Binnenstad Zoetermeer

Programmering wonen, werken,
openbare ruimte en voorzieningen



stipo
Springco
urban analytics

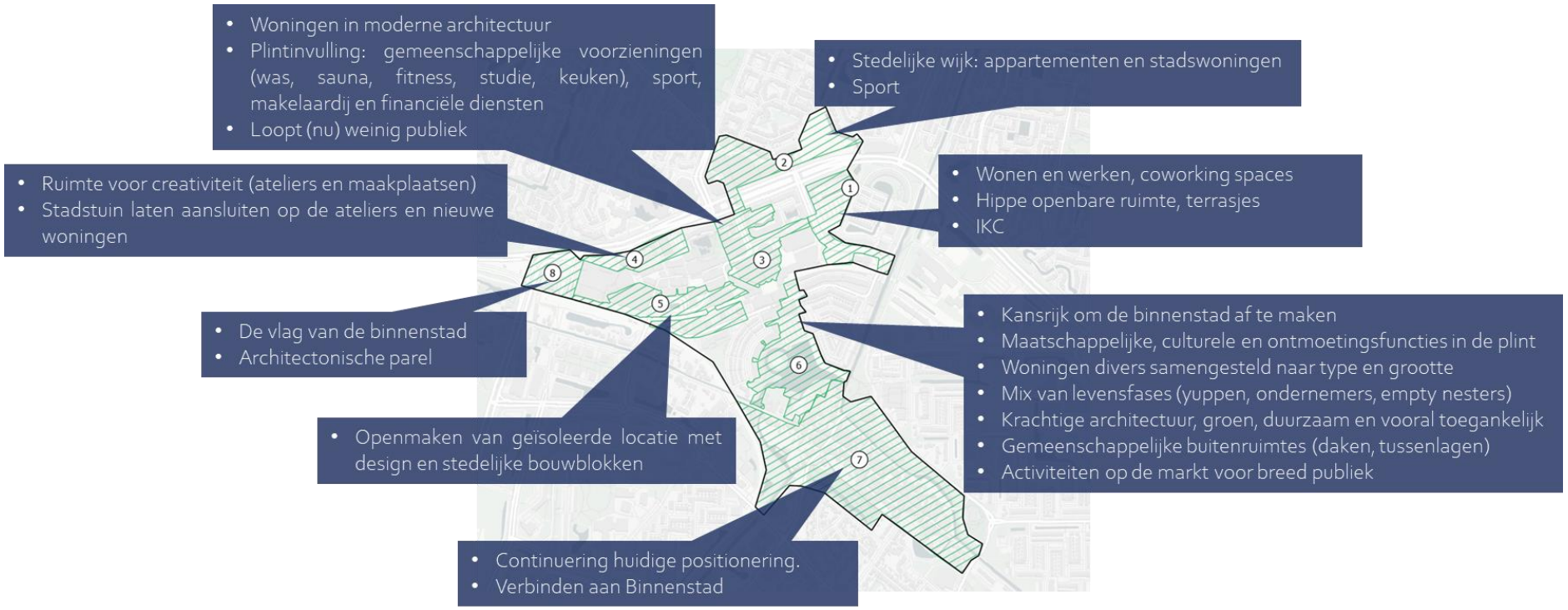
Eindrapport
12 oktober 2022

Samenvatting

De levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad vraagt om een aanpassing van de woningvoorraad, bevolking en voorzieningenstructuur. Vanuit een analyse van de huidige situatie en de inbreng van verschillende perspectieven op de positie van de binnenstad, stellen we de volgende maatregelen voor:

- Een bouwprogramma dat het aandeel doelgroepen met een stedelijke oriëntatie en een hogere koopkracht versterkt
- Een winkelcentrum die zich van binnen naar buiten openvouwt en interessante woon-, werk- en voorzieningenprogramma's aan de buitenrand toevoegt
- Versterken van de mogelijkheden tot ontmoeting (park, bijeenkomsten, horeca en sport)
- Meer ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid in een eigentijds werkmilieu (productie versterken ten opzichte van consumptie).
- Het versterken van de organisatorische functie (orgware) om evenementen, bijeenkomsten, cursussen, sportactiviteiten, concerten in de binnenstad te organiseren
- Het toevoegen van programma in de tijdelijkheid – om plekken te activeren en nieuwe partners of doelgroepen aan te boren (daken, cultureel centrum, markt, souterrain).

Programmatisch hebben we dit als volgt vertaald naar de deelgebieden in de binnenstad:



Inhoud

	Blz.
Inleiding	4
01. Huidige situatie en prognose	10
02. Perspectieven	21
03. Positionering	35
04. Programmering	42
Conclusies	88
Bronnenlijst	92
Bijlagen	93
Stadsverzorgende economie	94
DISC Leefstijlen	95
Woningvraag	96
Woonmilieus	97
Referentiebuurten	100
Placemaking en plintmanagement	103
Samenvatting interactieve sessie	105



Inleiding

Inleiding

Vraag

De gemeente Zoetermeer streeft naar een levendiger en sfeervoller stedelijke binnenstad dat het visitekaartje wordt van Zoetermeer. Dit streven wordt toegelicht in de 'Visie Binnenstad 2040', 'Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad' en 'Visie Zoetermeer 2040'. Om dit doel te bereiken is een groter en gevarieerder aanbod van woningen, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijvigheid gewenst. Tot 2040 liggen er plannen om het aantal woningen te laten stijgen van 2400 naar 4400. Daar hoort ook een toename in werkgelegenheid en voorzieningen bij.

De gemeente Zoetermeer heeft de bureaus Springco Urban Analytics en Stipo gevraagd om een uitwerking van de programmering voor wonen, voorzieningen en openbare ruimte. Deze rapportage bevat de resultaten van dit onderzoek.

De centrale vragen van dit onderzoek zijn:

- *Welk programma voor wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte moet in de binnenstad van Zoetermeer worden gerealiseerd om een levendige en aantrekkelijke binnenstad te krijgen?*
- *Hoe vertaalt deze programmering zich naar de negen deelgebieden van de binnenstad?*

> *"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."*
>
> Visie binnenstad 2040, Gemeente Zoetermeer

Inleiding

Zoetermeer 2040

Het beleidskader voor de binnenstad bestaat uit verschillende documenten. De voornaamste zijn: *Visie binnenstad 2040* (2020), *Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad* (2022) en *Zoetermeer 2040 - een overkoepelende visie voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad* (2022).

Zoetermeer 2040 benoemt drie sturingsprincipes om de stad en de samenleving beter in balans te krijgen:

1. Sturen op samenhang
   Wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte zijn los van elkaar gerealiseerd. In het huidige Zoetermeer zien we juist hoe belangrijk de samenhang tussen deze onderdelen is. Voor Zoetermeer 2040 is het belangrijk oog te hebben voor deze samenhang.

2. Sturen op diversiteit en kwaliteit
   In periode van grote groei lag de focus in Zoetermeer op het realiseren van kwantiteit, grote aantallen woningen en voorzieningen. Voor de komende jaren is het belangrijk dat de focus verschuift naar het toevoegen van diversiteit en kwaliteit. Alleen dan komen de stad en gemeenschap beter in balans. De versterking van de sociaaleconomische kracht in de stad staat de komende periode centraal, met als doel een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven te realiseren.

3. Sturen op het bundelen van krachten
   Een stad komt tot leven door de inwoners, ondernemers en organisaties. Om een goede doorontwikkeling van Zoetermeer mogelijk te maken is het belangrijk dit samen met gebruikers van de stad te doen. "*Bij Zoetermeer 2040 gaat het erom deze energie en krachten in de stad te bundelen om een opwaartse beweging van de stad in gang te zetten.*"



Inleiding

Uitgangspunten gemeente

De uitgangspunten van de gemeente zoals omschreven in de *visie Zoetermeer 2040* en *visie Binnenstad 2040* kunnen worden samengevat voor wonen, voorzieningen en openbare ruimte in de binnenstad.

Algemeen

- Maak hoogwaardige stedelijke woonmilieus met 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
- Ruimte voor ontmoeting en het smeden van sociale verbanden

Wonen

- Vergroot de diversiteit aan woningen en aan bewoners
- Breidt het woningaanbod in de binnenstad substantieel uit met vooral ook woningen in een kwalitatief hoger segment en voor groepen die er nu nog niet terecht kunnen.
- Verbeter van de woonaantrekkelijkheid, voeg nieuwe en experimentele woonvormen toe

Voorzieningen

- Zorg voor meer functiemenging
- Let op de voorzieningen in omliggende gebieden, zorg voor diversiteit en maak een logische verbinding.
- Maak aantrekkelijke plinten
- Creëer ruimte voor ontmoeting, combineer verschillende voorzieningen zodat er een mix aan doelgroepen ontstaat die elkaar kunnen helpen
- Maak ruimte voor werkplekken

Openbare ruimte

- Verhoog de kwaliteit van de openbare ruimte
- Focus op de menselijke maat
- Maak de openbare ruimte openbaar toegankelijk
- Maak het uitnodigend en uitdagend om te bewegen en te ontmoeten
- Focus op gemeenschappelijk en multifunctioneel gebruik
- Voeg kwalitatief en bruikbaar groen en water toe, zodat de gebruikswaarde toeneemt.

Inleiding

Doel en opbouw

Doel

Het doel van dit onderzoek is om tot een advies van een programma te komen voor de Zoetermeerse binnenstad. Dit advies betreft het programma voor woningen, voorzieningen en openbare ruimte, voor een levendig en sfeervolle binnenstad. De focus van de programmering ligt op de inrichting van de negen deelgebieden in de binnenstad, zoals bepaald door de gemeente.

Opbouw

Om dit doel te bereiken bekijken we eerst de bestaande situatie. Ten eerste de huidige bewoners, hun leeftijd, gezinssamenstelling, leefstijl en inkomen. Daarnaast beschrijven we de huidige voorraad van de bebouwing: woningtypes, prijssegmenten, huur- of koopwoningen. Tot slot analyseren we het voorzieningenaanbod in de binnenstad en de gemeente.

Vervolgens introduceren we een aantal perspectieven. Inzichten die volgens Stipo en Springco belangrijk zijn voor het maken van een goede levendige binnenstad. Deze perspectieven brengen ons op de positionering van de binnenstad. Deze positionering geeft antwoord op de vraag welke veranderingen plaats moeten vinden om de het doel van een levendige binnenstad te bereiken.

Het hoofdstuk programmering brengt de veranderingen met een voorstel voor een programma. Eerst voor de binnenstad algemeen en vervolgens voor elk van de negen deelgebieden.

In elk deelgebied doen we een voorstel voor de doelgroepen van bewoners die hier goed zouden passen. Afhankelijk van de doelgroep volgt er een voorstel voor de te realiseren woningen en voorzieningen. We gaan ook in op de inrichting van de openbare ruimte. Werkgelegenheid komt terug in de categorie voorzieningen. In dit onderzoek beperken we ons tot maatschappelijke en stadverzorgende economie en bijpassende werkgelegenheid. Commerciële werkgelegenheid komt niet aan bod.

De resultaten van dit onderzoek moeten worden gezien als een advies voor de programmering van een levendige binnenstad. Gezien de omvang en het tijdsbestek van de plannen van de gemeente is het belangrijk flexibiliteit in het programma te houden. Zo kunnen in de toekomst onverwachte verandering plaatsvinden wat tot een ander gewenst programma leidt.

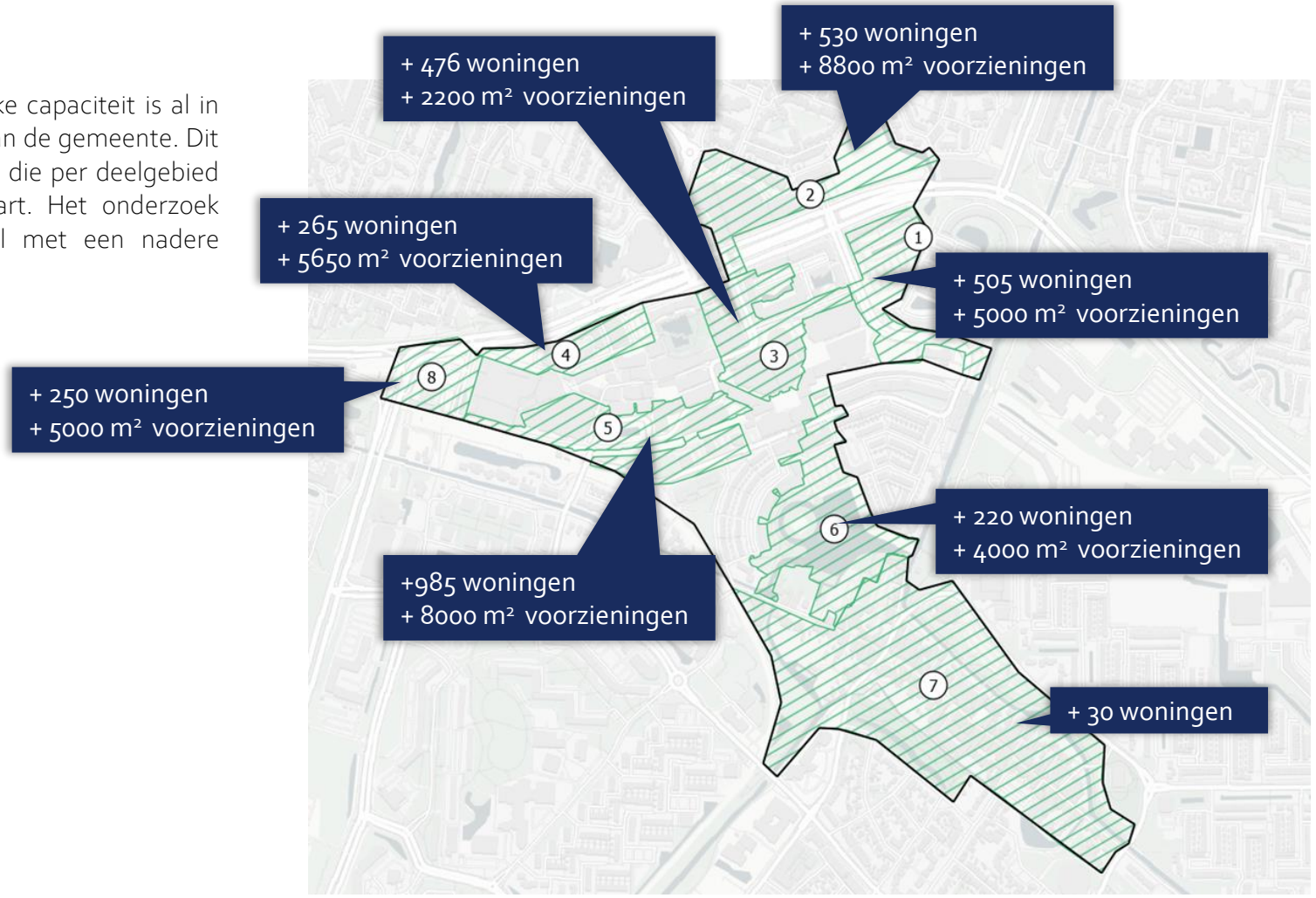
Inleiding

9 deelgebieden

De Binnenstad is opgedeeld in 9 deelgebieden. De ruimtelijke capaciteit is al in beeld gebracht in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit leidt tot indicatieve aantallen woningen en m² voorzieningen die per deelgebied kunnen worden toegevoegd, zoals aangegeven op de kaart. Het onderzoek betreft de programmering van de binnenstad als geheel met een nadere uitwerking naar de deelgebieden.

De 9 deelgebieden zijn:

1. Denemarkenlaan e.o.
2. Europaweg e.o. / Ondineschouw e.o.
3. Luxemburglaan e.o.
4. Brusselstraat e.o.
5. Zuidflank Nederlandlaan / Zuidflank Engelandlaan
6. Markt en Dobbe
7. Dorpsstraat
8. Centrum West
9. Stad souterrain



Deelgebieden van de binnenstad van Zoetermeer, met de aantallen woningen en voorzieningen uit de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeentenen



01 Huidige situatie en prognoses

In dit eerste hoofdstuk bekijken we de huidige situatie van de binnenstad van Zoetermeer. Beginnend met de huidige bewoners: wie zijn dat, wat voor leeftijd hebben die en wat is hun huishoudenssamenstelling? Hierin vergelijken we de binnenstad met de gehele gemeente Zoetermeer.

Daarnaast bekijken we de bevolkingsprognoses, welke groepen bewoners worden de komende jaren verwacht te groeien en welke nemen juist af. Vervolgens brengen we de huidige woningvoorraad in beeld. Het aandeel koop en huurwoningen in de verschillende segmenten. Hierbij is de gemiddelde prijs van woningen in Zoetermeer ten op zichtte van de prijzen in de omgeving belangrijk.

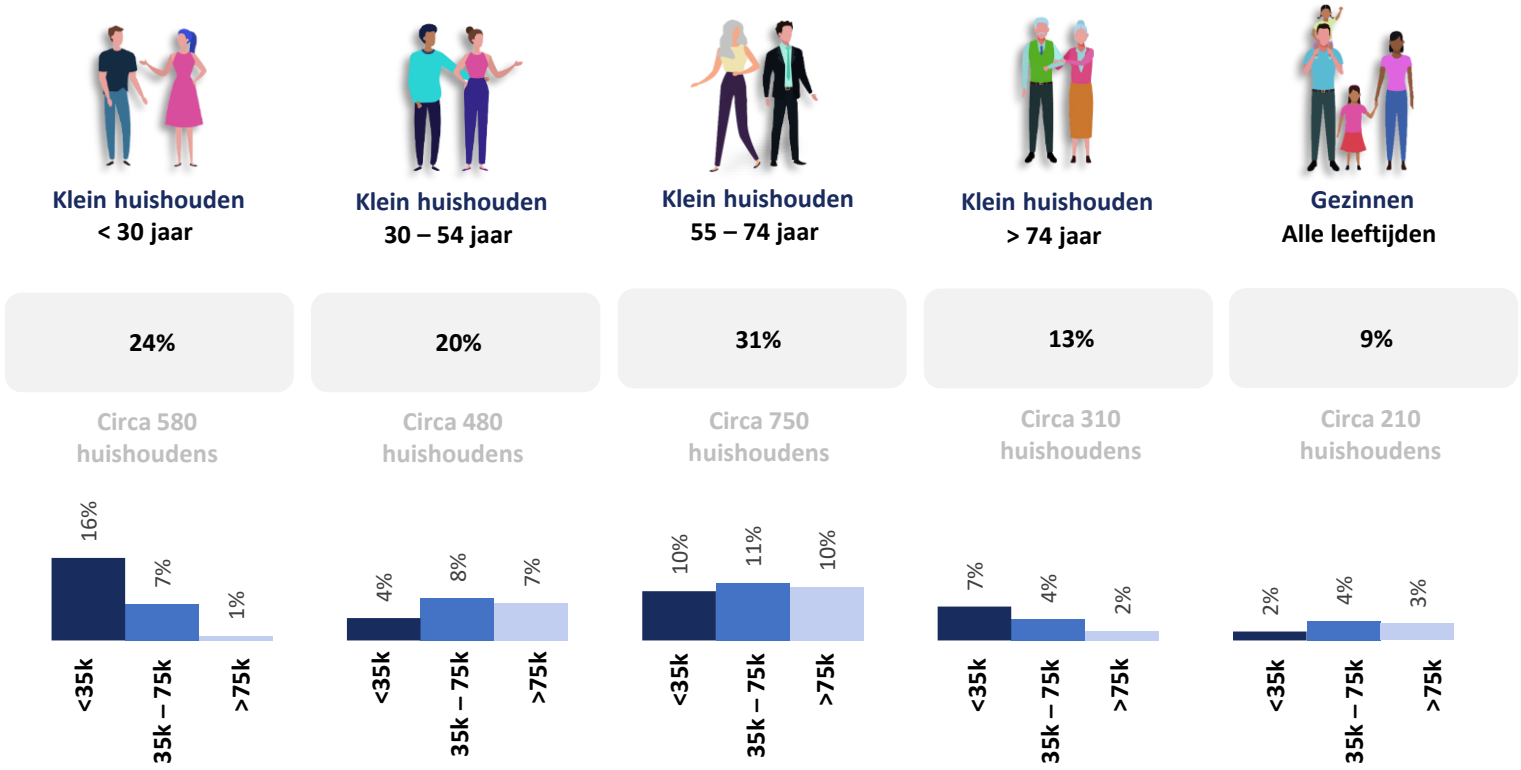
Tenslotte onderzoeken we het huidige aanbod aan voorzieningen in de gemeente. Wat is de huidige voorraad aan sluit die aan bij de vraag vanuit de bewoners?

Het resultaat van dit hoofdstuk is een overzicht van de huidige situatie en een prognose bij ongewijzigd beleid. Dit vertalen we in kansen en aandachtspunten voor de programmering van de binnenstad van 2040.

01. Huidige situatie en prognoses

Huishoudenssamenstelling huidige bewoners

In de binnenstad van Zoetermeer wonen momenteel circa 2.400 huishoudens. Ruim 90% van deze huishoudens zijn paren of alleenstaanden, de zogenaamde 'kleine huishoudens'. Slechts 9% van de huishoudens bestaat uit gezinnen. Het inkomen van de 55-74-jarigen – 'de empty nesters' - is het hoogst van alle groepen. Bij jongeren is het inkomen het laagst.



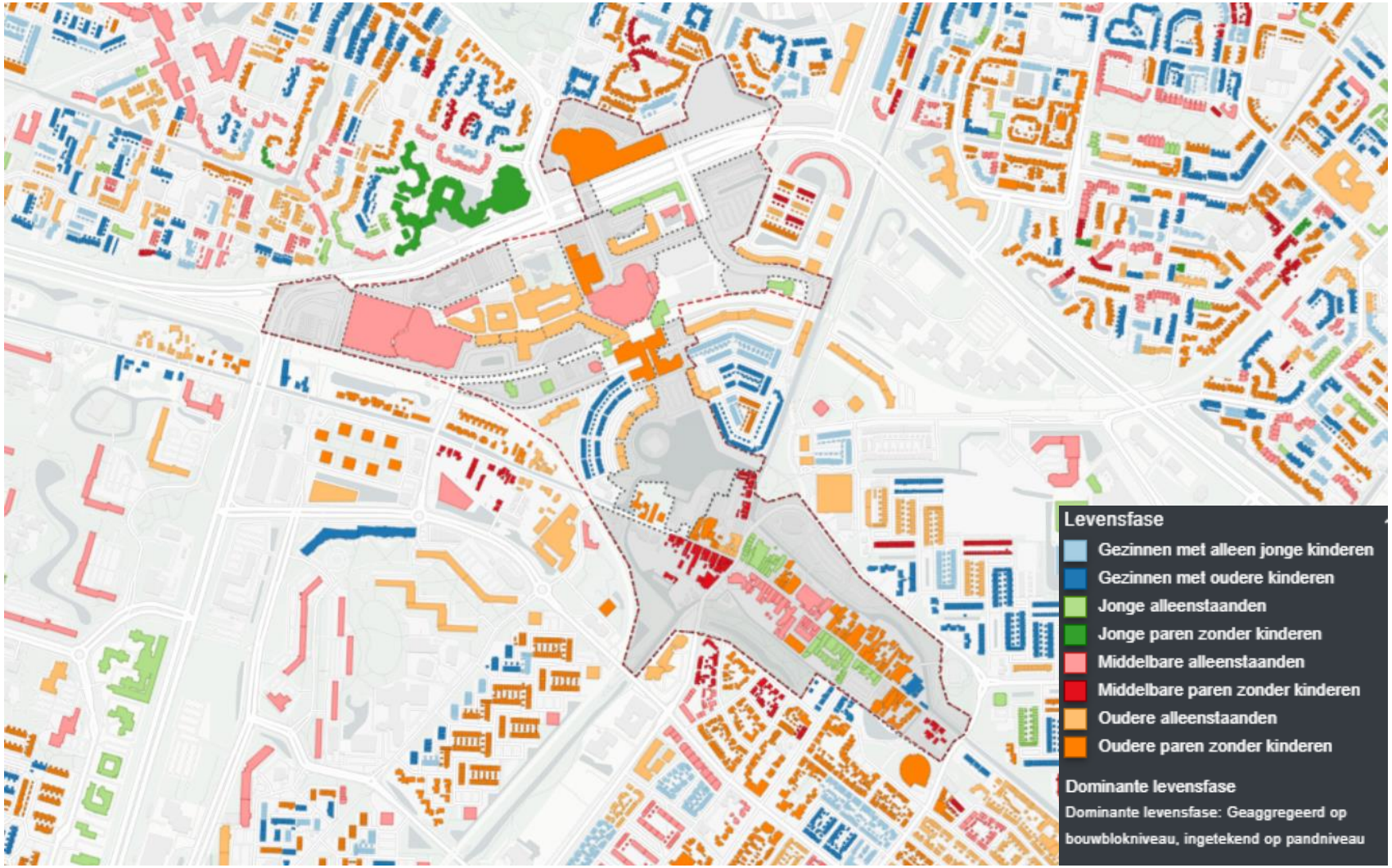
Huishoudsamenstelling binnenstad Zoetermeer (Bron: CBS, 2020; EDM, 2022; bewerking Springco, 2022)

01. Huidige situatie en prognoses

Huidige bewoners per deelgebied

De kaart laat de dominante levensfase per bouwblok zien.

Rondom het stadshart zien we voornamelijk veel alleenstaanden. De leeftijden zijn hier divers. In het woonhart zijn de oudere paren zonder kinderen dominant. In de Engelse en Franse wijk zijn er voornamelijk gezinnen gevestigd. De eengezinswoningen in de Griekse wijk huisvesten inmiddels overwegend kleine oudere huishoudens. In de buurt van de Dorpsstraat is er menging van kleine huishoudens. We zien daar zowel alleen-staanden als paren in verschillende leeftijdscategorieën.



Dominante levensfase bewoners per bouwblok (Bron: EDM, 2022)

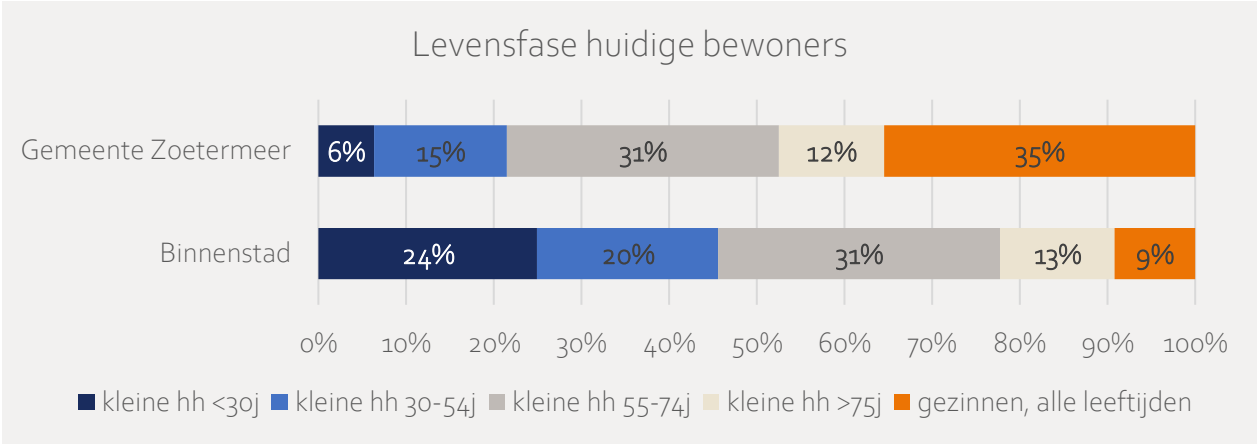
01. Huidige situatie en prognoses

Levensfase en jaarinkomen huidige bewoners

De figuren laten de karakteristieken van de huidige bewoners van de binnenstad zien naast de bewoners van de hele gemeente.

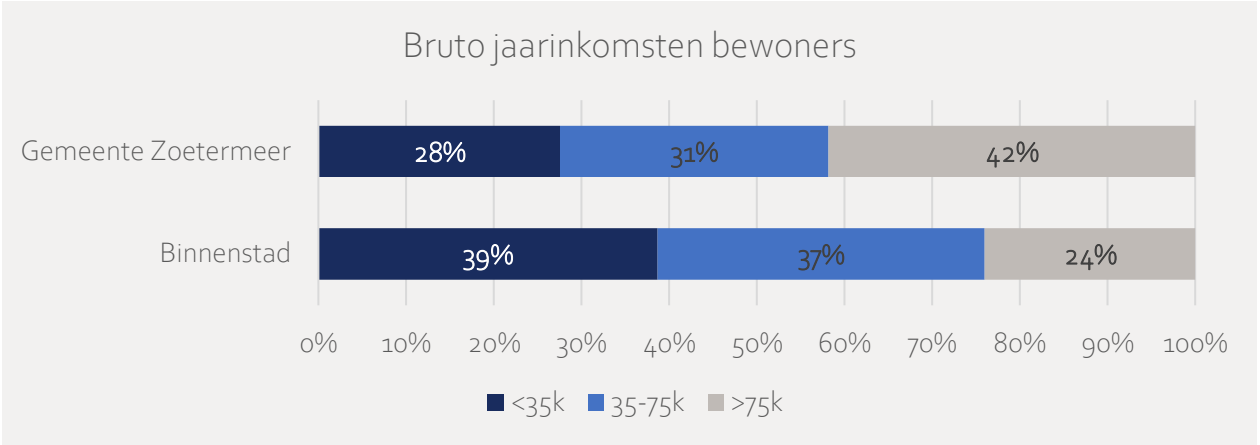
Opvallend is dat er in de binnenstad veel meer jonge kleine huishoudens wonen dan in de hele gemeente het geval is. Het aandeel jongeren in de binnenstad is hoog. Dit zal mogelijk een gevolg zijn van de transformatie van veel kantoorruimte naar woningen voor jongeren.

Het aantal gezinnen is in de binnenstad daarentegen juist een stuk lager dan in de gemeente totaal.



Levensfase bewoners Zoetermeer (Bron: EDM, 2022)

Het gemiddelde bruto jaarinkomen van de bewoners uit de binnenstad ligt lager dan dat van de hele gemeente. Er is een hoger percentage lage inkomens in de binnenstad, dit kan te verklaren zijn door het hoge aantal jonge huishoudens.

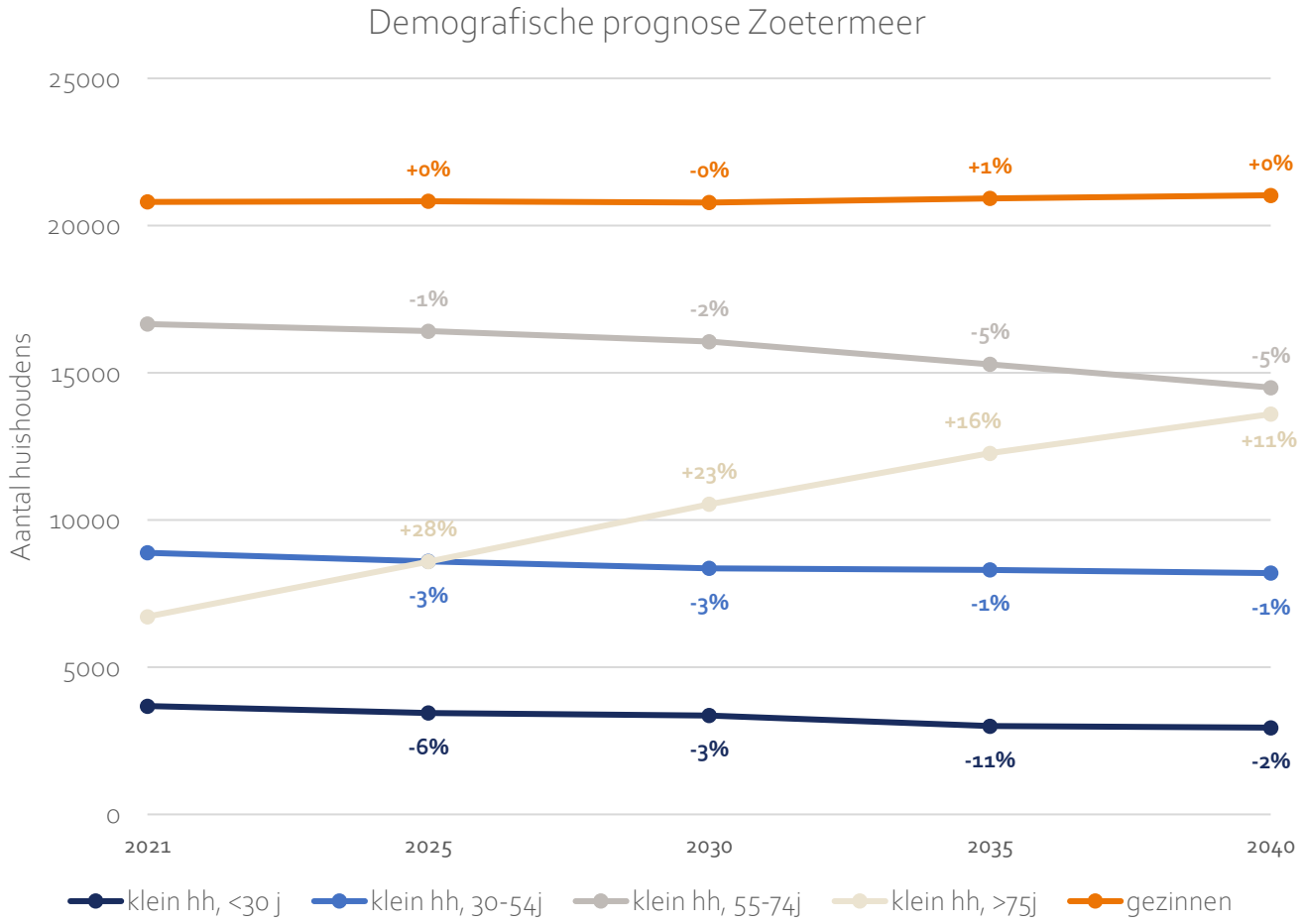


Bruto jaarinkomsten bewoners Zoetermeer (Bron: EDM, 2022)

01. Huidige situatie en prognoses

Demografische prognose (hele gemeente)

De grafiek laat de demografische prognose van de hele gemeente Zoetermeer zien tot 2040. In de prognoses blijft het aantal gezinnen nagenoeg gelijk. De kleine huishoudens tot 55 jaar nemen licht af. De kleine huishoudens tussen de 55 en 74 jaar nemen wat sterker af. De huishoudens boven de 75 jaar nemen sterk toe, de komende 10 jaren is de toename het sterkst. Dit vertaalt zich in een sterke vraag naar woningen en zorg voor ouderen.

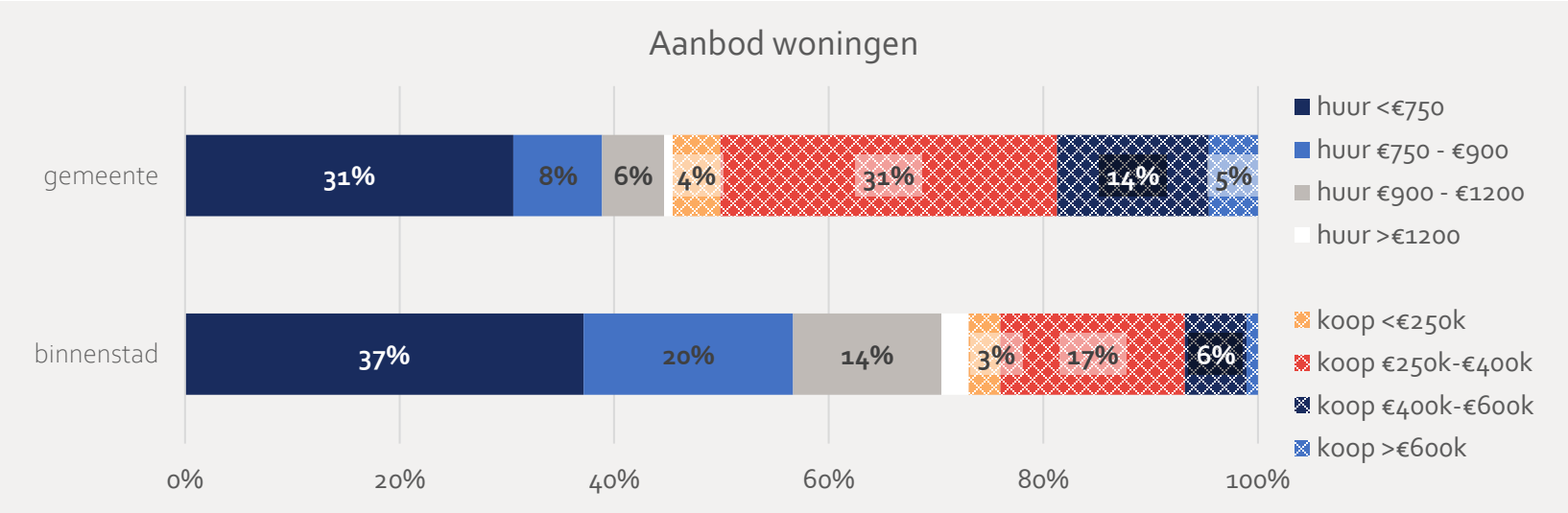


Demografische prognose (Bron: WBR Provincie Zuid-Holland, 2019)

01. Huidige situatie en prognoses

Huidig aanbod woningen

Het aanbod van woningen binnen de hele gemeente bestaat voor 55% uit koopwoningen, waarvan de meerderheid woningen tot € 400.000,-- betreft. In de binnenstad bestaat circa 75% van het huidige aanbod uit huurwoningen. Hiervan valt een groot deel onder de sociale huurgrens.



Aanbod woningen (Bron: EDM, 2022; Springco, 2022)

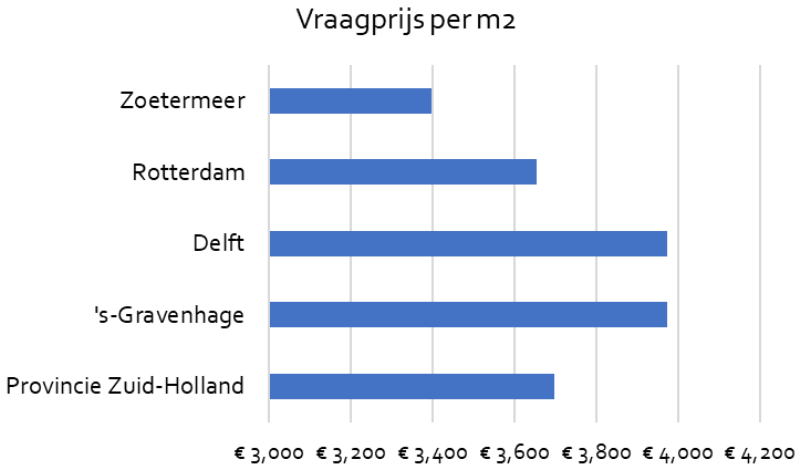
01. Huidige situatie en prognoses

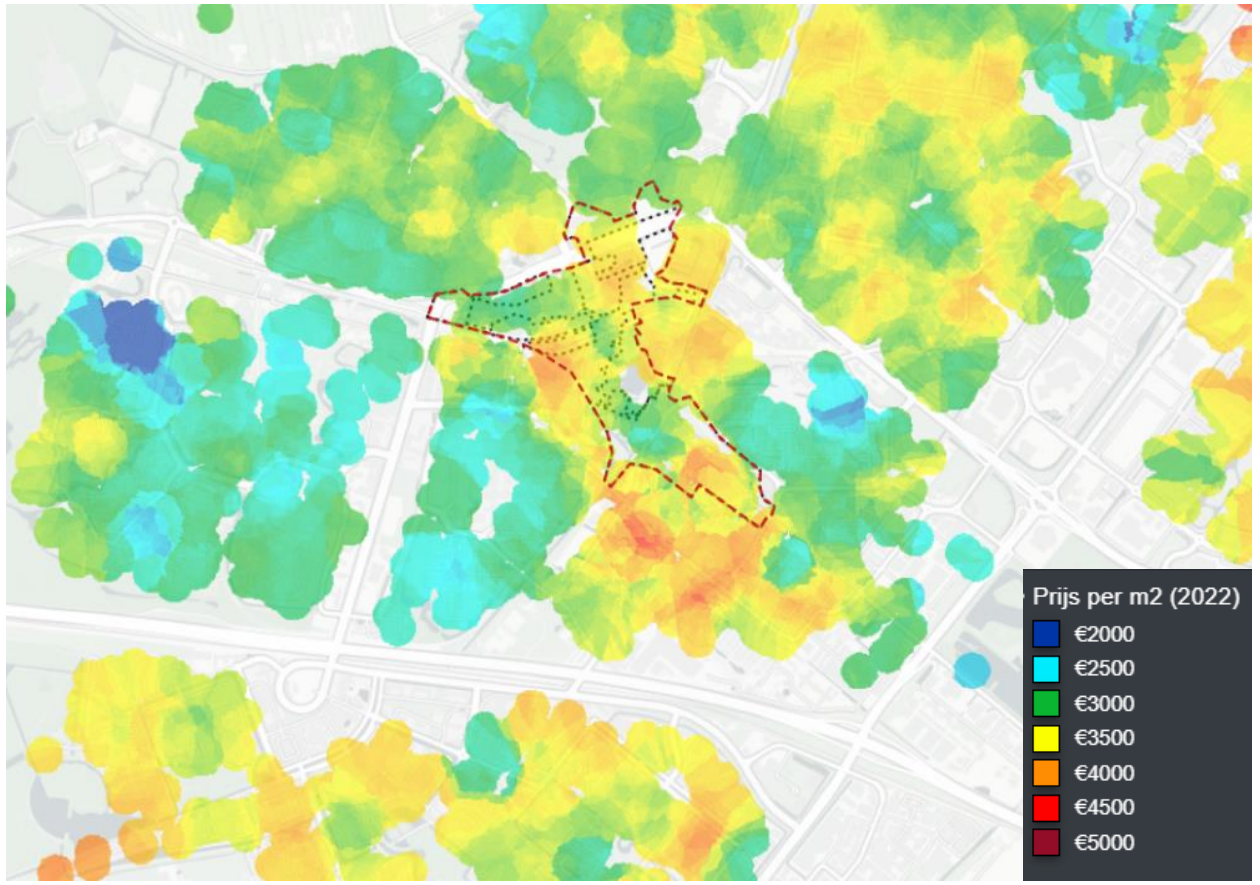
Prijsvorming

De kaart laat de vraagprijs per m² van woningen zien als een indicatie van de marktwaarde. De prijzen in de binnenstad van Zoetermeer zijn vergelijkbaar met de prijzen in de omliggende wijken. Dit is opmerkelijk, omdat de prijs in binnensteden in Nederland veelal boven die van de buitenwijken ligt.

In de binnenstad van Zoetermeer ligt de m²-prijs 10% onder het gemiddelde van het binnenstedelijk gebied in Zuid-Holland en ongeveer 15% onder de prijs van de binnenstad in Delft en Den Haag. Dit is deels te verklaren doordat de woningen in de binnenstad voornamelijk in het middeldure en goedkope segment zijn gerealiseerd. Het duidt daarnaast ook op een lagere waardering van het stedelijk wonen in Zoetermeer ten opzichte van andere gebieden.

Aan de andere kant biedt het een aantrekkelijk perspectief wanneer daarmee een gunstiger prijs-kwaliteitsverhouding kan worden geboden en een grotere populatie voor de binnenstad kan worden aangetrokken. De prijsvorming is vanuit die blik een kans om een breder publiek aan te trekken.





Vraagprijs per m² van woningen (Bron: BAG, 2022; Springco, 2022)

01. Huidige situatie en prognoses

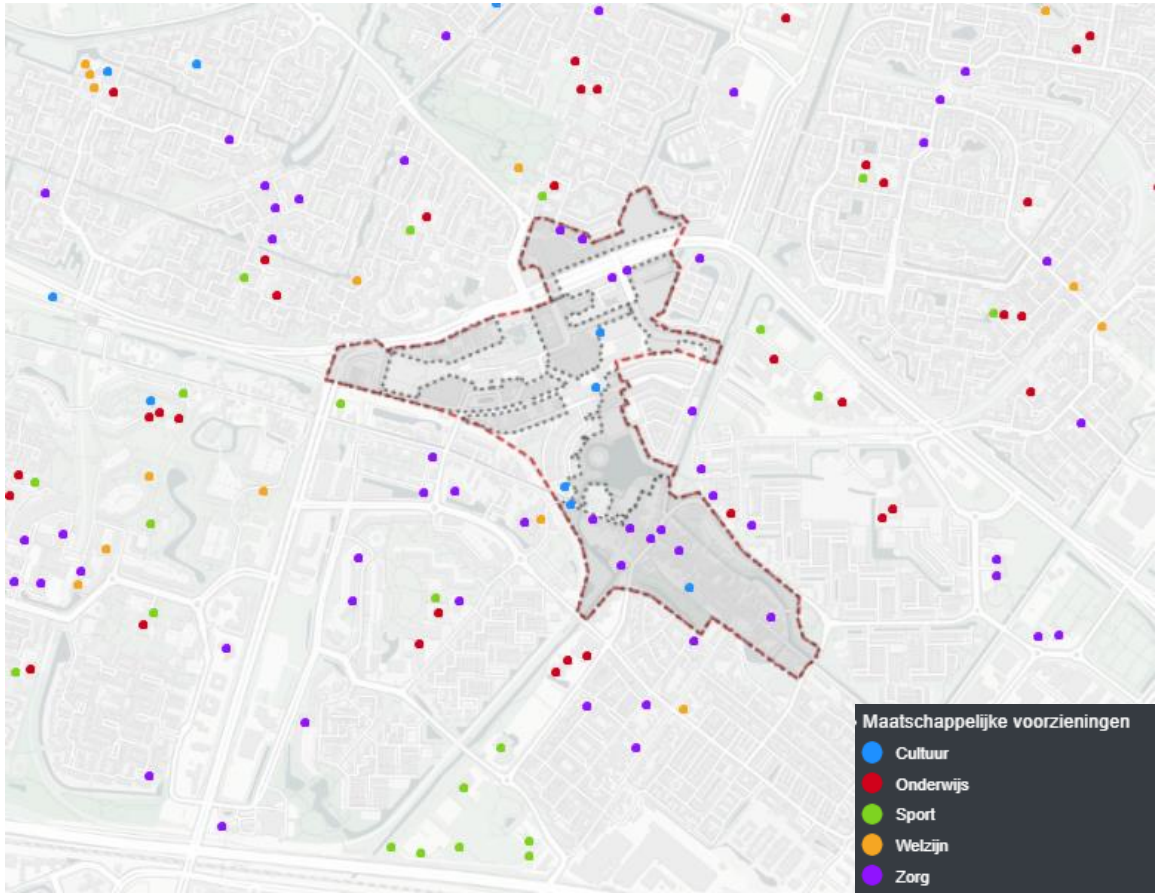
Maatschappelijke voorzieningen

We hebben de huidige maatschappelijke voorzieningen in Zoetermeer in beeld gebracht, gebaseerd op de registratie van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en aanvullend eigen data over de onderwijs- en zorgvoorzieningen. We hebben de actuele situatie aangelegd tegen een norm die Springco recent heeft ontwikkeld op basis van een analyse van de voorzieningenstructuur in een selectie van gemeenten, waaronder de gemeente Zoetermeer.

We constateren dat Zoetermeer nu goed voorzien is van onderwijs- en zorgvoorzieningen. In de huidige situatie is er een tekort t.o.v. de norm voor welzijn, sport en cultuur.

Aantal m² BVO per 1000 woningen			
	Gem. Zoetermeer	Norm	Overschot/tekort
Cultuur	413	654	-58%
Onderwijs	2741	2119	23%
Sport	4291	9018	-110%
Welzijn	136	345	-154%
Zorg	744	460	38%

In de binnenstad zijn wat betreft maatschappelijke voorzieningen (praktisch) alleen zorg- en cultuurvoorzieningen aanwezig.*



Maatschappelijke voorzieningen in gemeentelijk vastgoed (Bron: Gemeente Zoetermeer, 2022)

**Het is mogelijk dat er buiten het gemeentelijk vastgoed voorzieningen voor cultuur, sport en welzijn aanwezig zijn. Deze zijn niet bekend en in de vergelijking niet meegenomen.*

01. Huidige situatie en prognoses

Maatschappelijke voorzieningen

Wanneer we inzoomen op de maatschappelijke voorzieningen, kunnen we onderscheid maken tussen stedelijke en wijkgebonden voorzieningen. Een museum is een stedelijke voorziening met een groter bereik, een tandartsenpraktijk daarentegen is een functie voor de wijk. Voor de overschotten en tekorten in 2022 is gerekend met de huidige bevolking van de binnenstad en gemeente als geheel.

Op wijkniveau kent de binnenstad momenteel al tekorten met betrekking tot een groot deel van de wijkfuncties. Door de toevoeging van 2000 woningen nemen de tekorten snel toe. De overschotten en tekorten van 2040 zijn een indicatie van het tekort dat er zou ontstaan als alle woningen uit de plancapaciteit van de gemeente gerealiseerd zouden worden (meer dan 3.000 woningen). Het is belangrijk om te benadrukken dat in de praktijk waarschijnlijk niet alle woningen gerealiseerd worden en daarmee de tekorten van 2040 lager kunnen komen te liggen.

Er is behoefte aan culturele voorzieningen en sportaccommodaties in de binnenstad. Deze tekorten nemen in de periode tot 2040 verder toe als gevolg van de sterke demografische groei.

We vergeleken onze analyse met het rekenmodel*, dat in 2020 door Stec is ontwikkeld voor de gemeente Zoetermeer. De conclusies komen grotendeels overeen. Omdat het rekenmodel van Stec globaler is, kan een gedetailleerde vergelijking niet worden gemaakt.

Wijkfuncties - Binnenstad	2022 Overschot/tekort m²	2040 Overschot/tekort m²
Apotheek	+263	+106
Basisonderwijs	-2247	-4447
Buurt- of wijkgebouw	-309	-611
Combinatie van welzijnsfuncties	-572	-1132
Fysiotherapiepraktijk	+1522	+1142
Gymzalen	-359	-711
Huisartsenpraktijk	-77	-329
Kinderopvang / buitenschoolse opvang	-563	-1115
Tandartsenpraktijk	+700	+458
Verloskundepraktijk	+73	+30

Stadsfuncties - Gemeente Zoetermeer	2020 Overschot/tekort m²	2040 Overschot/tekort m²
Atelier / expositieruimte	+900	-24
Bibliotheek	-3902	-6534
Museum	-8354	-12862
Muziekcentrum / poppodia/ concertgebouw	-4621	-10445
Overdekt zwembad	+51	-4681
Psychologiepraktijk-en-psychotherapiepraktijk	+2597	+1757
Speciaal onderwijs	+1272	-3149
Sporthal / sportzaal	-6420	-17284
Sportpark	-280446	-517354
Voortgezet onderwijs	+12255	-16255

*19.220 Model maatschappelijke functies binnenstad

01. Huidige situatie en prognoses

Stadsverzorgende economie t.o.v. referentiesteden

Op basis van data van de Kamer van Koophandel hebben we de stadsverzorgende bedrijvigheid in beeld gebracht en vergeleken met beschikbare data van referentiesteden. Er is hiervoor data gebruikt uit Delft, Leiden, Dordrecht en Eindhoven. Van deze gemeentes was voldoende data beschikbaar uit voorgaand onderzoek. Uitleg bij elk van de categorieën in bedrijvigheid is te zien in bijlage 1. Deze steden verschillen van elkaar en met de stedelijke opzet van Zoetermeer. Een stad als Delft, met zijn oude kern, trekt bijvoorbeeld meer winkelend publiek van buiten aan en de studentenpopulatie leidt tot meer horeca. Deze analyse geeft ons wel richting.

In de Zoetermeerse binnenstad is er naar verhouding minder aanbod van horeca, financiële, juridische en overige diensten terwijl het gemeentelijk tekort toeneemt. Dit vraagt om ruimte om deze diensten op te nemen. Omdat het huidige Stadshart nu al een vrij monofunctioneel winkelgebied is en Zoetermeer per wijk een eigen winkelcentrum heeft, laten we de tekorten die lijken te ontstaan binnen retail hier buiten beschouwing. Wel is het van belang om te realiseren dat de kwaliteit van het retail aanbod in de binnenstad in de toekomst zal moeten aansluiten bij de veranderende populatie.

Gemeente Zoetermeer		
Categorie	Overschot/ tekort 2022 (m²)	Overschot/ tekort 2040 (m²)
Automotive	+13242	-30653
Bouw en installatie	-251	-1911
Fin. of jur. diensten en wonen	-12885	-48856
Horeca	-11826	-55992
Overige diensten	-3250	-11288
Persoonlijke verzorging	-1914	-10558
Reparatie retail	-417	-2382
Retail	-16747	-141828
Vervoer	+67	-614
Zorg	+529	-22052

% van totaal dat in de binnenstad gevestigd is		
Categorie	Zoetermeer	Gem. referentiesteden
Automotive	2%	4%
Bouw en installatie	4%	11%
Fin. of jur. diensten en wonen	8%	32%
Horeca	35%	50%
Overige diensten	15%	32%
Persoonlijke verzorging	31%	39%
Reparatie retail	33%	42%
Retail	42%	44%
Vervoer	0%	21%
Zorg	18%	19%

01. Huidige situatie en prognoses

Conclusie

De Zoetermeerse binnenstad kent een bevolkingsstructuur met relatief veel ouderen en jongeren, lage inkomens en heeft een woningvoorraad met een bovengemiddeld aandeel betaalbare huurwoningen. In Zoetermeer zal het aandeel ouderen boven 75 jaar bijna verdubbelen. Gezien de aanwezigheid van veel empty nesters in de binnenstad, zal deze vergrijzing ook in de binnenstad goed merkbaar zijn en de vraag naar zorgcapaciteit en woonvormen voor zorgbehoevende ouderen vergroten. In de binnenstad is meer vraag dan aanbod aan voorzieningen voor cultuur, sport, welzijn en onderwijs. Ook aan meer ruimte voor commerciële voorzieningen is behoefte. Dit betreft vooral financiële, juridische en overige diensten.



02 Perspectieven

In dit hoofdstuk introduceren we verschillende perspectieven die helpen om het doel van een levendige binnenstad te bereiken. Dit zijn:

- De stad op ooghoogte, levendigheid en de gelaagde stad
- De functie van de binnenstad: consumptie versus productie en de ondernemendheid van de Zoetermeerders
- De relatie tussen hardware, software en orgware bij het functioneren van de binnenstad
- Leefstijlen van de bevolking om grip te krijgen op de identiteit van Zoetermeer en van de binnenstad
- De scherpe contrasten in de woonmilieus van de binnenstad en de aansluiting op de omgeving
- De vraag naar stedelijk wonen

02. Perspectieven

De Stad op ooghoogte

Gemeente Zoetermeer ambieert een levendige en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit. Ze streeft naar een levendig straatbeeld, met een hoogwaardig stedelijk woonmilieu en een goede mix aan winkels, woningen en maatschappelijke en culturele voorzieningen, die een binnenstad aantrekkelijk, vitaal en dynamisch maken. Vanaf de jaren zestig transformeerde Zoetermeer zich van een dorp tot een geplande stad, volgens de beste inzichten uit die tijd. Zoetermeer kent dan ook een suburbane opzet met groene woonwijken, grondgebonden woningen, ruimte voor de auto naast de fiets en het openbaar vervoer.

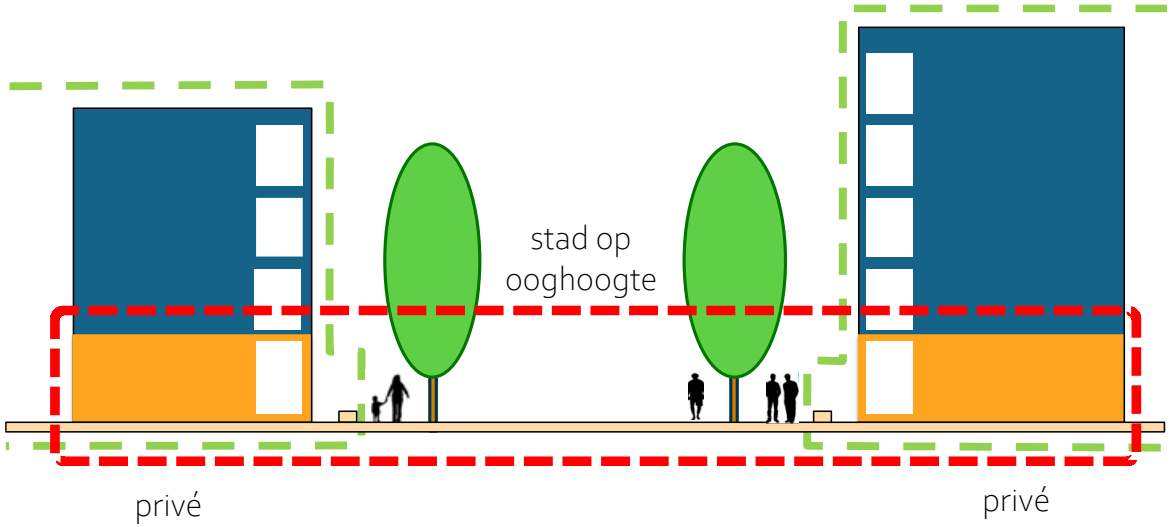
Deze context, de huidige staat van de binnenstad, is het uitgangspunt voor deze opdracht. Deze proberen te lezen door de lens van een goede stad op ooghoogte laat ons zien waar kansen en uitdagingen liggen om Zoetermeers ambitie te verwezenlijken. Een goede stad op ooghoogte gaat over de ruimte die een gebruiker ervaart op ooghoogte. Het gaat daarmee verder dan de openbare ruimte en betrekt de begane grond invulling van een gebouw - de pint. De plint is misschien maar 20% van het gebouw, hij bepaalt 80% van de beleving op straat. En 80% van de spontane ontmoetingen in een buurt vinden plaats in de hybride zone tussen plint en openbare ruimte. Hiermee is de stad op ooghoogte een belangrijke graadmeter voor de huidige staat van de binnenstad van Zoetermeer.

De stad op ooghoogte omvat een uitgebreide set van criteria op drie niveaus. We bekijken de context, straat en gebouw. Context gaat over het unieke karakter van de buurt, de gebruikers en de verbondenheid met de rest van de stad. We kijken naar voetgangersstromen en levendigheid, dag en nacht.

Wanneer we op het niveau van de straat kijken, kijken we hoe comfortabel en plezierig het is om te wandelen en in hoeverre de begane grond gevarieerd en afwisselend is voor de diverse gebruikersgroepen.

Op het niveau van het gebouw gaat het over een kleine korrel en eigenaarschap. Over een variatie aan functies: wonen, werken, consumeren en recreëren. Over de visuele aantrekkelijkheid (rijk aan details en materiaalgebruik) en over de inrichting van de hybride zone. Eén van de belangrijke lessen die we hierbij hebben opgedaan is dat een levendige stad op ooghoogte niet vanzelf ontstaat. Een goed ontwerp (hardware) en gebruikers (software), moeten samengaan met een goede programmering en organisatie (orgware).

Om levendigheid op straatniveau te vergroten is een goede programmering en organisatie van de hybride ruimtes noodzakelijk. De gemeente Zoetermeer kan instrumenten als placemaking en Plintmanagement (bijlage 6) hiervoor inzetten.



De stad op ooghoogte (Bron: The City at Eye Level, Stipo)

02. Perspectieven

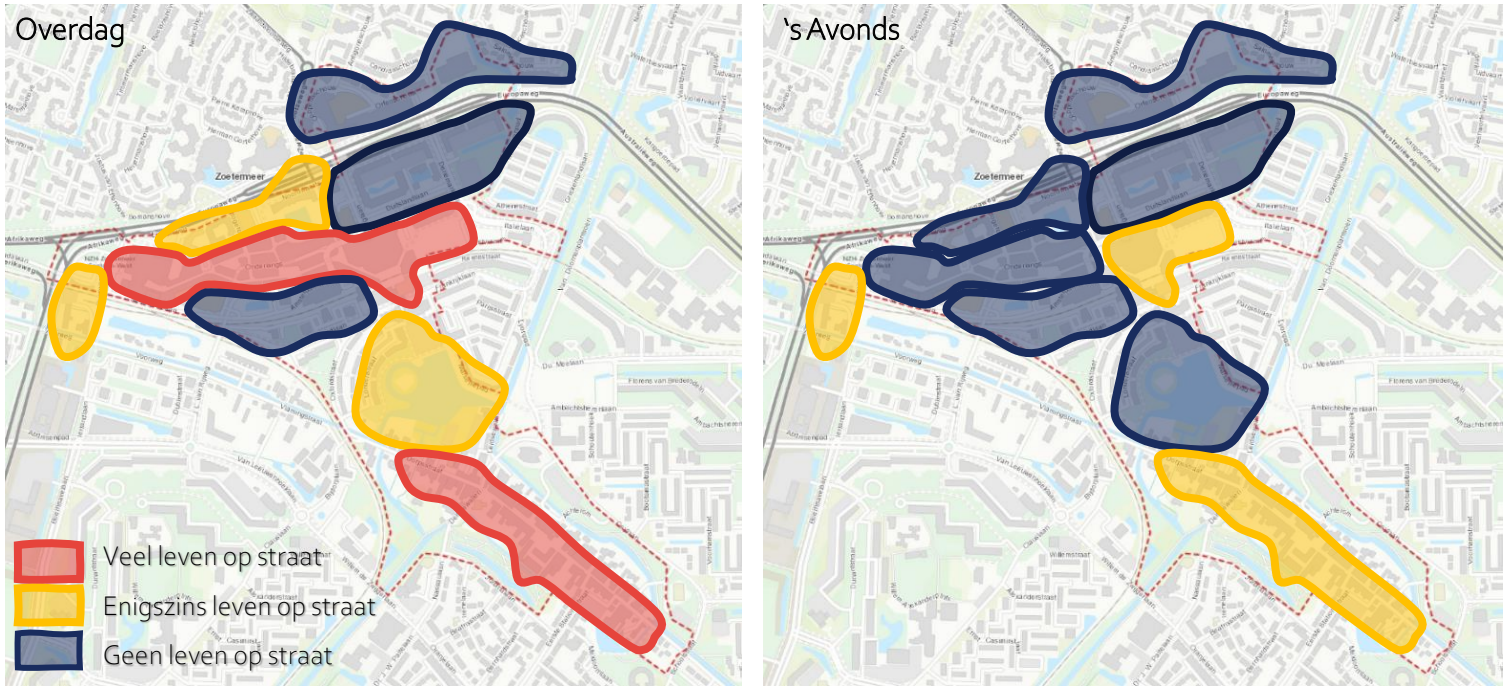
Levendigheid

De binnenstad van Zoetermeer kent een wisselende mate van levendigheid, bekeken door de lens van *de stad op ooghoogte*. Overdag is het grotendeels verhoogde stadshart levendig te noemen, zo ook de authentieke dorpsstraat. Het stadshart kent een vrij grote mono- functionaliteit van retail, afgewisseld met plekken voor horeca. Het stadsforum, met voorzieningen als gemeentehuis, stadsloket, bibliotheek en aangrenzend museum vormt hierbij een aangename afwisseling, maar blijft ondergeschikt. Doordat er in het stadshart weinig voorzieningen zijn die in de avond bezoekers trekken, is er op die momenten van de dag weinig levendigheid (met uitzondering van het stadhuisplein met diverse horeca). Iets wat je van een bruisende binnenstad wel mag verwachten.

De authentieke Dorpsstraat laat een grotere levendigheid zien. Dit is te danken aan de kleinschalige opzet, de grote diversiteit aan functies en verschillende eigenaren. De bedrijven investeringszone (BIZ) van vastgoedeigenaren en ondernemers laten zien dat er continu geïnvesteerd wordt om de Dorpsstraat aantrekkelijker, sfeervoller en beter bereikbaar te maken.

De gebieden grenzend aan het stadshart laten een lage mate van levendigheid zien, 's nachts maar ook overdag. Dit is mede te danken aan de stedenbouwkundige opzet van Zoetermeer, waarbij de 'achterkanten' van het geplande stadshart weinig aandacht hebben gekregen en ook functies als parkeren moesten herbergen.

Deze gebieden kenmerken zich grotendeels door straten met dichte plinten en weinig openbaar leven. De markt en het Dobbe gebied zijn onbenut potentieel. Nog meer dan stenen pleinen zijn parken en groen plekken waar mensen spontaan verblijven en elkaar ontmoeten. Het parkachtige landschap wordt enigszins door bewoners gebruikt voor buitensport mogelijkheden. Maar de markt wordt nu vooral gebruikt als parkeerplaats, met grotere evenementen als uitzondering. Met de juiste ingrepen en aanpassingen op het gebied van de menselijke maat, kan dit gebied zich uitstekend ontwikkelen tot centraal park en verbinder tussen stadshart en Dorpsstraat.



Levendigheid op straat (Bron: The City at Eye Level, Stipo)

02. Perspectieven

Gelaagdheid

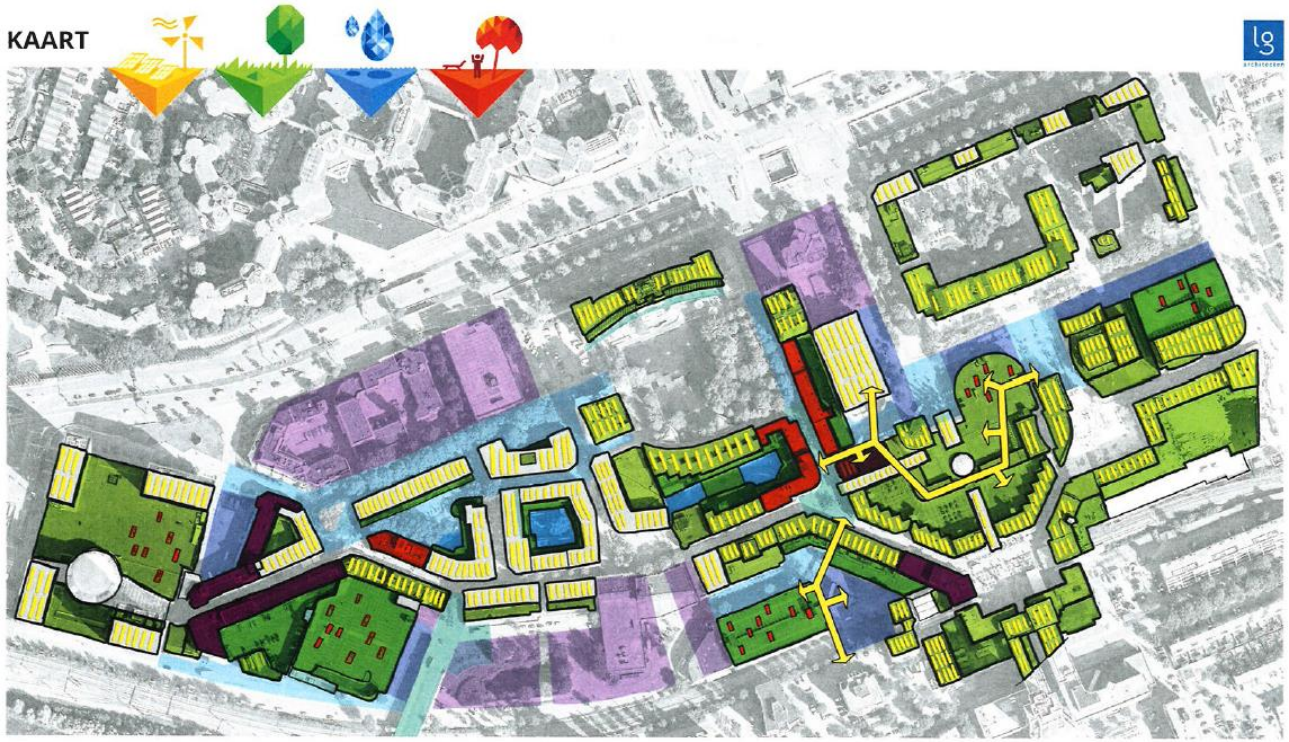
De stedenbouwkundige opzet van de binnenstad heeft ook invloed op de mate van levendigheid van de binnenstad. De gelaagde structuur van het stadssouterrain naar het verhoogde stadshart, met gesloten achterkanten, parkeergarages en vele platte daken, zijn een gegeven van de binnenstad.

Souterrain

Zoetermeer heeft een unieke situatie waarbij het huidige stadshart twee verdiepingen betreft. Het winkelgebied op de verdieping waar bezoekers zich voornamelijk bevinden. Daaronder het souterrain waar de logistiek grotendeels plaatsvindt.

Dakenprogramma

LG architecten heeft in opdracht van de gemeente Zoetermeer een verkenning gedaan naar het dakenprogramma rondom het stadshart.* Hierin wordt gekeken naar de mogelijkheid voor het toevoegen van geel (zonnepanelen en windenergie), groen, blauw en rood (cultuur en leisure).



Verkenning dakenprogramma (Bron: LG architecten, 2019)

*LG architecten, 2019. *Verkenning dakenprogramma stadshart Zoetermeer*

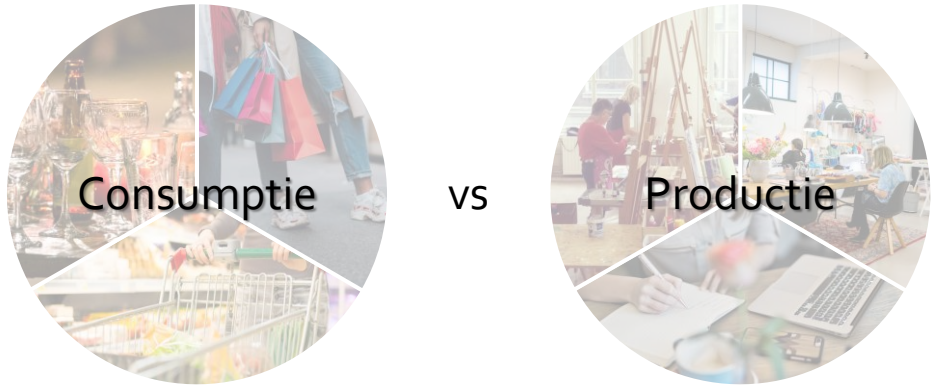
02. Perspectieven

Consumptie versus productie

Een goede, levendige binnenstad kenmerkt zich door een veelzijdigheid aan retail en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Tegelijkertijd moet een binnenstad ook ruimte bieden voor kleinschalige stadsvoorzienende bedrijvigheid, kleine zelfstandigen, makers en broedplaatsen. Dat een binnenstad ook ruimte biedt aan commerciële kantoorruimte – single tenant of multi tenant – is voor deze analyse buiten beschouwing gelaten.

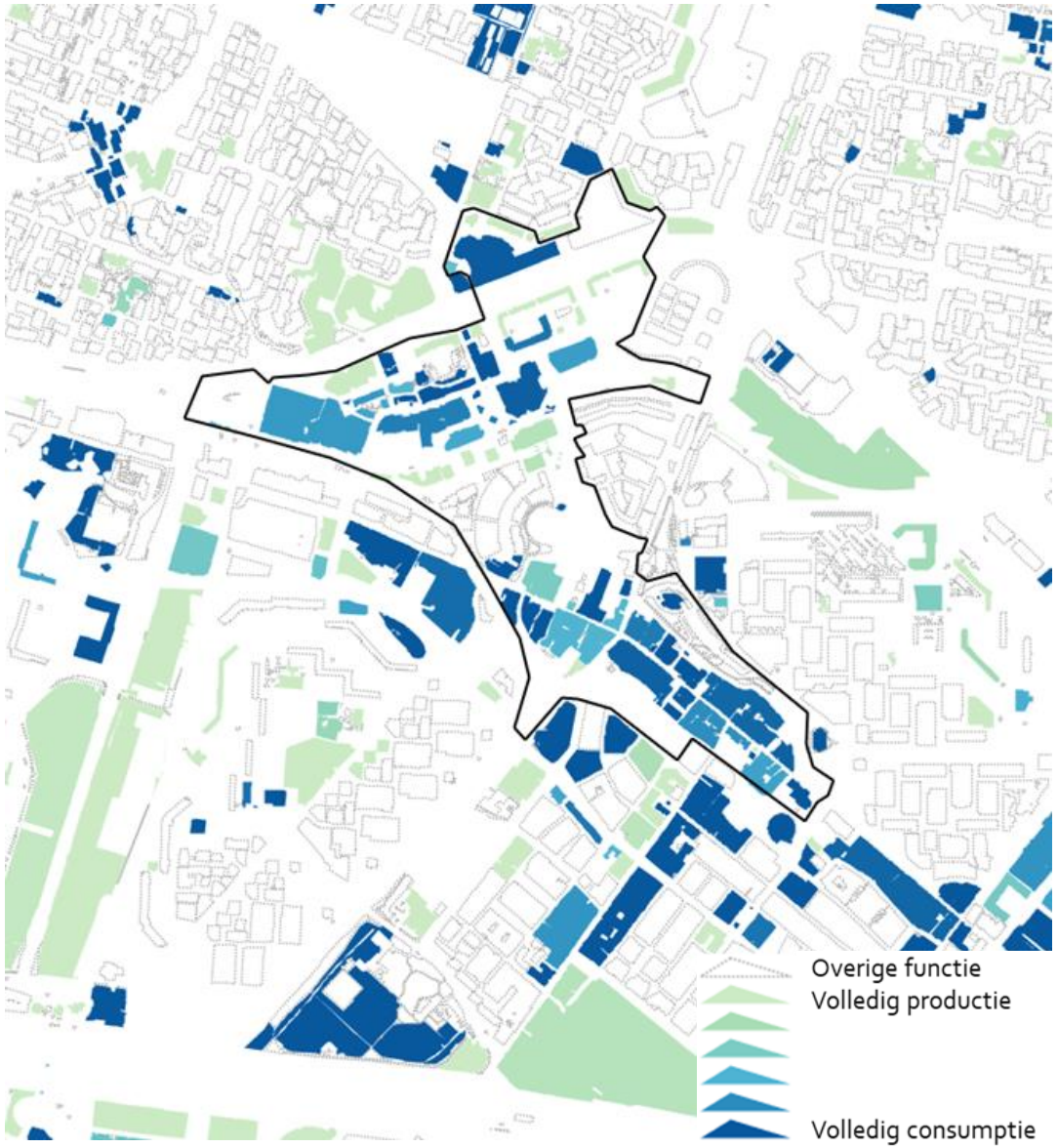
Het stadshart van Zoetermeer is op dit moment, buiten wonen, een monofunctioneel winkelgebied met grote en kleine ketens en horeca. Het is consumptie gericht. Ditzelfde geldt voor het woonhart.

Versterking van de menging met functies maakt de binnenstad completer en levendiger – zowel overdag als 's avonds – en voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. Denk daarbij ook aan ruimte voor ontmoeting, ontspanning, leren (cursussen) en creëren.



Winkelen, Horeca

Werken, Leren, Creëren



Functie per bouwblok (Bron: Springco, 2022; Gebaseerd op: PBL, 2019)

02. Perspectieven

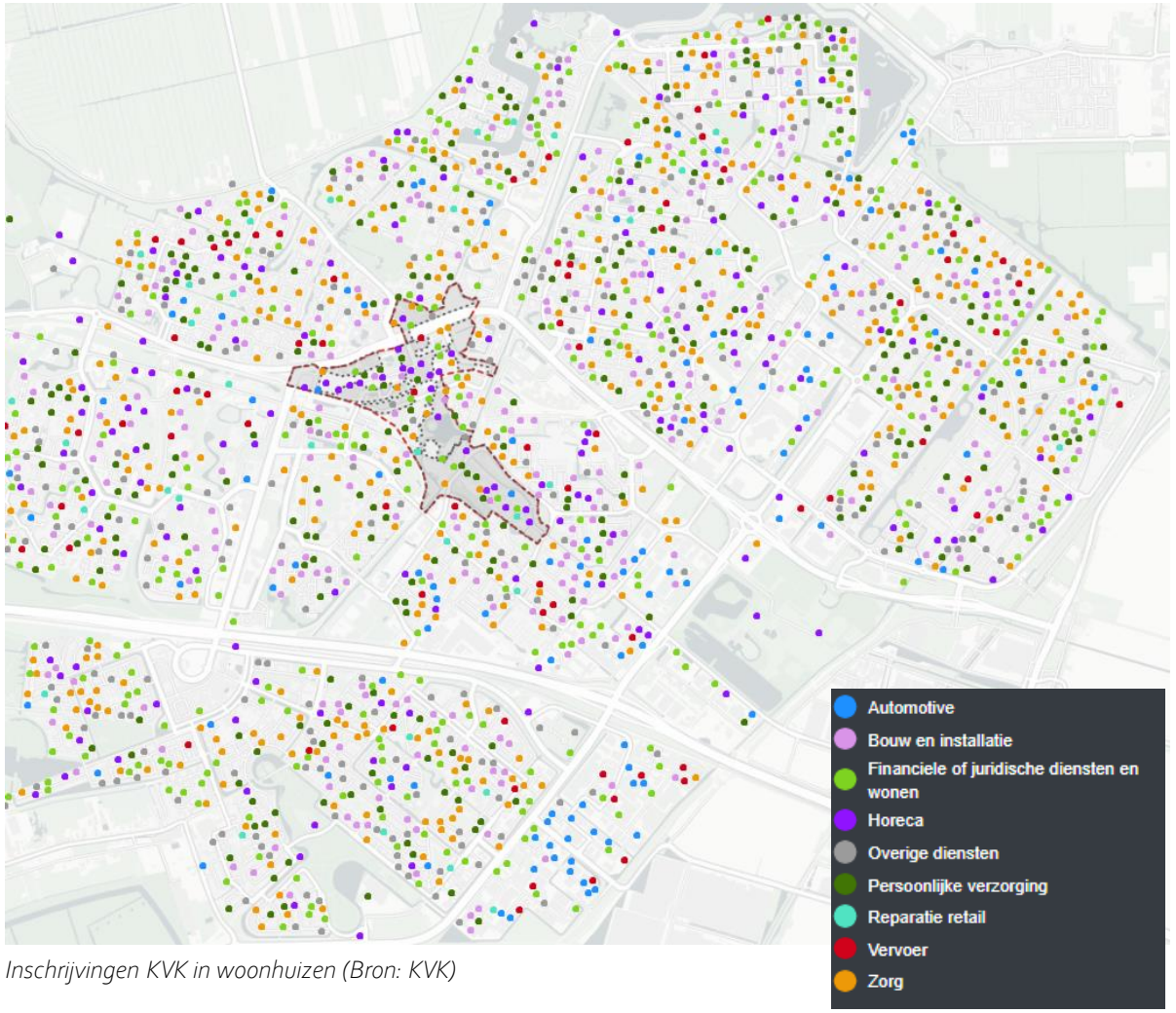
Ondernemerschap

Net als in andere gemeentes, zien we in Zoetermeer een grote mate van ondernemerschap. De kaart toont de inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel van bedrijven die werkzaam zijn in de stadsverzorgende economie. Verspreid over heel Zoetermeer zijn er Kamer van Koophandel inschrijvingen op een woonadres. Een groot deel hiervan zijn zelfstandigen in de vervoersbranche, zorg en bouw, bijna 30% zijn kleine ondernemers in de financiële, creatieve of productieve sectoren.

Deze trend is ook in andere delen van Nederland duidelijk zichtbaar en duidt ons op een groeiende behoefte aan anders werken. Voor Zoetermeer kunnen we dit vertalen naar ruimtebehoefte voor co-werkplekken voor ondernemers in de (financiële) dienstverlening; ruimte voor ondernemers in de productieve, stadsverzorgende sectoren, zoals loodgieters, fietsenmakers, meubelmakers etc. en ruimte voor ondernemers in de creatieve sector. Deze laatste groep werkt graag in creatieve broedplaatsen, waar meerdere voorzieningen bij elkaar komen en de huurprijzen niet al te hoog zijn.

Flexibele kantoorruimtes en co-werkplekken voor ondernemers in de (financiële) dienstverlening kunnen landen in getransformeerde single tenant kantoorgebouwen, met gemiddeld hogere huren. In Zoetermeer zou het RDW kantoor hier bijvoorbeeld een goede locatie voor zijn.

De stadsverzorgende sectoren en de creatieve industrie kunnen over het algemeen lagere huren betalen, maar hebben baat bij goede ontsluiting en verbinding. Broedplaatsen in leegstaande winkelpanden of de brandweer kunnen betaalbare woon- en werkruimtes bieden aan culturele ondernemers en zijn plekken voor creativiteit en verbeelding, motoren van innovatie en bevorderen sociale binding met de (binnen)stad. Een placemaking of plintmanagement strategie kan helpen om dit tot stand te brengen (zie bijlage 6).



Inschrijvingen KVK in woonhuizen (Bron: KVK)

02. Perspectieven

Hardware, software en orgware

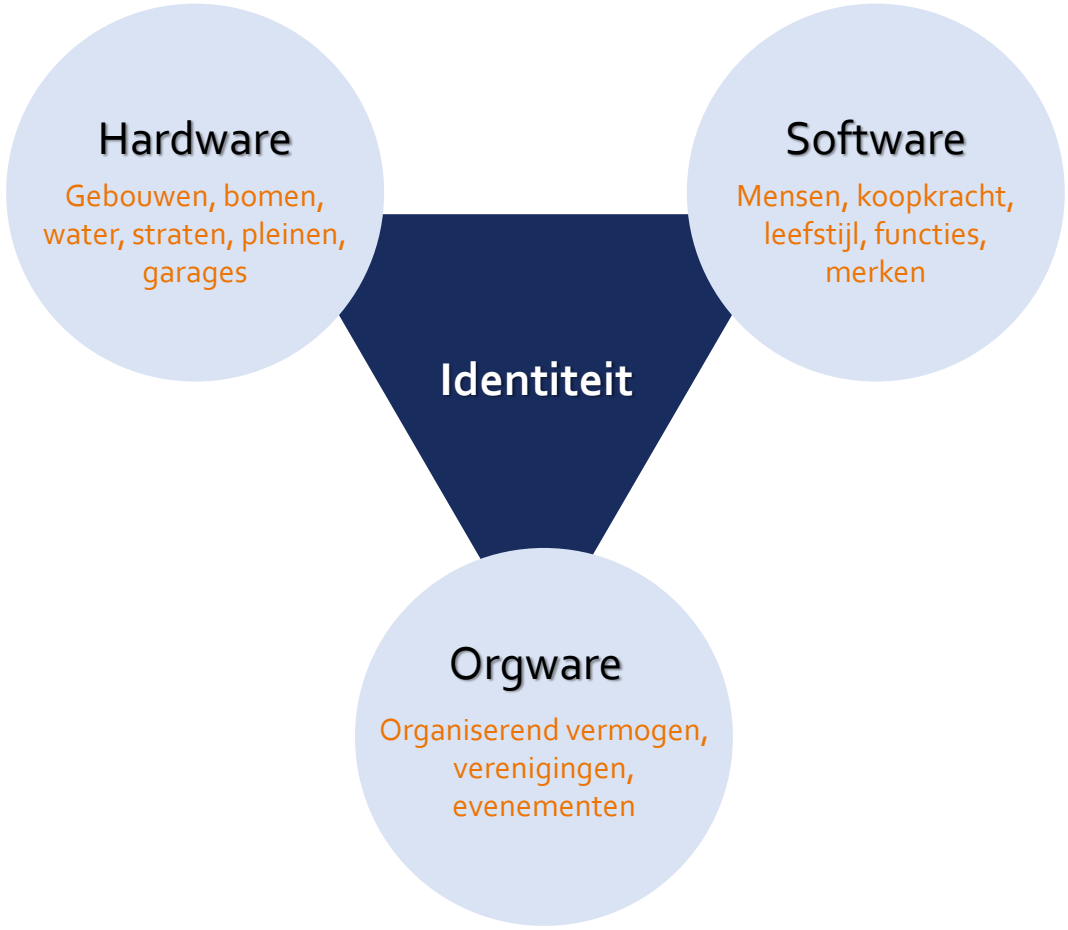
Verschillende grootheden oefenen invloed uit op het karakter van een gebied. We onderscheiden daarin de *hardware* (fysieke omgeving), de *software* (sociale omgeving) en de *orgware* (organisatorische omgeving). Van oudsher ligt in nieuwe steden de nadruk op de hardware – de geplande stad. De stad is immers nog niet af. Dat er inmiddels al lang een stad is - de geleefde stad (software en orgware) – die betrokken kan worden bij het realiseren van een levendige binnenstad, is vaak onderbelicht (naar De nieuwe stad – een gebruiksaanwijzing, A. Reijnsdorp).

Bij het realiseren van een levendige binnenstad moeten de software (de mensen – bewoners, bezoekers), maar zeker ook de orgware – het organiserend vermogen van bewoners, initiatieven en het maatschappelijk middelveld niet uit het oog worden verloren. Dit vraagt een andere manier van werken – participatief en co-creatief – met oog voor eigen initiatief en het oplossend vermogen van belanghebbenden in de stad en een integrale benadering door het Sociaal Domein en alle netwerken tijdig te betrekken.

Identiteit

De binnenstad is er één voor alle Zoetermeerders. De identiteit en de voorzieningen moeten aansluiten bij deze identiteit. Bij identiteit spelen vier begrippen een belangrijke rol:

- Soul. De ziel van een gebied. Welke waarden staan centraal? Denk bijvoorbeeld aan sociale verbinding.
- Trust. De belofte om die waarden uit te stralen moet waargemaakt worden. Zijn er aantrekkelijke plekken om elkaar te ontmoeten.
- Quality. Kwaliteit is een harde randvoorwaarde. Het bewijst zorg en aandacht die eraan besteed wordt
- Theatre. De identiteit moet zichtbaar zijn, bijvoorbeeld met posters, aankondigingen, mooie ontmoetingsplekken aan het water.



02. Perspectieven

Leefstijlen

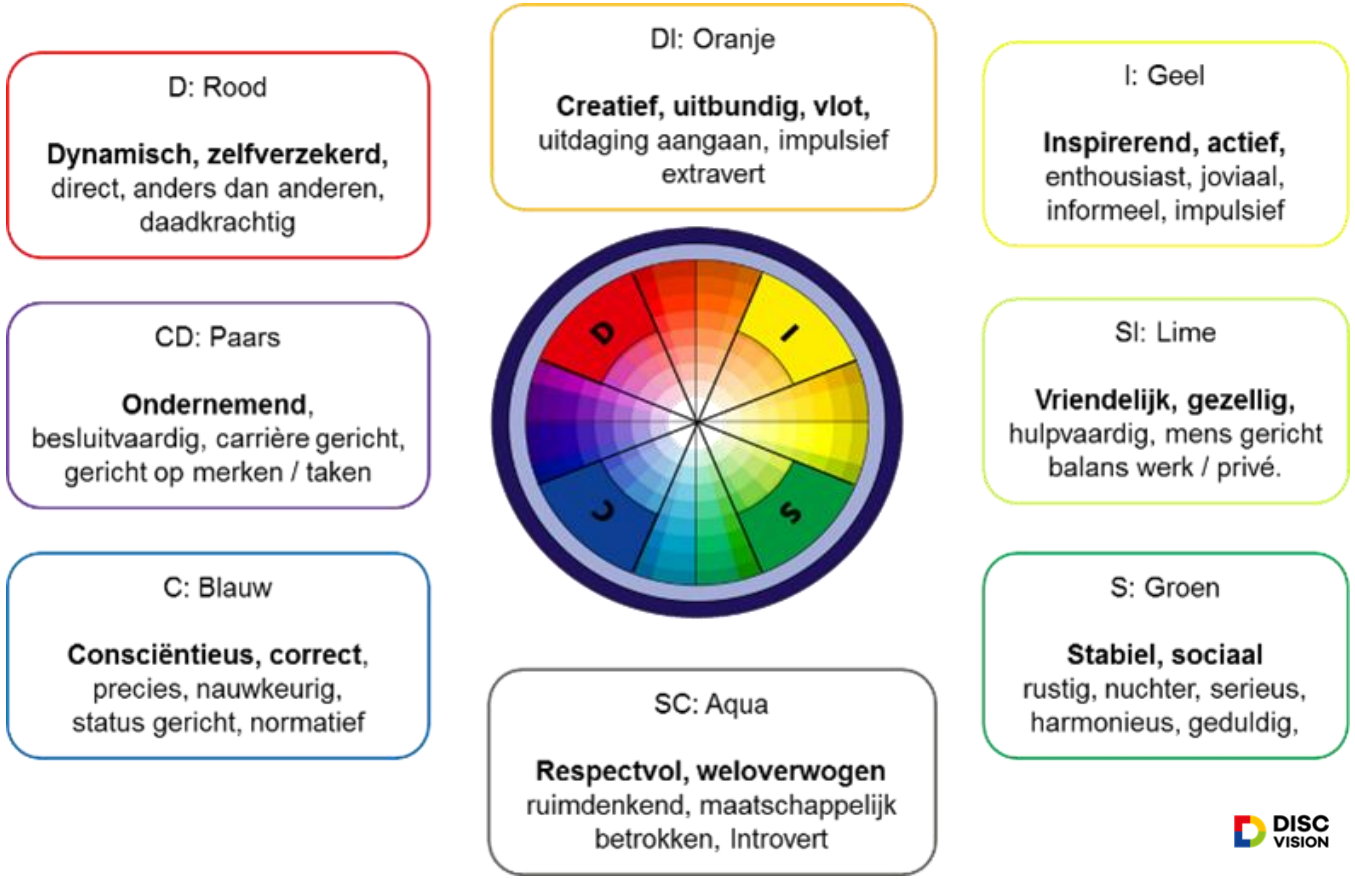
De bewoners typeren we onder meer aan de hand van het DISC model. Daarin maken we gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om het consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen. Het DISC model is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en is gebaseerd op het gedachtengoed van Jung en Adler.

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen aan de hand van kleuren die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag:

- Sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander: individu-gericht versus groepsgericht?
- Psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander: introvert versus extravert?

Meer informatie over leefstijlen en hun bijbehorende woonwensen is te vinden in bijlage 2.



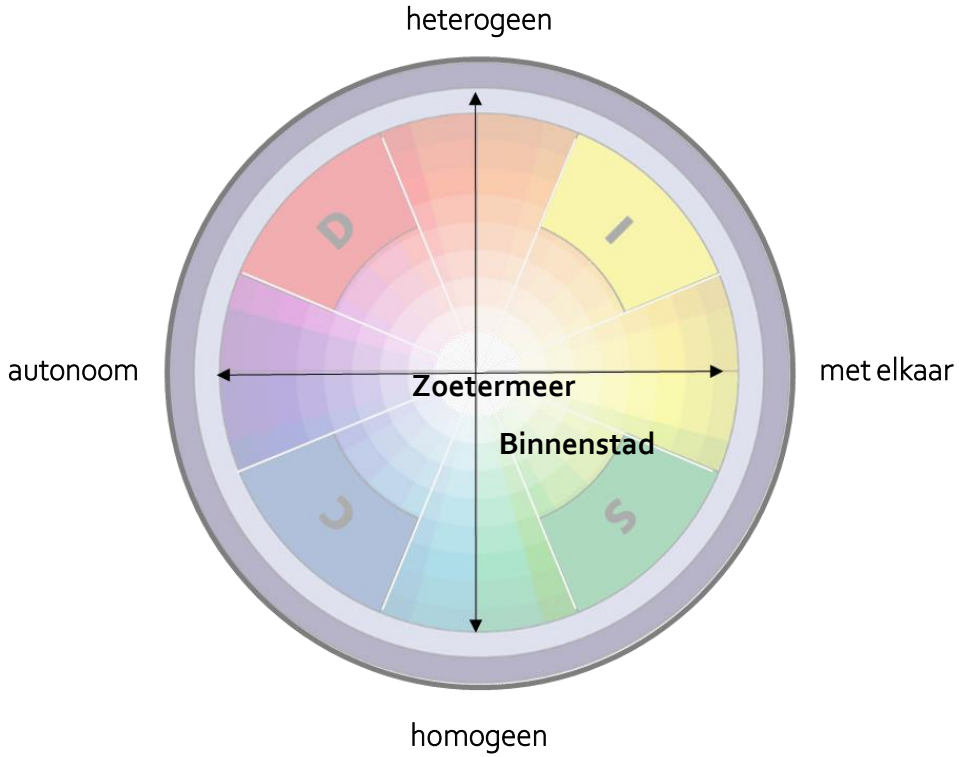
Acht verschillende leefstijlen (Bron: DISC Vision)

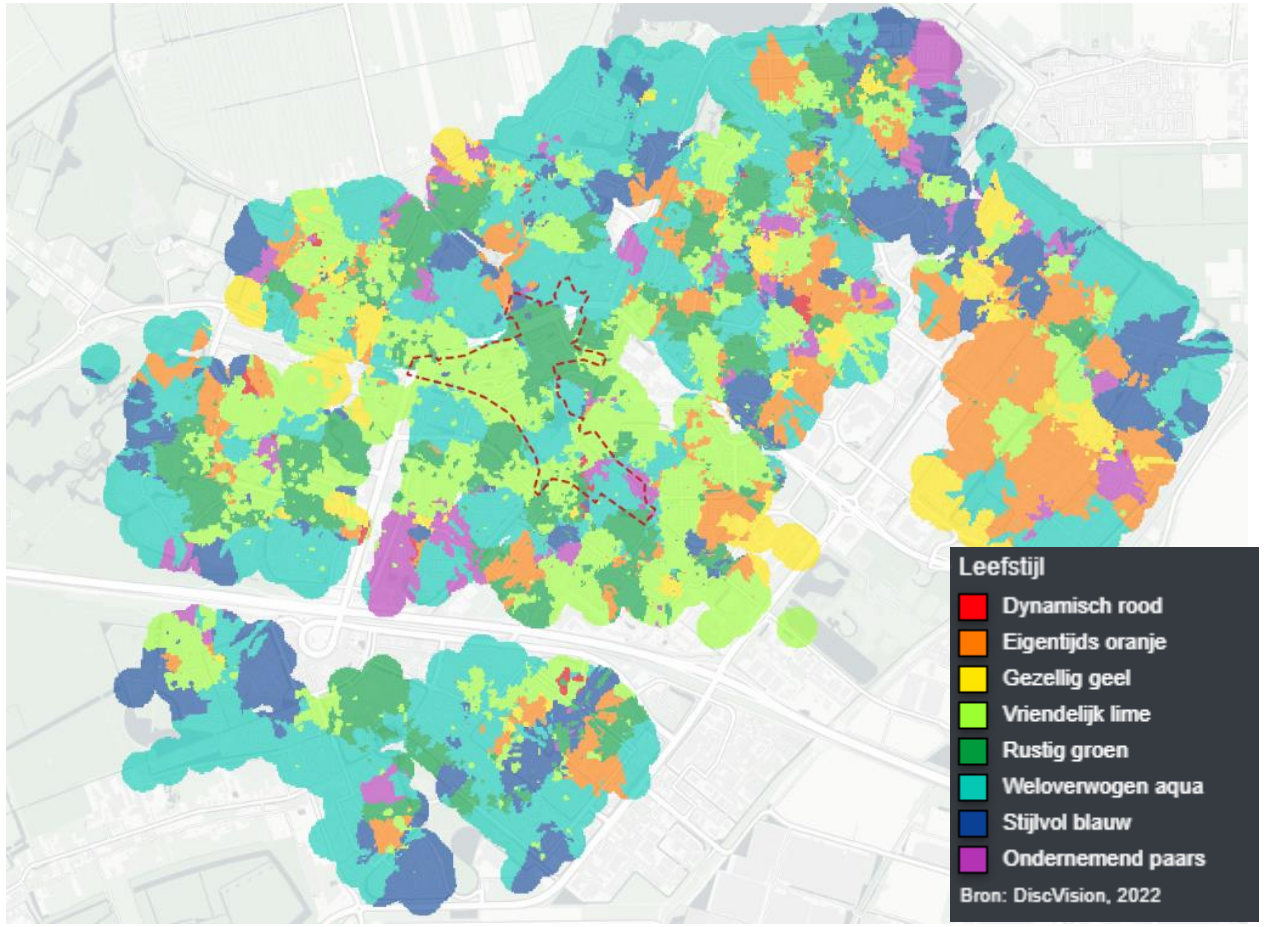
02. Perspectieven

Leefstijlen in Zoetermeer

In Zoetermeer zijn de leefstijlen lime, groen en aqua dominant, maar ook oranje, blauw, geel en paars zijn redelijk vertegenwoordigd. De rode leefstijl is in omvang het kleinst. In de binnenstad – weergegeven met de rood gestippelde lijn - zien we dat vooral lime en groen aanwezig zijn, vervolgens aqua en een beetje paars aan de randen.

Stedelijkheid vinden we vooral in het kwadrant linksboven in de DISC cirkel. Een stedelijke binnenstad vraagt om een sterkere vertegenwoordiging van oranje , rood en paars.





Leefstijlen in Zoetermeer (Bron: DISC Vision, 2022)

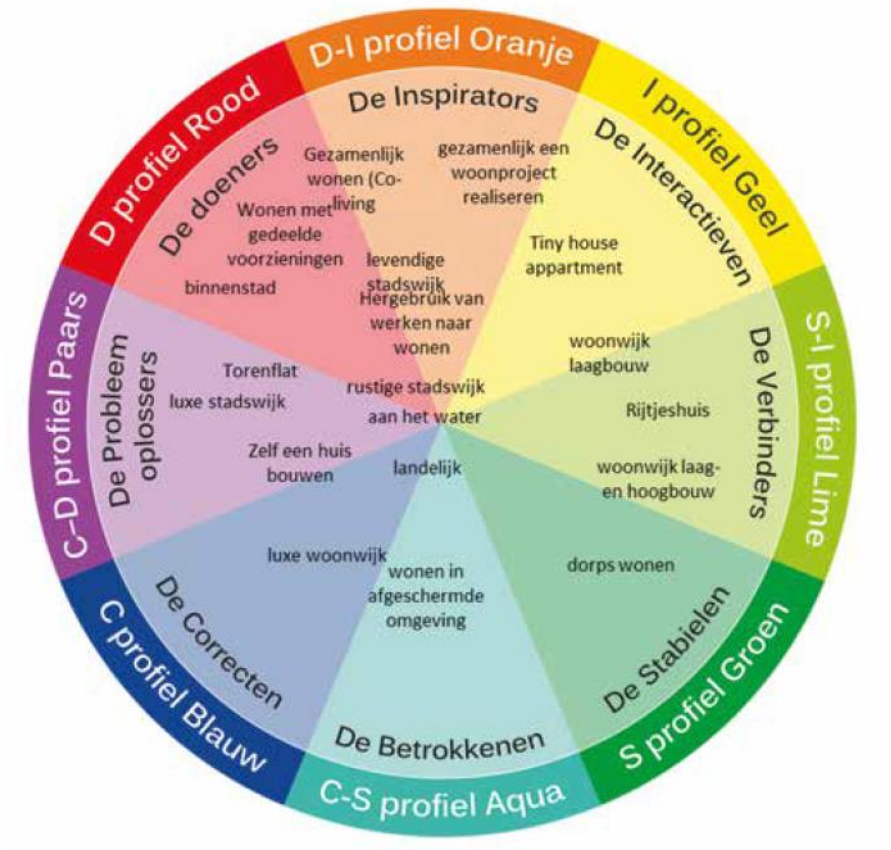
Om de binnenstad van Zoetermeer een hogere diversiteit aan leefstijlen te geven zal moeten worden ingezet op een hoger aandeel oranje, rood, paars en blauw. De wensen van deze doelgroepen zijn belangrijk om mee te nemen in het programma van de woningen, voorzieningen en openbare ruimte.

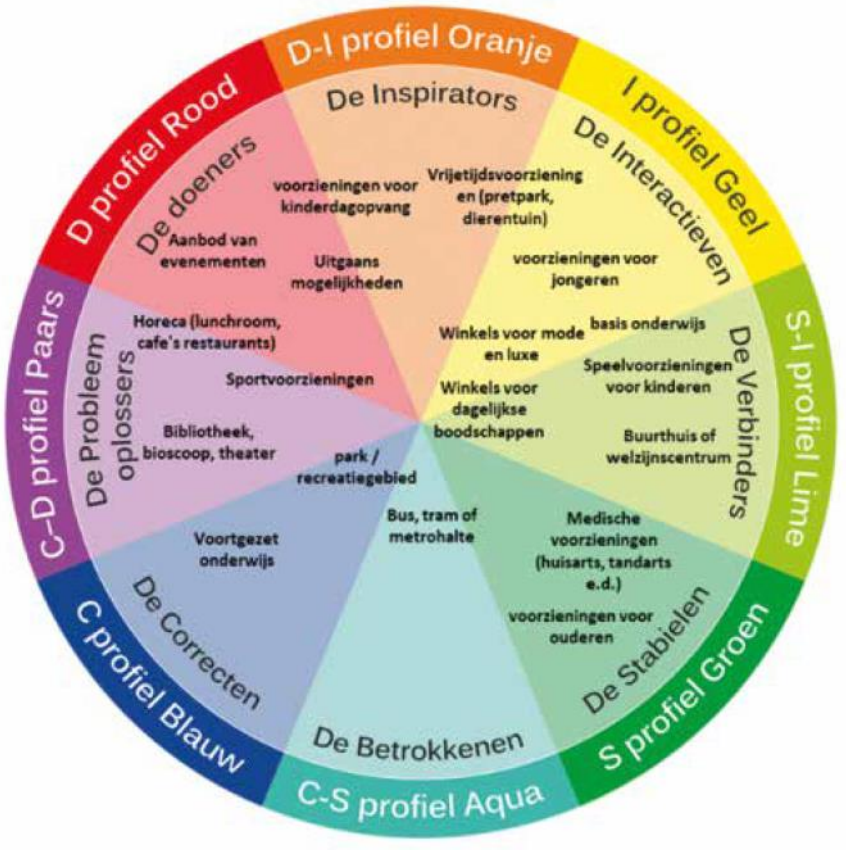
02. Perspectieven

Leefstijlen en wonen

Betekenisvol wonen wordt door een samenspel van drie factoren bepaald. De eerste is *de consument* zelf met diens behoeften en achterliggende normen en waarden. De tweede is *de locatie* met diens woonsfeer, openbare ruimte, bereikbaarheid, voorzieningenstructuur en mix van bewoners. De derde is *het product*: de woning met z'n grondvorm, architectuur, materialisering en plattegrond.

Naarmate deze drie factoren beter op elkaar aansluiten, is er sprake van een sterkere identiteit. De herkenbaarheid van het product wordt groter, waarmee de waardering van het product stijgt.
Hieronder zijn twee diagrammen weergegeven waarin de relatie wordt gelegd tussen leefstijlen en woonvorm en leefstijlen en de voorzieningenstructuur.





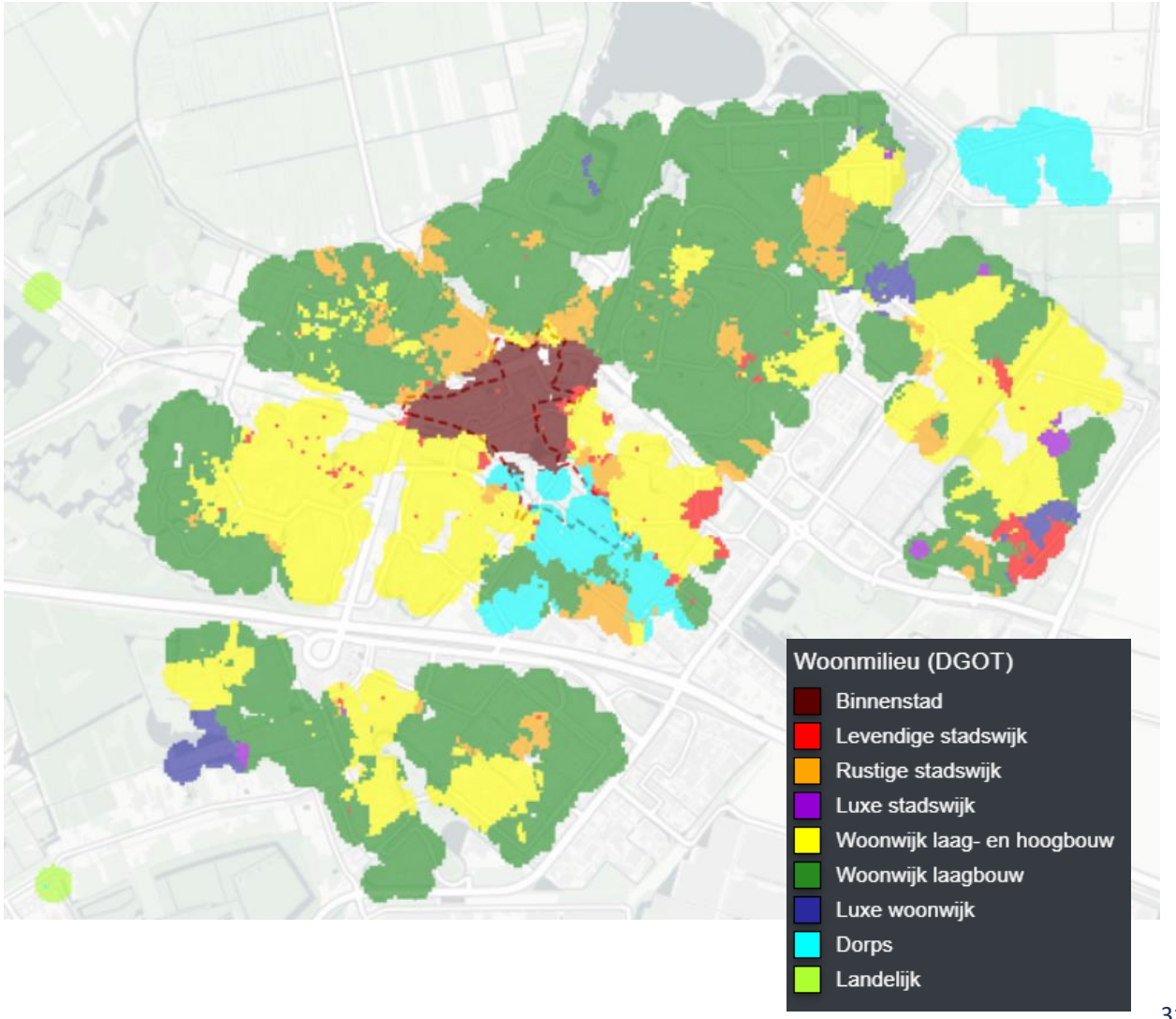
Woonwensen en voorzieningen per leefstijl (Bron: DISC Vision)

02. Perspectieven

Woonmilieus

De kaart toont de woonmilieus in Zoetermeer (zie bijlage 4 voor een beschrijving van de woonmilieus). Dominant is het suburbane woonmilieu (laagbouw en de combinatie laag- en hoogbouw). De binnenstad kenmerkt zich door zowel het woonmilieu binnenstad als dorps. Dit contrast is typerend voor de binnenstad van Zoetermeer. Het woonmilieu binnenstad grenst direct aan de suburbane woonmilieus. Dat komt omdat de groei van de stad gedomineerd is door de ontwikkeling van woonwijken voor gezinnen. Bij organisch gegroeide steden is dat net omgekeerd. Daar is de groei vanuit de stedelijke kern ontstaan met tal van overgangsgebieden (binnenstad - levendige stadswijk - rustige stadswijk – luxe stadswijk).

Met de groei van de stad Zoetermeer en door ontwikkelingen in de samenleving (kleinere huishoudens, minder gezinnen) is de behoefte aan stedelijke woonmilieus toegenomen. Dat is niet alleen het binnenstedelijk woonmilieu, maar vooral ook het levendige en rustig stedelijke woonmilieu om de binnenstad heen. De ontwikkeling van een aantrekkelijke en levendige binnenstad vraagt om aantrekkelijke stedelijke overgangsgebieden.



02. Perspectieven

Vraag naar stedelijk wonen

Op basis van data-analyse (bijlage 3) is de jaarlijkse vraag vanuit de bevolking van Zoetermeer naar stedelijk wonen bepaald. Bronnen hiervoor zijn het nationale WoON-onderzoek 2018 en het consumentenbestand EDM. Deze jaarlijkse vraag wordt uitgeoefend naar beschikbare woningen, zowel uit de bestaande voorraad als nieuwbouw.

De vraag naar woningen in Zoetermeer is langs twee lijnen benaderd. Allereerst is het werkelijke verhuisgedrag van mensen in Zoetermeer geanalyseerd. Dit is de vraag op basis van *revealed preferences*. De verhuizingen die men daadwerkelijk heeft uitgevoerd zoals te zien in verhuisbewegingen. Daar tegenover staat de vraag die vastgesteld wordt op basis van de woonwensen van huishoudens in Zoetermeer en omgeving. Dit is de vraag op basis van *stated preferences*. In een perfecte markt is er geen verschil tussen *stated* en *revealed preferences*. In realiteit wijken ze vaak van elkaar af. Dit kan wijzen op inefficiënties in de markt (er is bijvoorbeeld geen aanbod van een specifiek segment aanwezig in de markt), maar ook de psychologie speelt een rol (men doet lang niet altijd wat men zegt).



De tabel op de volgende bladzijde toont de stedelijke vraag op basis van wensen met daarbij tevens vermeld de bandbreedte tussen de vraag op basis van het gedrag en de woonwensen. Een groot deel van de stedelijke vraag wordt uitgeoefend naar goedkope woningen. Dit is niet altijd realistisch. Een eengezinskoopwoning start op dit moment met een prijs vanaf € 300.000,-, een deel van de vragers naar een goedkoop huurappartement verdient teveel om een woning toegewezen te krijgen en er is sprake van sterke substitutie. Omdat men snel een woning nodig heeft, de gewenste woning niet beschikbaar is of men geen financiering kan krijgen, leidt dit tot een grotere vraag naar woningen in bijvoorbeeld het middeldure en dure huursegment.

02. Perspectieven

Vraag naar stedelijk wonen

De tabel toont de jaarlijkse vraag, van *de huidige bewoners van Zoetermeer*, per type huishouden naar woningen in een stedelijk woonmilieu. Dit is gebaseerd op woonwensen. De rechterkolom laat de bandbreedte zien tussen de vraag op basis van wensen (*stated preference*) en de vraag op basis van feitelijk gedrag (*revealed preference*). We verwachten dat de daadwerkelijke vraag daar ergens tussenin zal liggen.

De jaarlijkse vraag ligt tussen 1.110 en 1.620 woningen (bestaande woningen en nieuwbouw). Voor meer dan de helft (55%) wordt de vraag uitgeoefend naar goedkope huur- en koopwoningen. De stedelijke vraag gaat voor 62% uit naar huurwoningen en bestaat voor 70% uit appartementen.

In de binnenstad en omgeving zijn in de bestaande voorraad veel goedkope woningen aanwezig. Voor de kwaliteitssprong van de binnenstad is het belangrijk om huishoudens met meer koopkracht te binden en woningen in het middeldure en dure segment toe te voegen.

			Jaarlijkse vraag naar stedelijk wonen (wens)							
Woningtype			Klein huishouden <30 jaar	Klein huishouden 30-54 jaar	Klein huishouden 54-74 jaar	Klein huishouden >75 jaar	Gezinnen	Totaal	Bandbreedte (gedrag-wens)	
Huur	Eengezinswoning	<€750	60	50	30	0	80	220	50-220	10%
		€750 - €900	0	0	0	0	10	10	10-10	1%
		€900 - €1200	0	0	0	0	0	0	0-10	1%
		>€1200	0	0	0	0	0	0	0-10	1%
	Appartement	<€750	100	130	160	70	80	540	330-540	32%
		€750 - €900	0	10	10	10	10	50	50-100	6%
		€900 - €1200	0	0	0	0	0	10	10-150	6%
		>€1200	0	0	0	0	0	0	0-170	6%
Koop	Eengezinswoning	<€250k	60	40	10	0	50	150	10-150	6%
		€250k-€400k	30	30	20	0	60	140	40-140	7%
		€400k-€600k	20	20	20	0	60	110	30-110	5%
		>€600k	0	10	0	0	10	30	30-30	2%
	Appartement	<€250k	30	40	40	10	30	140	30-140	7%
		€250k-€400k	0	30	70	10	40	160	70-160	8%
		€400k-€600k	0	0	20	10	10	30	30-50	3%
		>€600k	0	0	0	0	0	10	10-20	1%
Totaal			310	370	400	110	430	1620	1110-1620	100%
			19%	23%	25%	7%	26%	100%		

Jaarlijkse vraag naar stedelijk wonen in Zoetermeer (Bron: Springco, 2022)
Aantal huishoudens zijn afgerond op tientallen

02. Perspectieven

Conclusie

In dit hoofdstuk introduceerden we verschillende perspectieven die helpen om het doel van een levendige binnenstad te bereiken.

We constateerden dat de levendigheid in de binnenstad zich op enkele plekken concentreert, dat deze plekken niet goed met elkaar verbonden zijn en dat ingespeeld moet worden op de gelaagdheid in de stad (souterrain, wonen en winkels, daken van de stad).

Op dit moment is er sprake van een grote nadruk op de consumptieve functie van de binnenstad. Wanneer de aandacht voor de productieve kant wordt vergroot, wordt de binnenstad voor meer mensen interessant en ontstaan meer mogelijkheden/ aanleidingen voor ontmoeting. De productieve kant bestaat uit de mogelijkheden om te werken – er is sprake van een sterk toegenomen aandeel ZZP-ers in de bevolking, die aantrekkelijke werkplekken zoeken – maar ook om te maken (ambacht), te leren (onderwijs, cursusaanbod) en te creëren (kunst).

De gebouwen maken geen levendige binnenstad. Dit is de hardware van de stad. Zeker zoveel aandacht behoeft de software (de mensen, de gebruikers) en misschien nog meer de orgware (organisatievermogen, evenementen, clubs en verenigingen). Sommige mensen zijn heel goed in staat om zelf hun omgeving te organiseren; voor veel meer mensen geldt dat ze graag gebruikmaken van mogelijkheden om aan te sluiten op wat er georganiseerd wordt. Dit geldt voor veel Zoetermeerders, die voor een steeds groter deel gepensioneerd zijn en meer vrije tijd tot de beschikking hebben.

Kijkend naar mensen zien we een grote verscheidenheid onder de bevolking van Zoetermeer. Deze hebben we in beeld gebracht aan de hand van data over hun waardeoriëntatie. Met een leefstijlenmodel hebben we in beeld gebracht hoe de leefstijlen in de Zoetermeerse bevolking zijn verdeeld en hoe deze in de binnenstad zijn verdeeld. Deze analyse wijst uit dat de binnenstadsbevolking geen afspiegeling vormt van de Zoetermeerse bevolking. Dit heeft tot gevolg dat de sfeer in de binnenstad slechts appelleert aan de behoeften van een deel van de bevolking. Door ook andere leefstijlen aan te trekken, kan de aantrekkingskracht voor een groter deel van de Zoetermeerders worden vergroot.

In de binnenstad is sprake van twee zeer uiteenlopende woonmilieus (binnenstad en dorps), die rechtstreeks grenzen aan een groot suburbaan gebied. Dit karakteriseert Zoetermeer en wijkt af van organisch gegroeide steden. Dit contrast zien we als een kwaliteit van de binnenstad. Tegelijkertijd zien we een behoefte aan stadswijken die rustiger en groener zijn. Bij voorkeur liggen deze gebieden tussen binnenstad en suburbaan gebied.

Er is een duidelijke stedelijke woningvraag. Als gezinsstad leverde Zoetermeer veel jongeren af en werd de basis gelegd voor een samenleving met ouderen. Zowel jongeren als ouderen hebben een stedelijke woonbehoefte. Jongeren zochten dat voorheen in de grote steden met hoger onderwijs; in toenemende mate zijn ze ook in deze woonvorm in Zoetermeer geïnteresseerd.



03 Positionering

In dit hoofdstuk staat de positionering van de binnenstad centraal. Welke veranderingen moeten plaatsvinden om de het doel van een levendige binnenstad te bereiken. We staan stil bij:

- Binnenstad 2040: meer doelgroepen met een stedelijke oriëntatie, een grotere mix, meer mogelijkheden tot ontmoeting
- Meer ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid, meer aandacht voor levendigheid vanuit de *stad op ooghoogte,* het aantrekkelijk maken van stedelijke plinten
- Verlenging van de verblijfsduur door de toevoeging van functies en programma in de tijdelijkheid
- Het versterken van de organisatorische functie
- Open maken van het stadshart: van binnen naar buiten
- Onderscheid ten opzichte van het ontwikkelingsgebied De Entree

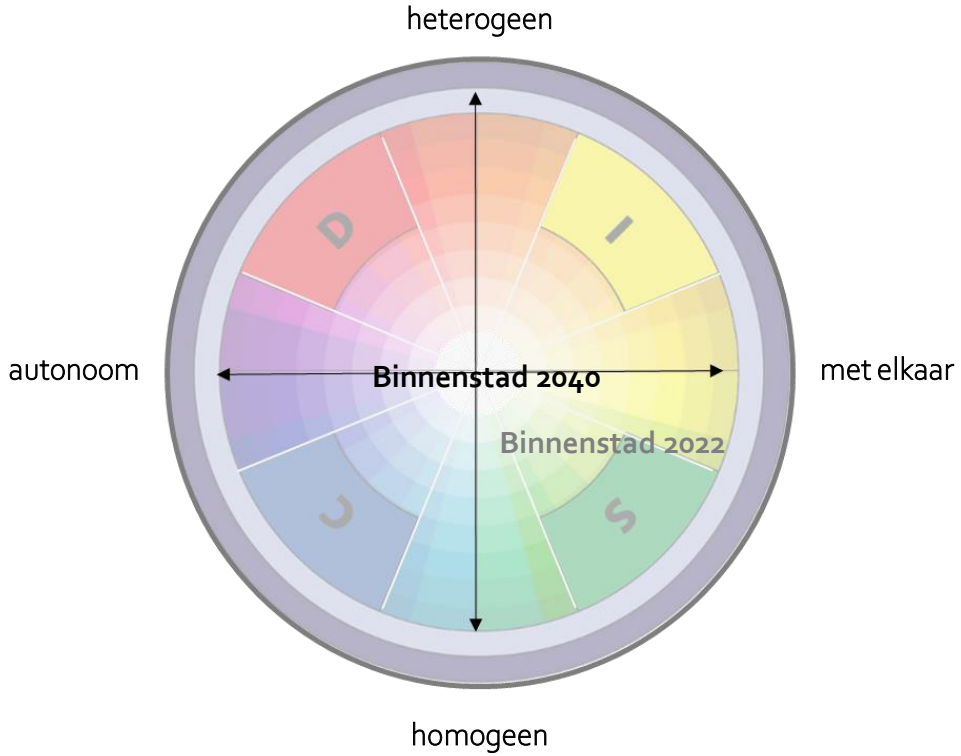
03. Positionering

Binnenstad Zoetermeer

We hebben in het voorgaande op basis van analyse van de woon- en niet-woonfuncties in de binnenstad van Zoetermeer verkend langs welke weg een levendige en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit tot stand kan worden gebracht. Belangrijke ingrediënten hiervan zijn:

- Een bouwprogramma dat zich richt op doelgroepen met een stedelijke oriëntatie en een hogere koopkracht (meer oranje, rood, paars, blauw en aqua).
- Een grote mix aan doelgroepen en levensfasen.
- Versterken van de mogelijkheden tot ontmoeting (park, bijeenkomsten, horeca en sport)
- Meer ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid in een eigentijds werkmilieu (productie versterken ten opzichte van consumptie).
- Meer aandacht voor levendigheid vanuit de *stad op ooghoogte* en het aantrekkelijk maken van stedelijke plinten.
- Verlenging van de verblijfsduur, ook na sluitingstijd van winkels, door de toevoeging van functies (cultuur, ontwikkeling) en doelgroepen (studenten, jongeren).
- Het versterken van de organisatorische functie (orgware) om evenementen, bijeenkomsten, cursussen, sportactiviteiten, concerten in de binnenstad te organiseren voor de Zoetermeerse bevolking (onder meer met Placemaking).
- Het toevoegen van programma in de tijdelijkheid – om plekken te activeren, dingen uit te proberen en nieuwe partners of doelgroepen aan te boren (daken, cultureel centrum, markt, souterrain).

Deze ingrepen zullen de huidige positie van de binnenstad van Zoetermeer naar linksboven bewegen. Dit gebeurt met kleine stappen, maar gestaag en zonder de relatie met de huidige identiteit van Zoetermeer te verliezen. De binnenstad wordt niet alleen aantrekkelijker voor stedelijke huishoudens, maar zal ook een beter podium bieden voor activiteiten die aansluiten op de waarden die Zoetermeerders zoeken: gezelligheid, saamhorigheid, hulpvaardigheid, veiligheid en traditie.



03. Positionering

Stadshart: Openmaken

Op dit moment is het stadshart een naar binnen gekeerde consumptieve wereld. Zelfs publieke functies als de bibliotheek, het gemeentehuis, het theater en museum De Voorde zijn onderdeel geworden van deze introverte wereld. Het stadshart functioneert feitelijk als een winkelcentrum. Voor de ontwikkeling van een levendige aantrekkelijke binnenstad vinden we 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 wijdere omgeving te leggen. Idealiter krijgen het stadhuis, de bibliotheek, het theater en het museum een eigen duidelijk gezicht naar buiten.



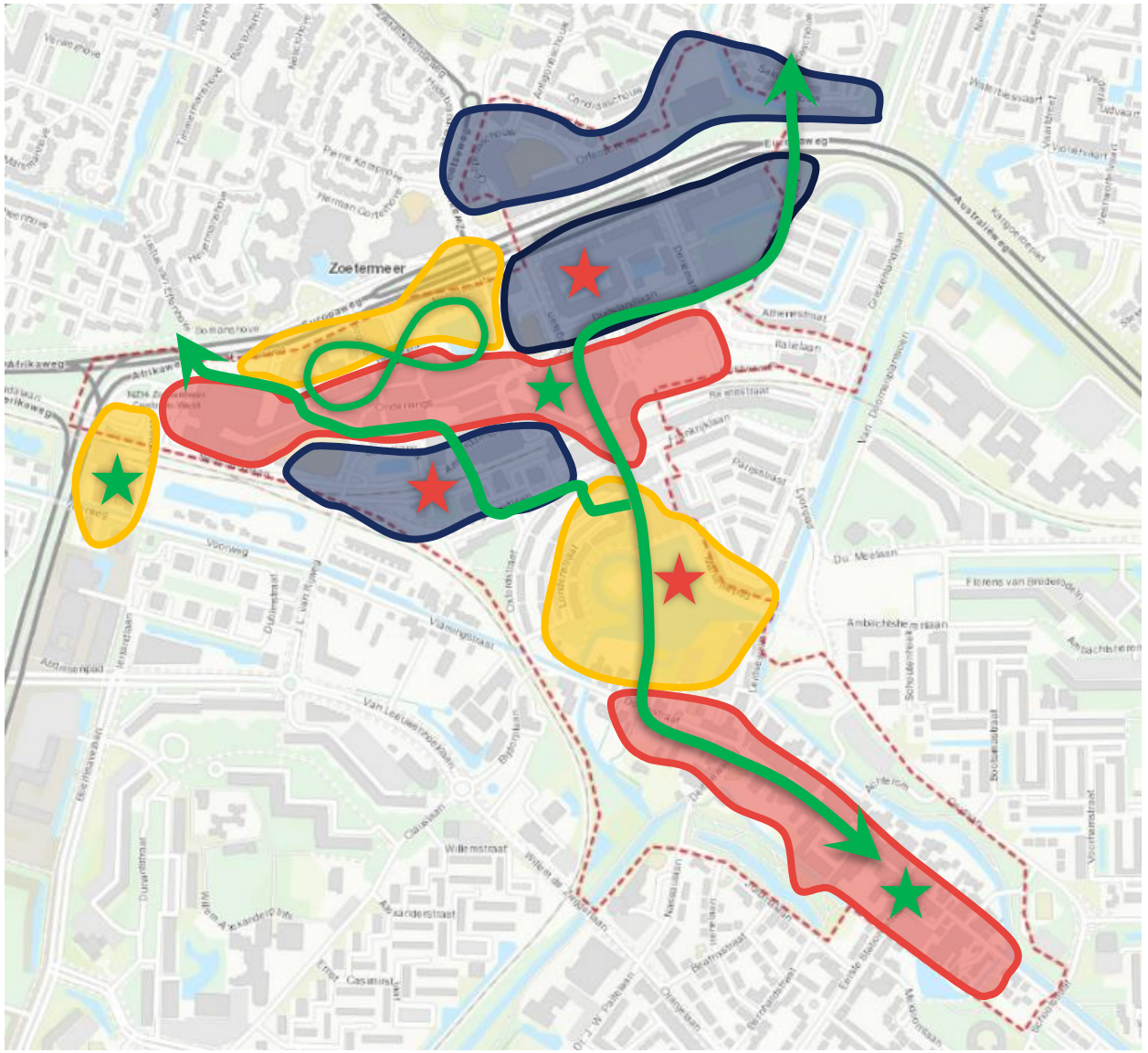
03. Positionering

Verbinden

Bekeken door de lens van de stad op ooghoogte (blz. 22), herleiden we voor de negen gebieden in de binnenstad een aantal kansen en uitdagingen. In de programmering van zowel wonen als voorzieningen zetten we in op het versterken van de verbinding tussen Noord en Zuid en het openmaken van de randen van het stadshart. Daarnaast zien we potentie in het verbeteren van de menselijke maat en menselijke beleving van de stad op ooghoogte in deelgebied 1, 5 en 6.

- Veel leven op straat
- Enigszins leven op straat
- Geen leven op straat

- Behouden en versterken
- Uitdaging – menselijke maat



03. Positionering

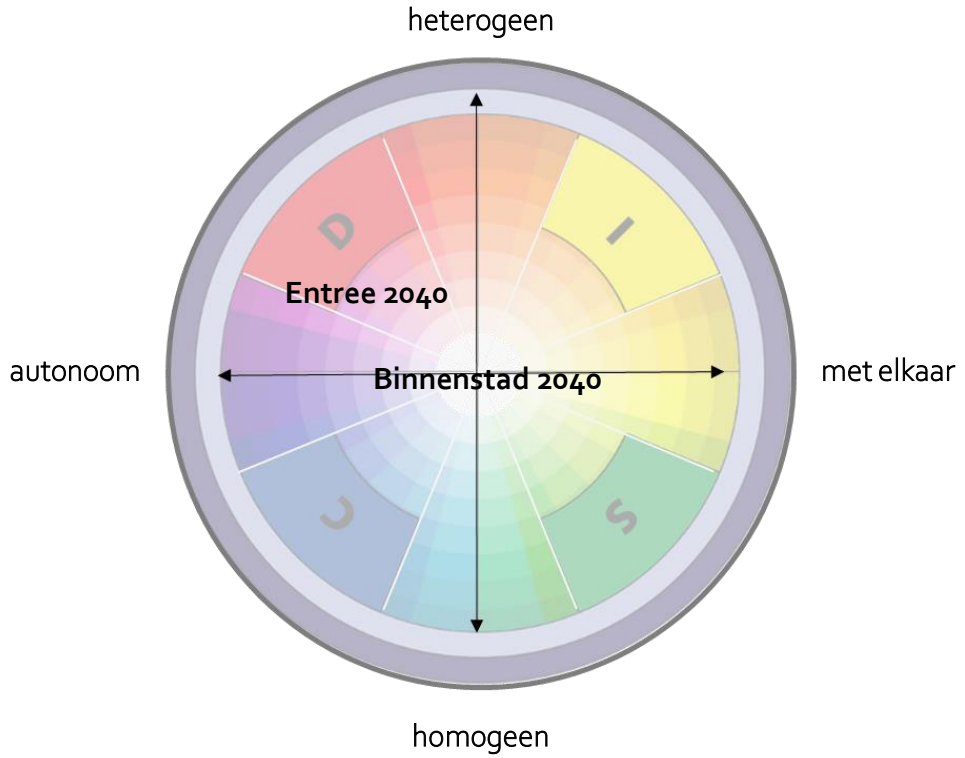
Binnenstad en De Entrée

De woonfunctie in de binnenstad richt zich op een stedelijk publiek. Daarmee verschilt het fundamenteel van de andere woonwijken in Zoetermeer die vooral zijn ontwikkeld voor gezinnen op zoek naar een suburbaan woonmilieu met eengezinswoningen in het groen. Met de groei van Zoetermeer en de ontwikkeling van de bevolking naar veel meer een- en tweepersoonshuishoudens is de vraag naar kleinere woningen in een omgeving met meer voorzieningen sterk toegenomen. We zien dat terug in de omvang van de jaarlijkse vraag naar stedelijk wonen. Deze vraag bedraagt naar verwachting rond 1.600 woningen per jaar, die voor een groot deel in de bestaande woningvoorraad wordt bediend.

Naast de binnenstad wordt De Entrée ontwikkeld als nieuwe stedelijke as tussen het station en de binnenstad. Tot aan 2040 worden daar ongeveer 4.500 woningen gebouwd tegenover ongeveer 2.000 woningen in de Binnenstad. In totaal is dit 6.500 woningen.

In het marktonderzoek voor De Entrée berekenden we een nieuwbouwscenario van 360 tot 490 stedelijke woningen per jaar, uitgaande van een percentage sociale huur van 27%. Voor de periode van 2022 tot 2040 leidt dit tot een marktomvang van 6.500 tot 8.800 woningen. Realisatie van zowel De Entrée als de toevoeging van woningen in de binnenstad wordt daarmee in deze periode haalbaar geacht.

Voor de ontwikkeling en marketing van beide stedelijke gebieden is het raadzaam om een onderscheid te hanteren tussen beide gebieden. De Entrée kan zich expliciet richten op een dynamisch stedelijk publiek (rode, oranje en paarse leefstijlen), terwijl de Binnenstad een grotere mix van doelgroepen bedient en qua identiteit veel meer aan kan sluiten op alle Zoetermeerders.



Entrée	
Soul:	dynamisch, anders, uitdaging, snel
Trust:	stadsstraat, design, expressie
Quality:	architectuur, materialisering, groen, water
Theatre:	bouwblok i.p.v. ensemble

Binnenstad	
Soul:	gezellig, saamhorigheid, hulpvaardigheid, traditie
Trust:	openmaken plinten, vergroenen, activiteiten
Quality:	openbare ruimte, groen, water
Theatre:	aan de randen van het Stadshart

03. Positionering

Prioritering en fasering

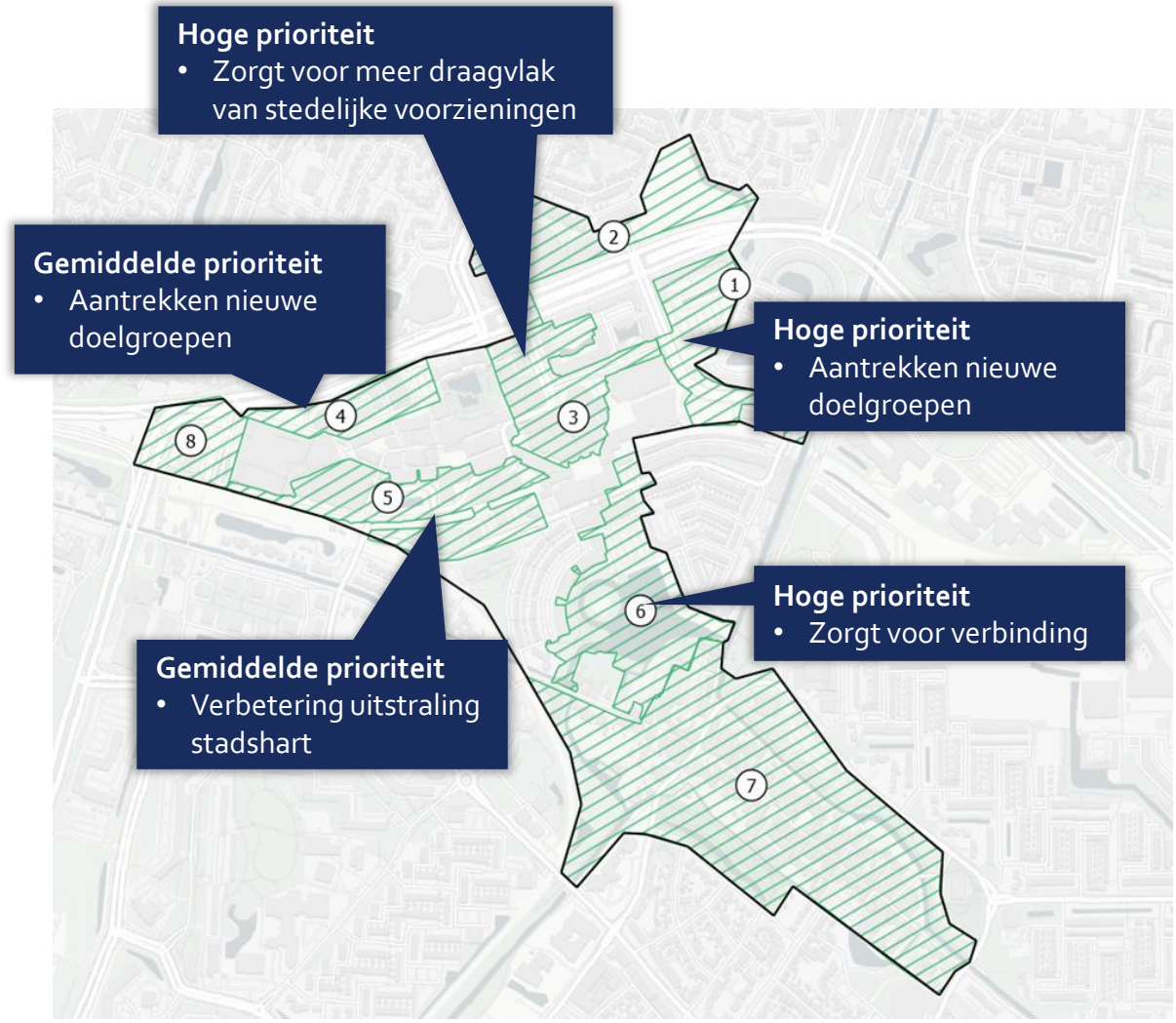
De komende jaren staat er flink wat op de planning voor de stad Zoetermeer. Het is belangrijk hierbij prioriteiten te stellen zodat niet alles tegelijk in de stijgers staat. Een belangrijke manier van prioriteren is door per deelgebied te bepalen welke rol ze speelt in het toevoegen van levendigheid in de stad.

Deelgebied 6 is een zeer centraal gelegen gebied, hier lopen veel bewoners langs. Het aanpakken van deze plek heeft daarom een hoge bijdrage aan de levendigheid van de binnenstad. Bovendien is deelgebied 6 belangrijk voor de verbinding tussen de dorpsstraat en het stadshart. Deelgebied 1 en 4 hebben een belangrijke rol in het aantrekken van nieuwe doelgroepen en leefstijlen. Dit zorgt voor een gezondere mix van bewoners waarmee de binnenstad levendiger zal worden. Deelgebied 4 kan daarnaast ook een rol spelen in het toevoegen van levendigheid buiten de openingstijden van winkels, zoals later op de avond.

Deelgebied 5 is van belang voor het verbeteren van de uitstraling van het stadshart. Door de achterkant tot voorkant te maken ontstaat een fijner leefklimaat. Dit draagt indirect bij aan de levendigheid. Deelgebied 3 voegt veel woningen toe voor een bredere doelgroep. Dit zorgt voor meer draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer leven op straat.

Flexibiliteit

In het kader van de fasering is het daarnaast ook belangrijk om een zekere mate van flexibiliteit te behouden in de plannen. Zodra de eerste projecten gerealiseerd zijn is er een beter beeld over wat de binnenstad nog te kort komt en of de projecten daadwerkelijk de gewenste consumenten naar zich toe trekken en daarmee bijdragen aan de levendigheid.



03. Positionering

Conclusie

Een levendige binnenstad in Zoetermeer wordt mogelijk gemaakt door de volgende maatregelen:

- Een bouwprogramma dat het aandeel doelgroepen met een stedelijke oriëntatie en een hogere koopkracht versterkt
- Een winkelcentrum die zich van binnen naar buiten openvouwt en interessante woon-, werk- en voorzieningenprogramma's aan de buitenrand toevoegt
- Versterken van de mogelijkheden tot ontmoeting (park, bijeenkomsten, horeca en sport)
- Meer ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid in een eigentijds werkmilieu (productie versterken ten opzichte van consumptie).
- Het versterken van de organisatorische functie (orgware) om evenementen, bijeenkomsten, cursussen, sportactiviteiten, concerten in de binnenstad te organiseren voor de Zoetermeerse bevolking (onder meer met Placemaking).
- Het toevoegen van programma in de tijdelijkheid – om plekken te activeren, dingen uit te proberen en nieuwe partners of doelgroepen aan te boren (daken, cultureel centrum, markt, souterrain).

Vanwege de omvang van het stedelijke woonprogramma wordt aangeraden om een onderscheid te maken tussen het programma in de binnenstad en op de locatie De Entree. De Entree leent zich voor een stedelijke publiek (rood/ oranje/ paars). De binnenstad is juist gebaat bij een betere afspiegeling van de Zoetermeerse bevolking. Voorkomen moet worden dat teveel dezelfde woonproducten op de markt worden aangeboden. De conjunctuur bepaalt het werkelijke tempo dat kan worden ontwikkeld. Hoe er rekening mee dat de kans groot is dat er over zo'n lange periode ook sprake zal zijn van een lage conjunctuur. Dit vraagt om afstemming tussen de deellocaties en flexibiliteit in het programma. Een overmaat in het stedelijke programma is te prefereren boven een tekort aan locaties.



04 Programmering

In dit hoofdstuk werken we de programmering uit. Dat doen we voor de binnenstad als geheel en voor de onderscheiden deellocaties. Daarbij houden we rekening met projecten die al in ontwikkeling zijn. De verdeling over doelgroepen, woningtypes en prijssegmenten is gebaseerd op de specifieke kwaliteiten die we voor de deelgebieden zien, gegeven de overkoepelende doelstellingen voor de Visie Binnenstad 2040. Het is nadrukkelijk een inschatting vanuit de werkelijkheid van nu. Ontwikkelingen in de samenleving, de economie en de woningmarkt kunnen ertoe leiden dat projecten versneld, vertraagd of niet worden uitgevoerd. Ook kan er sprake zijn van een verandering in de consumentenvoorkeuren.

04. Programmering

Binnenstad

De programmering van de binnenstad richt zich op het toevoegen van huishoudens met een stedelijke leefstijl in aanvulling op de bestaande huishoudens. In de verschillende delen van de binnenstad zijn kwaliteiten aanwezig die het aantrekken van deze leefstijlen mogelijk maken. We zorgen voor een nieuw stedelijk woon-werkgebied, dat vooral aantrekkelijk is voor huishoudens met een oranje leefstijl. Een cultuurcluster geeft een goede biotoop voor de rode leefstijl. Op in het oog springende locaties kan de paarse leefstijl worden bediend. In de stedelijke luwte en in de nabijheid van voorzieningen kunnen we goed inspelen op de woon- en zorgbehoeften van ouderen en op de plek waar stromen samenkomen, programmeren we voor groepsgerichte huishoudens. De identiteit blijft Zoetermeer maar wordt in kracht versterkt.

De woningen die we toevoegen zorgen voor een groter palet van wat de binnenstad te bieden heeft. Van kleine studio's tot penthouses op de verschillende torens die worden gerealiseerd. En woon-werkwoningen tot dakappartementen. Er worden collectieve programma's toegevoegd aan de appartementen (fitness, sport, lounge), die de woonkwaliteit verder vergroten.

Het naar binnen gekeerde stadshart wordt opengevouwen. De programma's aan de rand zijn daar een concrete invulling van. Het stadshart wordt verplaatst naar de markt. De bibliotheek en het gemeentehuis sluiten bij voorkeur op die centrale plek in de binnenstad aan. Nieuwe horeca op het stadhuisplein is daar een uiting van. Het nieuwe stadshart verbindt het winkelcentrum, de nieuwe woongebieden en de dorpsstraat met elkaar met een krachtige groene omgeving als hoogwaardig en natuurlijk rustpunt.

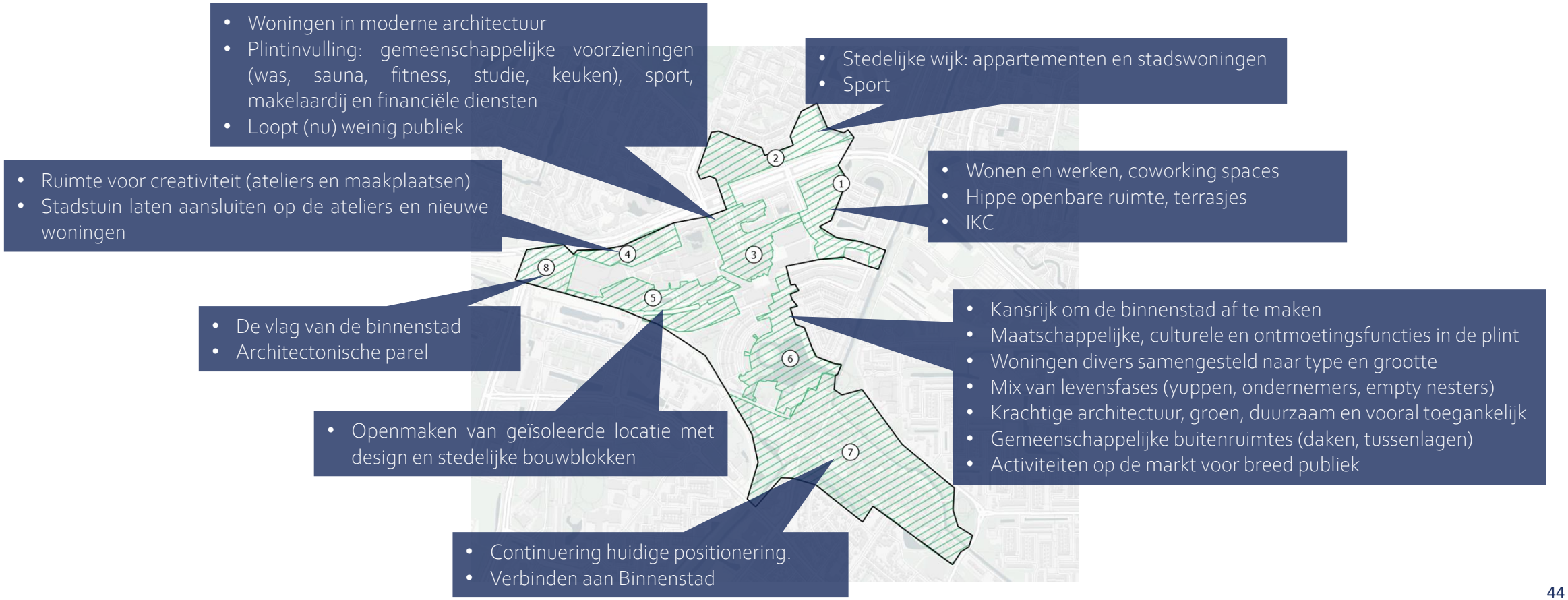
Op de volgende pagina's werken we de deelgebieden uit. Dit wordt gevolgd door een analyse van wat deze uitwerking feitelijk oplevert. In welke mate worden de veranderingen zoals nagestreefd met het programma ook werkelijk bereikt?

04. Programmering

Binnenstad

Per deelgebied stellen we een programma voor, voor zowel het wonen, openbare ruimte als voorzieningen. Deze programma's sluit aan op de analyse van de markttechnische mogelijkheden om de binnenstad levendiger en aantrekkelijker te maken. Het is een programma op hoofdlijnen. De kaart hieronder geeft een overzicht van het functioneel programma voor de binnenstad.

De vertaling naar aantallen woningen en m^2 is gebaseerd op de woningbouwcapaciteit inventarisaties zoals gepresenteerd door de gemeente. Dit moet nader worden onderzocht aan de hand van de stedenbouwkundige, architectonische en financiële mogelijkheden.



Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Overzicht

1 **Inventarisatie totale capaciteit**
505 woningen
5000 m² voorzieningen

Wonen

A. Denemarkenlaan + RDW kantoor
- Stedelijke eengezinswoningen, middelduur/dure koop
- Beneden/bovenwoningen en appartementen voor kleine huishoudens
- Jonge gezinnen, starters en mediors
- Nieuwe woonconcepten: casco, CPO, deelconcepten, friends woningen
- Oranje leefstijl, maar aanvullend geel, rood, paars en blauw

B. Cadenza II
- Starterswoningen, studio's, goedkope/middeldure huur en koop

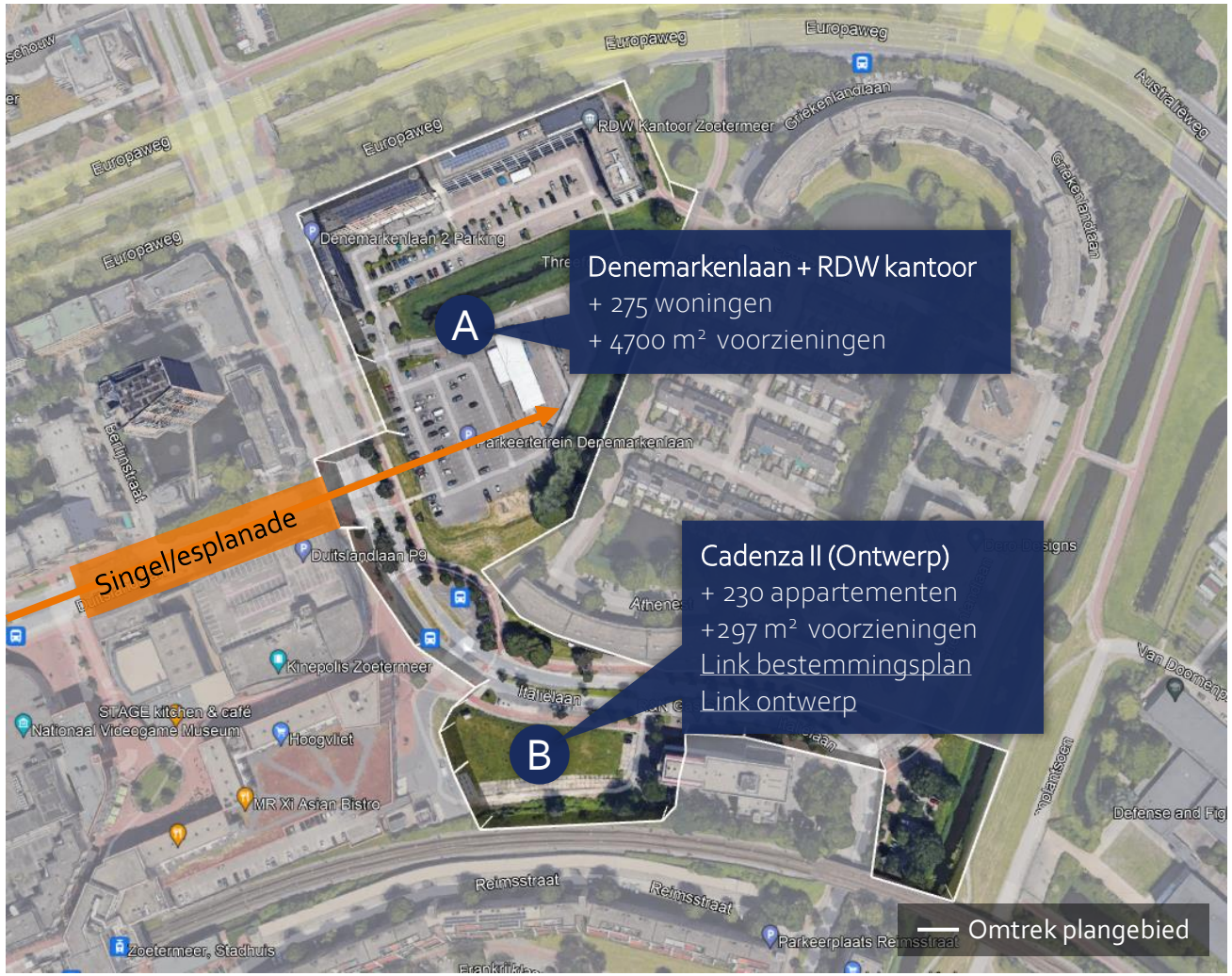
Openbare ruimte

A. Denemarkenlaan
- Parkachtige, groene publieke ruimte met plek voor avontuur & buitensport voor jong en oud, inclusief kiosk
- Aansluiting met Esplanade richting het Noorden.

Voorzieningen

A. Denemarkenlaan
- co-werkplekken / buurtcentrum, creatieve horeca
- Richting noorden: basis onderwijs, KDV, BSO

B. Cadenza II
- Co-werkplekken, studieruimtes, gedeelde huiskamer



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Wonen

Visie Denemarkenlaan + RDW kantoor

Dit woongebied transformeert het nu lege parkeergebied en kantooromgeving in een modern en stedelijk woon-werkgebied. De bestaande kantoorbebouwing biedt ruimte aan ZZP-ers voor co-working, kleine offices en woningen voor starters. De perspectieven 'consumptie versus productie' en 'ondernemerschap' staan hier centraal (blz. 25 & 26). De woningen voor starters zullen appartementen zijn, voornamelijk in het goedkope koop segment.

Ten zuiden van de kantoorbebouwing, naast de Denemarkenlaan, worden koopwoningen gerealiseerd in 3 tot 4 lagen. Een deel van de woningen kan als beneden-bovenwoning (MGW) worden gebouwd voor kleinere huishoudens. Deze kunnen in het middeldure koopsegment op de markt worden gebracht De overige woningen zijn grondgebonden stadswoningen, in het dure koopsegment. 60% van de woningen heeft een oppervlak van 100-130 m², dit kunnen ook de beneden/bovenwoningen zijn. 40% van de woningen is ruimer met een extra woon-werklaag, dit zullen grondgebonden woningen zijn. Deze laatste woningen zullen vooral voor gezinnen aantrekkelijk zijn. De doelgroep bestaat voor een groot deel uit huishoudens met een oranje profiel.

Plan Cadenza II

Voor Cadenza II ligt er al een ontwerp voor bestemmingsplan, deze wordt in de loop van 2022 definitief gemaakt. De planning is vervolgens in 2023 te starten met de bouw. In het voorlopige bestemmingsplan worden de volgende woningtypes voorgesteld:

- 61 jongeren woningen < 50 m²;
- 27 koopappartementen van 100 m²;
- 142 huurappartementen van gemiddeld 70 m²;
- Maatschappelijke en/of commerciële ruimte: circa 300 m² inclusief ondergeschikte horeca.

			Denemarkenlaan + RDW	Cadenza II	DG1 Totaal
# woningen in inventarisatie			275	230	505
Huur	EGW	<€750			
		€750 - €900			
		€900 - €1200			
		>€1200			
	MGW	<€750		26%	12%
		€750 - €900		62%	28%
		€900 - €1200			
		>€1200			
Koop	EGW	<€250k			
		€250k-€400k			
		€400k-€600k	30%		16%
		>€600k			
	MGW	<€250k	50%		27%
		€250k-€400k	20%	12%	16%
		€400k-€600k			
		>€600k			

Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Wonen – doelgroepen en woonwensen



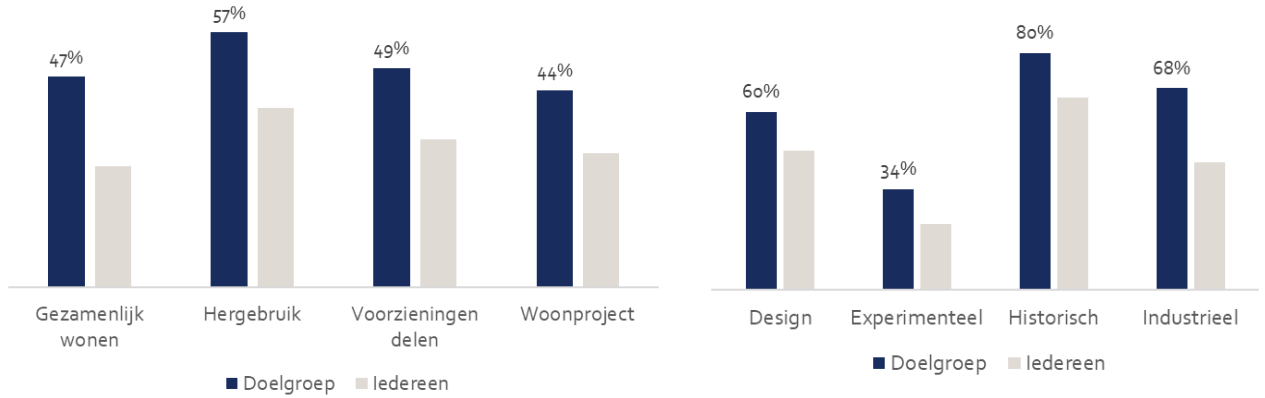
Referentie: Nieuw Leyden, MVRDV

Denemarkenlaan + RDW kantoor

Consumenten met een oranje leefstijl wonen vaker in een levendige woonwijk aan de rand van de binnenstedelijke gebieden. Zij storen zich niet snel aan hun medebewoners of buurtgenoten en staan open voor een multiculturele setting. Dat hoort in hun ogen bij de dynamiek van een stedelijk woonmilieu.

Niet de beperkingen staan centraal, maar de (nieuwe) mogelijkheden. Voor hen zijn retail en vrijetijdsvoorzieningen in de nabije omgeving belangrijk (groter winkelcentrum, recreatiepark, sportterrein of activiteiten centrum). Hun focus ligt zowel op de woning zelf als op de omgeving.

Zij staan positief tegenover nieuwe concepten zoals gezamenlijk wonen en "co-living". Dat is een woonvorm waarin de kosten van het wonen gezamenlijk worden gedeeld met één of meerdere bewoners die samen 'eigenaar'/bewoner' zijn van de woning. Industrieel en experimenteel bouwen is voor deze groep interessant. Een eigentijdse woonwijk, of gezamenlijk een woonproject realiseren (CPO, casco) passen bij deze doelgroep. Ook tiny houses en jaren '30 woningen zijn populair.



Interesses vanuit doelgroep o.b.v. enquêtes

Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Wonen – doelgroepen en woonwensen

Cadenza II
Ontwerp: Woontoren van 70m hoog. Woningen voor jongeren en starters

Woonwensen doelgroep: Het is voor jongeren en starters interessant wanneer het woonconcept meer biedt dan alleen een zelfstandige woning. Wonen met gedeelde voorzieningen maakt het mogelijk om de woningen zelf kleiner aan te bieden en een deel van het woonprogramma in gezamenlijkheid te hebben. Denk daarbij aan de mogelijkheid om samen te gamen, werken/ studeren, wassen, eten). De locatie, vlakbij winkels, randstadrailhalte Stadhuis en een park waarin allerlei activiteiten plaatsvinden, is voor deze doelgroep perfect.







Impressies Cadenza II. Bron: Moke Architecten

Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Openbare ruimte

Dit nieuwe stedelijke woongebied mag zich vouwen rondom een parkachtige, groene publieke ruimte met plek voor avontuur & openbare buitensport voor jong en oud. Dit past uitstekend bij de behoeftes van de beoogde doelgroep met een oranje leefstijl.

Voor de inrichting kan gebruik gemaakt worden van het aanwezige water. In deze groene oase is er plek voor een kiosk. Zorg voor logische en aantrekkelijke Noord – Zuid verbinding voor voetgangers en fietsers via het Marathonpad.



Referentie: Cruquiuseiland Amsterdam



Referentie: Zeeburgereiland Amsterdam

Deelgebied 1: Denemarkenlaan e.o.

Voorzieningen

Stedelijke plint in het meest zuidelijke gedeelte van het blok Denemarkenlaan

Multifunctionele ontmoetingsplek, met buurtcentrum, huiskamer, horeca, vergaderplekken en co-werkplekken. Daarnaast ook ruimte voor welzijnsfuncties voor ouderen en jongeren. Verbinding kan gemaakt worden met de gemeenschappelijke functies in Cadenza II.

Stedelijke plint in het meest noordelijke gedeelte van het blok Denemarkenlaan

Integraal Kind Centrum met basisschool, kinderdagverblijf, tussen schoolse opvang en buitenschoolse opvang, gymzaal en schoolplein. De invulling en programmering hiervan moet aansluiten bij de behoefte van de nieuw aan te trekken voornamelijk oranje doelgroepen. Ca 4000 m²

Buurtwinkels in stedelijke plint: bakker, groenteboer, buurtsupermarkt ca 50 - 100 m² per adres.

Transformatie RDW kantoor

Stedelijke plint aan de noordzijde: ondernemingen en kantoren die baat hebben bij zichtbaarheid (notaris, accountant, makelaar etc.)

Stedelijke plint aan de zuidzijde: flexibele horeca (binnen/buiten) met hoogwaardige co-werkplekken, flexibele kantoorruimte, fitness- en yoga voorzieningen met ruimte voor gemeenschapsvorming (community building).



Referentie: Stichting Koco Rdam, (andere vb: Midwest, Casa Sofia & The Villy Amsterdam

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*5000*
Co-werkplekken, kantoorruimtes	RDW
Horeca	RDW
Buurtwinkels	200
Multifunctionele ontmoetingsplek (buurt-, wijkgebouw, welzijnsfuncties)	600 (Denemarkenlaan) 300 (Cadenza II)
Basisonderwijs	2500
Kinderopvang / buitenschoolse opvang	1500
Totaal voorgesteld programma	5100

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*

Deelgebied 2: Europaweg e.o. / Ondineschouw e.o.

Overzicht

2 **Inventarisatie totale capaciteit**
430 woningen
8800 m² voorzieningen



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Wonen

A. Aïdaschouw / Ondineschouw
- Oranje leefstijl
- Stedelijke gezinnen, kleine (oudere) huishoudens
- Stadswoningen en appartementen
- Gemeenschappelijke tuin

B. Europaweg
- Overkluizing over Europaweg
- De haalbaarheid van dit plan is nog ter discussie, in overleg is besloten deze niet mee te nemen in het onderzoek.

Openbare ruimte

A. Aïdaschouw / Ondineschouw
- Zet in op logische en groene verbinding van Noord naar Zuid
- Behoud het bossige groen

Voorzieningen

A. Voormalig racketcentrum
- Sportcentrum als trekker – zorg voor toegankelijk, groen en zichtbaar gebouw
- Stadsverzorgende economie aan Europaweg die baat heeft bij zichtbaarheid: notaris, makelaar, overige dienstverlening

Deelgebied 2: Europaweg e.o. / Ondineschouw e.o.

Wonen

Visie Aïdaschouw/ Ondineschouw

Dit woongebied vormt een overgang tussen de laagbouwwijk aan noordzijde en de binnenstad. Het is een rustig stedelijk woonmilieu, bestaande uit grondgebonden stedelijke woningen aan de noordzijde en moderne stedelijke appartementen aan de Europaweg. De woningen komen op de locatie Aïdashouw/Ondinschouw. Op de locatie van het vormalige racketcentrum is ruimte voor voorzieningen. De woningen worden in de koopsector gerealiseerd. Appartementen aan de Europaweg zijn specifiek aantrekkelijk voor ouderen en hebben een diversiteit aan formaten (small, medium, large). De stadswoningen, aan de noordzijde van het gebied, trekken meer (jonge) gezinnen naar zich toe. De leefstijl van de doelgroepen is overwegen oranje.

Gemeenschappelijke voorzieningen als een collectieve tuin worden door de doelgroep gewaardeerd. Voor ouderen is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen (bijvoorbeeld liften) aanwezig zijn en dat de appartementen makkelijk toegankelijk zijn.

Het woonproduct en doelgroep is vergelijkbaar met die op de Denemarkenlaan in deelgebied 1, het prijssegment is iets lager. De woonwensen van dit deelgebied zijn ook vergelijkbaar met die van de Denemarkenlaan.



Referentie: stationsgebied Delft

			Aïdaschouw/ Ondineschouw
# woningen in inventarisatie			180
Huur	EGW	<€750	
		€750 - €900	
		€900 - €1200	
		>€1200	
	MGW	<€750	
		€750 - €900	
		€900 - €1200	
		>€1200	
Koop	EGW	<€250k	
		€250k-€400k	25%
		€400k-€600k	25%
		>€600k	
	MGW	<€250k	25%
		€250k-€400k	25%
		€400k-€600k	
		>€600k	

Deelgebied 2: Europaweg e.o. / Ondineschouw e.o.

Openbare ruimte

Versterk de huidige verbinding Noord-Zuid via het Marathon pad voor voetgangers en fietsers. Behoud het parkachtige groen in de omgeving. Bekijk daarnaast de mogelijkheden voor het doortrekken en gebruik maken van het water in de noordoost richting van het gebied. Zo ontstaat er een singelstructuur.

Voorzieningen

Het huidige sportcentrum (racketcentrum) maakt plaats voor een nieuwe. Deze heeft een stedelijke uitstraling en bestaat uit meerdere lagen, eventueel in combinatie met woningen (topsporters). Het kan een ruim privaat sportcentrum zijn met binnensporten (bijv. multifunctionele sporthal, squash, bolderen) en buiten (padel, freerunning etc.). Eventueel uit te breiden met zwembad, sauna en wellness functies. Een zichtbaar, toegankelijk en circulair, duurzaam gebouw. Circa 6000 m² voor multifunctioneel sportcentrum en 1560 m² voor een zwembad van gemiddelde grootte.

In de plint aan de Europalaan is plek voor kantoorruimte voor ondernemingen, die baat hebben bij zichtbaarheid: notaris, financiële dienstverlening, makelaar. Circa 30m² per adres.

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*8800*
Sport	6000
Overdekt zwembad	1560
Fin. en juridische diensten en wonen	400
Totaal voorgesteld programma	7960

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*



Referentie: Sportcomplex De Zanderij, Ermelo. Bron: OLCO



Referentie: sauna op hoogte, Level Leiden

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Overzicht

3 Inventarisatie totale capaciteit
449 woningen
2200 m² voorzieningen

Wonen

A en B. Luxemburglaan 1 & 70LUX
- Transformatie van bank en kantoorgebouw tot woningen
- Paars, blauwe en aqua leefstijl, kleine huishoudens, ook ouderen
- Huur- en koopappartementen, middelduur en duur.
- Ruime privé buitenruimte
- Sportvoorzieningen, sauna, lounge (Luxemburglaan 1)

C. Stadshartpassage
- Aqua/blauwe doelgroep
- Mix aan levensfases, ook ouderen → Kans doorstroming te verbeteren
- Groene omgeving, dicht bij alles
- Middeldure koop appartementen

Openbare ruimte

Zorg voor goede aantakking van de esplanade naar Stadspark en naar Deelgebied 1. Activeer en programmeer de plinten aan weerszijden. Via de Luxemburglaan het Woonhart met Randstadrailhalte Stadhuis, stadhuisplein en Markt beter verbinden.

Voorzieningen

A. Luxemburglaan 1
- Sportruimtes, sauna, lounge

B. 70 LUX
- Uit het ontwerp: kantoor, retail en horeca

C. Stadshartpassage
- theatercafé, boekwinkel, yoga, wellness, galerie



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Wonen

Plan 70 Lux

Voor de woontoren 70 Lux ligt al een ontwerp en bestemmingplan. Dit plan betreft een woontoren van 70 meter hoog en 23 verdiepingen. Er komen zowel huur als koopwoningen, met een parkeergarage voor bewoners in het gebouw. Het ontwerp betreft woningen in de volgende segmenten:

- 34 middeldure huurwoningen
- 62 dure huurwoningen
- 38 dure koopwoningen

De planning is dat het huidige kantoorgebouw in najaar 2022 wordt afgebroken. De bouw van de woontoren staat in 2023 op de planning.

Visie Luxemburglaan 1

Deze locatie wordt op dit moment nog gedomineerd door kantoren in jaren 70 en 80 architectuur en de drukke Europaweg. Het is de koele kant van het stadshart, dat zich goed leent voor een moderne zakelijke architectuur. Zowel voor het wonen als het voorzieningenprogramma. Als doelgroepen aan de Europaweg zien we vooral blauw, paars en aqua, overwegend individualistisch en kwaliteitsgericht. Voor een deel bestaat de doelgroep uit ouderen. De woningen worden vooral in de middeldure en dure huur gerealiseerd.

Visie Stadshartpassage

De stadshartpassage ligt in het gebied direct naast de winkels en het theater en aan de nieuwe groene esplanade. Op die plek kan een aqua leefstijl goed gedijen. Hierbij zien we een mix van leeftijden voor ons, waaronder veel ouderen. Deze woningen worden in de middeldure koopsector gerealiseerd, behoudens enkele penthouses. Voorzieningen en ruimte voor zorg zijn voor ouderen van belang. Een ruim balkon/terras is een vereiste, met daarnaast veel zicht op kwalitatief groen.

			70 Lux	Luxemburg-laan 1	Stadshart-passage	DG3 Totaal
# woningen in inventarisatie			134	123	192	449
Huur	EGW	<€750				
		€750 - €900				
		€900 - €1200				
		>€1200				
	MGW	<€750				
		€750 - €900	25%	20%		13%
		€900 - €1200	46%	35%		24%
		>€1200		20%		8%
Koop	EGW	<€250k				
		€250k-€400k				
		€400k-€600k				
		>€600k				
	MGW	<€250k				
		€250k-€400k		10%	80%	35%
		€400k-€600k	28%	10%	20%	19%
		>€600k		5%		2%

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Wonen – doelgroepen en woonwensen



Impressie 70LUX Bron: DAL architecten

70LUX

Deze locatie past bij een blauwe doelgroep met aqua als tweede kleur. Deze doelgroep woont het liefste op een centrale locatie met goede voorzieningen op loopafstand (sportvoorzieningen, bibliotheek, bioscoop of theater).

De woning moet zowel karakter als vernieuwing uitstralen. Men woont het liefst in een omgeving met mensen die dezelfde normen en waarden nastreven als zijzelf.

De doelgroep heeft een comfortabele en enigszins luxe levensstijl. Een strak en functioneel ontworpen woning met de nieuwste snufjes past goed bij deze doelgroep. Zij wonen graag in wijken en buurten met een zekere status. Het is van belang dat de directe omgeving sterk wordt opgewaardeerd. De esplanade is daarvoor van belang, maar ook het aanpakken (inpakken/ transformeren/ vergroenen) van de betonnen parkeergarage is daarvoor een voorwaarde.



Impressie appartementen in 70LUX Bron: 70LUX.nl

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Wonen – doelgroepen en woonwensen

Luxemburglaan 1

Op deze locatie past een zelfde soort leefstijl als bij 70LUX. Het is interessant om in de gaten te houden wat er bij 70LUX gebeurd en daarop in te spelen in de locatie Luxemburglaan 1.

Stadshartpassage

De aqua doelgroep stelt duidelijke normen aan de omgeving waarin men woont. Een verzorgde buurt, met privacy, rust en ruimte is voor deze doelgroep van belang. Daarom woont men graag in een wooncomplex dat rust en privacy uitstraalt. De doelgroep vindt het niet zo'n probleem om in een meer gemengde wijk met verschillende type mensen te wonen, maar een veilige woonomgeving en een buurt waarin de onderlinge normen en waarden helder zijn vinden zij wel erg van belang.

De woning is vooral een privé domein waar zij alleen familie en goede vrienden uitnodigen. Een hoogwaardige buitenruimte hoort daarbij. In de inrichting van de woning komt hun persoonlijke smaak naar voren. Voor de buitenkant maken zij liever een "veilige" keuze die past bij de stijl van de buurt of straat waarin zij wonen. Ze wonen graag in een afgeschermde – niet anonieme – omgeving. Een appartementencomplex met een duidelijke entree en een collectieve ruimte om elkaar terloops tegen te komen past bij deze doelgroep. De ligging nabij het theater en aan de groene esplanade zijn duidelijke pluspunten.



Referentie: Hollandpark Blok 5 Diemen

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Openbare ruimte

Herprofilering Duitslandlaan tot esplanade

Zorg voor verbondenheid in de bestaande context. Aan de westzijde is een groene verbinding met het stadspark nodig, via de parkeergarage die opengemaakt mag worden. Aan de oostzijde moet de esplanade een logische verbinding maken met groene ruimte in de nieuwe wijk richting Marathonpad naar het Noorden.

Aan weerszijde van de Duitslandlaan moeten de plinten opengemaakt en geactiveerd worden. Bekijk de mogelijkheden om de plint van de Leliënborgh te openen en kleinschalige functies voor de buurt toe te voegen, waardoor men uitgenodigd wordt de Esplanade te gaan gebruiken. Aan de overzijde kan gedacht worden aan een theatercafé, boekhandel en/of galerie.

Overweeg placemaking en plintmanagement om de esplanade op een passende manier te activeren (bijlage 6). Zorg voor programmering en levendigheid dag en avond (perspectief 'levendigheid', blz. 24). Is het een idee om theater- en filmmakers, kunstenaars uit Zoetermeer te betrekken voor een lokaal film- of theater festival?

Kans noord – zuid ontsluiting via Luxemburglaan en Stadshartpassage

De Luxemburglaan kan via een toegankelijke entree bij de Stadshartpassage een betere verbinding tussen noord (Woonhart) en zuid (Markt – het nieuwe hart) realiseren. Daarmee wordt de Randstadrailhalte Stadhuis en het stadhuisplein beter toegankelijk.

Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o.

Voorzieningen

Stedelijke plint Luxemburglaan 1

Onderin het gebouw aan de zijde van de Europalaan kan kantoorruimte worden opgenomen voor stadsverzorgende economie die baat heeft bij zichtbaarheid vanaf de Europalaan (notaris, makelaar en overige zakelijke, financiële dienstverlening, inclusief co-workingspace). Aan de Luxemburglaan zijde kunnen sport- en yogafaciliteiten in luxere segment opgenomen worden en retail die aansluit bij blauw-aqua leefstijl, bijv. maaltijd catering, bloemenzaak en overige lifestyle georiënteerde winkels.

Stedelijke plint 70LUX

Uit de plannen voor 70LUX wordt duidelijk dat er ruimte is voor bedrijvigheid in de plint van het gebouw. Dit betreft kantoorruimtes, eetgelegenheden en retail.

Stedelijke plint Stadshartpassage/Duitslandlaan

Gebruik de aanwezigheid van het theater om het culturele aanbod hier te verstevigen: theatercafé, boekwinkel, yoga, galerie. Het is cruciaal om de plinten aan weerszijden van de Duitslandlaan te activeren en te programmeren, zodat de esplanade ook als zodanig gebruikt gaat worden. Zorg voor programma in de dag en in de avond. Is het mogelijk om het organiserend vermogen van lokale theatermakers en kunstenaars uit Zoetermeer hierbij te betrekken voor een theater of filmfestival?

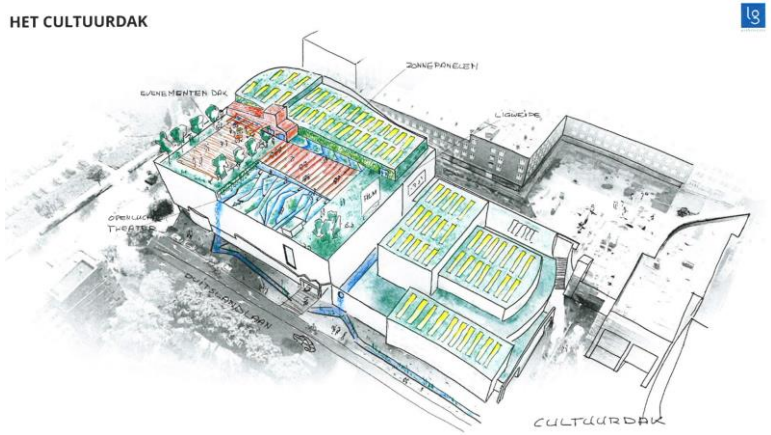
Dak Stadshartpassage / Denemarkenlaan / Duitslandlaan

Het dak van de Stadshartpassage zou zich goed kunnen lenen voor een groene openbare ruimte (perspectief gelaagdheid, blz. 24). Ook hiervoor is een logische verbinding met de Esplanade cruciaal. Sterker is het om de Esplanade te verbinden met het Stadspark via een vergroening van de P1 parkeergarage.

Het dak van de Kinepolis zou zich goed kunnen lenen voor een cultuurpark, met evenementen locatie zoals een openlucht theater (perspectief gelaagdheid, blz. 24). Dit past goed bij de positionering van dit gebied als cultureel centrum. Met een tijdelijke programmering, zoals een theaterfestival, kan getest worden welk aanbod passend is. Ook hier is van belang dat er een toegankelijke verbinding met de Esplanade wordt gemaakt en er geen concurrentie is met het maaiveld.

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*2200*
Kantoor, financiële of juridische diensten	700
Retail	400
Sport: fitness, yoga, wellness	900
Horeca	200
Totaal voorgesteld programma	2200

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*



Referentie: Het cultuurdak, (Bron: LG Architecten)

Deelgebied 4: Brusselstraat e.o.

Overzicht

4 Inventarisatie totale capaciteit
265 woningen
5650 m² voorzieningen



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Wonen

Algemeen
- Rode/oranje leefstijl
- Alleenstaanden en paren
- Creatieve woningen
- Friends woningen
- Ateliers, wonen en werken, sterke mix
- Laag/midden segment koop en huur → studio's, kleinere woningen (40-70m2), jong publiek

Openbare ruimte

Klap het Burgemeester Wegstapelplein en Hogerop open naar de Brusselstraat,, die met opengemaakte plinten zorgt voor aanloop naar de voormalige brandweer.

Voorzieningen

D. Parkeergarage P1
- Mobiliteitshub

C. (Voormalige) brandweer
- Hotel
- Modulair bouwen/ flexibele bouw, geen vaste functie
- Dakterrassen en collectieve buitenruimte

Deelgebied 4

Wonen

Visie

Dit gebied kan zich als culturele broedplaats positioneren met een geheel eigen gezicht. Creatief, ondernemend, pionierend en experimenterend. Er is sprake van een sterke menging van functies (produceren en consumeren van cultuur, kleinschalige werkgelegenheid, wonen en werken, hotel) die deels in de monumentale gebouwen plaatsvinden (perspectief 'consumeren versus produceren', blz. 25).

De dominante doelgroep heeft een rode-oranje levensstijl. De woningen zijn voor lage inkomens toegankelijk. De woningen zijn verhoudingsgewijs klein (40-70m²) voor jonge eenpersoonshuishoudens. Een deel van de woningen kan als friends woningen worden uitgevoerd. Nieuwbouw vindt vooral plaats op vernieuwende (modulaire) wijze, waarbij de individualiteit benadrukt wordt. Gezamenlijke buitenruimten (dakterrassen) zorgen voor de verbinding en dragen bij aan het perspectief 'gelaagdheid' (blz. 24)



Referentie: ZoHo Rotterdam

			DG4 Totaal
# woningen in inventarisatie			265
Huur	EGW	<€750	
		€750 - €900	
		€900 - €1200	
		>€1200	
	MGW	<€750	80%
		€750 - €900	20%
		€900 - €1200	
		>€1200	
Koop	EGW	<€250k	
		€250k-€400k	
		€400k-€600k	
		>€600k	
	MGW	<€250k	
		€250k-€400k	
		€400k-€600k	
		>€600k	

Deelgebied 4

Openbare ruimte

Zorg dat bezoekers een '8' kunnen lopen en klap het Burgemeester Wegstapelplein en Hogerop open naar de Brusselstraat,, die met opengemaakte plinten zorgt voor aanloop naar de voormalige brandweer. Zorg tevens voor goede aansluiting met Stadspark

Voorzieningen

Brandweerkazerne/politiebureau

Het politiebureau en de brandweerkazerne, de eerste gebouwen van het stadshart Zoetermeer, bieden een uitstekende ruimte voor creativiteit, muziek en cultuur. Een cultureel centrum met plek voor optreden, muziek repetitieruimtes, studio, hotel en creatieve horeca.

Vanaf het moment dat de brandweerkazerne helemaal leeg komt te staan, kan men starten met placemaking en programmering in de tijdelijkheid om dit gebied te activeren. In de stedelijke plinten eromheen moet gedacht worden aan een diversiteit aan pop-up faciliteiten, boetiek, coffeebar etc. Deze tijdelijkheid kan een permanente vorm aannemen, wanneer het een succesvolle aanvulling op de binnenstad blijkt te zijn. Cruciaal hierbij is het samen met lokale initiatiefnemers en ondernemers te programmeren.

Parkeergarage P1

De plint van P1 is een uitstekende plek voor een mobility hub.



Referentie: Q-factory, Oostpoort, Amsterdam

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*5650*
Cultureel centrum, horeca, hotel	4000
Kantoorruimtes, broedplaats / pop-up faciliteiten	1000
Mobility hub	600
Totaal voorgesteld programma	5600

**Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron: Springco / Stipo*

Deelgebied 4

Voorzieningen: tijdelijkheid, cultuurcentrum en hotel



Referentie: Tijdelijke plintinvulling ZoHo Rotterdam



Referentie: Q-factory, Oostpoort, Amsterdam



Referentie: Pop up boutique, Meanwhile Londen



Referentie: Q-factory, Oostpoort, Amsterdam

Deelgebied 5: Nederlandlaan/Engelandlaan

Overzicht



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

5 Inventarisatie totale capaciteit
1051 woningen
9500 m² voorzieningen

Wonen

B. Nederlandlaan & C. Parkeergarage P5
- Betaalbare en middeldure huurappartementen
- Hoge diversiteit
- Bijzondere blokken
- Gezamenlijkheid

A. P-garage AH XL
- Bijzondere architectuur, design
- Hoger segment
- Goed bereikbare locatie, inzetten op bijv expats

D. + E. Engelandlaan 140 en 270
- Goedkoop en middelduur segment

Voorzieningen

C. Parkeergarage P5
- Zorgvoorzieningen (tandarts, huisarts etc) en beauty

Openbare ruimte

De nieuwe loopbrug is een kans om een betere groene verbinding te maken naar de Markt en Dobbe, via het gemeenteloket.

De mogelijke singel aan de Nederlandlaan: wonen in de plint.

Deelgebied 5: Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan

Wonen

De bestaande situatie in de Zuidflank (achterkanten, verkeer, infrastructuur, geïsoleerde locatie) vraagt om ingrijpende transformatie. Het gebied bestaat grofweg uit drie onderdelen.

Visie P-garage AH XL

De P-garage AH XL kan als eigenstandige locatie met zicht over het daklandschap en richting zuiden worden ontwikkeld voor een specifieke doelgroep (rood) met een bijzondere architectuur. Op deze locatie wordt mogelijk op de bestaande bebouwing gebouwd, dit sluit aan bij het perspectief 'gelaagdheid' (blz. 24). De woningen kunnen in de middeldure koopsector worden ontwikkeld.

Visie Nederlandlaan/ Parkeergarage P5

Herstructurering van de Nederlandlaan maakt het mogelijk van de achterkant een stedelijke voorkant te maken. Hier gaat het vooral om betaalbare en middeldure huurwoningen in stedelijke woonblokken voor een gevarieerde doelgroep bestaande uit kleine huishoudens en de leefstijlen oranje, geel, lime, groen, aqua.

Plan Engelandlaan 140 en 270 (Sea Tower)

De plannen voor Engelandlaan 140 en 270 liggen vast. Engelandlaan 140 betreft een woontoren van 46 meter. Hierin is plaats voor 85 sociale huurwoningen van 49 tot 65m². Op de Engelandlaan 270 (Sea Tower) komt een woontoren van 70 meter met 23 verdiepingen. Hierin worden 150 appartementen gerealiseerd in het sociale en middeldure segment.

			P garage AH XL	Nederland -laan + P5	Engeland-laan	DG5 Totaal
# woningen in inventarisatie			66	750*	235	1051
Huur	EGW	<€750				
		€750 - €900				
		€900 - €1200				
		>€1200				
	MGW	<€750		40%	68%	44%
		€750 - €900		40%	32%	36%
		€900 - €1200		20%		14%
		>€1200				
Koop	EGW	<€250k				
		€250k-€400k				
		€400k-€600k				
		>€600k				
	MGW	<€250k				
		€250k-€400k	100%			6%
		€400k-€600k				
		>€600k				

*verdeling van aantal woningen tussen Nederlandlaan en parkeergarage P5 is ten tijde van het onderzoek nog niet bekend

Deelgebied 5: Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan

Wonen



Impressie woningbouw Nederlandlaan (Bron: Unibail-Rodamco)



Referentie: Hollandpark Blok 5 Diemen (Bron: Mulleners en Mulleners)

Nederlandlaan/ Parkeergarage P5

De achterkanten van het stadshart worden opengemaakt richting de Nederlandlaan door een gesloten bouwblok. De gevel richting de Nederlandlaan moet toegankelijkheid uitstralen, onder meer door variatie in bouwhoogte en diepte. De plint speelt hier een belangrijke rol in het realiseren van een levendige plek. Binnen in het bouwblok is ruimte voor gemeenschappelijk groen en voorzieningen.

Deelgebied 5: Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan

Wonen

P-garage AH XL

Appartementengebouw dat los staat van het winkelcentrum en een eigen gezicht toont. De locatie is erg centraal gelegen, vlakbij OV en auto aansluiting. Dat maakt het een aantrekkelijke plek voor consumenten die veel reizen. Krachtige architectuur is nodig om de plek meer identiteit te geven.



Referentie: Het woondak (Bron: LG Architecten)



Referentie: appartementen Almere Centrum

Deelgebied 5: Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan

Wonen

Engelandlaan 140 en 270 (Sea Tower)

De Engelandlaan is een geïsoleerde locatie met woonbebouwing en getransformeerde kantoren 'achter' het stadhuis en wordt moeizaam ontsloten (onderdoorgang aan oostzijde, boven-doorgang aan westzijde). Versterking van de woonkwaliteit kan door sterke opwaardering van de openbare ruimte en eenduidigheid van de locatie (wonen!). De potentiële groene verbinding met de Nederlandlaan versterkt de bereikbaarheid van het winkelcentrum voor de bewoners van deze locatie en de bewoners van de Engelse wijk. Omdat de verbinding visueel niet aansluit op het toekomstige centrale park is niet duidelijk of de verbinding voor een groter publiek meerwaarde heeft.





Impressie Engelandlaan (Bron: Eentien architecten)



Impressie Sea Tower (Bron: Bakkers-Hommen)

Deelgebied 5: Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan

Openbare ruimte

De parkbrug kan een goede, groene verbinding mogelijk maken tussen stadshart en de markt en de Dobbe. Hiervoor is een goede looproute via de entree van het Stadhuis en een veilige oversteek over de Engelandlaan noodzakelijk. Ook betekent het dat de plinten langs de Londenstraat toegankelijker en levendiger gemaakt moeten worden.





Referentie: Funenpark Amsterdam

Voorzieningen

Parkeergarage P5

In plint van de nieuwbouw ter plaatse van parkeergarage P5 positioneren we stadsverzorgende voorzieningen, zoals gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapeut, podotherapie, apotheek, psycholoog) in combinatie met verzorging. Een shop-in shop concept, dat ruimte biedt aan kleine ondernemers (schoonheidsspecialist, kapper, nagelstudio etc.) onder één dak, zou een aantrekkende werking kunnen creëren op deze verstopte plek.

Nederlandlaan

Bij het gesloten bouwblok ter plaatse van de verkeerslus voorzien we in een stedelijke woonplint waardoor woonkwaliteit omhoog gaat.
Om de verbinding tussen markt/Dobbe en Engelandlaan, via het Stadhuis/Forum te faciliteren, stellen we ons voor om hier functies gericht op ondernemerschap, werkgelegenheid, financiële dienstverlening en co-werkplekken op te nemen.

P-garage AH XL

Toevoegen van kleine delicatessen en specialiteiten winkels, die kunnen meeliften op aanwezigheid van AH XL

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*9500*
Gezondheidscentrum	800
Persoonlijke verzorging	500
Kantoor, co-werkplekken, financiële of juridische diensten	1000
Retail	500
Totaal voorgesteld programma	2800

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*

Deelgebied 6: Markt en Dobbe

Overzicht

Wonen

Algemeen
- Kleinschalig, groen, toegankelijk → passend bij Zoetermeer
- Geel – lime – groen – aqua leefstijlen
- Diversiteit aan huishoudens, ook gezinnen
- Wonen, gezamenlijke functies

Markt 10
- koop, grotere appartementen, middelduur/duur (tot 600k)

Frankrijklaan
- huur, middelduur/goedkoop (<900 per maand)

Openbare ruimte

Voor de binnenstad wordt dit het nieuwe stadshart. Hier komt de identiteit van Zoetermeer het meest tot leven. Een levendig plein, met een menselijke maat, waaraan het winkelcentrum, de Dorpsstraat, de Dobbe, het stadhuis, de bibliotheek, het museum en het station gelegen zijn. De parkeergarage biedt ruimte fietsen en auto's van bewoners en bezoekers.

Voorzieningen

A. Markt 10

Een diversiteit aan maatschappelijke, culturele en multifunctionele ontmoetingsfuncties.

6 Inventarisatie totale capaciteit
220 woningen
4000 m² voorzieningen



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Deelgebied 6: Markt en Dobbe

Wonen

Visie Markt 10/ Frankrijklaan

Voor de binnenstad wordt dit het nieuwe hart. Hier komt de identiteit van Zoetermeer het meest tot leven. Dit wordt het levendige plein, waaraan het winkelcentrum, de dorpsstraat, het park, het stadhuis, de bibliotheek en het museum gelegen zijn. Hier is een diversiteit aan maatschappelijke, culturele en ontmoetingsfuncties in de plint. Er is een grote mix aan woningen (XS, S, M, L, XL) voor alle doelgroepen (jong, middelbaar, oud) in verschillende huishoudvormen (alleen, voor stellen, voor friends, voor gezinnen). Er zijn gemeenschappelijke buitenruimtes door het gebouw heen en buiten het gebouw.



Referentie: Centrale plein, Kolbotn Oslo

Hoewel het wonen in een toren vooral aansluit op de leefstijlen blauw en paars, ligt hier een uitdaging om de toren vooral aantrekkelijk te maken voor de groepsgerichte leefstijlen in Zoetermeer: geel, lime, groen en aqua. Naast een vriendelijke architectuur (groene gevels) vraagt dit om een goed beheer.

De woningen op de Markt 10 worden in middeldure koop ontwikkeld. De woningen op de Frankrijklaan vallen in de middeldure huursector.

De sfeer in de buurt is voor deze doelgroep net zo belangrijk als de plek waar zij zelf wonen. Door het belang dat gehecht wordt aan sociale contacten in de buurt, voelen de consumenten uit deze groep zich prima thuis in een woongebied, waarin alle levensfasen wonen. Zij zetten zich graag in voor de buurt en ook vrijwilligerswerk past goed bij deze doelgroep. "Samen" is voor hen ontspanning en juist geen verplichting. Groenvoorzieningen met bankjes en speelplaatsen waar je elkaar kunt ontmoeten zijn vooral belangrijke attributen om buurtgenoten te ontmoeten. Het inzetten van sociale media voor onderling contact en diensten over en weer zorgt voor binding aan deze plek. Het perspectief 'orgware' (blz. 26) is in dit deelgebied erg belangrijk.

			Markt 10/ Frankrijklaan
# woningen in inventarisatie			220
Huur	EGW	<€750	
		€750 - €900	
		€900 - €1200	
		>€1200	
	MGW	<€750	
		€750 - €900	40%
		€900 - €1200	
		>€1200	
Koop	EGW	<€250k	
		€250k-€400k	
		€400k-€600k	
		>€600k	
	MGW	<€250k	
		€250k-€400k	40%
		€400k-€600k	20%
		>€600k	

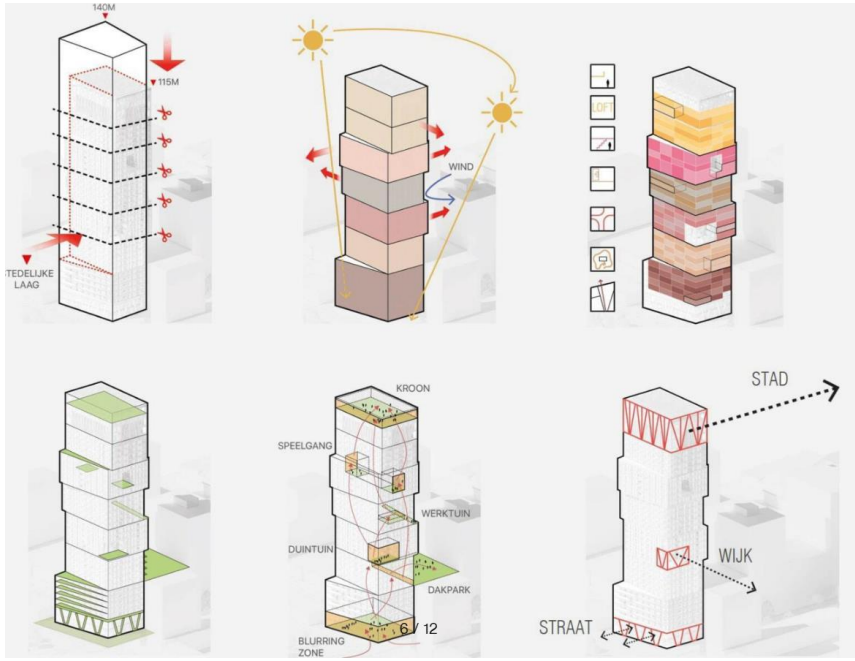
Deelgebied 6: Markt en Dobbe

Wonen – referentie De Binck



Verticale stad
Bij het ontwerp is LEVS uitgegaan van het concept van een verticale, heterogene stad. Het gebouw bevat nieuwe woontypologieën die aansluiten bij de stedelijke groei en transformatie. Het gebouw wordt in herkenbare ruimtelijke volumes opgedeeld, met in elk volume specifieke collectieve plekken, zoals een dakpark, een speelstraat of stadsbalkon. Zo ontstaan verticale buurten met een grote verscheidenheid van woningtypologieën en een eigen herkenbare identiteit, waardoor het ontwerp verschillende doelgroepen aanspreekt.

Elke buurt heeft eigen karakter
Circa dertig woningen per buurt waren het uitgangspunt om de toren in ruimtelijke eenheden onder te verdelen. Daarnaast heeft elke buurt zijn eigen karakter. De onderste buurt, de Binckbuurt, verbindt op straatniveau de omgeving met de toren; in de Parkbuurt daarboven is urban farming op het dak van de aangrenzende parkeergarage het centrale thema. In de Duinbuurt, met de markant uitgesneden Duintuin, staat de rust en historie van de Trekvliet in het middelpunt; de Werkbuurt heeft een stadsbalkon met uitzicht op het metropolitane centrum van Den Haag. In de Speelbuurt bepalen gezinnen het beeld. Alle woningen liggen aan de drie lagen hoge binnenstraat waar kinderen buiten kunnen spelen. Bijzonder hier is het hergebruik van bijvoorbeeld de spiltrap uit het gebouw van Sociale Zaken van architect Herman Hertzberger, wiens gedachtengoed zeker inspiratie was voor de collectieve gedachte. De Kroonbuurt heeft lofts met extra verdiepingshoogte en woning-brede puien. In de hoogstgelegen Kroon kunnen bewoners elkaar ontmoeten in een collectief dakpark.



Referentie: De Binck-blocks, gestapelde buurtjes

Deelgebied 6: Markt en Dobbe

Openbare ruimte

Een levendig plein, met een menselijke maat, waaraan het winkelcentrum, de dorpsstraat, de Dobbe, het stadhuis, de bibliotheek, het museum en het station gelegen zijn. De huidige schaal van de markt is hiervoor te groot. In het nieuwe ontwerp moet hier aandacht aan besteed worden.

Samen met onze partner Project for Public Spaces uit New York hanteren we 10 principes voor goede pleinen. Opgesomd luiden deze als volgt:

1. Imago & identiteit: Voor de binnenstad wordt dit het nieuwe stadshart. Hier komt de identiteit van Zoetermeer het meest tot leven.
2. Attracties & bestemmingen: elk goed functionerend plein heeft meerdere kleinere plekken die aantrekkelijk zijn voor verschillende mensen op verschillende momenten van de dag.
3. Voorzieningen - gericht op verblijf en comfort
4. Flexibel ontwerp – het gebruik van een plein verandert gedurende de week, het seizoen en het jaar. Het ontwerp moet flexibel genoeg zijn om hierop in te spelen.
5. Seizoenen strategie
6. Toegankelijkheid: een succesvol plein is goed ontsloten en makkelijk bereikbaar voor voetgangers.
7. Binnenplein & buitenplein: de randen van een succesvol plein zijn levendig, bieden beschutting en trekken bezoekers aan.
8. Reikwijdte van een octopus: een succesvol plein heeft tentakels naar de rest van de omgeving zoals een octopus.
9. Centrale rol management: organiserend vermogen om het plein actief, levendig en veilig te houden voor huidige en nieuwe doelgroepen.
10. Diverse funding opties: public-private partnerships voor haalbaar financieel management

Bron: Stipo en Project for Public Spaces



Impressie ontwerp Dobbepark (Bron: Sant en Co)

Deelgebied 6: Markt en Dobbe

Openbare ruimte

Placemaking (zie bijlage 6)

- Het gebied is een onbenut potentieel. Het is mogelijk om nu al te starten met activering van de markt en Dobbe via lokale stadmakers en de buurt. Bewoners kennis laten maken met het potentieel via laagdrempelige stadswandelingen, kunst in de openbare ruimte en activiteiten die overdag en in de avond plaatsvinden. Hiervoor kan je het organiserend vermogen van stadmakers uit Zoetermeer en lokale netwerken uit het Sociale Domein voor inzetten. Placemaking betekent overigens niet altijd dat er grootschalige evenementen met veel reuring zijn. De kunst is om activiteiten te programmeren die diverse doelgroepen op verschillende momenten van de dag aantrekken. Samen met lokale stadmakers en de buurt kan uitgeprobeerd worden wat past.
- Betrek de ondernemers van de dorpsstraat bij het maken van de aansluiting tussen Dobbe & Dorpsstraat



Referentie: Bryant park, New York

Voorzieningen

Markt 10: een diversiteit aan maatschappelijke, culturele en multifunctionele ontmoetingsfuncties: (o.a. horeca, buurtcentrum, fitness/yoga). De entree van de toren biedt plaats aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals werkplekken, huiskamer, vergaderlocatie en pakketpunt

Categorie	m² toevoegen*
m² voorzieningen in inventarisatie gemeente	*4000*
Multifunctionele ontmoetingsplek	1000
Fitness / yoga	900
Co-werkplekken / vergaderlocatie	500
Huiskamer / Welzijnsfuncties	500
Horeca	500
Totaal voorgesteld programma	3400

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*

Deelgebied 7: Dorpsstraat

Overzicht

7 Inventarisatie totale capaciteit
30 woningen
0 m² voorzieningen

Wonen

A. Delftsewallen 15-25 & Vuurtorenplein
- Toevoeging van rood – oranje (op groen – aqua)
- Toevoeging modern, niet historiserend
- Gezinnen en kleine huishoudens

Openbare ruimte

- Duidelijkere verbinding met de Markt.
- Investeer in behoud van authenticiteit

Voorzieningen

Plintmanagement t.b.v. afwisseling van functies en levendigheid



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Deelgebied 7: Dorpsstraat

Wonen

Visie

De sfeer van de Dorpsstraat met haar kleinschalige korrel en historische bebouwing met vijf rijksmonumenten vormt een fraai contrast met de geplande stad. De Dorpsstraat huisvest ambachtelijke en specialiteiten winkels en (hoogwaardige) horeca en kent een sterke functiemenging (wonen, werken, retail, ontspanning). Het is daarmee een interessant gebied voor de blauwe leefstijl. Tegenover het lime-groene stadshart steekt de blauwe dorpsstraat mooi af. Het authentieke karakter van de dorpsstraat is een asset, maar vraagt wel om kwalitatieve versterking. Woningbouw die op beperkte schaal plaats kan vinden, kenmerkt zich bij voorkeur door een eigentijdse pandsgewijze architectuur.

Plan Delftsewallen

14 grondgebonden woningen in het dure segment. 7 herenhuizen, 4 half vrijstaande villa's, 2 watervilla's en een gasfitterswoning.



Impressie Delftsewallen (Bron: Wonen in Fittershof)

			Delftsewallen	Vuurtorenplein	DG7Totaal
# woningen in inventarisatie			14	16	30
Huur	EGW	<€750			
		€750 - €900			
		€900 - €1200			
		>€1200			
	MGW	<€750			
		€750 - €900			
		€900 - €1200			
		>€1200			
Koop	EGW	<€250k			
		€250k-€400k			
		€400k-€600k			
		>€600k	100%	100%	100%
	MGW	<€250k			
		€250k-€400k			
		€400k-€600k			
		>€600k			

Deelgebied 7: Dorpsstraat

Openbare ruimte

Investeer in het behoud en het unieker maken van de authenticiteit, kleinschaligheid en gezelligheid van de Dorpsstraat. Creëer een duidelijkere en beter toegankelijkere verbinding met Dobbe en de markt – het nieuwe hart van de binnenstad.

Placemaking (zie bijlage 6)
Betrek de BiZ om een optimalere verbinding met Dobbe en Markt te realiseren, bijvoorbeeld voor een lokale markt op de Markt voor ondernemers van de Dorpsstraat.

Voorzieningen

Investeer in plintmanagement (zie bijlage 6) gericht op het vergroten van de afwisseling van de voorzieningen en de levendigheid. Het winkelbezoek zal baat hebben bij concentratie van het specialistische winkel- en horeca-aanbod in een compactere kern. Zorg voor unieker en lokaal aanbod: lokale ketens, bijzondere merken, vernieuwende en verrassende concepten. Dit is in lijn met het detailhandelsbeleid 2019 – 2023, waarin specifiek boetieks, conceptstores, snuffelwinkels en stadsbrouwerij, wijn- of biercafé worden benoemd.

Een supermarkt, die past bij de uitstraling van de Dorpsstraat en bij de beoogde bewoners, zal een betere aantrekkingskracht kunnen realiseren. Voorkeur gaat dan uit naar een supermarkt met een wat specifieker aanbod, zoals Landmarkt, Marqt of Ecoplaza.



Referentie: Gasthuyspoort Breda



Referentie: Herenstraat Voorburg

Deelgebied 8: Centrum West

Overzicht

8 **Inventarisatie totale capaciteit**
250 woningen
5000 m² voorzieningen

Wonen

- Paarse leefstijl
- Afhankelijk van functie
- (Buitenlandse) studenten

Voorzieningen

- T/m 2026 deze plek behouden zoals hij is
- Nu al oormerken als bestemming voor regionale, culturele instelling, zoals een bijzonder museum.
- Door nabijheid van randstadrail-halte, toekomstige entree en mogelijk nieuw station is het daar een perfecte plek voor.
- Wanneer mogelijk in de tijdelijkheid activiteiten uitproberen en onderzoeken, samen met lokale en internationale trekkers.



Aantallen woningen en m² voorzieningen zoals beschreven in de woningbouwcapaciteit inventarisaties van de gemeente. Dit sluit niet direct aan op het voorgestelde programma in dit onderzoek

Deelgebied 8: Centrum West

Wonen

Visie

Dit gebied leent zich vanwege de goede zichtbaarheid vanuit de omgeving en vanwege de ligging op de punt van het stadshart voor een stedenbouwkundig en architectonisch hoogtepunt. Denk daarbij aan een object met nationale allure, zoals de Rotterdamse markthal, Museum de Fundatie museum in Zwolle of de rechtbank in Breda. Deze functie kan gepaard gaan met woningen voor een stedelijke doelgroep (paars-rood). De woningen worden (vooralsnog) in de middeldure en dure huursector ontwikkeld, maar dit is afhankelijk van de rest van de invulling van het gebied.

			Centrum West
# woningen in inventarisatie			250
Huur	EGW	<€750	
		€750 - €900	
		€900 - €1200	
		>€1200	
	MGW	<€750	
		€750 - €900	50%
		€900 - €1200	40%
		>€1200	10%
Koop	EGW	<€250k	
		€250k-€400k	
		€400k-€600k	
		>€600k	
	MGW	<€250k	
		€250k-€400k	
		€400k-€600k	
		>€600k	

Voorzieningen

Door de nabijheid van de randstadrail-halte is dit een perfecte plek voor een trekker met aansprekende, natuur-inclusieve architectuur: regionaal museum of een andere culturele instelling.

Categorie	m² toevoegen *
m² voorzieningen in inventarisatie	5000
…	

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*

Deelgebied 9: Stad Souterrain

Overzicht

9 **Inventarisatie totale capaciteit**
o woningen
o m² voorzieningen

Openbare ruimte

Het Stad Souterrain is uniek en onlosmakelijk verbonden met het hart van Zoetermeer.

Het souterrain wordt nu alleen als verkeersader en logistieke ruimte gebruikt. Deze functies kunnen worden versterkt en toekomstbestendig worden ingericht. Denk daarbij aan snelfietsroutes en deel-mobiliteit.

Delen van het souterrain kunnen tot bijzondere plek gemaakt worden, zodat Zoetermeerders het souterrain ook kunnen beleven.



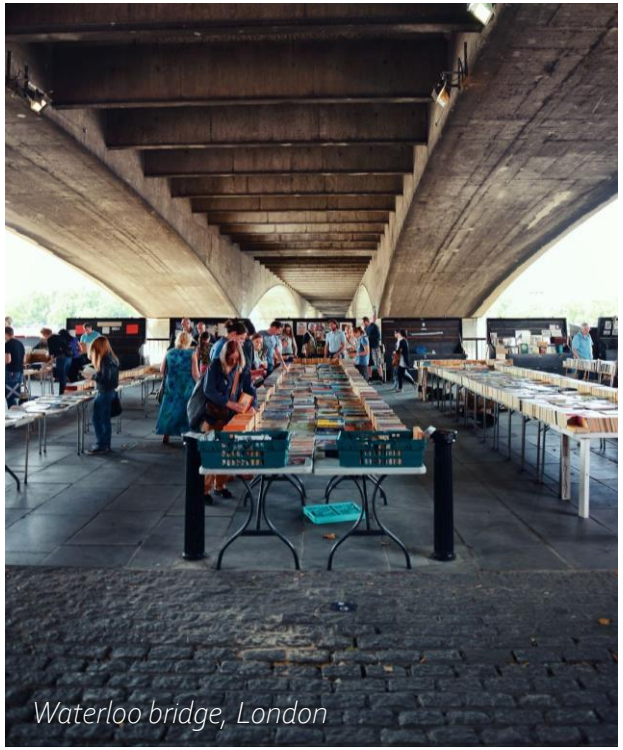
Deelgebied 9: Stad Souterrain

Openbare ruimte

- Het souterrain mag nadrukkelijker een plek krijgen in de binnenstad. Het is onlosmakelijk verbonden met Zoetermeer, ook al wordt het nu niet als iets bijzonders gebruikt.
- Placemaking (zie bijlage 6) kan hier bij uitstek gebruikt worden om samen met stadmakers uit Zoetermeer een prijsvraag lanceren om het souterrain te activeren en te programmeren. Ook hierbij kunnen diverse activiteiten eerst tijdelijk getest worden om te kijken wat werkt en wat niet.
- Skatepark, kunst, stadsboerderij, uitgaansgelegenheid, theater, bioscoop, ...



Rio de Janeiro, Brazilië


Waterloo bridge, London


Skatepark flyover, Indonesië


Folly for a Flyover, Londen GB


Zuid Korea

Totaal

Woningtypes per deelgebied

Samengevat bevatten de deelgebieden het volgende programma op het gebied van wonen.

Verdeling woningtype per deelgebied											
Woningtype			DG1	DG2	DG3	DG4	DG5	DG6	DG7	DG8	DG9	Totaal
Aantal woningen in woningbouwcapaciteit inventarisaties			505	180	449	265	1051	220	30	250	0	2911
Huur	EGW	<€750										0%
		€750 - €900										0%
		€900 - €1200										0%
		>€1200										0%
	MGW	<€750	12%			80%	44%					24%
		€750 - €900	28%		13%	20%	36%	20%		50%		27%
		€900 - €1200			24%		14%	10%		40%		13%
		>€1200			8%			10%		10%		3%
Koop	EGW	<€250k										0%
		€250k-€400k		25%								2%
		€400k-€600k	16%	25%								4%
		>€600k							100%			1%
	MGW	<€250k	27%	25%								6%
		€250k-€400k	16%	25%	35%		6%	30%				15%
		€400k-€600k			19%			25%				5%
		>€600k			2%			5%				1%

Totaal

Voorzieningen per deelgebied

Op het gebied van voorzieningen ziet het programma er in hoofdlijnen als volgt uit. De m2 zijn indicatief. We hebben geen getalsmatige toets uitgevoerd op de realiseerbaarheid.

		m² voorzieningen toevoegen per deelgebied								
	Categorie	DG1	DG2	DG3	DG4	DG5	DG6	DG7	DG8	Totaal
	m² voorzieningen in inventarisatie	*5000*	*8800*	*2200*	*5650*	*9500*	*4000*	*0*	*5000*	*40150*
Maatschappelijk wijkvoorzieningen	Basisonderwijs	2500								2500
	Buurt- of wijkgebouw	500					1000			1500
	Combinatie van welzijnsfuncties	400					500			900
	Kinderopvang / buitenschoolse opvang	1500								1500
Maatschappelijke stadsvoorzieningen	Atelier / expositieruimte				1000					1000
	Muziekcentrum / poppodia/ concertgebouw				2000					2000
	Overdekt zwembad		1560							1560
	Sport		6000	900			900			7800
Stadsverzorgende economie	Kantoor, financiële/juridische diensten en wonen		400	700	500	1000	500			3100
	Horeca			200	1000		500			1700
	Persoonlijke verzorging					500				500
	Retail	200		400	500	500				1600
	Vervoer				600					600
	Zorg					800				800
	Totaal voorgestel programma	5100	7960	2200	5600	2800	3400			27060
	Nader te bepalen					6700			5000	12000

** Oppervlaktes gebaseerd op landelijke normen of afgeleid van het bestaande gebruik in Nederland of Zoetermeer. Bron Springco / Stipo*

Reflectie op het programma

Toekomstbeeld met nieuwe doelgroepen, woningen en voorzieningen

Het op hoofdlijnen uitgewerkte programma leidt tot een andere binnenstad van Zoetermeer. Zowel op het gebied van de bewoners, de woningen als de voorzieningenstructuur. De onderstaande tabellen geven de veranderingen weer. Alle typen huishoudens groeien. Nadrukkelijk ruimte wordt gegeven aan gezinnen en ouderen, maar ook de jongeren en middengroepen verdubbelen. Het aandeel goedkope woningen wordt lager en komt in de buurt van het gemiddelde van Zoetermeer. Veel woningen worden toegevoegd in de categorie middelduur, die veelal nog als betaalbaar wordt gezien. Ongeveer een kwart van de woningen is duur en dat is licht hoger dan de huidige situatie. Op het gebied van de voorzieningen worden stedelijke en wijkgerichte voorzieningen toegevoegd. De variëteit en de kwaliteit van de voorzieningenstructuur neemt hiermee aanzienlijk toe. Meer doelgroepen kunnen worden bediend. Ook de leefstijldifferentiatie schuift met dit programma op naar een Zoetermeers gemiddelde. Ten opzichte van de huidige leefstijlen lime, groen en aqua voegen we oranje, geel, rood, blauw en paars toe. Maar het programma biedt ook ruimte voor verdere groei van de aqua leefstijl.

De veranderingen zijn zichtbaar gemaakt op de bladzijden 85, 86 en 87.

Reflectie op het wonen in de binnenstad

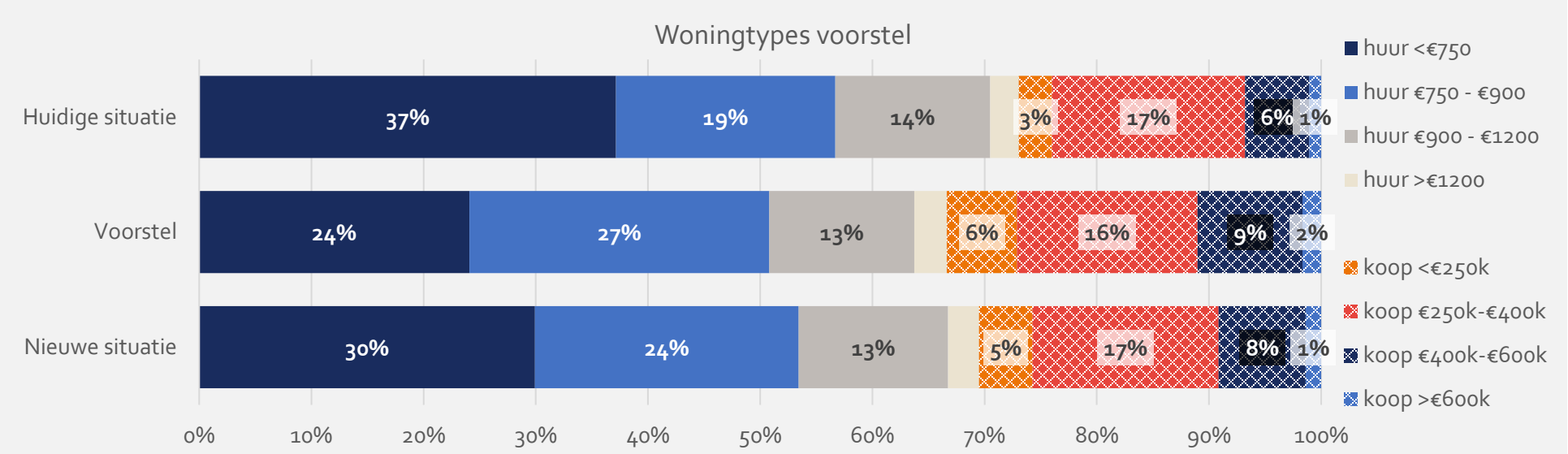
Toekomstbeeld met nieuwe doelgroepen, woningen en voorzieningen

Het gepresenteerde voorstel leidt tot een verandering in de verhouding van de woningvoorraad. In de huidige voorraad zijn 40% van de woningen in het goedkope segment. In het voorgestelde nieuwe programma is dit een stuk lager, met 28%. De middeldure en dure segmenten zijn in het voorstel daarentegen juist hoger dan de huidige situatie. Daarbij ligt vanwege de betaalbaarheid de nadruk op middeldure woningen. Deze verandering sluit aan bij de behoefte om een diverser programma te creëren. Bovendien worden er huishoudens aangetrokken met een hogere koopkracht. Het voorstel bevat daarnaast ook een hoger percentage koop woningen dan er momenteel in het centrum staan. De verhouding EGW/MGW blijft nagenoeg gelijk.

Het voorgestelde programma sluit niet helemaal aan op de jaarlijkse vraag naar stedelijk wonen (blz.33). Het aandeel middeldure woningen is verhoudingsgewijs groter dan de vraag. Wanneer met de kwaliteitssprong ook nieuwe huishoudens van buiten zullen worden aangetrokken, biedt het programma de ruimte om ook in deze vraag te voorzien. Om ervoor te zorgen dat het aanbod blijft aansluiten, wordt wel aanbevolen het programma periodiek te monitoren.

	Huidige situatie	Voorstel	Nieuwe situatie
Aantal woningen	2360	2910	5270
Goedkoop	40%	30%	35%
Middelduur	37%	43%	40%
Duur	19%	22%	21%
Extra duur	4%	5%	4%

*Aantal woningen afgerond op tientallen



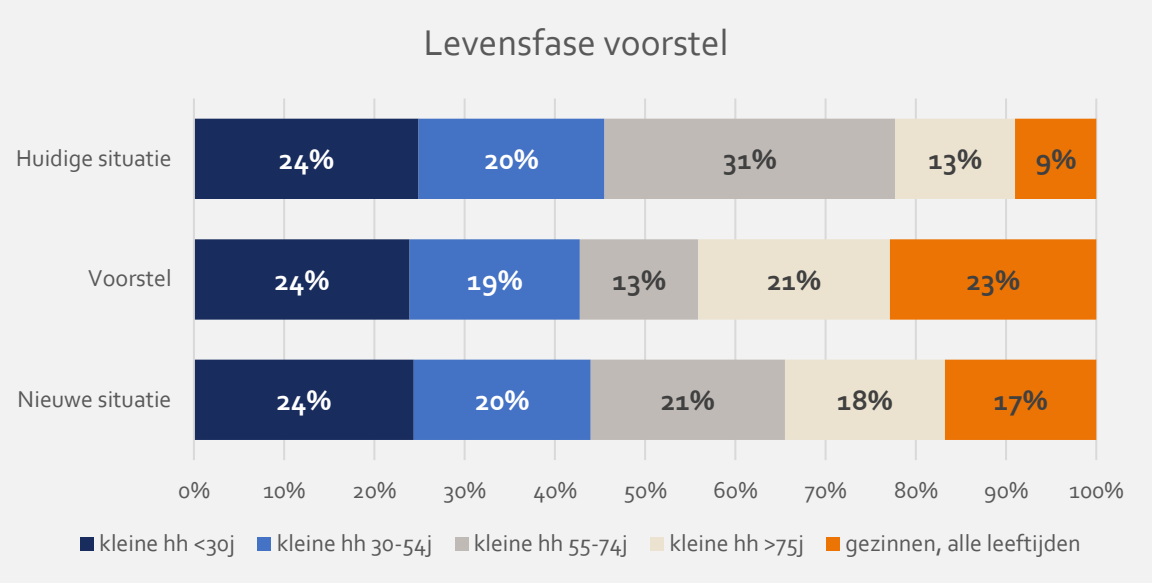
Reflectie op de bewoners van de binnenstad

Toekomstbeeld met nieuwe doelgroepen, woningen en voorzieningen

Voor elk van woningbouwplannen in de negen deelgebieden hebben we een inschatting gemaakt van welke doelgroepen hier op af komen. Het resultaat van alle deelgebieden samen is te zien in de tabel.
De sterkste stijging doet zich voor bij de gezinnen en ouderen. Gezinnen zijn nu nog weinig aanwezig in de binnenstad (blz.11) en het toevoegen van deze doelgroep zorgt voor een diversere groep inwoners en draagt bovendien bij aan de levendigheid.
Ouderen zijn de groep die het sterkst in Zoetermeer zal toenemen. (blz. 14). Het is daarom belangrijk woningen te bouwen die geschikt zijn voor deze groep. Daarbij moeten ook de nodige zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Ouderen kunnen ook een bijdrage leveren aan de levendigheid in een stad. Het goed neerzetten van de orgware is daarbij belangrijk.

Levensfase	Huidige situatie	Voorstel	Nieuwe situatie	Groeifactor
Aantal huishoudens	2360	2980	5330	
kleine hh <30 jaar	580	710	1290	2.2
kleine hh 30-54 jaar	480	560	1040	2.2
kleine hh 55-75 jaar	750	390	1140	1.5
kleine hh >75 jaar	310	630	940	3.1
gezinnen, alle leeftijden	210	680	890	4.2

*Aantal huishoudens afgerond op tientallen



Reflectie op de voorzieningen in de binnenstad

Toekomstbeeld met nieuwe doelgroepen, woningen en voorzieningen

De tabel laat zien welke voorzieningen er in het voorstel worden gerealiseerd in de binnenstad. Bijna de helft van de voorzieningen in dit lijstje bestaat nog niet in de huidige binnenstad. Het toevoegen van deze voorzieningen draagt bij aan de diversiteit. Hiermee kan een grotere verscheidenheid aan huishoudens worden bedient. Daarnaast zijn er ook een aantal voorzieningen die al wel aanwezig zijn in de binnenstad maar waar nog een (groot) tekort aan is.

Een deel van de maatschappelijke voorzieningen is voor de toekomstige en huidige bewoners van de binnenstad zelf bedoeld. Daarnaast zijn er in de binnenstad ook voorzieningen die een functie hebben voor de hele stad. Sport of muziekcentra hebben een groter verzorgingsgebied dan alleen de binnenstad zelf en trekken bewoners uit de omliggende wijken aan. Dit zorgt voor meer levendigheid op straat, ook na sluitingstijd van winkels.

	Categorie (toelichting zie bijlage 1)	Tekort 2040	Toevoeging voorstel (m^2)	Toename t.o.v. huidige situatie binnenstad
Maatschappelijk wijkvoorzieningen	Basisonderwijs*	Z. groot tekort	2500	100%
	Buurt- of wijkgebouw*	Groot tekort	1500	100%
	Combinatie van welzijnsfuncties*	Z. groot tekort	900	100%
	Kinderopvang / buitenschoolse opvang*	Z. groot tekort	1500	100%
Maatschappelijke stadsvoorzieningen	Atelier / expositieruimte	Geen tekort	1000	41%
	Muziekcentrum/poppodia/concertgebouw	Groot tekort	2000	30%
	Overdekt zwembad*	Groot tekort	1560	100%
	Sport*	Z. groot tekort	7800	100%
Stadsverzorgende economie	Fin. of juridische diensten en wonen	Z. groot tekort	3100	78%
	Horeca	Z. groot tekort	1700	21%
	Persoonlijke verzorging	Z. groot tekort	500	28%
	Retail	Z. groot tekort	1600	5%
	Vervoer*	Groot tekort	600	100%
	Zorg	Z. groot tekort	800	23%

*in de huidige situatie niet aanwezig in de binnenstad



Conclusies

Conclusies

Aansluiting op Zoetermeer 2040

Zoetermeer zit in de transitie van planmatige groei naar een organische doorontwikkeling van de stad. Het doorgroeien naar een stad in balans. De gemeente streeft hierbij ook naar een levendiger en sfeervoller stedelijke binnenstad dat het visitekaartje wordt van Zoetermeer. Om dit te bereiken is een groter en gevarieerder aanbod van woningen, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijvigheid gewenst.

De visie binnenstad 2040 schetst een duidelijk beeld: *"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."*

De gewenste transitie naar een stad in balans vraagt een andere werkwijze, een andere sturing en een andere visie. Er is een ander handelingsrepertoire nodig om dit te realiseren. Zoetermeer stuurt daarvoor op drie principes: Samenhang, Diversiteit en kwaliteit en op het bundelen van krachten.

Met deze principes in ons achterhoofd hebben Springco en Stipo met frisse en deskundige blik een analyse gemaakt wat en welk programma er nodig is.

- *Samenhang*: Met een fysiek programma alleen komen we er niet. Cruciaal is integrale focus op hardware (de fysieke omgeving), software (de -toekomstige- bewoners en gebruikers) en de orgware (het programma en het organiserend vermogen ter plaatse). We zetten in op placemaking en programmering in de tijdelijkheid, gebruik makend van de unieke stedenbouwkundige opzet van de binnenstad. Het openmaken van de achterkanten en het realiseren van verbinding Noord-Zuid is een belangrijk startpunt en daar kan nu al mee gestart worden.

- *Diversiteit & kwaliteit:* De huidige samenstelling van bewoners van de binnenstad moet diverser en beter aansluiten bij de doelgroepen die behoefte hebben aan de levendige binnenstad en ook meehelpen deze te creëren. Dat betekent, bovenop het bestaande aanbod, een ander woningprogramma en voorzieningenniveau. We houden rekening met de behoeftes van huidige bewoners en vullen ontstane tekorten aan wijkgebonden en stedelijke voorzieningen aan. We programmeren een levendige stad op ooghoogte.

- *Bundeling van krachten:* De binnenstad is nu een vrij monofunctioneel gebied. Versterking van de menging met functies maakt de binnenstad completer en levendiger – zowel overdag als 's avonds – en voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. We programmeren daarom bewust ruimte voor ontmoeting en ontspanning, maar ook voor productie, leren en creëren. Flexibele kantoorruimtes en co-werkplekken voor ondernemers in de (financiële) dienstverlening kunnen landen in getransformeerde single tenant kantoorgebouwen. Stadsverzorgende sectoren op plekken die goed ontsloten zijn. Broedplaatsen en permanente tijdelijkheid zijn plekken voor creativiteit en verbeelding, motoren van innovatie en bevorderen sociale binding met de (binnen)stad.

Conclusies

Antwoord op de onderzoeksvragen

Welk programma voor wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte moet in de binnenstad van Zoetermeer worden gerealiseerd om een levendige en aantrekkelijke binnenstad te krijgen?

Een levendige en aantrekkelijke binnenstad in Zoetermeer wordt mogelijk gemaakt met de volgende maatregelen:

- Een bouwprogramma dat het aandeel doelgroepen met een stedelijke oriëntatie en een hogere koopkracht versterkt
- Een winkelcentrum die zich van binnen naar buiten openvouwt en interessante woon-, werk- en voorzieningenprogramma's aan de buitenrand toevoegt
- De mogelijkheden tot ontmoeting versterkt (park, bijeenkomsten, horeca en sport)
- Meer ruimte geeft aan stadsverzorgende bedrijvigheid in een eigentijds werkmilieu (productie versterken ten opzichte van consumptie).
- Stevig inzetten van de organisatorische functie (orgware) om evenementen, bijeenkomsten, cursussen, sportactiviteiten, concerten in de binnenstad te organiseren voor de Zoetermeerse bevolking (onder meer met placemaking).
- Het toevoegen van programma in de tijdelijkheid – om plekken te activeren, dingen uit te proberen en nieuwe partners of doelgroepen aan te boren (daken, cultureel centrum, markt, souterrain).

Het programma vertaalt zich als volgt naar de 9 deelgebieden

1. Er komen appartementen voor jongeren en starters en grondgebonden woningen voor (jonge) gezinnen. Belangrijke voorzieningen zijn een school/IKC en ruimte voor werken en studeren.
2. Er is ruimte voor (jonge) gezinnen en ouderen aan de Europaweg. Een groot sportcentrum met functie voor de hele stad is hier goed denkbaar.
3. De twee appartementencomplexen op de Luxemburglaan zijn aantrekkelijk voor starters en paren, waaronder ouderen. De woningen zijn in een hoog segment. De woontoren boven de stadshartpassage is onder andere gericht op ouderen. Zorgvoorzieningen zijn hier belangrijk.
4. Deze plek biedt ruimte voor creatieve voorzieningen, muziek en kunst. Bewoners zijn jong en de woningen liggen in het lage of middeldure segment.
5. Hier is de mogelijkheid het stadshart af te ronden. Grote aantallen appartementen worden gerealiseerd voor een mix van doelgroepen. Voorzieningen zijn met name zorg en persoonlijke verzorging.
6. Het centrale park is een unieke plek om het stadshart en de dorpsstraat te verbinden. Dit moet een plek van samenkomst en levendigheid worden. Woningen zijn in bijzondere architectuur, gericht op de woonwensen van de huidige Zoetermeerders.
7. In de dorpsstraat behouden en versterken we de uniciteit en het kleinschalige karakter. Voorzieningen focussen zich op een divers, kwalitatief en lokaal aanbod. Woningen worden gerealiseerd in het dure koopsegment en zijn gericht op gezinnen.
8. Deze locatie ligt op een knooppunt van infrastructuur en is daardoor goed zichtbaar. Het voorstel is deze locatie te bewaren voor een grote voorziening die veel publiek trekt. Opvallende architectuur is hier belangrijk. De woningen die gerealiseerd kunnen worden zijn afhankelijk van de voorziening.
9. Het souterrain mag een nadrukkelijke plek krijgen. Het is een unieke locatie die samen met Zoetermeerders tot een creatieve en actieve plek gemaakt kan worden.



Contactgegevens

Springco urban analytics

Gert Jan Hagen
hagen@spring-co.nl
+316-515 923 68

Renée van der Heijden
vanderheijden@spring-co.nl

Vera Stevers
stevers@spring-co.nl

stipo

Lisette van Rhijn
lisette.vanrhijn@stipo.nl
+316-418 132 81

Bronnenlijst

Gebruikte bestanden

- Bijlage bij raadsmemo actualisatie 2e staat van Zoetermeer
- Bundel deskresearch referentiegebieden
- Cultuurvisie 2030
- De staat van Zoetermeer 2021
- Definitief ontwerp stadshart buro Sant en Co
- Locatieonderzoek poppodium
- Model maatschappelijke functies binnenstad
- Ontwerp Dobbepark Sant en Co
- Programmering binnenstad (ontvangen op 19 april van Dinah Letteboer)
- Rapportage Ruimtelijk Fysiek 1e half jaar 2021
- Stand van zaken 2040
- Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023
- Verkenning dakenprogramma stadshart Zoetermeer
- Visie Binnenstad 2040
- Visie Zoetermeer 2040
- Woningbouwprogramma Zoetermeer 2022
- Winkelonderzoeken – Factsheet Koopstromenonderzoek 2021
- Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023

Bijlages

Bijlage 1

Stadsverzorgende economie

Categorie	Beschrijving
Automotive	Autobedrijven, bandenservices en ruitreparatie, caravan- en motorfietsbedrijven
Bouw en installatie	Bouwbedrijven, loodgieters en installateurs, schilders, stratenmakers, glazenwassers en schoorsteenvegers
Financiele of juridische diensten en wonen	Juridische adviesbureaus, hypotheek en kredietbemiddeling, notaris, accountant en administratiekantoren, makelaars en woningbouwcorporaties.
Horeca	Eet- en drinkgelegenheden
Overige diensten	Reisbureaus, uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling, monumentenzorg
Persoonlijke verzorging	Kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures
Reparatie retail	Reparatie van computers, telefoons of elektronica, juweliersartikelen, kleding, schoenen of meubelen.
Retail	Detailhandel
Vervoer	Verhuisbedrijven, opslag, pakketbezorgers, goederenvervoer
Zorg	Huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten, praktijken van medisch specialisten of paramedici, gezondheid ondersteunende diensten

Bijlage 2

DISC leefstijlen

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele 'harde' profielen ten grondslag aan een dataset op 6-positie postcodeniveau, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

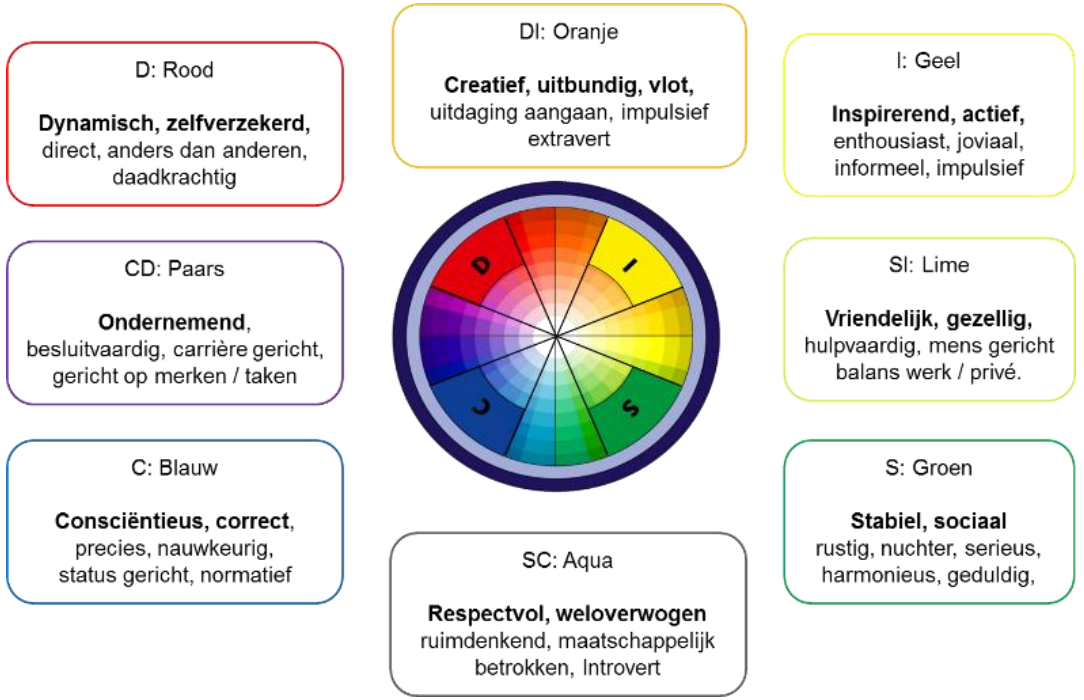
Rood. Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

Oranje. Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "out of the box" denken.

Geel. Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op hun omgeving.

Lime. Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

Groen. Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.



Aqua. Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

Blauw. Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

Paars. Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.

Bijlage 3

Woningvraag

Springco onderzoekt de woningmarkt met gedetailleerde kennis van het gedrag van alle woonconsumenten. Bewerking van diverse bestanden met brongegevens levert op huishoudensniveau specifieke informatie op. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau (leeftijd, inkomen, opleiding, levensfase, eigendom, prijssegment, woningtype, woonmilieu) (Bron: EDM), verhuisdata (wie verhuist van welke woning naar welke woning) en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (Bron: WoON 2021) wordt vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu). Samen leveren de verhuiskans en de verhuisrichting de vraag van alle consumenten in een gebied. De vraag wordt gespecificeerd naar productsegment en doelgroep.



Bijlage 4

Woonmilieus



Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners
Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen is een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Bijlage 4

Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen?
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners
Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken
Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners
Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Bijlage 4

Woonmilieus



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy . De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken
Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken
Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact óf een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners
Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels
en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

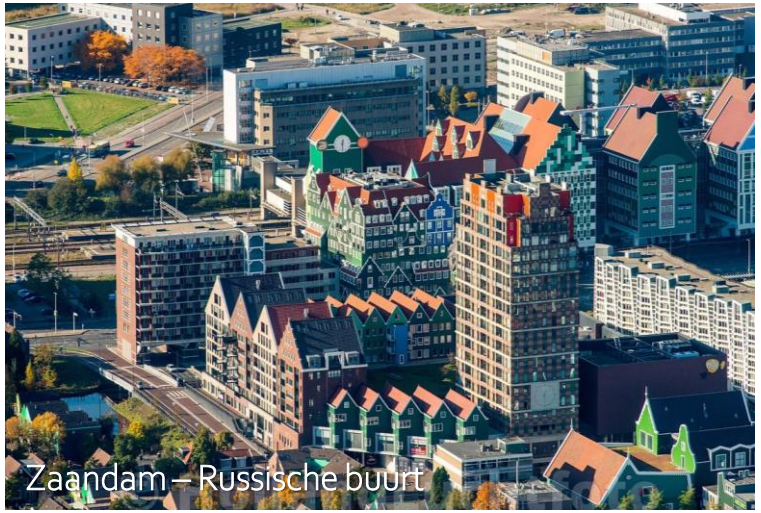
Ruimtelijke kenmerken
Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners
Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage 5

Referentiebuurten - binnensteden


Almere - Centrum


Zaandam – Russische buurt


Emmen - Centrum


Amstelveen – Stadshart


Nieuwegein - Stadscentrum


Alphen aan den Rijn – Hoge Zijde

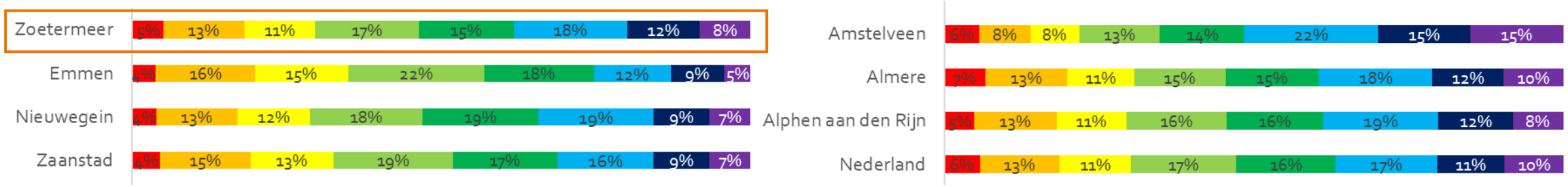
Bijlage 5

Huidige bewoners – referentiebuurten

	Binnenstad						
	Zoetermeer	Almere	Alphen	Emmen	Zaandam	Nieuwegein	Amstelveen
kleine hh <30 jr	25%	17%	9%	6%	16%	9%	23%
kleine hh 30-54 jr	21%	33%	24%	16%	36%	23%	19%
kleine hh 55-74 jr	32%	23%	30%	38%	21%	30%	22%
kleine hh 75+ jr	13%	11%	14%	35%	6%	19%	12%
gezinnen	9%	16%	22%	6%	20%	19%	24%

	Binnenstad						
Inkomen	Zoetermeer	Almere	Alphen	Emmen	Zaandam	Nieuwegein	Amstelveen
< 35k	40%	45%	19%	45%	38%	44%	6%
35-75k	36%	38%	43%	39%	36%	43%	31%
>75k	25%	17%	38%	16%	26%	13%	63%

Leefstijlen



Bijlage 5

Huidig aanbod woningen - referentiebuurten

Woningtype			Zoetermeer	Binnenstad Almere	Alphen	Amstelveen	Emmen	Nieuwegein	Zaandam
Huur	EGW	<€750	0%	0%	3%	0%	0%	0%	9%
		€750 - €900	0%	0%	4%	0%	1%	1%	4%
		€900 - €1200	3%	0%	0%	0%	0%	5%	1%
		>€1200	1%	0%	2%	2%	0%	0%	2%
	MGW	<€750	37%	35%	16%	4%	43%	39%	17%
		€750 - €900	19%	14%	10%	1%	6%	10%	6%
		€900 - €1200	11%	12%	5%	0%	5%	13%	7%
		>€1200	2%	7%	2%	23%	1%	1%	12%
Koop	EGW	<€250k	0%	0%	2%	0%	1%	0%	0%
		€250k-€400k	1%	0%	18%	0%	5%	10%	15%
		€400k-€600k	1%	0%	11%	1%	3%	0%	5%
		>€600k	1%	0%	4%	9%	1%	0%	1%
	MGW	<€250k	3%	1%	3%	0%	9%	5%	2%
		€250k-€400k	16%	25%	14%	10%	19%	16%	8%
		€400k-€600k	5%	5%	5%	36%	4%	1%	9%
		>€600k	0%	0%	1%	14%	1%	0%	1%

Bijlage 6

Algemene aanbevelingen - Placemaking

Het placemaking proces is een manier om verschillende spelers bij elkaar te brengen in een constructieve, collaboratieve manier om meer middelen, ideeën en creativiteit te genereren om plekken vorm te geven. Placemaking gaat over het betrekken, uitdagen en versterken van iedereen om de publieke ruimte te helpen vormgeven, en vervolgens hun stad, en hun lokale economie. Om dit te realiseren, moeten we alles met betrekking tot steden meer open en poreus maken, van de straatplint op ooghoogte, tot het planningsproces, tot de toegang tot middelen om bedrijven te starten en opwaartse mobiliteit te bevorderen, tot aan het bestuur. Dit maakt de stad niet alleen beter, meer omvattend en geliefd, maar draagt ook bij aan het vermogen van steden om elke uitdaging aan te gaan.

De gemeente Zoetermeer kan samen met bewoners, ondernemers, studenten, buurtmakers en andere betrokkenen aan de slag om van de openbare ruimte (souterrain, maaiveld en dak) een uitnodigende en levendige plek te maken. De placemaking aanpak kenmerkt zich door co-creatie waarmee betrokkenen samenwerken aan een betere publieke ruimte. Placemaking gaat uit van de kracht van de community als de expert, die de eigen leefomgeving als geen ander kent en dagelijks gebruikt. En zo ook het beste weet wat er nodig is. Met placemaking maak je samen plannen voor de plek, en draag je in co-creatie zorg voor de uitvoering en programmering.

Een goede publieke ruimte kenmerkt zich door de samenhang tussen:
Hardware: het ontwerp en de fysieke inrichting - hoe ziet de plek eruit?
Software: het gebruik en de programmering, zoals evenementen en activiteiten - wat kan je er doen?
Orgware: het beheer en de organisatiekracht rond een plek - wie zetten zich er voor in?

Een belangrijk instrument van placemaking is een place game. Met een place game evalueer je in een 3 a 4 uur durende workshop met een groep betrokkenen de plek, en identificeer je kansen voor verbetering voor de korte en lange termijn.

Naar aanleiding van de place game zullen ideeën van de groep betrokkenen uitgewerkt kunnen worden tot langere termijn plannen, programmering of ontwerp. ontwerp. Eén van de uitgangspunten van een placemaking aanpak is namelijk 'Lighter, Quicker, Cheaper', hoe kan je met minimale middelen en tijd, maximale impact maken? En hoe zorg je dat je met tijdelijke interventies kunt testen wat werkt, voordat je permanente investeringen doet in de herinrichting van de publieke ruimte?
Zo creëer je samen een buitenruimte met menselijke maat, met oog voor de wensen en behoeften van de gebruikers. Eigenaarschap is daarbij belangrijk, en maakt dat gebruikers met liefde zorg dragen voor de plek, en graag een bijdrage leveren aan de invulling en programmering ervan.

Een goede plek kenmerkt zich bovendien door 'de kracht van tien'. Elk goed functionerend plein heeft minimaal tien redenen om er naartoe te komen. Het gaat om het stapelen van functies voor een zoveel mogelijk levendigheid, op verschillende momenten van de dag. Zo speel je bovendien in op gebruik door verschillende doelgroepen.



Bron: Stipo



Bijlage 6

Algemene aanbevelingen - Plintmanagement

Goede plinten vragen om drie aspecten:
1. Goed ontwerp (hardware);
2. Goede plintfuncties (software);
3. Goed management om de plinten goed te houden door de tijd heen (orgware)

Zo vraagt een nieuw gebied vaak om testen wat werkt en is het niet altijd met de eerste plintfunctie raak. Goed management lukt meestal niet als elke individuele gebouweigenaar dit voor zich organiseert. In bestaande succesvolle straten zien we dat gebruikers en/of eigenaren zich verenigen en gezamenlijk, al dan niet via een BIZ (bedrijven investeringszone) een straatmanager aanstellen. Die heeft als taak om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dit concept is uitgevonden door Nel de Jager in de Haarlemmerdijk en Haarlemmerstraat in Amsterdam, en wordt nu in veel steden toegepast.

In nieuwe gebieden kunnen afspraken worden gemaakt om op gebiedsniveau gezamenlijk een plintmanager aan te stellen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd op de Zuidas in Amsterdam. Gebouweigenaren zijn daar pensioenfondsen, vaak in het buitenland, die in veel gevallen met één kantoor huurcontract 95% van hun gebouw verhuren en in het begin de plint liever leeg lieten, uit onbekendheid met geschikte plintfuncties, en omdat het beeld was dat de tijd die verhuur kost niet opwoog tegen de inkomsten. Ook mogelijke plinthuurders moesten in het begin worden overtuigd met cijfers van de gebruikers in het gebied; ze dachten dat ze in het leeg overkomende gebied geen geld zouden kunnen verdienen. De plintmanager is hier actief aan de slag gegaan, en heeft zowel eigenaren als gebruikers weten te overtuigen.

Eigenaren zien nu dat een levendige plint bijdraagt aan lange termijn waarde creatie. En een mooie, passende mix van gebruikers heeft een goed verdienmodel. Goed plintmanagement brengt bovendien de mogelijkheid om op gebiedsniveau afspraken te maken over minder en meer betalende functies. Een minder betalende functie kan veel publiek trekken en goed zijn voor de loopstromen, waardoor andere functies beter gaan draaien en een hogere huur kunnen betalen. Een goede mix met lokale functies, niet alleen maar grote ketens, en met niet alleen maar consumptie maar ook productie; niet alleen maar commercieel maar ook sociaal kan leiden tot een betere beleving van het gebied als geheel. Bezoekers komen hierdoor vaker terug en het gebied spreekt een groter bereik aan, waardoor de businesscase voor het gebied als geheel op de langere termijn verbetert. Dit alles is alleen mogelijk als de eigenaren goede afspraken maken over goed plintmanagement op gebiedsniveau, en daarvoor naar rato samen de kosten dragen. Die kosten zijn een investering die zich terugverdient door lange termijn waarde creatie.

In de ontwikkel fase is de ontwikkelaar, of zijn de gezamenlijke ontwikkelaars meer aan zet om tot een samenwerking te komen, een gezamenlijke visie, kwalitatieve en kwantitatieve marktverkenningen en het gezamenlijk benaderen van de mix van eerste plinthuurders. Gezien het belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte, de levendigheid en het imago van de ontwikkeling in de eerste fase kan ook de gemeente deelnemen. De partijen kunnen dit gezamenlijk financieren uit ontwikkel- en marketingbudgetten. In deze fase moet ook de regeling worden getroffen voor alle toekomstige eigenaren om deel te nemen. Als iedereen mee doet zijn de kosten goed te verdelen, en ontstaat niet het free rider sentiment, waarbij eigenaren die willen toch niet mee doen, omdat ze (begrijpelijkerwijze) niet voor anderen willen betalen.

Bijlage 7

Samenvatting Interactieve Sessie 10 mei I

Samenvatting

Vooraf. Ter voorbereiding op de workshop is aan alle deelnemers gevraagd om vooraf kennis te nemen van de Visie Zoetermeer 2040, de Visie Binnenstad 2040 en de Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad. Deze documenten vormen de inhoudelijke uitgangspunten voor de workshop.

Achtergrond en aanleiding

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad 2040 vastgesteld. Hierin worden 9 deelgebieden onderscheiden. 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 ontmoetingen en het smeden van sociale verbanden. Er worden ca 2.000 woningen toegevoegd, er komt meer ruimte voor de fietser en de voetganger, een verbeterde water en groenstructuur en meer biodiversiteit.

Welk programma voor wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, leisure en openbare ruimte moet er in de binnenstad worden gerealiseerd om een levendige en aantrekkelijke binnenstad te krijgen?

Om deze vraag te beantwoorden zijn bureau Springco en bureau Stipo gevraagd om een programmatische uitwerking van wonen en niet-wonen functies in de binnenstad op te stellen. Deze uitwerking is op basis van de eerder gevoerde gesprekken, input vanuit de gemeentelijke visie- en beleid stukken en praktische informatie die beschikbaar is gesteld vanuit Zoetermeer.

Welkom door Dinah Letteboer, programma manager binnenstad

Tijdens de interactieve ambtelijke workshop worden door Springco en Stipo de voorlopige resultaten gepresenteerd van de programmatische uitwerking. Hierop wordt gevraagd input te geven vanuit de verschillende vakdisciplines. Het beoogde resultaat is meer inzicht in het meest kansrijke en realistische programma voor de binnenstad om de ambitie uit de visie waar te maken.

Het doel van de workshop is daarom is het verkrijgen van inhoudelijke inbreng van de ambtelijke collega's als onderlegger voor een gedegen programmering van de binnenstad. De uitkomsten worden gebruikt voor de haalbaarheidsfase van de prioritaire gebiedsuitwerkingen en voor de vervolg uitvoeringsstrategie van het programma binnenstad 2024-2030.

Kennismaking en toelichting op agenda door Ad Hereijgers, moderator

Alle deelnemers stellen zich voor, lichten hun verwachtingen toe en wat zij aan de workshop kunnen bijdragen. Vijf van circa dertig deelnemers wonen in de Zoetermeerse binnenstad en zijn daarmee ook ervaringsdeskundigen. Ook verwelkomen we aan aantal collega's dat recent is gestart en deze workshop ook ziet als een persoonlijke kennismaking en te leren over de visie en plannen voor de binnenstad. De deelnemers geven aan hun verschillende kennis en expertise te willen inbrengen; een aantal van hen ook uit de vorige werkkring (o.a. Rotterdam, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg). De uitgesproken verwachtingen kunnen als volgt worden samengevat:

- **Verschil maken**: hoge ambitie met binnenstad: benoemen onderscheidende identiteit
- **Verbindingen maken**: aansluitende routes openbare ruimte en tussen de vakdisciplines
- **Creatief en innovatief denken**: bijvoorbeeld in zorg en 'groen (dak, grond, souterrain)
- **Co-creatie**: participatie met bewoners én ondernemers eerder en effectiever doen.

Bijlage 7

Samenvatting Interactieve Sessie 10 mei II

Presentatie voorlopige resultaten Programma Binnenstad door Gert Jan Hagen (Springco) en Lisette van Rhijn (Stipo)

Het programma heeft betrekking op wonen en niet-wonen functies in alle 9 deelgebieden in de binnenstad. Vanuit demografie en koopkracht worden verschillende leefstijlen getoond (op schaal introvert-extravert) die passen bij verschillende typen woonmilieus en soorten voorzieningen. Er is een feitelijke jaarlijkse woningvraag van circa 1.600 huishoudens die stedelijk willen wonen in Zoetermeer (bestaande bouw én nieuwbouw), ongeveer gelijkelijk verdeeld over huur- en koopsector. Wat opvalt is dat circa 65% dit met name zoekt in het goedkopere huur- en koopsegment. Ook positionering van verschillen in stedelijk wonen in de binnenstad en De entree. Bij niet wonen gaat het vooral om 'stad op ooghoogte' (plint), placemaking en creëren van levendigheid op verschillende momenten van de dag (en nacht). De presentatie wordt afgesloten met een beknopt wonen-doelgroepen (adhv leefstijltypering) en niet-wonen programma voor de afzonderlijke 9 deelgebieden.

De presentatie is werk-in-uitvoering. De resultaten van de workshop zullen nog worden verwerkt. In de presentatie zijn ook de kwalitatieve criteria en principes voor het handelingsrepertoire vanuit de Visie Zoetermeer 2040 geadresseerd: Samenhang (doelgroepen en bijpassende quality of life voorzieningen), diversiteit en kwaliteit (consumptie en productie) en krachtenbundeling (hardware, software en orgware).

Workshop

De workshop bestaat uit een carrousel van 3 tafelgesprekken onder leiding van een tafelvoorzitter (elke ronde is 20 minuten). Elke tafel kent één thema: diversiteit, kwaliteit en haalbaarheid. Na 3 ronden presenteren de tafelvoorzitters de resultaten.

De thema's aan de tafels liepen -uiteraard zou ik bijna zeggen- in elkaar over. Daarom zijn de opmerkingen (met name op de post-its) waar mogelijk gebundeld en soms ook gerangschikt bij een ander thema. Tevens is overlap waar mogelijk eruit gehaald.

Tafel diversiteit (olv Jeroen Scholten)

Vraagstelling: is het programma divers genoeg? Met ander woorden verwachten we hiermee een levendige inclusieve binnenstad ('voor elk wat wils')?

Samenvatting door tafelvoorzitter:

- Er is te weinig diversiteit in binnenstad: eenzijdig en schraal aanbod voorzieningen.

Diversiteit (actieve jongeren naast actieve ouderen) kan voor nieuwe energie zorgen.

- Opgave is om de diversiteit te starten vanuit de Zoetermeerders zelf.

Dit sluit aan op het belang van organisatiekracht (orgware in presentatie): dit betekent starten met kleine beheersbare en zichtbare initiatieven van bewoners (en ondernemers).

- Diversiteit mag geen doel op zich zijn: 'het mag, moet niet': in sommige wijken is diversiteit te groot waardoor -door gebrek aan binding- problemen ontstaan.

Tafel kwaliteit (olv Foke de Jong)

Vraagstelling: wat maakt het programma onderscheidend en bijzonder? Zowel voor Zoetermeerders als nieuwe bewoners en bezoekers van buiten?

Samenvatting door tafelvoorzitter:

- Beter verbindingen maken in de openbare ruimte aan de hand van 'groen'
- Menselijke maat in verbeteren kwaliteit woonomgeving
- Nieuwe voorzieningen bouwen onder bijzondere architectuur
- Pleidooi voor een pilot innovatieve zorg in de binnenstad
- Onderwereld (deelgebied 9: stad souterrain) met bovenwereld verbinden met groen (kan ook voor verbinding zorgen met stadspark). Overigens kwam van andere tafel suggestie om onderwereld te transformeren in 'productie' c.q. maakplaats.

Bijlage 7

Samenvatting Interactieve Sessie 10 mei III

Tafel Haalbaarheid (olv Ruud Sinnige)

Vraagstelling: wat is nodig van gemeente, ontwikkelaars/beleggers, ondernemers en inwoners om het programma de komende 15 jaar te realiseren?

Samenvatting door tafelvoorzitter:

- Maatschappelijke haalbaarheid: Binnenstedelijke projecten zijn veelomvattend en raken de directe leefwereld van bewoners en roepen daarom ook regelmatig weerstand op.
- Met name in de binnenstad is het belang van een tijdige en effectieve participatie groot. Het concept van orgware (uit Spingco presentatie) kan daarbij zeker behulpzaam zijn.
- Voldoende fysiek ruimte: Er worden in toenemende mate ruimteclaims gelegd in de binnenstad. Dit wordt gezien als (vergaande) verdichting (regelmatig met hoogbouw) dat qua beeldvorming niet bij iedereen past bij een suburbane -groene- stad. Het devies is om zorgvuldig om te gaan met de allocatie van de beschikbare ruimte voor bestaand een nieuwe functies (parkeren, energietransitie, water, groen)
- Financiële haalbaarheid: is uiteraard van groot belang, met name gemeente investeringen in de openbare ruimte en andere voorwaardenscheppende investeringen in de deelgebieden. Naast een financiële afweging zullen de investeringen ook gewogen worden op maatschappelijke impact.

Samenvatting door Ad Hereijgers

Aantal zaken dat te berde is gebracht gelden ook voor geheel Zoetermeer. Er is echter maar één binnenstad. Dit vereist het maken van keuzen (in overleg met de buitenwacht: bewoners, ondernemers en investeerders).

Hij komt terug op de uitgesproken verwachtingen aan het begin en stelt dat deze grotendeels in de workshop zijn teruggekomen. Om het binnenstad programma tot een echt scharnierpunt te maken voor de verschillende deelgebieden zal er nog veel werk verricht moeten worden. Samen met bewoners, ondernemers en marktpartijen. Daarbij is er in gebiedsontwikkeling altijd sprake van aangename en onaangename verrassingen die het uiteindelijke resultaat gaan bepalen.

Hij nodigt de aanwezigen ook uit om aanvullende ideeën en suggesties die tijdens de workshop niet aan bod zijn gekomen nog kenbaar te maken. Ook vraagt hij om aan te geven of en hoe de ambtelijke collega's betrokken willen blijven bij de verdere ontwikkeling van de deelgebieden; niet alleen als onderdeel van regulier voorbereidingsproces bestuurlijke besluitvorming, ook (of met name) vanuit eigen specifieke expertise/interesse.

Afsluiting door Dinah Letteboer

Dinah Letteboer bedankt de aanwezigen voor hun actieve inbreng en spreekt de verwachting uit dat dit het begin is van succesvolle gebiedsontwikkelingen in de binnenstad. Zij vraagt nogmaals om aan haar aanvullende suggesties kenbaar te maken en de wijze waarop de collega's betrokken willen blijven worden.