

Concept Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving

Maart 2019



gemeente
Zoetermeer

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plangebied	4
3. Ontwikkelkaders	5
4. Ruimtelijke uitgangspunten	7
5. Parkeren	13
6. Programmatische uitgangspunten	15

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige bouwstenen voor het centrum van Zoetermeer	17
Bijlage 2: Voorbeeld rooilijn Zuidwaarts	19
Bijlage 3: Bezonningsstudie Markt 10 en omgeving	20
Bijlage 4: Staat van horeca-activiteiten	21

1. Inleiding

Door de verkleining en renovatie van het Stadhuis was een deel van het Stadhuis (Markt 10) niet meer nodig voor de gemeentelijke huisvesting. In januari 2018 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer besloten om het gebouw te slopen en te herontwikkelen tot woningen gecombineerd met voorzieningen en om t.b.v. de herontwikkeling in samenspraak met belanghebbenden een nota van uitgangspunten op te stellen.

In oktober 2018 heeft de gemeenteraad vervolgens een locatie in de directe omgeving van Markt 10 – de Frankrijklaan/Reimsstraat – als bouwlocatie aangewezen voor versnelde woningbouw. De voorwaarden die de gemeenteraad aan die ontwikkeling heeft gesteld zijn overgenomen in deze nota van uitgangspunten.

Omwonenden en overige belanghebbenden zijn via een samenspraakproces op verschillende momenten geraadpleegd over de uitgangspunten voor de herontwikkeling.

Ambitie

Met de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving en de herinrichting van het Centraal Park (Dobbegebied) ontstaat een prettig woon- en verblijfsgebied dat fungeert als schakel tussen het Stadshart en de Dorpsstraat. Op een centrale plek in het centrum worden aantrekkelijke woningen toegevoegd in markante gebouwen, gelegen direct aan de RandstadRail-halte Stadhuis en die bijdragen aan een deel van de (binnen)stedelijke woningbouwopgave.

Het programma in de nieuwe gebouwen zorgt ervoor dat een levendige omgeving ontstaat, ook aan de kant van de Frankrijklaan, Reimsstraat en het vernieuwde Stadhuis. Belangrijk is dat de nieuwe gebouwen goed aansluiten op de huidige omgeving en dat er aantrekkelijke en uitnodigende voorkanten worden gecreëerd. De openbare ruimte rondom de nieuwe gebouwen wordt zorgvuldig en met een groene uitstaling ingericht, zodat er een prettig verblijfsgebied gecreëerd wordt. Dat betekent ook dat het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht is.

Ten behoeve van het auto- en fietsparkeren van het nieuw toe te voegen programma voor Markt 10 en omgeving moet een ondergrondse parkeergarage onder de Markt worden gebouwd, waarin ook een aantal parkeerplaatsen uit de openbare ruimte worden gecompenseerd. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor de Markt als plein met hoge verblijfskwaliteit, groen en ruimte voor evenementen. Voor de herontwikkeling van de omgeving Markt 10 zal een combinatie met een kwalitatief hoogwaardig plein bovendien meer aanspreken dan de combinatie met een parkeerterrein.

Status/leeswijzer

Deze nota van uitgangspunten is tot stand gekomen met medewerking van architecten en stedenbouwkundig bureau SeARCH en geeft het kader voor de toekomstige planuitwerking van Markt 10 en omgeving. In de nota is het potentiële programma voor het gebied opgenomen en wordt de ruimtelijke ambitie geformuleerd. Er wordt aangegeven aan welke uitgangspunten het bouwplan voor de nieuwbouw moet voldoen (eisen) en er worden suggesties en richting gegeven voor de verdere uitwerking van het plan (wensen, cursief). De

wensen zijn hoofdzakelijk voortgekomen uit het samenspraakproces en kunnen zorgen voor een verrijking van het bouwplan.

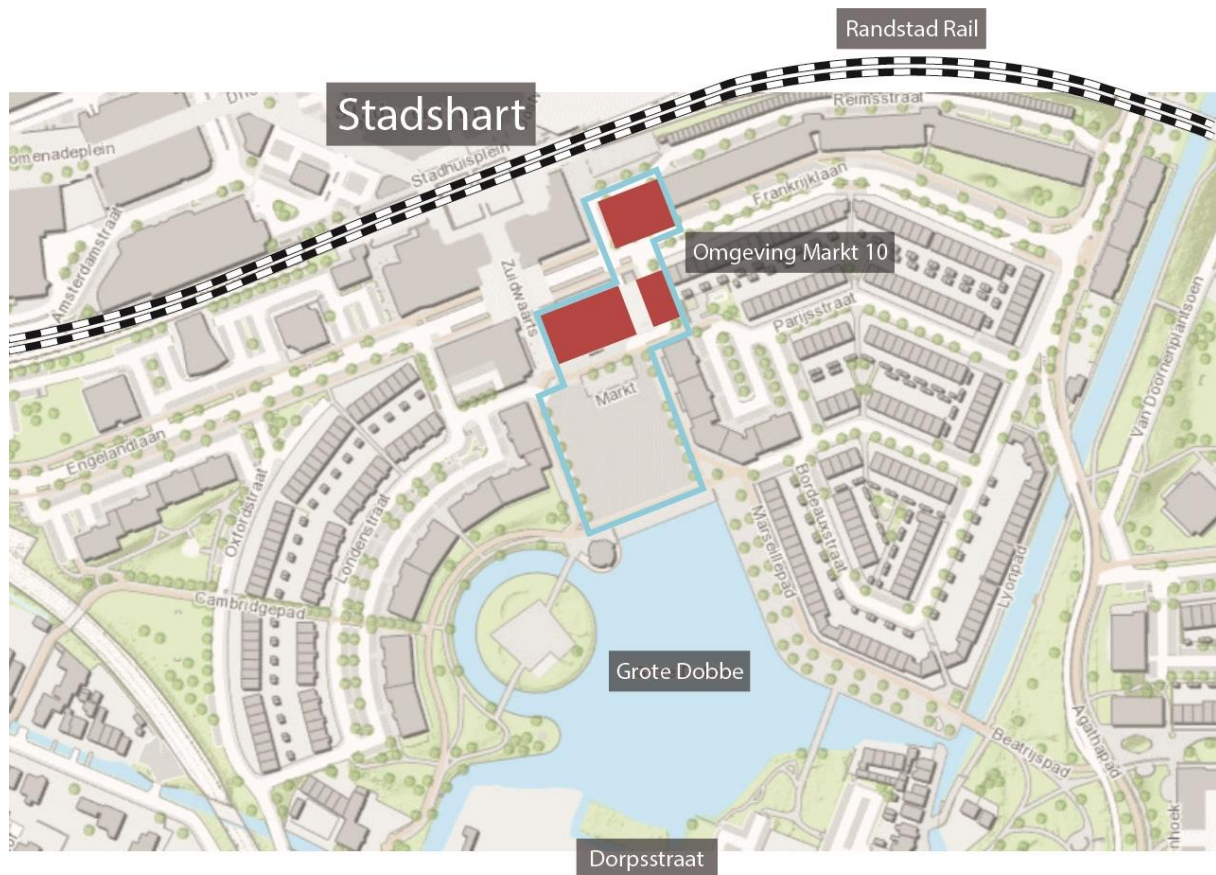
Het bouwvolume in de nota is verbeeld in een aantal schematische tekeningen die als doel hebben om aan te tonen dat het gewenste programma ruimtelijk haalbaar is. De impressies zijn dus niet bedoeld als plan.

Dit document dient dus als toetsingskader voor het (de) bouwplan(nen). Daarnaast dient de nota als basis voor de te voeren juridisch planologische procedure (aanpassing bestemmingsplan) en de Europese aanbestedingsprocedure voor de verkoop en ontwikkeling van de grond en de parkeergarage.

2. Plangebied

Het plangebied Markt 10 en omgeving ligt tussen de historische Dorpsstraat en het moderne Stadshart met horeca, retail, voorzieningen en wonen in. Het hoogwaardige openbaarvervoersysteem RandstadRail heeft twee haltes in het Stadshart. De RandstadRail-halte Stadhuis grenst direct aan het plangebied.

Afbeelding 1 Plangebied



3. Ontwikkelkaders

Visie Binnenstad 2030

In de Visie Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012) staan de ambities geformuleerd aan de hand waarvan het stadscentrum zich kan ontwikkelen tot een sfeervolle en bruisende binnenstad. Samen met ontwikkelaars en ondernemers investeert de gemeente al volop in de vernieuwing van de binnenstad. Onderdeel hiervan is de herinrichting van het Stadhuisplein, de verhuizing van het Stadsmuseum, maar ook zeker de transformatie van het Stadhuis, waarvan het vrijkomen van Markt 10 een gevolg is. De invulling op de begane grond van het vernieuwde Stadhuis en de toekomstige functie en het ontwerp van de nieuwbouw van Markt 10 en omgeving kunnen de verblijfskwaliteit van het hele gebied een boost geven. Het gebied kan hierdoor gaan fungeren als schakel tussen het Stadshart en de Dorpsstraat.

Centraal Park (Dobbegebied)

In 2017 is voor één van de binnenstedelijke deelgebieden – het Dobbegebied – door de gemeenteraad een visie vastgesteld. In de Visie Centraal Park is de ambitie beschreven om van het Dobbegebied een aantrekkelijk park middenin de stad te maken, met aandacht voor de kwaliteiten groen en water en ruimte voor allerlei activiteiten en evenementen. Er is een nauwe relatie tussen de herontwikkeling van de Markt 10 en omgeving en de herinrichting van de Markt. Voor de Markt is in de Visie Centraal Park het wensbeeld geformuleerd om het plein in te richten als aantrekkelijk en autovrij plein met water, groen, bestrating van hoge kwaliteit en ruimte voor evenementen van divers karakter en grootte. In het schetsontwerp Centraal Park zijn voor het deelgebied Markt de rooilijnen van de mogelijke nieuwbouw van Markt 10 en omgeving als kader gebruikt.

Afbeelding 2 Uitsnede Markt uit schetsontwerp Centraal Park



Doordat de Markt wordt ingericht als verblijfsgebied komt de huidige parkeerfunctie te vervallen. Dat heeft als gevolg dat het openbaar parkeren gecompenseerd moet worden. Daarnaast moet voorzien worden in de toekomstige parkeerbehoefte die hoort bij de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is een ondergrondse openbare parkeergarage onder de Markt.

Schaalsprong en Versnellingsagenda

In 2018 heeft de gemeenteraad besloten tot een schaal- en kwaliteitssprong in de stad. De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Om bouwplannen te versnellen heeft de gemeenteraad een agenda met 14 bouwlocaties benoemd waar een snelle start van woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Voor deze locaties zijn kavelpaspoorten opgesteld. Het woningbouwprogramma richt zich vooral op jongeren, middeninkomens en empty-nesters. De locatie Frankrijklaan/Reimsstraat is een van de locaties die wordt aangewezen als versnellingslocatie. Omdat de locatie tevens onderdeel is van het plangebied in deze nota, zijn de uitgangspunten uit het kavelpaspoort overgenomen.

4. Ruimtelijke uitgangspunten

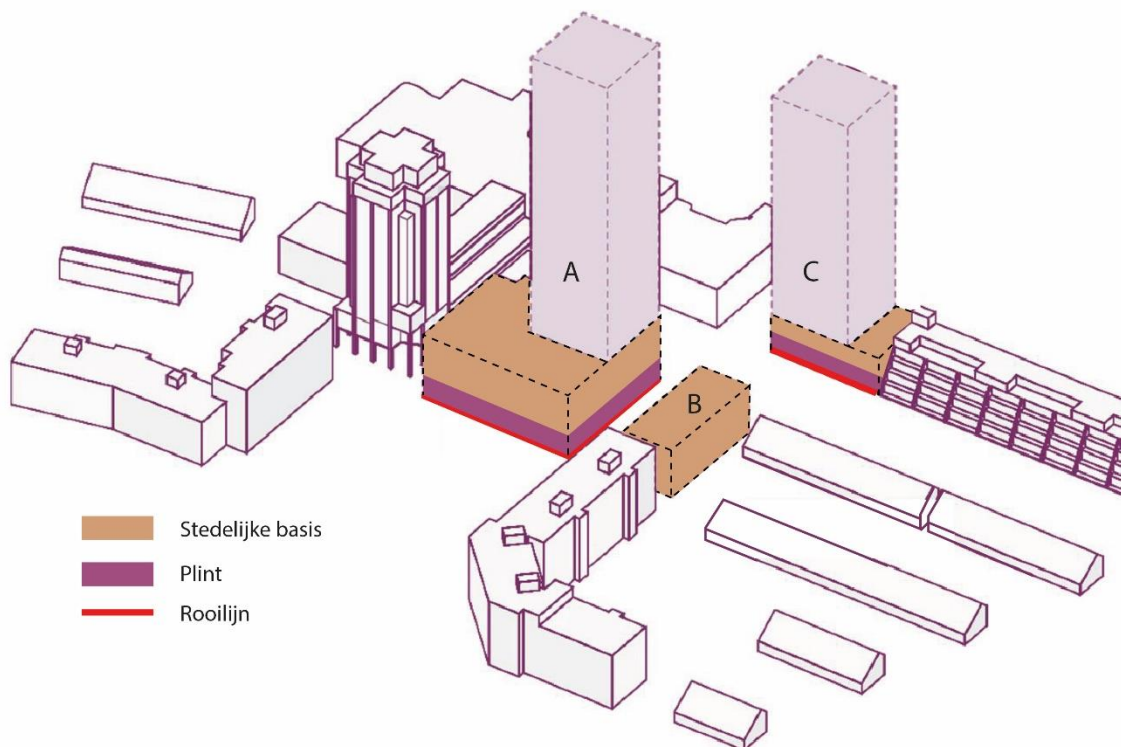
De ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend voor de planontwikkeling voor Markt 10 en omgeving. In samenwerking met architecten en stedenbouwkundig bureau SeARCH zijn 6 bouwstenen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum opgesteld waaraan toekomstige ontwikkelingen worden getoetst (zie bijlage 1). De bouwstenen zijn in deze nota reeds toegepast op de situatie in het plangebied. Daarnaast wordt een aantal wensen ter verrijking van de planontwikkeling meegegeven (cursief weergegeven).

Bouwhoogte en compositie

Het plangebied bestaat uit drie ontwikkellocaties: (A) Markt 10, (B) Markt / Frankrijklaan en (C) Frankrijklaan / Reimsstraat. Uitgangspunt is dat er een compositie ontstaat van gebouwen met verschillende bouwhoogten. De voormalig Stadhuistoren die wordt getransformeerd naar woningen (De Kroon) is ca. 50 meter. De gebouwen A en C zullen zich moeten verhouden tot De Kroon met een verschil van minimaal 3 bouwlagen (ca. 10 meter). Ontwikkellocatie B (stadswoningen Markt / Frankrijklaan) heeft de maat van de stedelijke basis en sluit daardoor goed aan bij de omliggende bebouwing. Ontwikkellocatie A (Markt 10) dient in de gebouwencompositie het hoogste gebouw te zijn. De globale afmetingen van de footprint en minimale en maximale bouwhoogtes van de ontwikkellocaties zijn:

<i>Ontwikkellocatie</i>	<i>Afmeting footprint</i>	<i>Min. bouwhoogte</i>	<i>Max. bouwhoogte</i>
A Markt 10	ca. 1500 m ²	ca. 60 meter	ca. 110 meter
B Markt / Frankrijklaan	ca. 450 m ²	ca. 14-18 meter	ca. 14-18 meter
C Frankrijklaan / Reimsstraat	ca. 650 m ²	ca. 40 meter	ca. 70 meter

Afbeelding 3 Schema gebouwencompositie



De ontwikkellocaties A (Markt 10) en C (Frankrijklaan / Reimsstraat) zijn opgebouwd uit een afleesbare plint op maaiveld van ca. 4,5 meter (standaard verdiepingshoogte voor multifunctioneel ruimtegebruik) als onderdeel van een stedelijke basis. De stedelijke basis heeft een hoogte van 14-18 meter en dient als tussenmaat die de maat- en schaalverschillen tussen hoog- en laagbouw kunnen overbruggen. De stedelijke basis is vanuit de openbare ruimte goed ervaarbaar en volgt de afgesproken/maximale rooilijnen. De woontoren bovenop de stedelijke basis kent een kleinere footprint en ligt naar achteren. Daardoor is deze minder zichtbaar vanuit de direct aanliggende openbare ruimte.

Ontwikkellocatie A (Markt 10) vormt samen met het bestaande (paarse) bouwblok waarin het museum en een gedeelte van het Stadhuis is gevestigd één bouwblok. Het begrenst de Markt aan de noordzijde en begeleidt de omliggende routes zoals Zuidwaarts, Frankrijklaan en de route van de Markt naar de RandstadRail. Ontwikkellocatie B (Markt / Frankrijklaan) met de stadswoningen vormt met de aangrenzende woonblokken aan de Frankrijklaan en Markt een geheel. Het vormt de begeleiding van de route van de Markt naar de RandstadRail en schermt de Franse wijk af. Ontwikkellocatie C (Frankrijklaan / Reimsstraat) vormt samen met de terraswoningen één geheel. Enerzijds wordt daardoor het achterliggend gebied (parkeren en spoor) afgeschermd en anderzijds wordt de route van de Markt naar de halte van de RandstadRail begeleid.

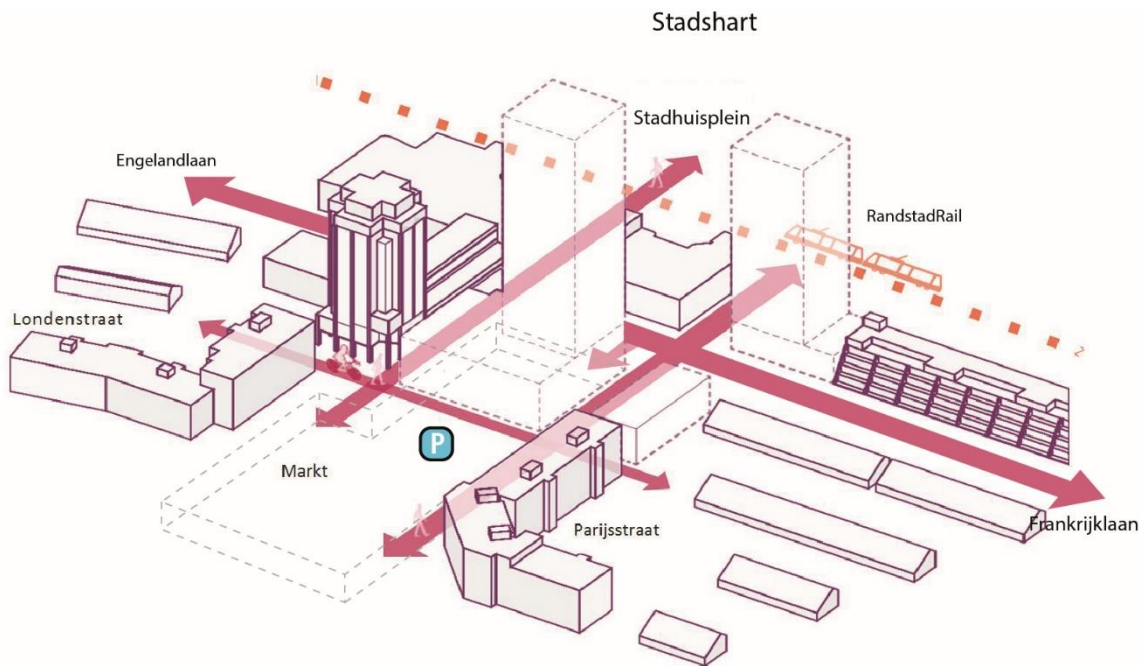
Om de aansluiting met de bestaande bebouwing goed te kunnen maken en de reeds aanwezige bebouwing zichtbaar te houden, is het essentieel dat er – zeker waar gebouwen direct op elkaar aansluiten – fundamentele verschillen zijn in de nokhoogte van de gebouwen, bijvoorbeeld met betrekking tot het aantal bouwlagen en/of het verloop van de rooilijn. Dit betekent voor de aansluiting van locatie A (Markt 10) op het naastgelegen bouwblok, dat de gebouwen niet direct tegen elkaar aan geplaatst worden (zie voor een voorbeelduitwerking bijlage 2). Voor locatie C (Frankrijklaan / Reimsstraat) is de aansluiting op de terraswoningen aan de Reimsstraat een aandachtspunt.

Openbare ruimtes en verbindingen

Ten aanzien van de openbare ruimte is het belangrijk om heldere ruimtes te creëren door het uitlijnen van de rooilijnen van gebouwen. Daarvoor moet ook de aansluiting van de nieuwe gebouwen op de bestaande gebouwen zorgvuldig worden ontworpen. Zo definieert de zijgevel van locatie B (stadswoningen) samen met de bestaande bebouwing het smalle wegprofiel voor een langzaamverkeersroute. De zijgevel van de locatie ligt vervolgens in één lijn met de gevel van locatie A (Markt 10). Hierdoor ontstaat een duidelijke ruimtelijke opeenvolging van een besloten, intiem plein (Stadhuisplein), een smalle verbinding met entrees van diverse functies (Zuidwaarts) naar een open plein (Markt).

Doordat de ontwikkellocatie van Markt 10 kleiner wordt dan de footprint van het oorspronkelijke gebouw (gedeelte Stadhuis), ontstaat er ruimte voor een blok stadswoningen aan de overzijde. Hierdoor ontstaat een heldere zichtverbinding en route tussen de Markt en de Frankrijklaan.

Afbeelding 4 Schema rooilijnen en verbindingen



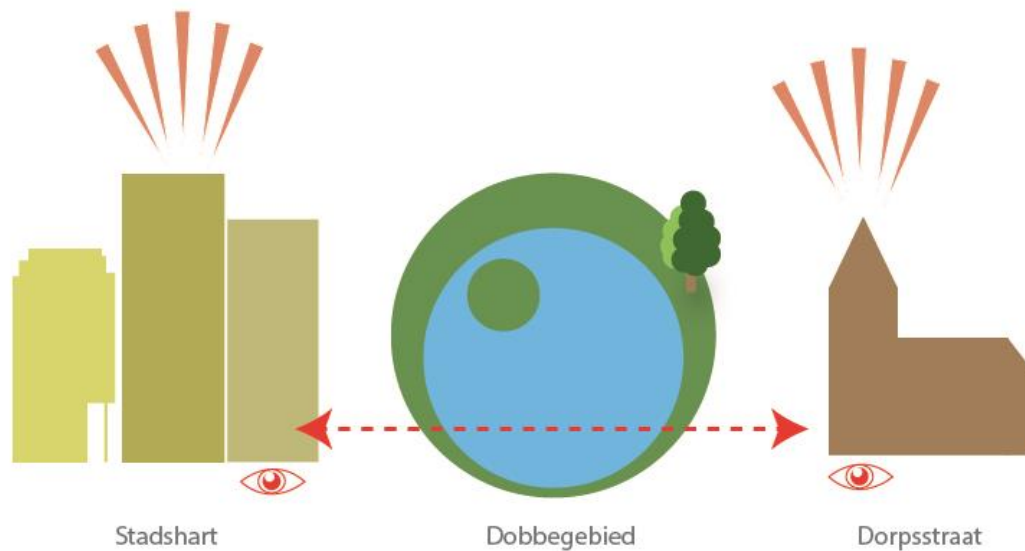
De openbare ruimte in het gebied dient autoluw te worden ingericht, met een hoge verblijfskwaliteit, groen en geschikt voor multifunctioneel gebruik. Het materiaalgebruik van de openbare ruimte sluit aan op het inrichtingsniveau en nieuwe materiaalgebruik dat ook in het Stadshart zal worden gebruikt. Er is sprake van interactie tussen binnen- en buitenruimtes rondom de plint, zowel programmatisch als in de inrichting en de vormgeving. De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage onder Markt 10 en de Markt bevindt zich aan de Frankrijklaan.

Er moet in de openbare ruimte voldoende aandacht zijn voor verkeersveilig laden en lossen. Daarnaast moet het handboek 'Geboden Toegang' t.a.v. de bereikbaarheid van mindervaliden worden gevolgd.

Beeldkwaliteit en uitstraling

De hoogbouw van bouwdelen A (Markt 10) en C (Frankrijklaan / Reimsstraat) dient als herkenningspunt van de Zoetermeerse binnenstad en werkt als identiteitsdrager. Door de hoogte en ligging van de gebouwen zijn de locaties goed zichtbaar in het centrum en daarbuiten. Ook ontstaat door de hoogbouw een visuele verbinding tussen de Dorpsstraat (via de Kerktoren) en het centrum (de hoogbouw).

Afbeelding 5 Visuele verbinding

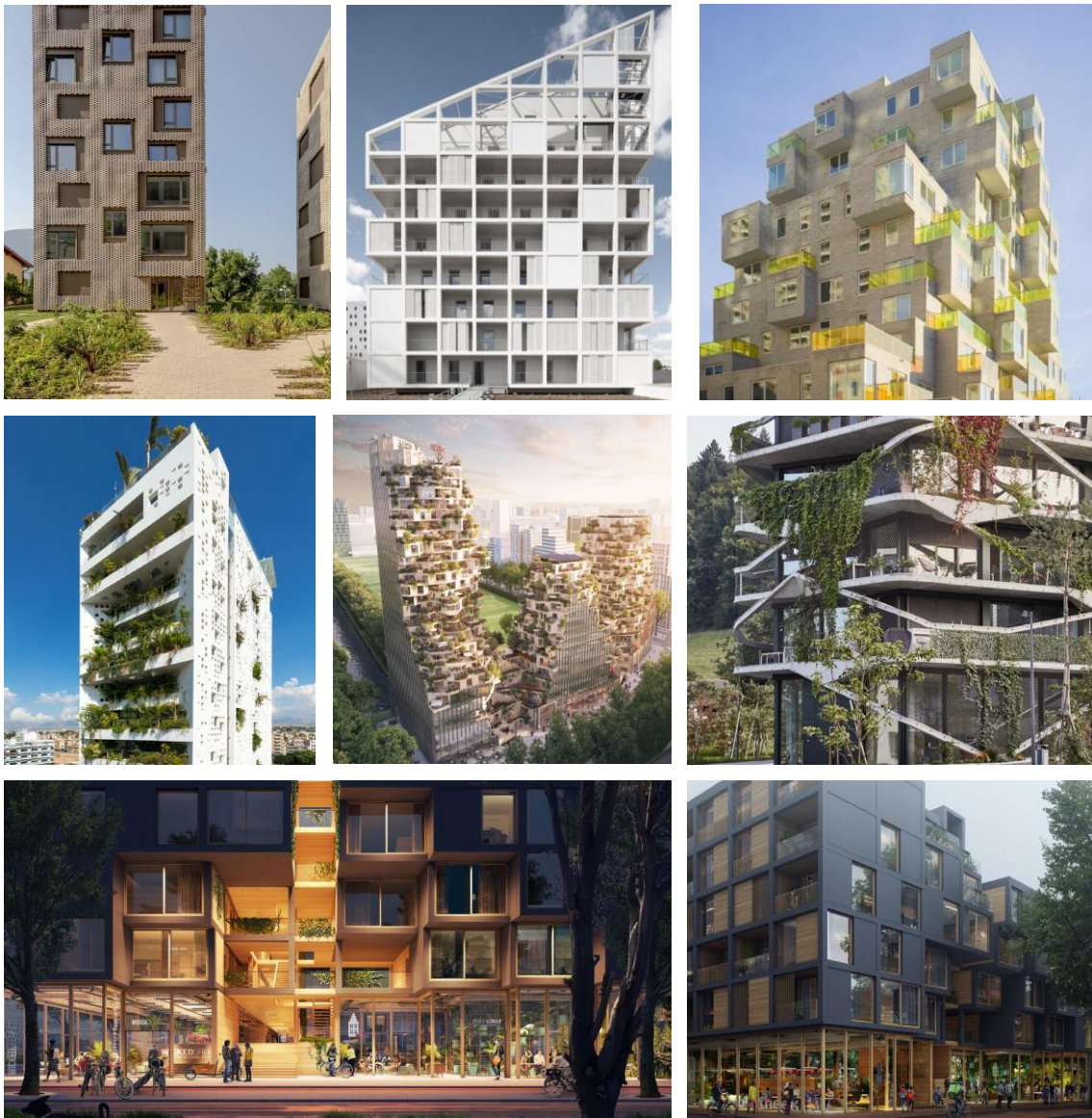


Lef, markant, verrassend en “state of the art” architectuur zijn de sleutelwoorden voor deze ontwikkeling. Daarbij is het belangrijk dat het woonprogramma in de gebouwen duidelijk zichtbaar is. Dit kan worden bereikt door de individuele woningen in de opbouw van het gebouw zichtbaar te maken (zie referentiebeelden).

De gebouwen moeten alzijdig zijn, wat betekent dat er aan alle kanten een “voorkant” is. Blinde gevels mogen aan de openbare ruimte niet voorkomen. De plint van de locaties A (Markt 10) en C (Frankrijklaan / Reimsstraat) zal een transparante uitstraling moeten krijgen die de interactie van de binnen- en buitenruimtes bevordert. De verschillende entrees en programmaonderdelen zijn daardoor duidelijk herkenbaar in het straatbeeld.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit moet worden gestreefd naar een toekomstgerichte, duurzame, speelse, levendige, groene uitstraling en gebruik van natuurlijke materialen.

Afbeelding 6 Referenties beeldkwaliteit



Duurzaamheid en milieu

De ontwikkeling dient zonder aardgasaansluiting te worden gebouwd. Daarnaast moet locatie A (Markt 10) worden aangesloten op de Warmte Koude Opslag die ter plaatse is gerealiseerd voor het Stadhuis. Het ontwerp voor Markt 10 en omgeving dient te voldoen aan de Wet Geluidhinder en het Zoetermeerse hogere waarden beleid geluid. Ook dienen er vleermuiskasten te worden meegenomen in de bebouwing.

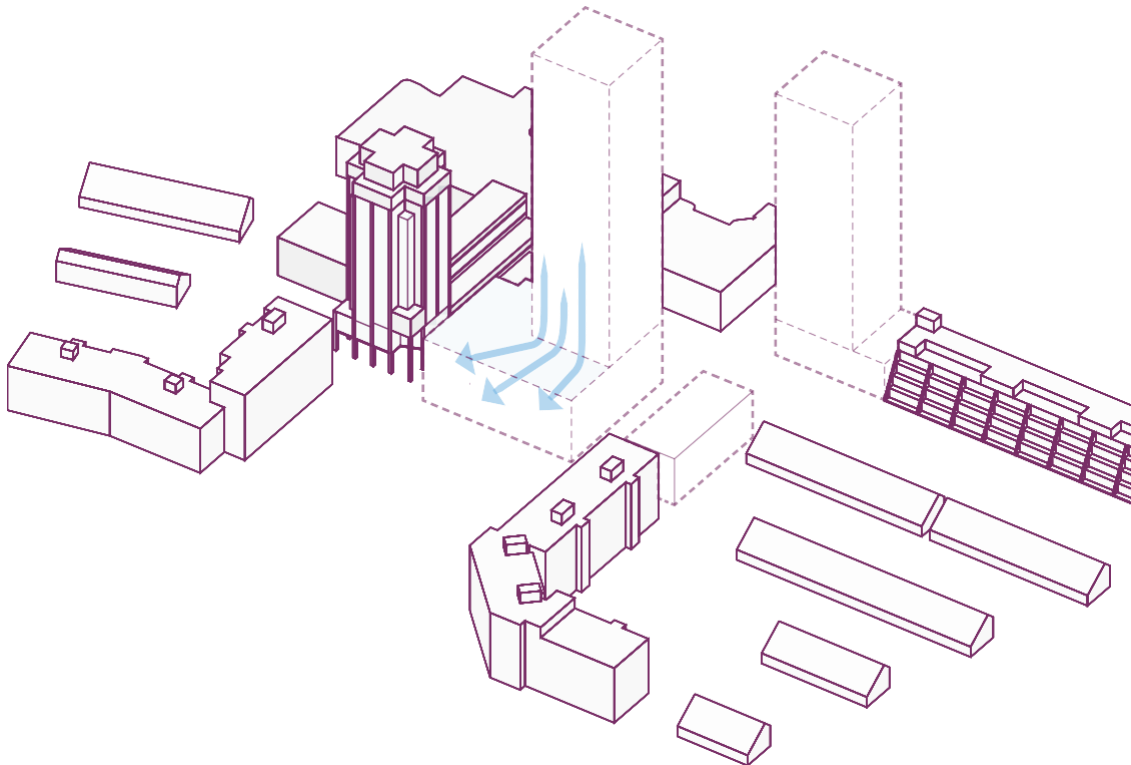
Wind en bezonning

Tijdens de samspraak over de nota van uitgangspunten bleek dat er in de omgeving zorgen zijn over de eventuele effecten van hoogbouw zoals windhinder en bezonning.

Een belangrijk aandachtspunt voor ontwikkellocatie A (Markt 10) en C (Frankrijklaan / Reimsstraat) is de windhinder die kan optreden op maaiveld door de hoogte van het gebouw. Bij het globaal voorspellen van windhinder (valwind) wordt rekening gehouden met

de overheersende windrichting (zuidwest) in Nederland. De precieze plaatsing van de woontoren op de stedelijke basis is daarbij cruciaal. Door de woontoren zo noordelijk mogelijk te plaatsen zal de valwind voornamelijk op het dak van de stedelijke basis zijn. Daardoor wordt de wind afgevangen in het voordeel van de situatie op maaiveld. Zodra in een later stadium de vorm en hoogte van de ontwikkellocatie duidelijk is, zal er nader windhinder-onderzoek verricht moeten worden.

Afbeelding 7 Valwind op stedelijke basis



Vanwege de zorgen over bezonning is een bezonningsstudie uitgevoerd. De studie gaat uit van de "oude situatie" (de situatie met het bouwdeel van het Stadhuis) als referentie, zie bijlage 3. Voor de nieuwbouw is het uitgangspunt dat de schaduwwerking ten opzichte van de referentie-situatie zover mogelijk wordt beperkt. Overigens is er geen wet- en regelgeving ten aanzien van bezonning, maar hanteren veel gemeenten de TNO-norm die wordt toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Om aan de TNO-norm te voldoen, moet in de nieuwe situatie sprake zijn van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren (gemeten op de vensterbank) op een dag.

Wensen m.b.t. duurzaamheid en milieu

Voor de planuitwerking kan worden gedacht aan het zoveel mogelijk verduurzamen van het gebouw, bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen, het toevoegen van groen, een daktuin of combinaties daarvan. Hierbij past ook het realiseren van waterbergend vermogen. In de bouwkundige vormgeving zal aandacht besteed moeten worden om hittestress te voorkomen/beperken. Vanuit ecologische wensen en ambities is natuurinclusief bouwen een wens. Voor de kwaliteit van wonen is het belangrijk om eventuele schaduwwerking op omliggende woningen zo veel mogelijk te beperken. Een toegepast certificeringssysteem (GPR, BREEAM) is een pré.

5. Parkeren

Voor de locaties A (Markt 10) en B (Markt / Frankrijklaan) geldt de parkeernorm uit het vigerend parkeerbeleid, tenzij daar gemotiveerd van afgeweken wordt. Voor locatie C (Frankrijklaan / Reimsstraat) geldt de parkeernorm uit de vastgestelde Versnellingsagenda welke neerkomt op 0,5 tot 1,0 per woning, afhankelijk van de woninggrootte.

Ten behoeve van het autoparkeren voor het nieuw toe te voegen programma voor Markt 10 en omgeving, het compenseren van een aantal reeds vervallen parkeerplaatsen in de directe omgeving en het compenseren van het autovrij maken van de Markt, moet een ondergrondse parkeergarage onder Markt 10 en de Markt worden gebouwd.

Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage sluit aan bij de ambities voor de Markt (het plein) uit de Visie Centraal Park. Geambieerd wordt een plein met hoge verblijfskwaliteit, een groene uitstraling en ruimte voor evenementen. De huidige parkeerfunctie van de Markt (188 pp, met name gebruikt door personeel gemeente) past niet in dit wensbeeld. Ook voor de herontwikkeling van de omgeving Markt 10 zal een combinatie met een kwalitatief hoogwaardig plein meer aanspreken dan de combinatie met een parkeerterrein.

Uitgangspunten parkeergarage

Ter uitwerking van de eis om een ondergrondse parkeergarage te realiseren, is door verkeerskundig bureau Spark onderzoek gedaan naar de (financiële) haalbaarheid van een dergelijke garage. Op basis van een berekening voor het maximaal toe te voegen programma is berekend dat op het drukste moment van de week (het maatgevende moment; in dit geval werkdag nacht) zo'n 320 parkeerplaatsen nodig zijn. Ter compensatie van het vervallen van parkeerplaatsen in de omgeving en het compenseren van de parkeerplaatsen van de Markt zijn nog eens ca. 80 extra parkeerplaatsen nodig. Er wordt uitgegaan van een openbare parkeergarage met parkeerrechten voor bewoners en waarin dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is.

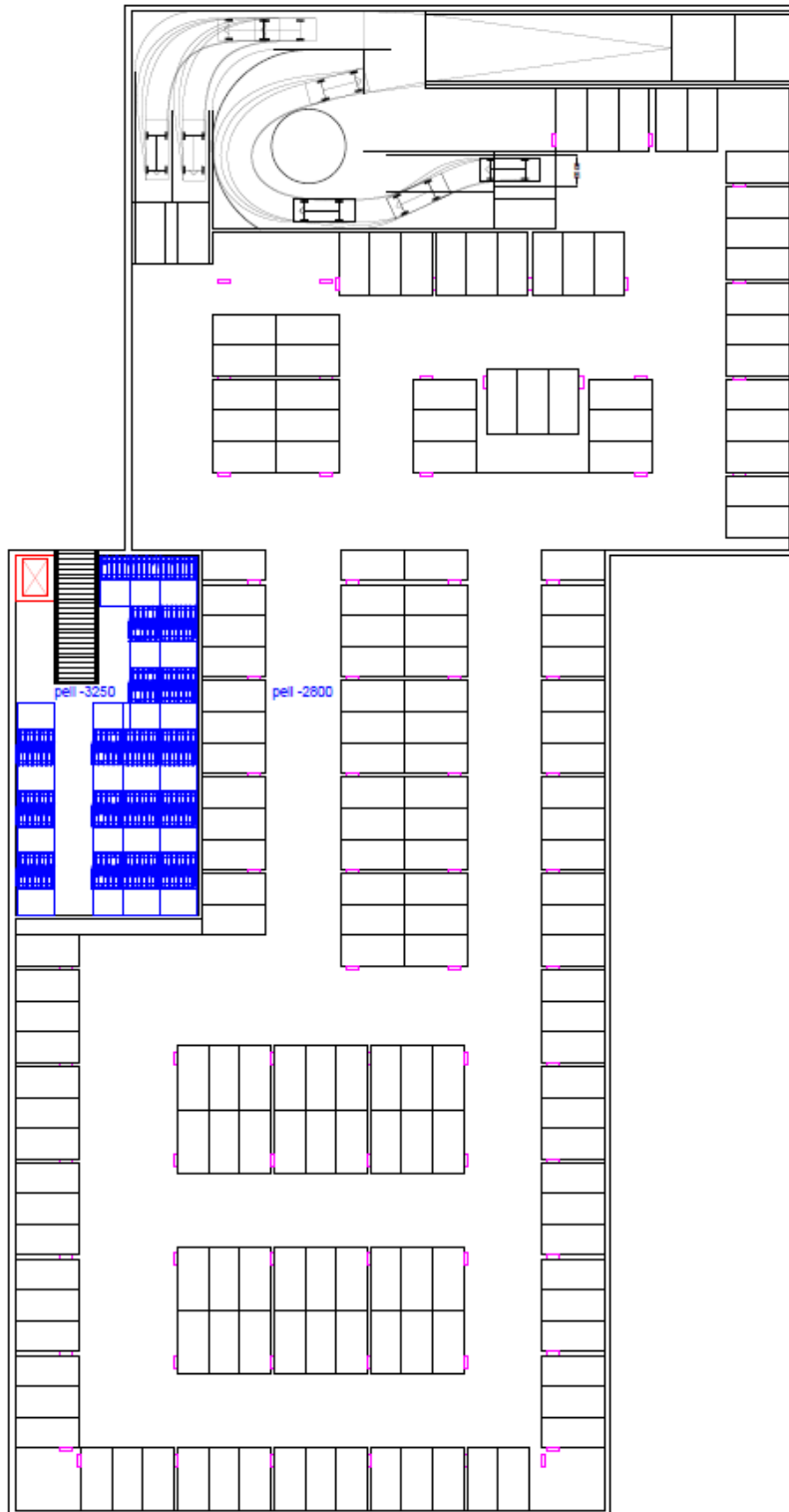
Op basis van de eerste berekening is een parkeergarage van ca. 400 parkeerplaatsen nodig. Rekening houdend met in- en uitritten van de parkeergarage aan de Frankrijklaan, de benodigde hellingbanen / stijpunten en de eventuele inpassing van een fietsenstalling, kan de parkeergarage in twee ondergrondse lagen worden gerealiseerd onder Markt 10 en de Markt (zie ook de voorbeelduitwerking op pagina 14).

Fietsparkeren

Ten behoeve van het fietsparkeren voor bewoners en bezoekers (inclusief compensatie van de huidige openbare fietsenstalling op de Markt) moet een keuze gemaakt worden of de fietsenstalling opgelost wordt in de ondergrondse parkeergarage of in pandig (in de plint van de nieuwbouw). Dit past bij de ambities voor de Markt met groene uitstraling dat flexibel gebruikt kan worden voor allerlei grote en kleine evenementen. Om fietsers te verleiden om de fiets in de stalling te plaatsen is comfort voor de gebruiker zeer belangrijk.

Voorbeelduitwerking ondergrondse parkeergarage

Type parkeergarage *ondergronds, 2 bouwlagen*
Openstelling *openbaar, 24 uurs openstelling*
Capaciteit *400 autoparkeerplaatsen, 500 fietsparkeerplaatsen en
50 bromfietsplaatsen*



6. Programmatische uitgangspunten

Voor het programma van de locaties A (Markt 10) en C (Frankrijklaan / Reimsstraat) geldt:

- Het hoofdprogramma is wonen.
- Er komt een mix van wonen en voorzieningen.
- Er is levendige plint met een mix van een hoofdzakelijk publiek toegankelijk programma.

Voor locatie B (Markt / Frankrijklaan) geldt:

- Grondgebonden stadswoningen met evt. appartementen op de bovenste laag.

Voor de gehele ontwikkeling geldt dat er bijzondere, hoogwaardige wooncomplexen moeten worden gerealiseerd, die worden gecombineerd met andere functies en zijn voorzien van kwalitatieve buitenruimten (eventueel in combinatie met groen op daken en gevels). Er dient gestreefd te worden naar een mix van woningtypes (middeldure en dure koop- en huursegment) en doelgroepen (jongeren, middeninkomens en 'empty nesters').

Wensen m.b.t. programma

Als suggesties voor de verdere uitwerking van de bouwplannen kan gedacht worden aan functies die een bijdrage leveren aan het creëren van een 'woonkamer van de binnenstad'. Een hoogwaardig hotel met publiek toegankelijk programma, zoals een café/ restaurant, wellness of zwembad zou goed passen in de omgeving. De horeca (maximaal categorie 2, zie bijlage 4) kan eventueel gecombineerd worden met de horeca in het naastgelegen museum De Voorde of gerealiseerd worden op de bovenste laag/lagen van het gebouw met uitzicht over Zoetermeer.

Vergader- en conferentiefaciliteiten zijn een welkome aanvulling in de omgeving. De plint van locaties A en C kan daarnaast ruimte bieden aan kleinschalige retail of culturele /maatschappelijke instellingen, zoals een museum, kinderdagverblijf of gezondheidscentrum.

Bijlagen



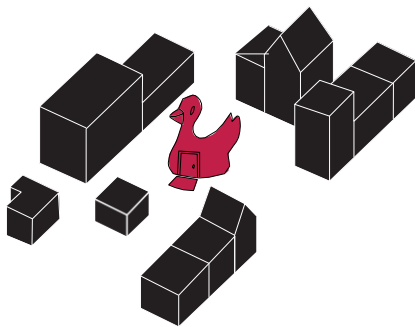
gemeente
Zoetermeer

Bijlage 1: Stedenbouwkundige bouwstenen voor het centrum van Zoetermeer

Uit een recente analyse (2018) van architecten en stedenbouwkundig bureau SeARCH blijkt dat de binnenstad een aantal ruimtelijke verbeterpunten nodig heeft. Zo zijn er veel ongedefinieerde ruimten, is de binnenstad naar binnen gekeerd, is de uitstraling sober en stenig en de verblijfskwaliteit matig. De verdichting van het centrum met woningen en aanvullende voorzieningen zal gepaard gaan met een kwaliteitssprong. Hiervoor zijn samen met de gemeente Zoetermeer een zestal leidende bouwstenen opgesteld, waaraan toekomstige ontwikkelingen worden getoetst. In de ruimtelijke uitgangspunten in deze nota zijn de bouwstenen reeds toegepast op de situatie in het plangebied.

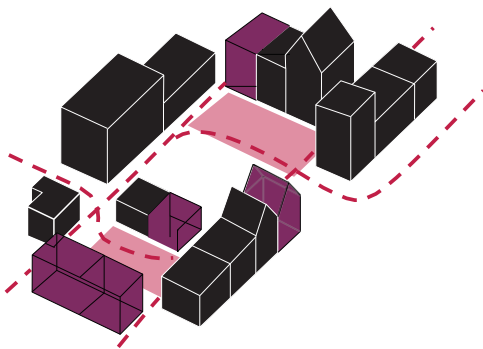
Stedenbouwkundige BOUWSTENEN centrum Zoetermeer

De volgende zes bouwstenen hebben als doel het vormen van de stedelijke plattegrond (weefsel) door middel van gesloten bouwblokken. Het stelsel van blokken "boetseert" de vorm van de openbare ruimtes. Ruimte en massa werken samen als mal en contramal.



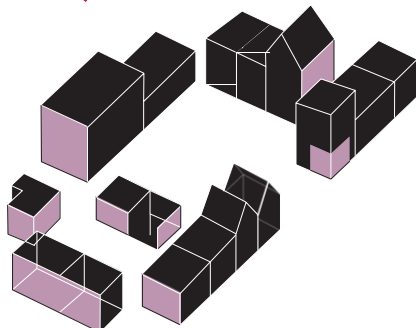
Bouwsteen 1

Elke nieuwe massa/ blok maakt onderdeel uit van een stuk stedelijk weefsel. Dat betekent dat de nieuwe massa altijd met aanliggende blokken een geheel vormt, waardoor wanden worden gevormd en er duidelijke openbare ruimten ontstaan. Dat betekent dat er geen alleenstaande objecten of gebouwen kunnen komen.



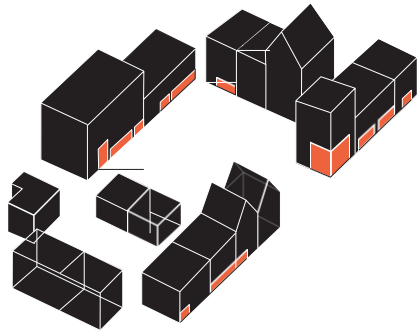
Bouwsteen 2

Openbare ruimtes zijn logisch en op elkaar afgestemd. In het centrum zijn verschillende soorten en maten openbare ruimtes. Het is belangrijk dat de afzonderlijke ruimtes goed herkenbaar zijn. Ze zijn goed verbonden en lopen op een duidelijke manier in elkaar over.



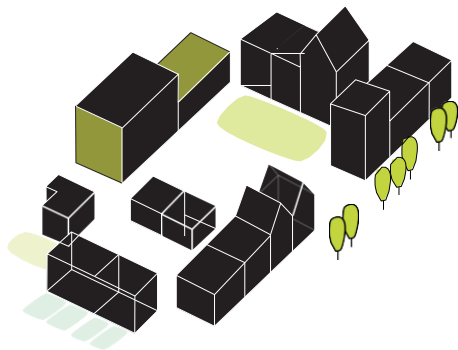
Bouwsteen 3

Achterkanten transformeren naar voorkanten. Een goede stadsplattegrond maak je door middel van voorgevels, aan de voorkant, dus aan de openbare ruimte. Achterkanten liggen aan de privé-kant binnen het blok. Het opheffen van ervaarbare achterkanten kan soms bereikt worden door het blok te sluiten. Ook kan een doodse achterkant geactiveerd worden door programma met meer uitstraling naar en interactie met de openbare ruimte toe te voegen.



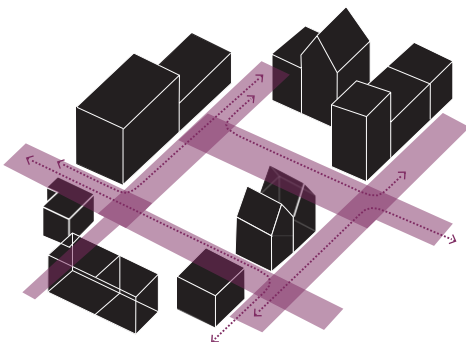
Bouwsteen 4

Het maken van een stedelijke plint. Een stedelijke plint betekent commercieel en/of maatschappelijk programma op de verdieping die aansluit aan de openbare ruimte. Daardoor ontstaat een actieve levendige gevel waardoor een uitwisseling van activiteiten tussen binnen en buiten mogelijk wordt. Een bijkomend voordeel is ogen op de weg. Daarmee wordt de voorkant en representatieve kant gedefinieerd van het blok, ook entrees van hoger gelegen functies liggen hier en voordeuren van grondgebonden woningen.



Bouwsteen 5

Een zo groen mogelijk centrum. De openbare ruimte en waar mogelijk gebouwen moeten zo groen mogelijk worden ingericht. De keuze voor het middel (groen/water) is afhankelijk van de beoogde sfeer van de openbare ruimte.



Bouwsteen 6

Openbare ruimten zijn met elkaar verbonden en toegankelijk. Een goed functionerende stad is doordrongen van openbare ruimten in de vorm van routes die goed en voorspelbaar zijn.

Bijlage 2: Voorbeelduitwerking rooilijn Zuidwaarts (Markt 10 - museum De Voorde en Stadhuis)

Op basis van de 6 ruimtelijke bouwstenen wordt voorgesteld om rooilijnen uit te lijnen en daarmee heldere stedelijke ruimtes tot stand te brengen.

Om de aansluiting met de bestaande bebouwing goed te kunnen maken is het essentieel dat er – zeker waar gebouwen direct op elkaar aansluiten – fundamentele verschillen zijn in de nokhoogte van de gebouwen, bijvoorbeeld met betrekking tot het aantal bouwlagen en/of het verloop van de rooilijn. Dit betekent voor de aansluiting van locatie A (Markt 10) op het naastgelegen bouwblok met museum De Voorde en Stadhuis, dat de gebouwen niet direct tegen elkaar aan geplaatst worden (zie onderstaande voorbeelduitwerking).

In onderstaande voorbeelduitwerking wordt de rooilijn van Markt 10 aan het Zuidwaarts iets teruggelegd, waardoor een bredere toegang en zichtbaarheid van het Zuidwaarts vanaf de Markt ontstaat. Tevens is er een ruimere afstand tussen Markt 10 en de bestaande bebouwing van het Stadhuis en De Kroon.

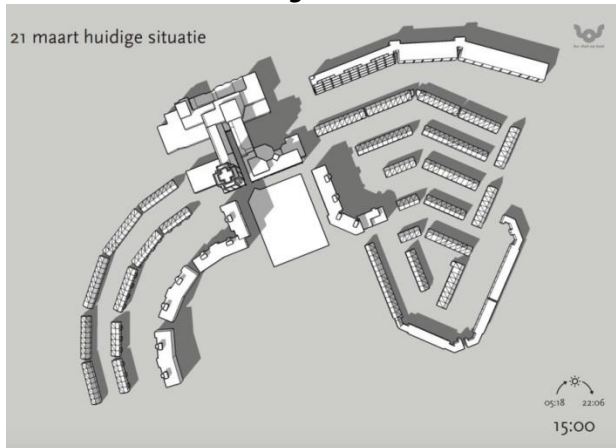


Bijlage 3: Bezonningsstudie Markt 10 en omgeving

Tijdens de samenspraak over deze nota bleek dat er in de omgeving zorgen zijn over de eventuele effecten van hoogbouw zoals windhinder, privacy en bezonning. Vanwege de zorgen over de bezonning is een bezonningsstudie uitgevoerd.

De bezonningsstudie gaat uit van de “oude situatie” (de situatie met het bouwdeel van het Stadhuis) als referentie. De situatie is bekeken op referentiedagen 21 maart als begin van het voorjaar en 21 juni als begin van de zomer en tevens de langste dag. De zon zal op 21 september weer in dezelfde stand staan als op 21 maart. De onderliggende aanname is dat het tuinseizoen loopt van 21 maart tot 21 september. Per datum is vervolgens van ‘s ochtend 7.00 uur tot ‘s avonds 19.00 uur van elke 15 minuten een beeld gemaakt. Zo is het verloop van de schaduwen veroorzaakt door de bebouwing goed te zien.

Voorbeeld uit bezonningsstudie: situatie 21 maart 15.00u



Bezonning Frankrijklaan zuidzijde “oude situatie”

21 maart	Schaduw in de achtertuin van Frankrijklaan 11: vanaf 15.00 uur Schaduw in de achtertuin van Frankrijklaan 13: vanaf 15.30 uur Schaduw in de achtertuin van Frankrijklaan 15: vanaf 15.45 uur Schaduw in de achtertuin van Frankrijklaan 17-47: vanaf 16.15 uur <i>Schaduw van eigen woning vanaf 17.30 uur</i>
21 juni	Geen schaduw <i>Schaduw van eigen woning vanaf 18.30 uur</i>

Bezonning Frankrijklaan noordzijde (Reimsstraat) “oude situatie:”

21 maart	Schaduw op terras vanaf Reimsstraat 1: vanaf 16.00 uur <i>Schaduw van eigen woning vanaf 17.30 uur</i>
21 juni	Geen schaduw <i>Schaduw van eigen woning vanaf 18.30 uur</i>

Bijlage 4: Staat van horeca-activiteiten

Onderstaande tabel geeft een gangbare indeling in categorieën horeca weer. Deze tabel wordt gehanteerd bij bestemmingsplannen. De tabel laat zien welke activiteiten mogelijk zijn tot max categorie 2.

Horecabedrijf	Categorie		
	1	2	3
Automatiek	x		
Bar		x	
Bar-dancing			x
Bierhuis		x	
Bistro	x		
Broodjeszaak	x		
Café		x	
Café-restaurant		x	
Cafeteria	x		
Crêperie	x		
Croissanterie	x		
Dancing			x
Discotheek			x
Drive-in-restaurant		x	
Eetcafé		x	
Grillroom		x	
Hotel	x		
Hotel-café		x	
Hotel-café-restaurant		x	
Koffiebar	x		
Konditorei	x		
Kookstudio		x	
Lunchroom	x		
Nachtclub			x
Pannenkoekenhuis	x		
Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feest-/dansevenementen)			x
Patisserie	x		
Petit-restaurant	x		
Pizzeria	x		
Poffertjeszaak	x		
Proeflokaal	x		
Restaurant	x		
Shoarmazaak		x	
Snackbar	x		
Theehuis	x		
Traiteur	x		
IJssalon	x		
Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)		x	