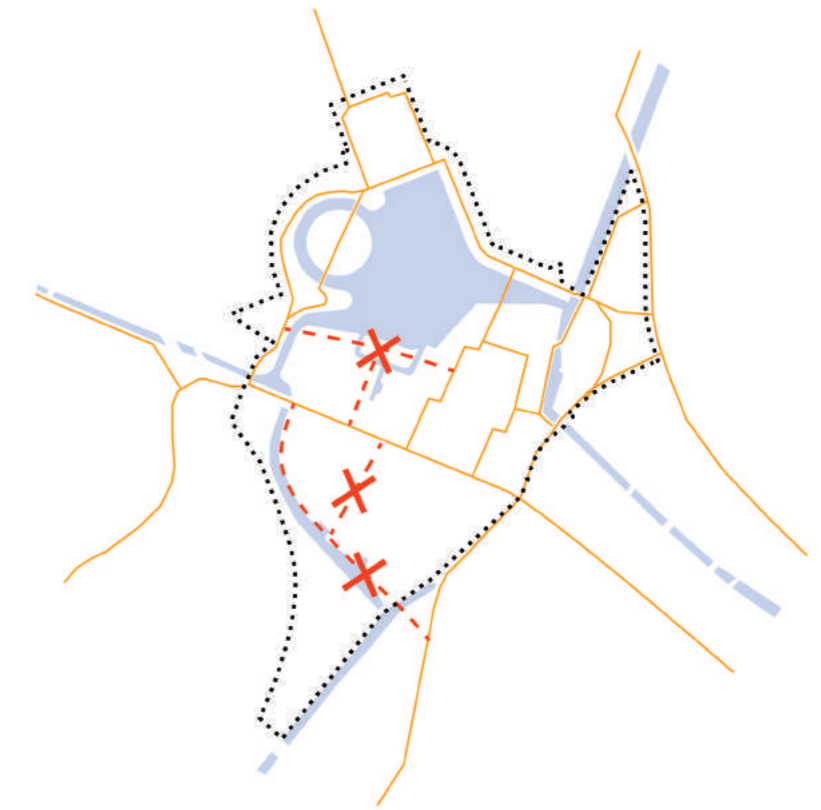
### **Water als barrière**

*Het water van de Grote Dobbe vormt een scheiding tussen het nieuwe Stadshart aan de noordzijde en het oude Dorp aan de zuidkant. Het water is niet toegankelijk en heeft geen aantrekkingskracht.*



### **Verhouding groen-grijs**

*De noordzijde is erg versteend ten opzichte van de groene en lommerijke dorpszijde.*



### **Missende interne verbindingen**

*Veel langzaam verkeer routes doorkruisen het gebied. Een rondje rond het water wandelen is echter niet mogelijk. Ook zijn er geen logische verbindingen met omliggende parken en wijken. Daarnaast worden voetpaden als fietspaden gebruikt.*



### **Conclusie**

De combinatie van een achterkant-situatie, het water als scheiding tussen het oude dorp en het nieuwe Stadshart en missende verbindingen en programma maakt het huidige Dobbe gebied meer een tussengebied met doorgangsrouten dan een bestemming als stadspark.

### **Gebrek aan programma**

*Het Dobbegebied heeft geen grote variëteit aan programma, waardoor het geen veelbezochte bestemming is voor de Zoetermeeders.*

## EERSTE WORKSHOP | 15.05.2018

In de eerste workshop is met de brede werkgroep en andere geïnteresseerden plenair ingegaan op de sterke en de zwakke punten van de huidige situatie. Er zijn drie thema's nader onder de loep genomen: de park-identiteit, verbindingen/routing en parkprogramma.

### Identiteit

Algemeen werd ingestemd met het idee dat het water uniek is voor deze plek. De Dobbeplas bepaalt de identiteit van dit gebied en dit moet zo blijven. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het water wel heel erg groot is en dat het ook een barrière is. Men ziet daarnaast graag een grotere belevingswaarde van het water, met water-gerelateerde beplanting, ecologische eilandjes en bootjes. Men zou daarnaast graag de groene en blauwe kwaliteit tot aan de Markt en het Stadshart doorgetrokken zien.

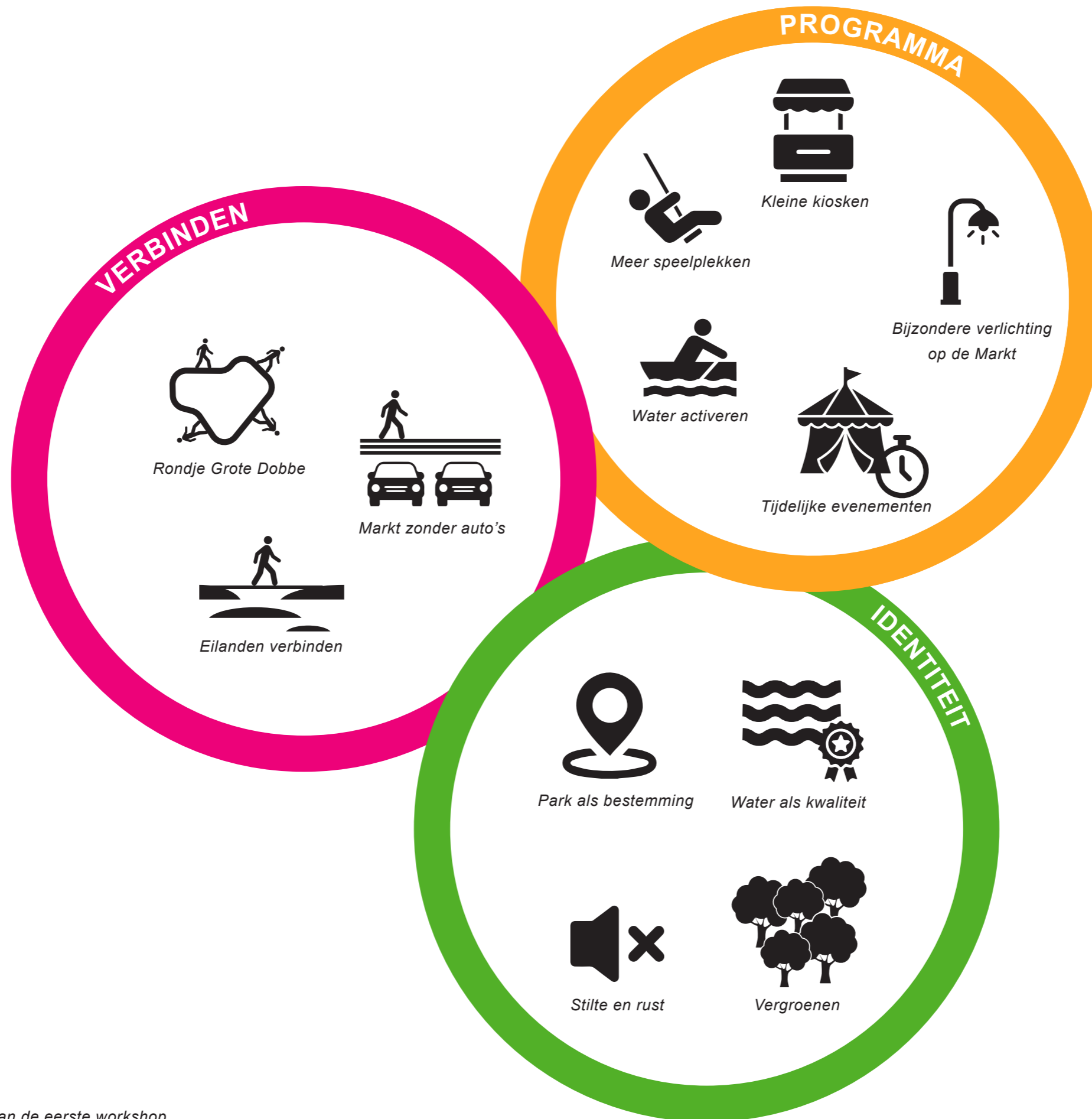
### Verbindingen

Men wil niet alleen betere verbindingen tussen het centrum en de omgeving maar vooral een wandellus direct rond de Dobbe. Die wandellus inclusief Nicolaasbrug moet dan wel fietsvrij worden gemaakt. Er moet een logische fietsstructuur komen los van de wandelstructuur.

### Programma

Men ziet graag een divers parkprogramma dat het gebied activeert, zoals sport, spel en meer verblijfskwaliteit. Hoewel er een wens is voor een levendig stadsplein met tijdelijke evenementen, zijn er ook directe omwonenden die liever rust hebben. Iedereen is voorstander van het weghalen van auto's op de Markt zodat er een prettiger verblijfsklimaat kan ontstaan.





Samenvatting van de resultaten van de eerste workshop

# SCHETSONTWERP I

Op basis van de resultaten van de workshop is een eerste schetsontwerp getekend. Hierin wordt gestreefd om het Centraal Park het groen-blauwe hart van Zoetermeer te maken. Vanuit de samenspraak bleek dat drie acties nodig zijn om de omgeving van de Grote Dobbe nieuw leven in te blazen, namelijk: vergroenen, verbinden en programma toevoegen.

Allereerst vinden we het belangrijk om het gebied te vergroenen. Met name aan de noordzijde bij de Markt en het Marseillepad wordt groen in de vorm van bomen en beplanting geïntroduceerd. Over de positie van de warenmarkt zal nader overleg plaatsvinden met betrokkenen. De verhouding tussen land en water wordt geoptimaliseerd door het toevoegen van diverse eilanden en het dempen van water rondom het ronde Dobbe-eiland.

Daarnaast zal er een goede routing binnen en buiten het park gelegd moeten worden om van het Centraal Park een bestemming te maken. Het water wordt toegankelijk gemaakt door een route rondom. Het Centraal Park moet in natuurlijke verbinding staan met de stad door middel van zichtlijnen, identiteit, en ontsluiting. Daarnaast zal een grotere lus het Centraal Park verbinden met de Dorpsstraat, het Stadshart en de omliggende woonwijken. Hiertussen ontstaan vele verbindingen die de bezoeker vele keuzemogelijkheden geven om het park te doorkruisen.

Om het Centraal Park een park voor alle Zoetermeeders te laten zijn, zal een divers en aantrekkelijk programma geboden moeten worden.

Bovenal wordt de w in plaats van een parkeerplaats een plein met verblijfskwaliteit. Doordat het groen en het water worden doorgetrokken op het plein wordt de Markt een onderdeel van het park, het nieuwe park begint al bij het Stadhuis. Het plein is multifunctioneel en heeft ruimte voor tijdelijke evenementen. Daarnaast bevat het Centraal Park een grote multifunctionele weide, cafés, speelplekken en ecologische buffers. De Dobbe wordt geactiveerd met diverse activiteiten zoals bootverhuur, vlonderpaden en speeleilanden. In het Centraal Park is ruimte voor kunst in de vorm van sculpturen, routes en evenementen. Deze vernieuwing helpt gestalte te geven aan een Centraal Park met identiteit en gebruikskwaliteit.



*Vergroenen*



*Verbinden*



*Programma toevoegen*





0 50 meter  N

De 1e workshop heeft geleid tot dit eerste schetsidee. De concepten vergroenen, verbinden en de toevoeging van programma hebben hierin een concrete invulling gekregen.

## TWEEDE WORKSHOP | 26.06.2018

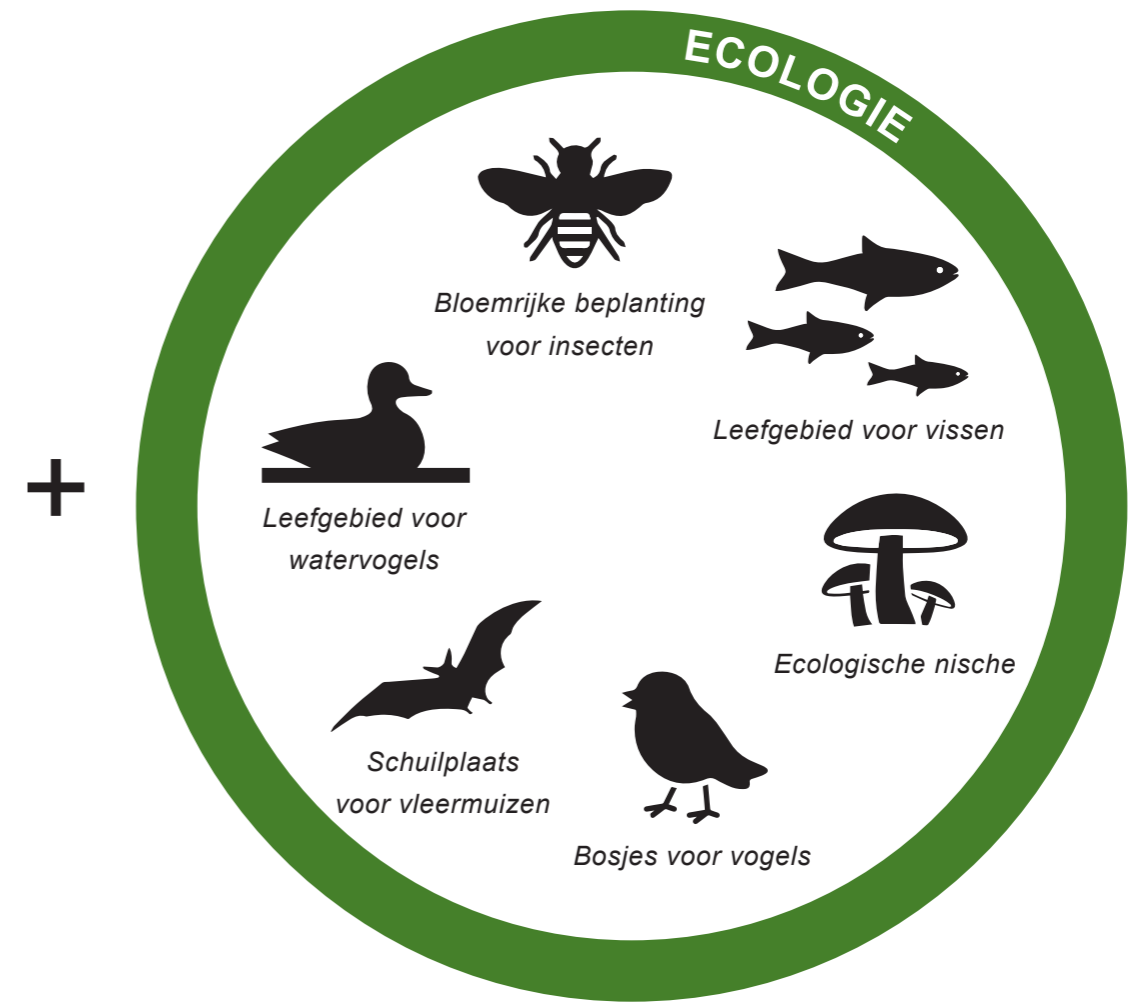
Tijdens de tweede bijeenkomst is gereageerd op het concept schetsontwerp. Er zijn positieve reacties op het extra groen rondom de Dobbe. Met name de groene stroken direct rondom de bebouwing voor een rustiger woonklimaat worden erg gewaardeerd.

Er worden aanvullingen gedaan wat betreft logische fiets- en wandelverbindingen door het gebied. Men ziet graag zo veel mogelijk doorsteken van en naar het park. Om de omgeving nog meer te betrekken wordt een verbinding achter het Stadsmuseum langs aangedragen, langs de buurtvaart. De suggestie wordt gedaan om de zuidkant van de Dorpsstraat meer te betrekken bij de routes door het Centraal Park. Er moet beter worden gehandhaafd op fietsen door het park om de rust in het park te bewaken.

Tijdens de tweede workshop is nader ingegaan op programma voor de jeugd. Met name speelplekken die opgaan in de omgeving, zoals natuurlijk spelen, worden gewaardeerd. Het park moet ruimte bieden aan sport, maar ook aan rustige activiteiten zoals picknicken. Men ziet mogelijkheden om op en rond het water activiteiten te organiseren zoals een vissteiger en het verhuren van waterfietsen of kano's.

Er is discussie over het wel of niet behouden van het Dobbe-eiland. Het unieke beeld wordt afgewogen tegen de saaiheid en de onpraktische vorm. Daarnaast is gesproken over het belang van ecologie in het park. Het park moet meer zijn dan gras en bomen, er moet een diversiteit aan flora en fauna ontstaan.





# ONTWERP

Na de tweede workshop is een slag gemaakt tot een volwaardig schetsontwerp. De terugkoppeling met de deelnemers aan de samenspraak heeft geleid tot een concreter ontwerp waarin alle lokale kennis is meegenomen.

Het ontwerp voor het Centraal Park beslaat een aantal aaneengesloten gebieden met ieder een eigen identiteit en functie(s). Alle gebieden zijn aaneengesloten door het vlonderpad dat we graag het Rondje Grote Dobbe noemen. Langs het Rondje Grote Dobbe is gezocht naar verschillende sferen, waarbij harde en zachte oevers afwisselen met verschil in oeverbeplanting, open en besloten gebieden, rust en reuring. Het Centraal Park wordt de groene long van de stad waarin groen en water samen een leefomgeving vormen die van grote ecologische waarde is.

Verbindingen met de stad zijn na de terugkoppeling verbeterd en sluiten logisch aan op bestaande paden. Zo is een extra verbinding gemaakt met het Wilhelminapark, waardoor een groene verbinding ontstaat op een grotere schaal in Zoetermeer. Om een toegankelijk park te creëren krijgt de bezoeker ruime keuzemogelijkheden met veel doorkruisende

paden, zoals een openbaar pad aan de zuidzijde rondom het voormalig museum en een extra vlonderpad dat het Rondje Grote Dobbe verbindt met de Dorpsstraat. Een duidelijke fietsroute wordt gecreëerd van en naar het Stadshart aan de randen van het park. Door het fietsverkeer meer te scheiden van het voetverkeer wordt een fijne verblijfskwaliteit voor voetgangers in het hart van het park geboden.

Daarnaast is dieper ingegaan op wensen van de jeugd. Het Centraal Park biedt een divers aanbod aan speelplekken zoals natuurlijk spelen op een eiland, een veld waar meerdere sporten mogelijk zijn, een plein met fontein en waterspeelplekken. Ook is gedacht aan vermaak voor volwassenen, zoals bootverhuur, ruimte voor terrassen, ruimte voor kunst en cultuur en ruimte voor tijdelijke festiviteiten. Bestaande kunstwerken blijven behouden en ook nieuwe kunst kan een plek vinden in het Centraal Park.

Het Centraal Park biedt hiermee een diversiteit aan landschappen zoals stedelijk op de Markt en een speels multifunctioneel veld en ecologische eilanden aan de zuidzijde. Deze diversiteit maakt het park aantrekkelijk voor alle inwoners van Zoetermeer.

## Legenda

	Grote Dobbe
	gazon
	vaste planten
	vlonder
	pleinvloer natuursteen
	pleinvloer klinker
	zitrand
	rand
	zitelement
	lichtmast
	afvalbak
	nieuwe eilanden
	voetpad
	fietspad
	bestaande bomen
	nieuwe bomen
	waterelement
	fontein
	water jets
	Bo&Ro
	café paviljoen
	bootverhuur paviljoen
	haag
	waterplanten
	balkon / voortuin
	bestaande situatie
	mogelijk water



0 50 meter





Hoewel het Centraal Park één gebied is, zoals op de vogelvlucht te zien is, is er ook sprake van deelgebieden met een eigen karakter en programma. Deze deelgebieden maken het mogelijk om het park gefaseerd te realiseren. Op bovenstaand kaartje zijn de deelgebieden aangeduid met nummers. Op de volgende bladzijdes wordt het ontwerp per deelgebied toegelicht.





# ONTWERP | 1. MARSEILLEPAD

Het Marseillepad verandert van een stenen kade in een groene parkrand. De hele kade krijgt een groene uitstraling met het vlonderpad afgescheiden van het land met een watertuin ertussen. Deze ingreep maakt het Marseillepad optisch wijder, wat de groene uitstraling aan de noordzijde van het park bevordert.







# ONTWERP | 2. MARKT

De Markt krijgt een nieuwe identiteit, wordt autovrij en multifunctioneel en krijgt een hoge verblijfskwaliteit. Van een wijds parkeerterrein naar een representatieve openbare ruimte. De menselijke schaal wordt aangebracht door het plein optisch minder breed te maken met aan beide zijden een groene zone langs de gevels en het gebruik van twee verschillende type bestrating. De groene zone langs de gevels vormt een buffer tussen de bestaande woningen en de pleinactiviteiten. Aan de randen van het plein ontstaat een fijne verblijfsruimte, verrijkt door een familie van zitelementen met variërende zitmogelijkheden en bijzondere verlichting welke een patroon op de bestrating creëert. Centraal op het plein blijft ruimte voor tijdelijke evenementen.

Ook als er geen evenementen zijn heeft het plein een menselijke schaal, is het fijn verblijven en attractief voor kinderen. In de as van het plein is een waterelement geïntegreerd in de verharding welke verkoeling biedt en fungeert als speelobject voor kinderen. De Markt wordt een belangrijke schakel tussen het Centraal Park en het Stadshart. Het hele plein staat direct in contact met het water door een brede vlondertrap, welke onderdeel is van het Rondje Grote Dobbe. Ook blijft het silhouet van het oude dorp duidelijk in zicht, zodat de relatie tussen het oude en nieuwe centrum wordt bevorderd. Het plein wordt ontwikkeld in samenhang met de ontwikkeling van Markt 10. Het parkeren kan indien nodig in combinatie hiermee worden opgelost, eventueel ondergronds.

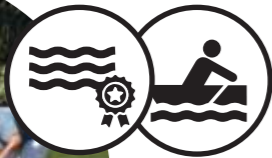




# ONTWERP | 3. MULTIFUNCTIONEEL VELD

Het multifunctioneel veld wordt een groen statement in het Centraal Park. Het open veld met solitaire bomen geeft bezoekers ruimte om te ontspannen en te spelen, maar ook aan tijdelijke evenementen zoals een concert of food truck festival. Het verbreden van het veld maakt het mogelijk dat er af en toe een groter evenement kan plaatsvinden, zodat de Markt niet de enige ruimte hiervoor is. De ruime opzet maakt

het mogelijk dat meerdere activiteiten tegelijkertijd kunnen plaatsvinden. Het fiets/wandelpad is meer verplaatst richting het park om een prettiger woonklimaat te creëren. De connectie met de Dobbe wordt versterkt door de vlonderkade en een bootpaviljoen waar bijvoorbeeld bootjes gehuurd kunnen worden. Activiteiten op en rond het water worden gestimuleerd.

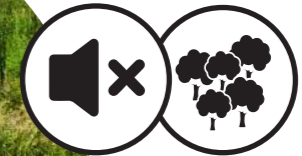


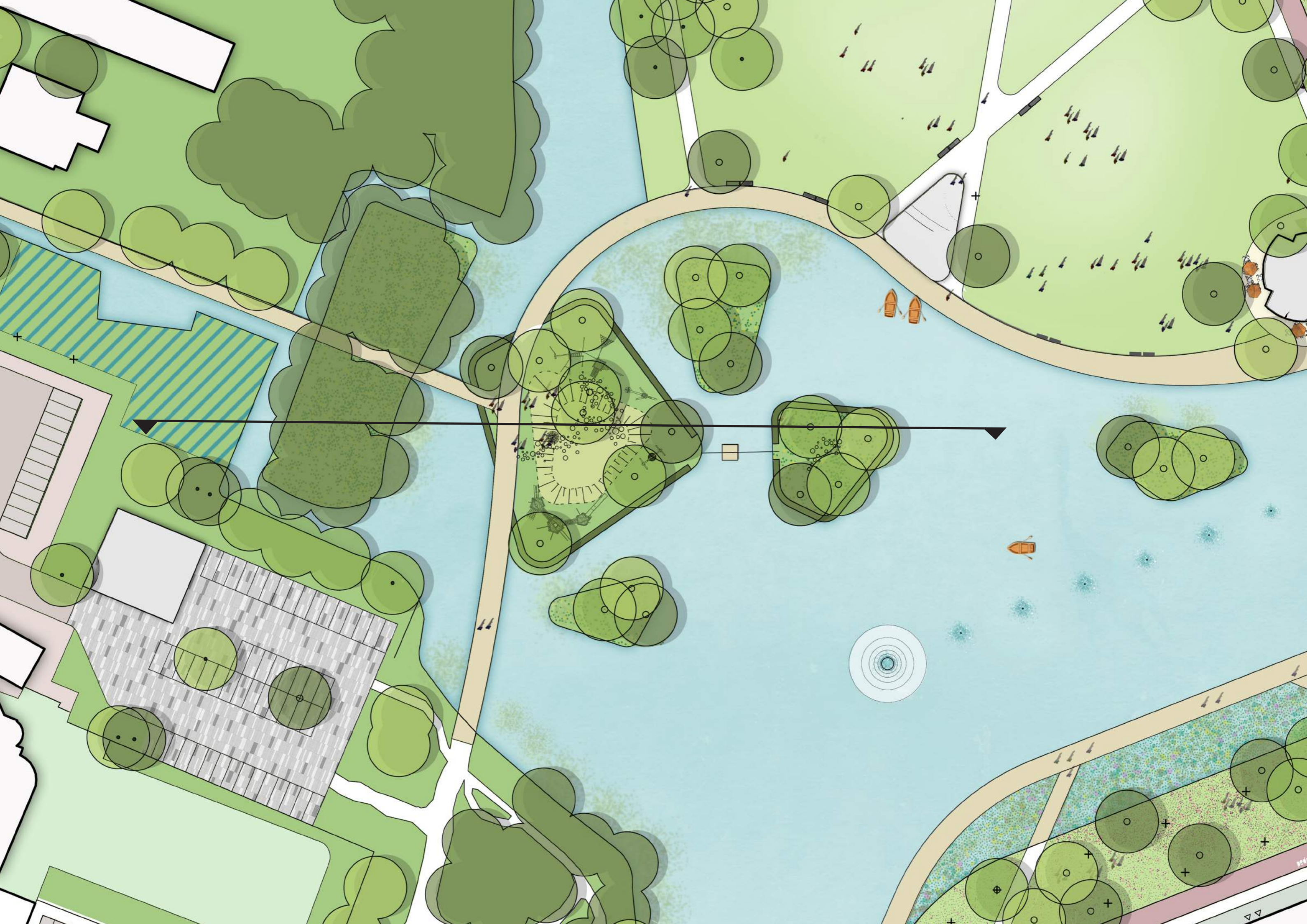


# ONTWERP | 4. DE GROTE DOBBE

De Grote Dobbe is en blijft de belangrijkste centrale ruimte van het nieuwe Centraal Park. Om het water onderdeel van het park te maken, wordt het water geactiveerd, toegankelijk gemaakt en worden er eilanden toegevoegd. De nieuwe eilanden verbeteren de land-waterverhouding en bieden kansen voor natuurlijke spelen en het vergroten van de

ecologische waarde van het park met natuurvriendelijke oevers. Sommige eilanden zijn bereikbaar via het vlonderpad. Een aantal bruggen en pontjes creëren een avontuurlijk speelgebied voor kinderen. De onbereikbare eilanden worden een paradijs voor vogels, vleermuizen en waterdieren.





# ONTWERP



## 5. NICOLAASPLEIN

De verharding op het Nicolaasplein wordt enigszins verkleind, zodat het plein een beter onderdeel wordt van de groene context. De essentiële parkeerplaatsen blijven bestaan. De groene oever langs de Dobbe wordt doorgetrokken tot aan het plein, waardoor meer interactie met het water ontstaat. Het Rondje Dobbe leidt langs het plein en sluit aan op de bestaande scharrelpaden. Het Nicolaasplein is uitermate geschikt voor kleine culturele festiviteiten, biologische markten, een braderie of een kunstmarkt.



## 6. PARK PALENSTEIN

Door het fietsvrij maken van het hart van het Centraal Park is het maken van logische fietsverbindingen noodzakelijk. Om de fietsers vanuit de Dorpsstraat richting het Stadshart een logische route rondom het Centraal Park te bieden, stellen wij voor om een nieuwe en meer directe fietsverbinding door Park Palenstein te maken.







## 7. DORPSSTRAAT WEST

Om een fijn dwaalmilieu te creëren is het essentieel om het Rondje Grote Dobbe met de Dorpsstraat te verbinden met een aantrekkelijke route. Er ligt een kans om deze dwarsverbinding verder richting het zuiden door te trekken rondom het oude Stadmuseum en langs de buurtvaart. Het oude Stadmuseum, dat momenteel te koop staat, heeft de potentie om een culturele functie te vervullen direct grenzend aan het Centraal Park.



## 8. VERBINDING ZUIDZIJDE

Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat wordt een nieuwe wandelverbinding gemaakt richting het Wilhelminapark. Door deze verbinding kan het voetverkeer logischer van zuid naar noord en vice versa bewegen. Het groene gebied kan zich manifesteren met bijvoorbeeld een kunstroute. Een tweetal bruggen verbindt het pad richting het oude Stadmuseum en het Delftsewallenpad. De groenstructuur krijgt een kwaliteitsverbetering en koppelt het Centraal Park met het Wilhelminapark. Op deze manier verbindt het Centraal Park de stad op de schaal van heel Zoetermeer. Ook kan hier een waterretentiegebied ontwikkeld worden om de waterbalans te herstellen. Het is noodzakelijk te zoeken naar retentiegebieden om het water te compenseren dat gedempt wordt rondom het Dobbe-eiland en door het toevoegen van de (niet-drijvende) eilandjes.

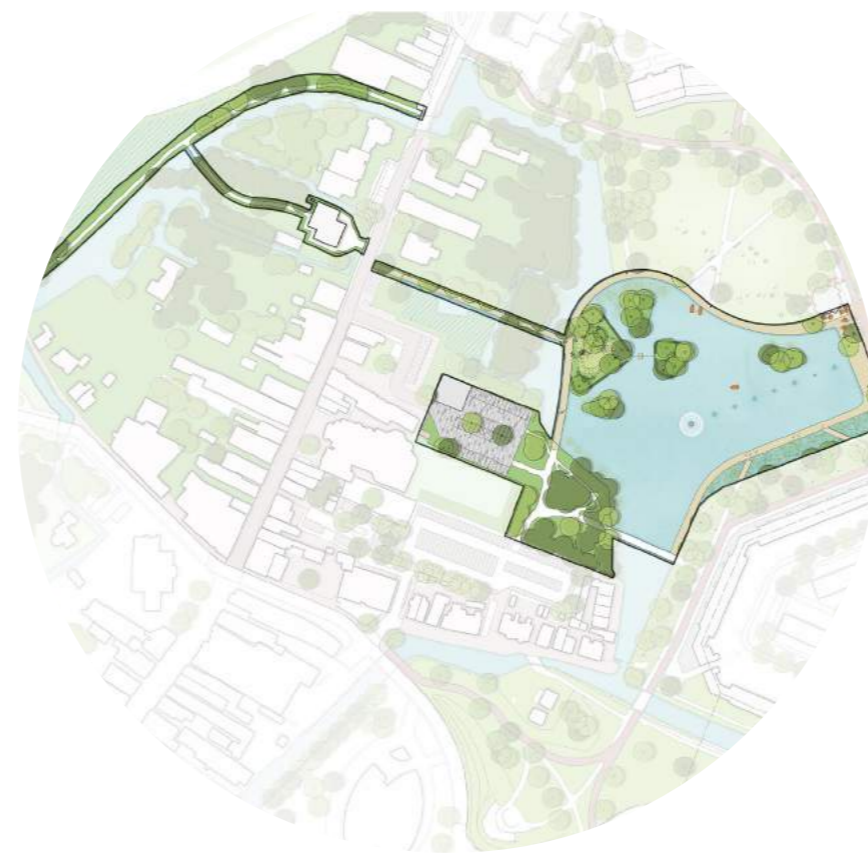


# MOGELIJKE FASERING



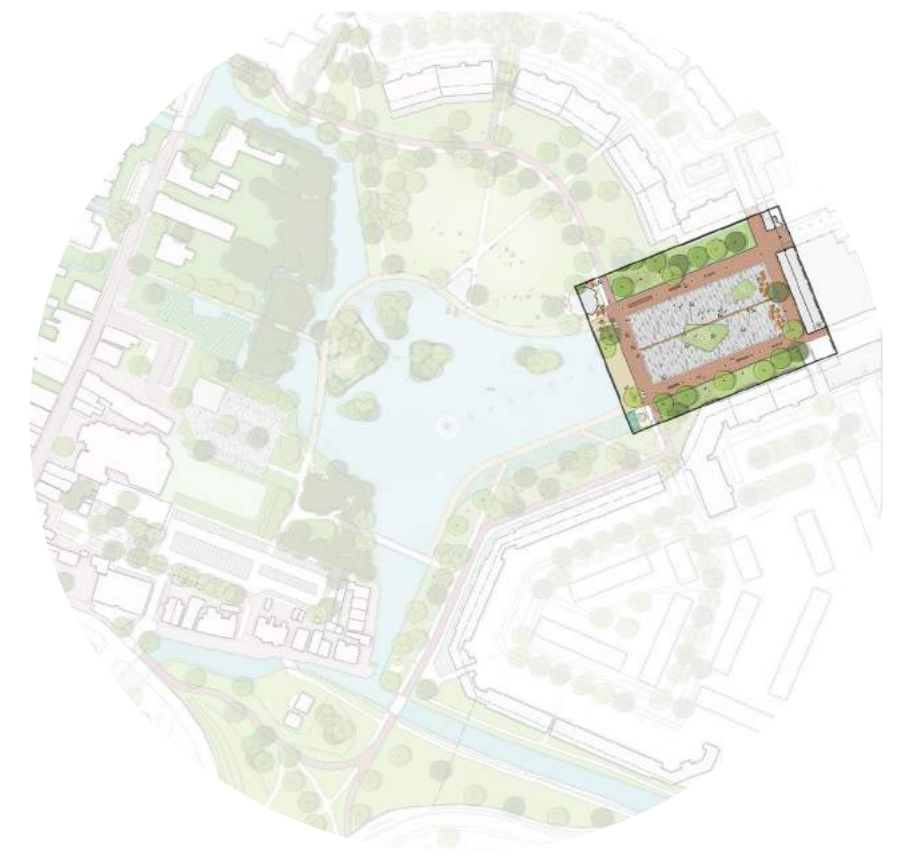
## Fase 1

*In de eerste fase is het belangrijk om het park een impuls aan kwaliteit te geven zodat omwonenden direct profijt hebben van de verandering. Het multifunctionele veld kan direct aan aantrekkelijk programma bieden voor de parkbezoekers.*



## Fase 2

*Het is vervolgens noodzakelijk om spoedig goede verbindingen aan te leggen. Daarom worden het Rondje Grote Dobbe en de verbindingen met de Dorpsstraat in fase 2 aangelegd. Het vlonderpad geeft een impuls aan de identiteit van het park. Tijdens het aanleggen van goede verbindingen kan ook een kwaliteitsverbetering van het Nicolaasplein plaatsvinden. Fase 1 en 2 kunnen ook gelijktijdig worden aangelegd om constructiekosten te minimaliseren.*



## Fase 3

*De transformatie van de Markt hangt samen met de ontwikkeling van Markt 10. Nadat hiermee afstemming is gevonden kan het definitieve pleinontwerp worden bepaald. In deze fase wordt de Markt een autovrije zone waardoor de voetganger centraal komt te staan.*



**Fase 4**

*Nadat de Markt is ontwikkeld, kan het Marseillepad getransformeerd worden tot een groene boulevard langs het water. Door het multifunctionele veld, de Markt en het Marseillepad apart te faseren kunnen festiviteiten en markten ongehinderd plaatsvinden tijdens de werkzaamheden.*



**Fase 5**

*Om de fietsroute rondom het park te optimaliseren wordt het fietspad door Park Palenstein aangelegd. Fase 4 en 5 zouden gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd om kosten te besparen.*



**Fase 6**

*Om de waterbalans te herstellen zullen retentiezones moeten worden aangelegd. Deze ingreep kan ook eerder in het proces plaatsvinden.*

B U R O S A N T E N C O  
l a n d s c h a p s a r c h i t e c t u u r