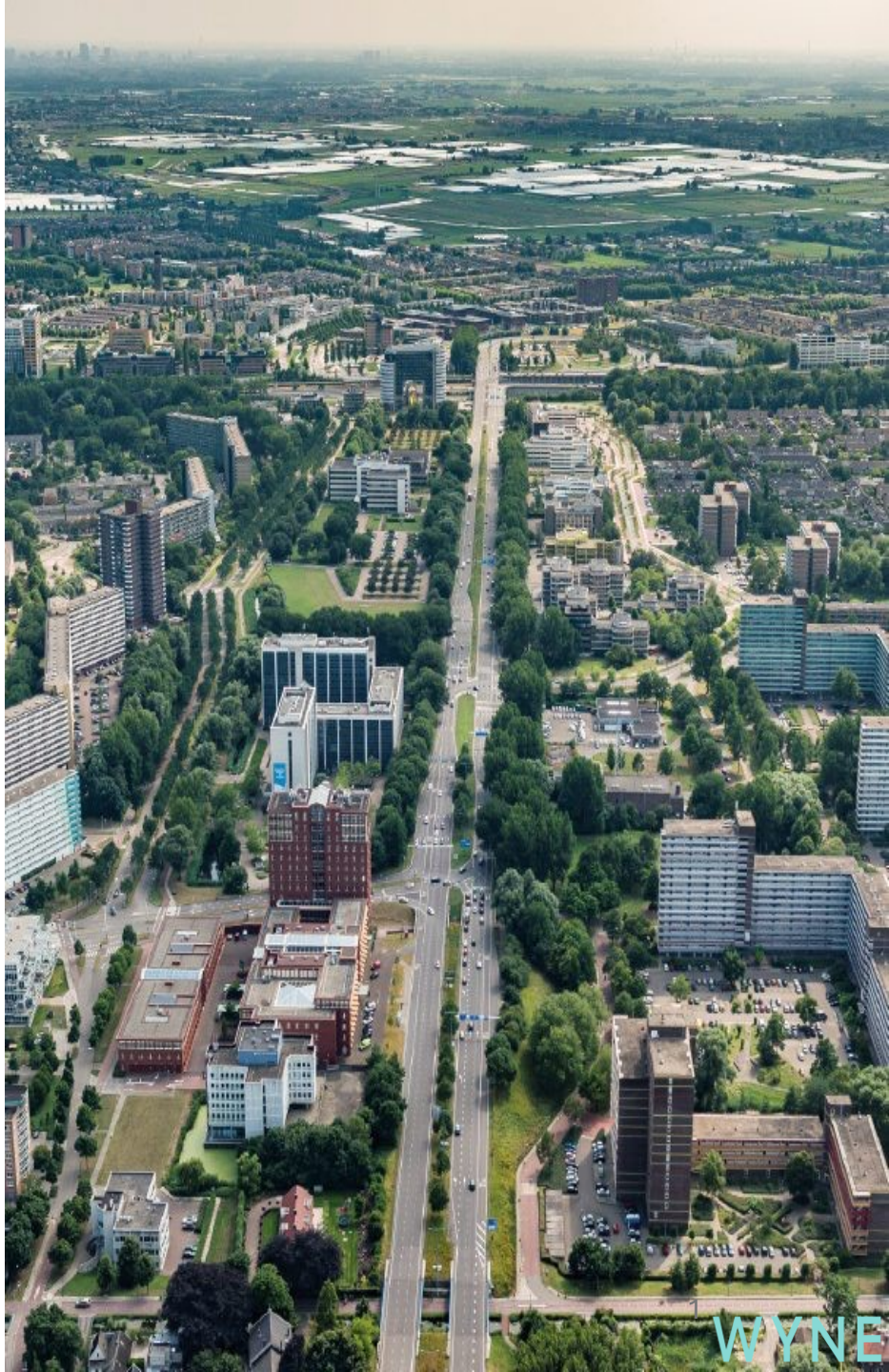
Plintenstrategie

Entree Zoetermeer

WYNE Strategy & Innovation

28 November 2024



Inleiding

De Gemeente Zoetermeer, Breevast, Hillborgh en Van Omme & de Groot hebben de ambitie om als gezamenlijke inspanning het entreegebied van Zoetermeer te transformeren naar een nieuwe stadswijk waar wonen, werken, bewegen en ontspannen in een aantrekkelijke groene omgeving bij elkaar komen.

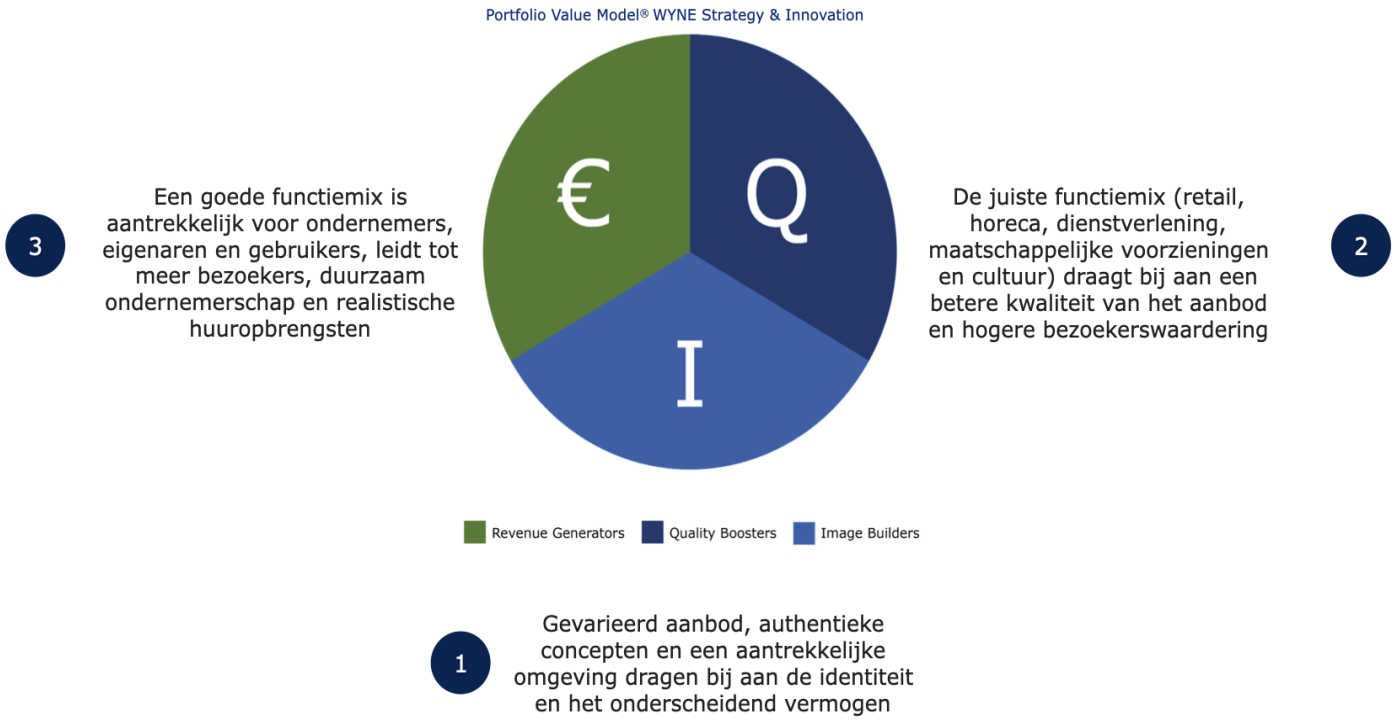
Een vernieuwende wijk waar duurzaamheid en een actieve leefstijl het groene straatbeeld bepalen. Waar fietsers en wandelaars voorrang krijgen en deelmobiliteit de norm is. Een unieke wijk die uitnodigt om te verblijven, te bewegen en te ontmoeten.

Om deze ambitie waar te maken en gestructureerd richting te geven in het daarvoor te doorlopen proces heeft Gemeente Zoetermeer adviesbureau WYNE de opdracht gegeven om een drietal workshops te verzorgen. Met als uiteindelijk doel om gezamenlijk met betrokken ontwikkelaars en vastgoedeigenaren een gedragen onderlegger uit te werken voor de vaststelling van de Plintenstrategie Entree Zoetermeer en het bijbehorende uitvoeringsprogramma voor de daadwerkelijke invulling van de voorzieningen in Entree Zoetermeer.

In dit rapport wordt er aan de hand van de filosofie en de bouwstenen van WYNE Strategy & Innovation ingegaan op de resultaten van de workshops en wordt de plintenstrategie gevormd.

Economisch-maatschappelijke waardecreatie (1)

Voor alle workshops is het overkoepelende uitgangspunt het Portfolio Value Model© en de 40-40-20 verdeling. Het Portfolio Value Model© is een strategisch raamwerk voor economisch-maatschappelijke plintprogrammering dat zich richt op duurzame waardecreatie door een evenwichtige en doelgerichte invulling van plintruimtes. Het model benadrukt dat een datagedreven aanpak essentieel is voor succes. Door data over bezoekers, bewoners en bedrijven te verzamelen kan een voorzieningenmix worden ontwikkeld die is afgestemd op de specifieke behoeften van het gebied. De kern van het model draait om drie belangrijke indicatoren zoals beschreven in het onderstaande model



WYNE

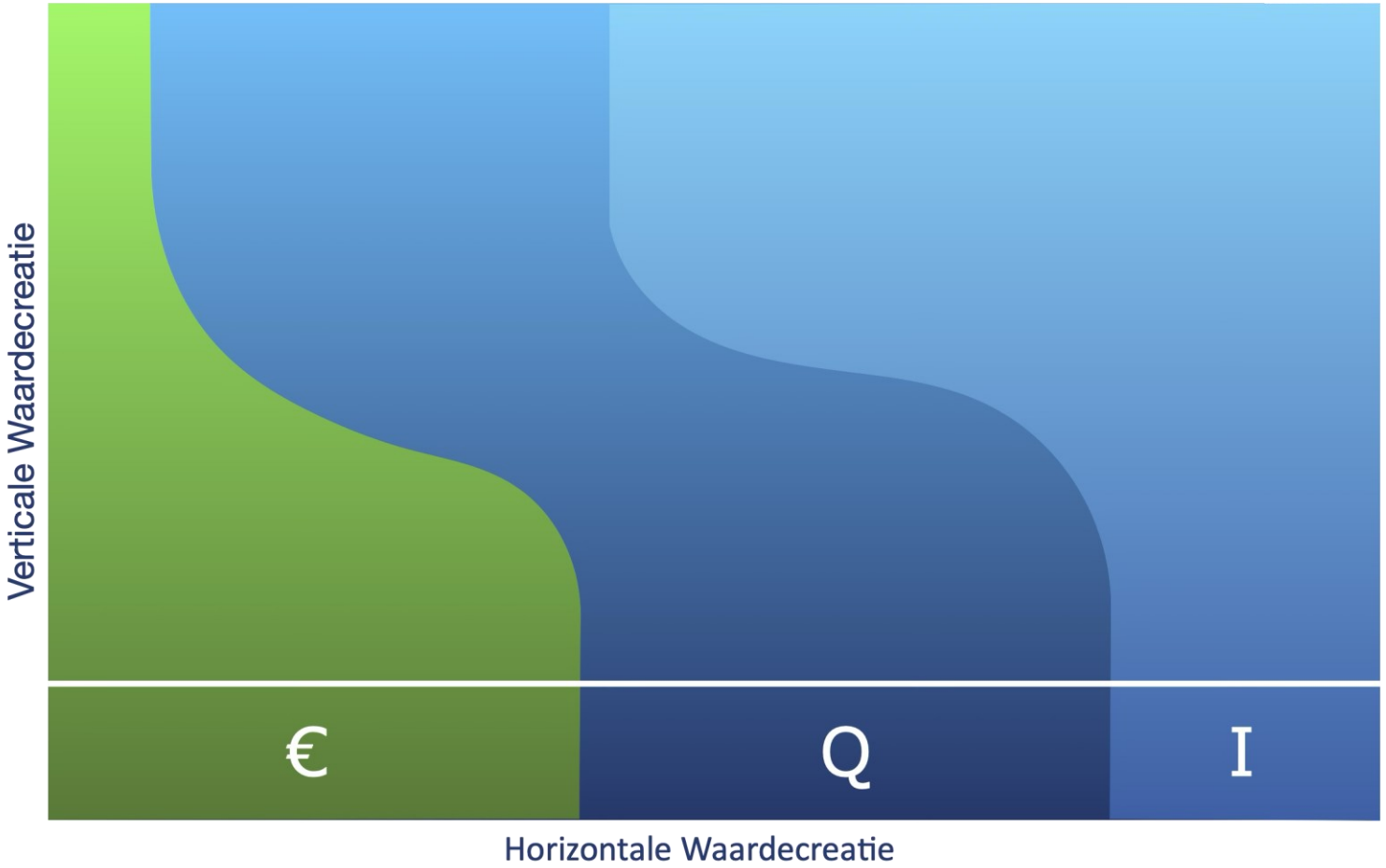
Economisch-maatschappelijke waardecreatie (2)

Het model biedt een holistisch raamwerk om plinten niet alleen commercieel, maar ook sociaal aantrekkelijk te maken, waardoor een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd

- **40%** van de plint voor het genereren van hoge huurstromen (€) waarmee de 20% plintruimte (deels) wordt gesubsidieerd en mogelijk wordt gemaakt.

- **40%** van de plint voor groeiondernemers die hogere huren kunnen betalen. Deze ondernemers brengen die kwaliteit (Q) waar je voor omfietst.

- **20%** van de plint voor impact-ondernemers. Het platform voor makers, creatieven, maatschappelijke en culturele instellingen als imago-bouwers (I) voor aantrekkelijke plekken.



(Let op: de 40-40-20 verhouding kan als uitgangspunt worden gehouden, maar is per project maatwerk en kan afwijken).

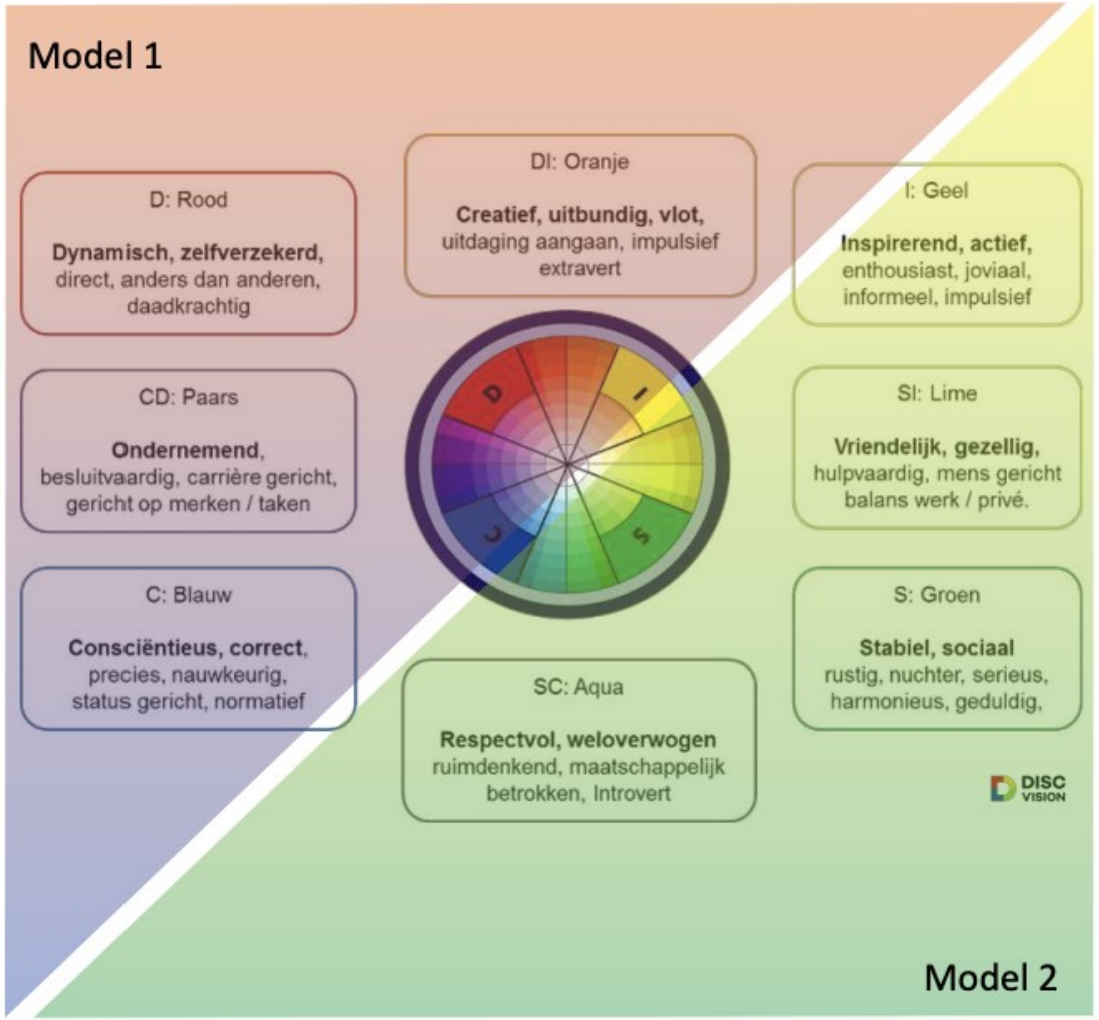
WYNE

People

Het gekozen (gecombineerde) positioneringsmodel is bepalend voor de doelgroepen voor de woningen en voorzieningen in de toekomstige Entree. De combinatie van beide modellen wordt ‘De ondernemende Zoetermeerder’ genoemd. Hieronder vallen ook de Zoetermeerders die zijn weggegaan uit Zoetermeer en die door de aantrekkelijkheid van Entree terug moeten komen. Met als ‘hoog over’ aanname dat de doelgroepen van model 1 (nieuwe grootstedelijke dynamiek in Zoetermeer) voornamelijk binnen de leefstijlen oranje, rood, paars en blauw zullen vallen. Respectievelijk model 2 (gewoon Zoetermeers met een plus), die voornamelijk de leefstijlen geel, lime, groen en aqua zal bedienen.

Model 1

Model 2



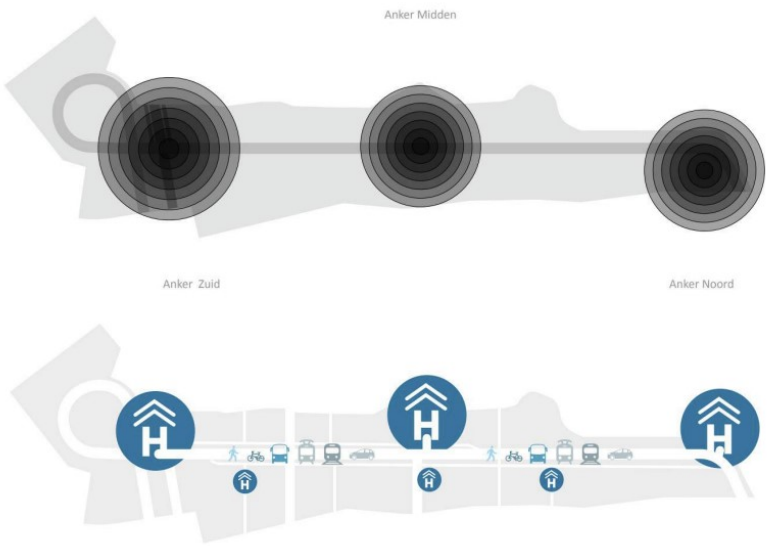
Plekken

Als plek wordt voor Entree uitgegaan van het ankermodel op de volgende pagina waarbij er een onderverdeling wordt gemaakt naar drie aan elkaar gekoppelde deelgebieden:

- Anker Zuid;
- Anker Midden;
- Anker Noord.

Daarnaast is de ligging van Entree tussen winkelcentrum Meerzicht en de wijk Driemanspolder altijd het uitgangspunt in de context. Entree Zoetermeer wordt een plek die vooral levendig en groen is. Wel heeft de plek een eigen identiteit waardoor het een aantrekkelijke woonbuurt wordt die divers en afwisselend is. Er is ruimte voor interactie en het is een verbinding tussen het station en het stadshart.

Door de diversiteit van functies wordt het een prettige plek om te wonen en om te verblijven.
Entree moet niet over de volle lengte aan één model worden gekoppeld. Een nader te bepalen indeling op basis van het ankermodel en de verdere onderverdeling naar de drie aan elkaar gekoppelde deelgebieden lijkt de logische route.



Positionering

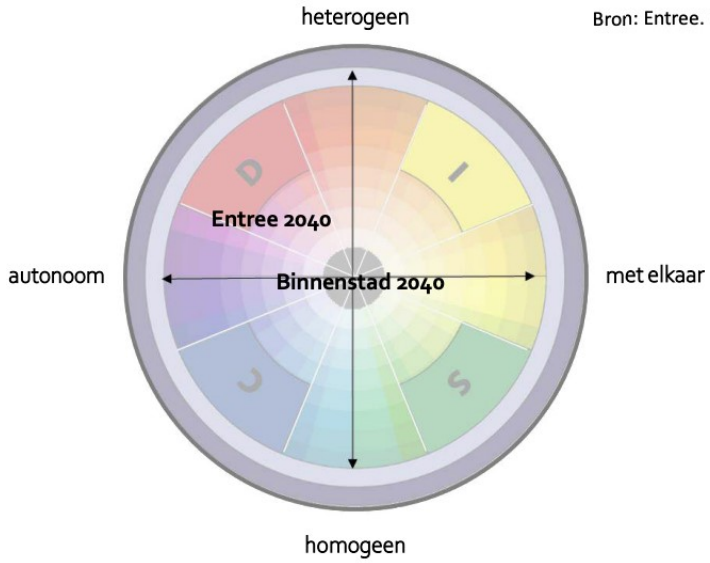
De woonfunctie in de binnenstad richt zich op een stedelijk publiek. Daarmee verschilt het fundamenteel van de andere woonwijken in Zoetermeer die vooral zijn ontwikkeld voor gezinnen op zoek naar een suburbaan woonmilieu met eengezinswoningen in het groen. Met de groei van Zoetermeer en de ontwikkeling 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 Entree ontwikkeld als nieuwe stedelijke as tussen het station en de binnenstad. In totaal worden er tussen de 6.250 en 7.250 woningen gebouwd.

Vanuit het behoefteonderzoek (Stec) is een inschatting gemaakt van 450 – 600 stedelijke woningen gemiddeld per jaar. Voor de periode tot 2040 wordt een woningvraag van 9.590 verwacht, waarvan een grootste deel in Entree wordt gerealiseerd.

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 (*Bron: Entree, DISC-model)*

Bron: Entree. DISC

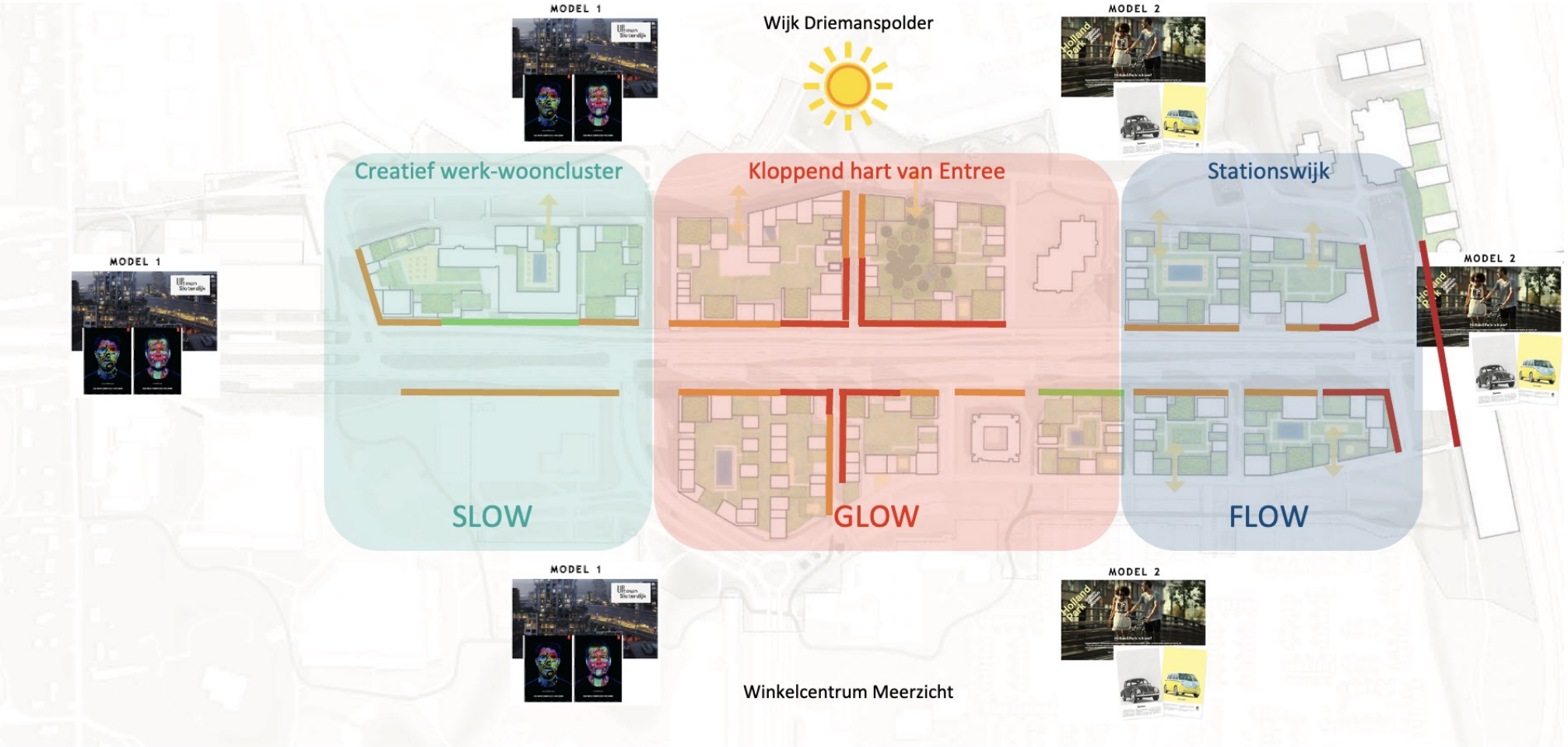


Entree	
Soul	Dynamisch, anders, uitdaging, snel
Trust	Stadsstraat, design, expressie
Quality	Architectuur, materialisering, groen, water
Theatre	Bouwblok i.p.v. ensemble
Binnenstad	
Soul	Gezellig, saamhorigheid, hulpvaardigheid
Trust	Openmaken plinten, vergroenen, activiteiten
Quality	Openbare ruimte, groen, water
Theatre	Aan de randen van het Stadshart

Positionering

WYNE

Positionering



WYNE

Platform

De plintenregie/platform wordt gebaseerd op de volgende drie onderdelen:

- **Hardware:** De fysieke inrichting van de gebouwen, infrastructuur en openbare ruimte conform het te ontwikkelen voorzieningenprogramma;
- **Software:** De verschillende voorzieningen conform het voorzieningenprogramma;
- **Orgware:** De organisatie, management en samenwerking tussen de vastgoedpartijen, ondernemers en gemeente.

Voor een succesvol en toekomstbestendige invulling van de plintprogrammering en bijbehorend voorzieningenprogramma is naast eenduidig vastgelegde kaders en randvoorwaarden flexibiliteit in het bestemmingsplan essentieel. Daarnaast is het belangrijk om ook bij het platform rekening te houden met de fasering van het project.

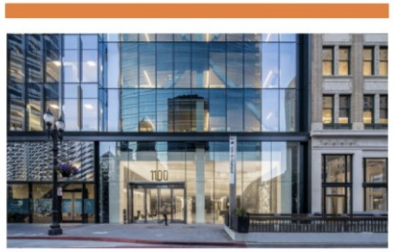
De samenwerking tussen de gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen is essentieel voor een goede totstandkoming van de plintenstrategie.

Ondernemers
Gemeente
Vastgoed

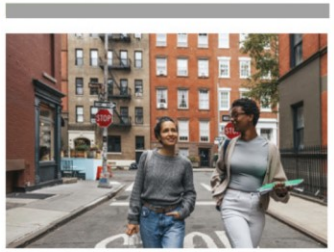
Programma

Workshop II stond in het teken om in het verlengde van workshop I in te gaan op een verdere verdieping van de plintenstrategie voor Entree. Met de focus op een programmering die moet bijdragen aan het creëren van een levendige, uitnodigende en gezonde omgeving die past bij de ambitie van Gemeente Zoetermeer. Er is onderscheid gemaakt tussen een actief, semi-actief en een inactief plintprogramma (zie onderstaande afbeelding) en de typen voorzieningen voortkomend uit de voorzieningenwaaier (zie hiernaast) Deze waaier geeft een compleet beeld over de voorzieningen die in een gebied wenselijk zijn. De buitenste ring voorzieningen dragen, indien goed geprogrammeerd, bij aan de maatschappelijk-economische waarde in een gebied. En geven omdat het smaakmakers zijn ook charme aan een gebied. Deze voorzieningenwaaier is ook een uitgangspunt in de uiteindelijke positioneringskaart zoals later in deze rapportage.
voorzieningen en de plintactiviteit zijn terug te zien in de uiteindelijke plintenkaart (zie pagina 13).

Actief plintprogramma



Semi-actief plintprogramma



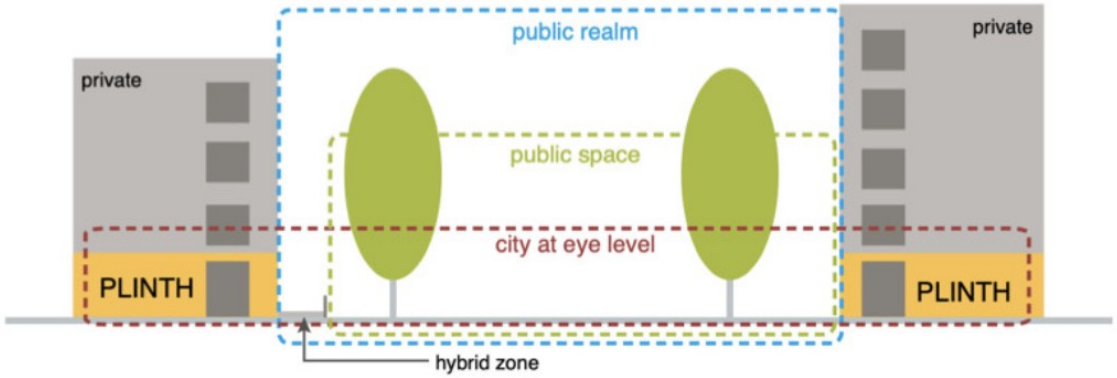
Inactief* plintprogramma

Bron: Wereldhave/ bewerking WYNE

Plinten

Vanuit de input van verschillende workshops en de expertise van WYNE is de plintenkaart (zoals op de volgende pagina) gerealiseerd, met als aanbeveling deze als onderlegger te gebruiken voor de verdere uitvoering van de plintenstrategie van Entree Zoetermeer.

Voor de invulling van het plintprogramma (eye level, sky level en podia) binnen Entree Zoetermeer wordt uitgegaan van een publiektoegankelijk programma met een goede interactie en transparantie op ooghoogte. Hierbij zijn verschillende uitgangspunten opgenomen in de Ontwikkelvisie, daarnaast kan als leidraad en inspiratie de criteria worden gebruikt uit het boek ‘The City at Eye Level’ .(zie onderstaande tabel).



HET GEBOUW

- Voldoende kleinschalige eenheden
- Variëteit aan functies
- Gevels met een ‘veranda-gevoel'
- Speciale architectuur
- Rijkheid aan materiaal en architectuur (5 km/h details)
- Geen grote glasoppervlakken (weerspiegeling/ versterking)
- Verticale oriëntatie van de gevel
- Goed functionerende 'hybride zone’
- Geschikte signing op gevels, geen neon
- Flexibiliteit in hoogte (> 4m)
- Flexibiliteit in het bestemmingsplan (zoning)

DE STRAAT/ HET PLEIN

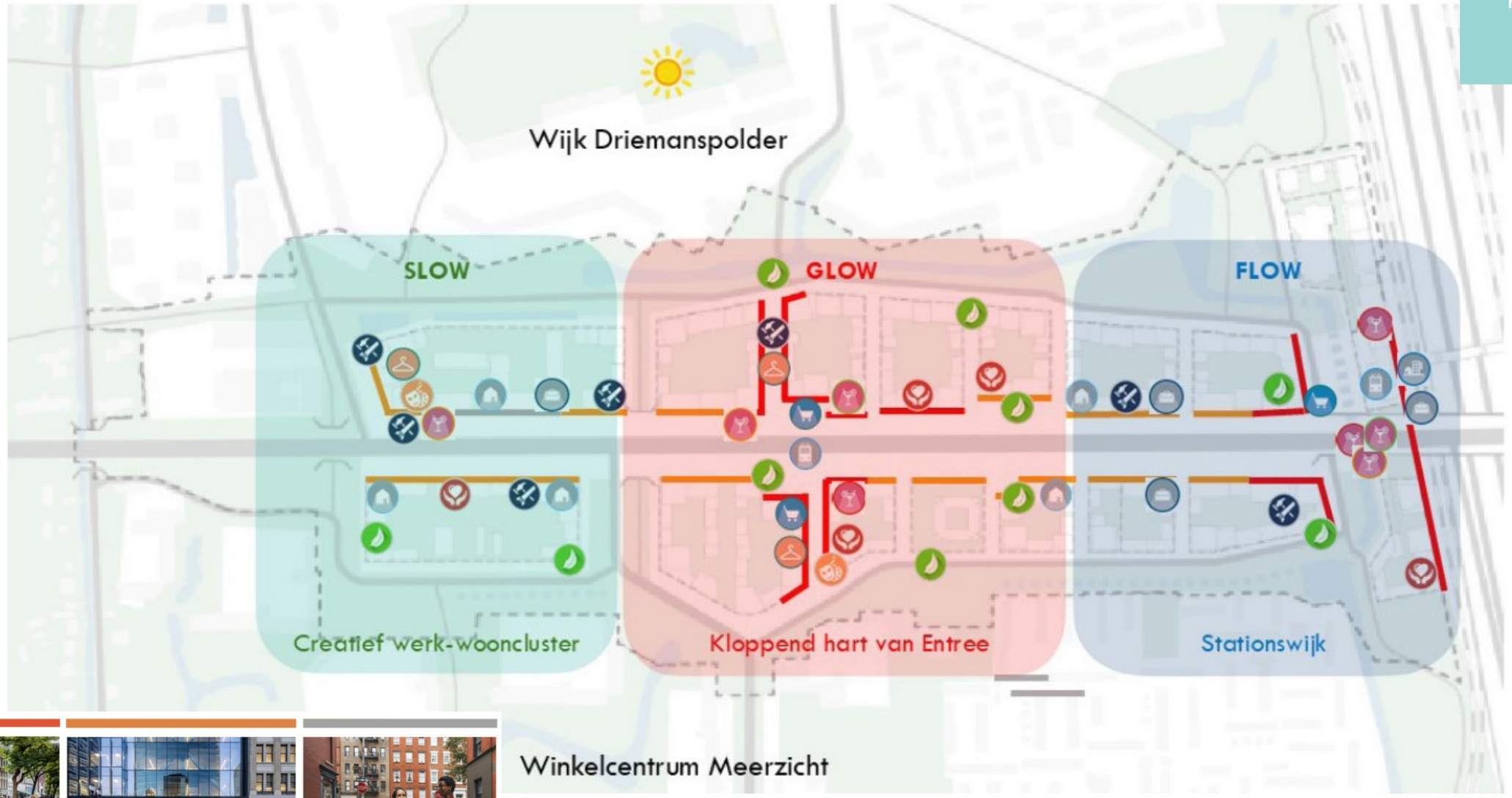
- Prettig om te lopen (en te fietsen)
- Fysiek comfort (wind, geluid, zon, schaduw)
- Gebouwdefinitie (hoogte >= 0,5 straatbreedte)
- Variatie in gebouwen
- In het oog springende kwaliteit
- Minimaal 10 deuropeningen per 100 m gevel
- Duidelijk begin en einde van de straat
- Goede boomrijen
- Mogelijkheden om te zitten
- Vermijd dominantie van auto's en verkeerslawaai
- Parkeervoorzieningen, in balans met voetgangersruimte
- Accentueer ingangen, uitgangen, paden en kruispunten
- Minstens 10 goede redenen of activiteiten om er te zijn
- Goede straat, plein, plinten en beheer/ onderhoud

DE CONTEXT

- Voetgangersstromen door de dag heen, idealiter 5 tot 20 voorbijgangers per breedtemeter per minuut
- Socio-economisch kapitaal in de omringende wijken
- Aanwezigheid van betekenisvolle functies
- Positie in het stedelijk weefsel en wandel- en fietsroutes
- Korrel van het stratenpatroon; een fijnere korrel stelt voetgangers in staat om keuzes te maken tijdens het lopen
- Verbindingen met pleinen en parken
- Coherente en toch gevarieerde stedenbouw
- Dichtheid
- Duidelijke en intuïtieve bewegwijzering
- Beschikbaarheid van een langetermijnstrategie
- Partners die initiatief nemen en gemeenschapseigendom

Bron: The City at Eye Level

Plinten



Actief plintprogramma

Semi-actief plintprogramma

Inactief* plintprogramma

WYNE

Partijen, Puls, Prestaties en Placetesting

Partijen

Puls

Prestaties

Placetesting

De plintenstrategie kan op basis van de onderstaande bouwstenen verder tot uitvoering worden gebracht en verder worden uitgediept. Onderstaand een korte toelichting op de bouwstenen:

▪**Partijen:** De exploitanten en gebruikers van het programma (de voorzieningen) in de plinten;

▪**Puls:** De ‘hartslag’ van het programma: Ochtend- Middag- Avond/ Nacht Reuring- Rust- Ruis (inclusief verkeerstromen en modaliteiten).

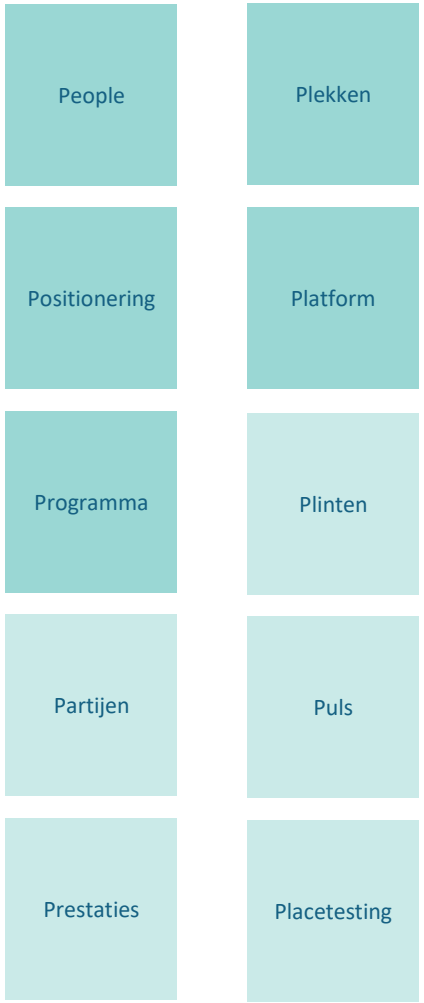
▪**Prestaties:** De Urban Monitor van WYNE Strategy & Innovation waarmee het functioneren van de plinten (op basis van nader te bepalen prestatie-indicatoren) door de tijd heen wordt gevolgd;

▪**Placetesting:** Voor het uittesten van (nieuw) programma op (nieuwe) plekken en het creëren van nieuw elan, reuring en levendigheid. Placetesting gaat hand in hand met placemaking. *Met Placemaking is in Entree al een begin gemaakt.*

Tot uitvoering brengen plintenstrategie Entree Zoetermeer (1)

Voor de verdere uitvoering van de Plintenstrategie Entree Zoetermeer worden de volgende aanbevelingen gedaan, onderverdeeld naar de 10 bouwstenen voor strategische plintprogrammering:

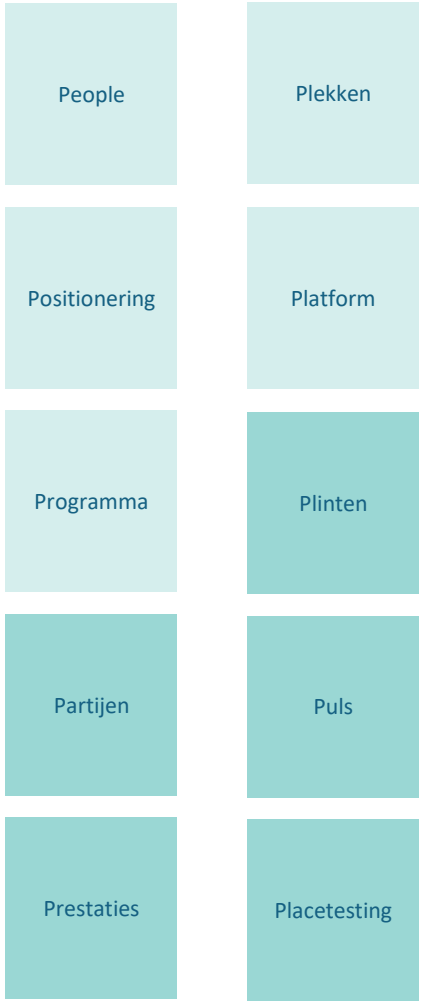
- **People (Doelgroepen):** voor de doelgroepen van/voor Entree Zoetermeer wordt vastgehouden aan de eerder geïdentificeerde doelgroepen (conform de bij model 1 en model 2 horende doelgroepsegmentatie);
- **Plekken:** Voor verdere uitwerking geldt de vastgestelde gebiedsindeling naar de verschillende deelgebieden en de bijbehorende gebiedsdifferentiatie (Creatief werk-wooncluster, kloppend hart en stationswijk);
- **Positionering:** Er dient een nieuwe overkoepelende positionering voor Entree te worden vastgesteld bestaande uit een combinatie van model 1 en model 2 en de doorvertaling naar de drie deelgebieden;
- **Platform (Organisatie):** Er wordt een ‘coalition of the willing’ geformeerd om toe te werken naar voldoende draagvlak voor het verder uitdragen/uitwerken van de plintenstrategie Entree Zoetermeer inclusief de inrichting van de centrale gemandateerde plintmanagement-organisatie voor Entree Zoetermeer. Hiervoor wordt een plintenconvenant gesloten.;
- **Programma:** Het voorzieningenprogramma moet nader worden getoetst onder een bredere groep van stakeholders (ondernemers en vastgoedeigenaren) en gemeente Zoetermeer. Dit heeft plaats gevonden in diverse participatiebijeenkomsten in Q3/Q4 van 2024. Daarop volgend moet het voorzieningenprogramma worden vastgesteld als onderlegger voor de verdere uitwerking van het plintprogramma voor Entree Zoetermeer.



WYNE

Tot uitvoering brengen plintenstrategie Entree Zoetermeer (2)

- **Plinten:** De inrichting en uitstraling van de plinten op eye level, podium level en sky level moet nader worden uitgewerkt op basis van het vastgestelde voorzieningenprogramma en bijbehorende plintprogrammering;
- **Partijen:** De exploitanten en gebruikers(ondernemers) worden ~~idealiter~~ geacquireerd vanuit verschillende cirkels om Entree: in eerste plaats vanuit huidige ondernemersgroep binnen/rondom Entree, in tweede plaats in heel Zoetermeer en in de derde plaats regionaal. Uitgangspunt is dat deze ondernemers met hun concepten aansluiten op de ambitie conform de plintenstrategie Entree Zoetermeer;
- **Puls:** De 'hartslag' van het programma: ochtend-middag-avond/Nacht reuring-rust-ruis (inclusief verkeersstromen en modaliteiten).
- **Prestaties:** Het functioneren van (het voorzieningenprogramma) van Entree moet door de tijd heen worden gemonitord met het oog op borging van de prestaties en eventuele bijsturing waar nodig. Optioneel op basis van de Urban Monitor van WYNE Strategy & Innovation gekoppeld aan nader te bepalen prestatie indicatoren. PM;
- **Placetesting:** Voor het uittesten van het beoogde voorzieningenprogramma en het creëren van positieve PR dient op korte termijn te worden gestart met placetesting/placemaking. Dit zoveel mogelijk in lijn met de reeds lopende initiatieven.



WYNE

WYNE

Copyright WYNE Strategy & Innovation 2024