2022/2023

Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad



Gemeente Zoetermeer
Programma Binnenstad
2022/2023

Inhoud

Inleiding 2
De uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2040 3
Voortzetten Programmasturing 6
Een inhoudelijk kwalitatief uitgewerkt programma 8
Opstellen van een integrale gebiedsbusinesscase voor de Binnenstad. 12
Prioritering van de deelgebieden 14
Bijlage 1 Gebiedspaspoort deelgebied Binnenstad 16
Bijlage 2 De acht bouwstenen 18

Inleiding

Naar aanleiding van de vaststelling in de Raad van Visie Binnenstad 2040 op 21 september 2020, is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt. De visie formuleert de ambitie op hoofdlijnen. Met de uitvoeringsstrategie kan de ambitie worden omgezet in concrete stappen om de binnenstad te versterken.

De ambitie van het programma Binnenstad is het door ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke, sfeervolle, bruisende en gastvrije Zoetermeerse binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de inrichting, het toevoegen van programma (waaronder woningen, horeca en voorzieningen) en het stimuleren van de samenwerking tussen de verschillende actoren.

De binnenstad is het visitekaartje van een stad. Voor de inwoners van Zoetermeer is de binnenstad het onmiskenbare hart van de stad. Het is dé plek om te winkelen, maar ook steeds meer de plek voor ontmoeting, uitgaan, kunst en cultuur. Voor een groeiende groep binnenstadsbewoners is het hun thuis.

Zoetermeer wil een kwalitatieve en kwantitatieve sprong maken.
Dit wil het programma bereiken door te werken aan:

- Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave van 2.000 woningen toe te voegen in de binnenstad en inzetten op stedelijke woonmilieus;
- De daarbij bijbehorende voorzieningen realiseren met een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen
- Door de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen van het de Binnenstad te verbeteren. Hierdoor werken we aan een gezond leefklimaat met schonere lucht en ruimte om te bewegen een verbeterde water en groenstructuur en meer biodiversiteit.
- Te werken aan het klimaatbestendig bestendig maken en de energietransitie in de binnenstad te faciliteren en bevorderen.
- Het realiseren van bijzondere plekken met eigen karakter in de deelgebieden van de binnenstad;
- Het ontwikkelen van een binnenstadcultuur;
- Het presenteren van de binnenstad met inzet van binnenstadmanagement en citymarketing;
- Het verbinden van de Binnenstad en komen tot een structurele samenwerking met ondernemers, eigenaren, de culturele sector, belangenverenigingen, bewoners en gebruikers van de binnenstad.

De uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2040

Vanuit het programma wordt niet alleen ingezet op kwantiteit, maar vooral ook op kwaliteit. De Visie Binnenstad 2040 vormt het integrale kader voor de ontwikkeling van de binnenstad die de onderlinge samenhang en afweging borgt. Ruimtelijke en programmatische initiatieven en plannen worden getoetst aan de visie en dienen een bijdrage te leveren aan de ambitie voor de binnenstad. De ambitie en de acht bouwstenen die in deze visie worden geformuleerd vormen het toetsingskader. De visie formuleert de ambitie op hoofdlijnen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij bestaand beleid en vindt afstemming plaats met de visie Zoetermeer 2040. In dat geval kan de uitvoeringstrategie programma Binnenstad een bijdrage leveren aan het keren van de mechanismen van Zoetermeer 2040.



De uitvoeringsstrategie is interdisciplinair en integraal opgezet. Het programma Binnenstad heeft betrekking op zowel ruimtelijke, gezondheids- als sociale thema's. Het programmateam zal naast een programmamanager en projectmanagers/ondersteuners dan ook nadrukkelijk bestaan uit specialisten op alle genoemde thema's. Een integrale strategie is gewenst voor de wijze waarop wonen en niet-wonen functies ruimtelijk en programmatisch in de binnenstad een plek kunnen krijgen zowel in het bestaande of nog te realiseren vastgoed als in het openbaar gebied.

De uitvoeringsstrategie bestaat in hoofdlijn uit vier onderdelen:
1. Voortzetten Programmasturing, inclusief coördinatie en sturing op de lopende projecten
2. Nader uitwerken van het te realiseren inhoudelijk programma met betrekking tot wonen, economie, cultuur, maatschappelijk en duurzaamheid in afstemming met Visie Zoetermeer 2040
3. Opstellen van een integrale gebieds businesscase voor de Binnenstad.
4. Starten haalbaarheidsfase drie deelgebieden.

De voordelen van de uitvoeringsstrategie:
- Er is een integraal kader voor de ontwikkeling van de binnenstad die de onderlinge samenhang en afweging borgt. Ruimtelijke en programmatische initiatieven, en plannen worden getoetst aan de visie en dienen een bijdrage te leveren aan de ambitie voor de binnenstad.
- De keuze omtrent de prioritering is van belang omdat niet alle projecten tegelijk kunnen worden aangepakt.
- De toevoeging van een aantrekkelijke openbare ruimte van hoge (verblijfs)kwaliteit geeft een impuls aan de ontwikkeling van de (binnen)stad.
- Veel locaties zijn in eigendom van de gemeente Zoetermeer, waardoor de gemeente relatief veel invloed kan uitoefenen op het eindresultaat.
- Voor alle partijen in de deelgebieden wordt er vanuit het participatietraject een logische samenhang geboden met een totaalpakket en duidelijkheid en overzicht
- De uitvoeringstrategie programma Binnenstad zal een bijdrage leveren aan het keren van de mechanismen van Zoetermeer 2040 door het versterken van de concurrerende

woonaantrekkelijkheid van het centrumgebied. Dit betreft o.m. een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving en gebruikswaarde van het openbaar gebied, onderscheidende architectuur en een verbetering van de sociaaleconomische kracht van de binnenstad. Daarnaast kan het zorgen voor meer diverse instroom van inwoners en doelgroepen (bijvoorbeeld kritische vernieuwers, zelfbewuste aanpakkers, kenniswerkers en creatievelingen), een verlengde wooncarrière (meer variatie in woningaanbod) en een meer gemêleerde samenstelling van de bevolking (meer verjonging).

- Door maatwerk om andere inwoners met andere leefstijlen een plek te geven in de binnenstad of ervoor zorgen dat inwoners langer in de binnenstad kunnen blijven wonen is toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen die de 'woon' roltrap in de binnenstad en Zoetermeer breder en langer maken(houtbouw, zelfbouw, kluswoningen, woonwerkcombinaties, sociale koopwoningen, exclusieve woningen, opvallende architectuur) nodig.
- De ontwikkelingen zorgen voor versterking van de werkgelegenheidsfunctie in de binnenstad.
- Ten aanzien van de visie Binnenstad is men in het algemeen positief in de samenleving en zijn er veel externe partijen die potentie zien en willen investeren in deze Binnenstad. Veel elementen ervan dragen bij aan een verbeterde, gezondere, groenere en prettige leefomgeving en meer woningbouw. Dit maakt de aanpak in principe van meet af aan kansrijk om zich te ontplooien als een onderwerp waar inwoners en ondernemers graag samen de schouders onder zetten en aan werken. Door in de aanpak samen te werken met elkaar en te werken met deelgebieden kan er de komende 5 tot 10 jaar een grote ontwikkeling plaatsvinden in de binnenstad
- Door de nieuwbouw in de binnenstad wordt een impuls gegeven aan de bestaande stad waarbij de uitwerking innovatief potentieel heeft (bijv. nieuwe concepten, nieuwe diensten of processen) Elke woning moet bijdragen aan het versterken van het fundament van de stad (sociaaleconomische kracht van de stad). Elke toevoeging in kwantiteit moet de kwaliteit en diversiteit van de (binnen)stad versterken, sociaal, fysiek of economisch: grotere mate van diversiteit van inwoners, economie, voorzieningen, onderwijs, woningen, cultuur etc.
- Er komt ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken. Het inzetten van de energietransitie als één van de motoren achter de transformatie. Hiermee speelt het programma in hoofdzaak in op de thema's 'gebouwde omgeving', 'leefomgeving' en 'duurzaamheid' en heeft het betrekking op het thema '(sociale) innovaties'.
- Dit zal zorgen voor waardestijging van het vastgoed in de binnenstad, alsook een positieve uitstraling op waarde van het vastgoed in de directe omgeving.
- Het zorgen voor vergroening en verduurzaming van het centrumgebied: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen, winkelen, werken recreëren e.d. in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels. Groen in de binnenstad nodigt uit om te bewegen, te sporten en te ontmoeten en draagt daarmee bij aan een gezonde levensstijl van onze inwoners. Dit zal zorgen voor een sterkere bereikbaarheid en verbindingen tussen binnenstad en omgeving.
- Er zal meer en kwalitatief hoogwaardige (centrum)stedelijke voorzieningen worden gebracht in het centrumgebied. Het aantal stedelijke voorzieningen (o.a. musea, galeries, podiumkunsten, bioscoop/filmhuis, horecagelegenheden, onderwijs) blijft (nog steeds) sterk achter bij steden met een vergelijkbare bevolkingsomvang (m.u.v. andere new Towns). Deze dragen juist bij aan vergroten verblijfsduur van bezoekers aan de binnenstad. Het strategisch schuiven met bijvoorbeeld bestaande functies in de stad (bijv. poppodium en NVGM– beiden gericht op bepaalde aspecten van de populaire cultuur –) en daarmee een publiekstrekker worden de Binnenstad. Zoetermeer is altijd goed geweest in spreiding van voorzieningen. Nadeel daarvan is echter dat veel van de Leisure voorzieningen, maar ook kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, werkgelegenheid, de kwalitatief betere horeca en hotels vaak aan de buitenzijde van de stad zijn gesitueerd. Het zijn juist deze functies die ondersteunend werken aan het functioneren van een binnenstad, de levendigheid en de binnenstadbeleving. Naast dit criterium is het dus een uitdaging om partijen die in de binnenstad willen investeren en ontwikkelen te verleiden/stimuleren om juist ook met concepten te komen waarin dit soort functies zijn opgenomen.
- Door alle ontwikkelingen zal de sociale en fysieke veiligheid verbeteren.
- Het behoud en het versterken van de cultuurhistorische waarde van de binnenstad (zowel historische dorpsstraat als post-65 objecten) zal hiermee geborgd worden.

Voortzetten Programmasturing

De rol van de gemeente zal een toegevoegde waarde hebben voor de Stad
De gemeente zal door middel van de rol van projectmanager/regisseur/procesbegeleider en samenwerkings- partner van derden (gebouweigenaren, bewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties etc.) komen tot (goed doordachte, realistische en voor Zoetermeer waardevolle) ontwikkelingen van deelgebieden en uiteindelijk de gehele binnenstad.

Het programma Binnenstad heeft betrekking op zowel ruimtelijke, gezondheids- als sociale thema's. Het programmateam zal naast een programmamanager en projectmanagers/ondersteuners dan ook nadrukkelijk bestaan uit specialisten op alle genoemde thema's.

Zonder de gemeente zullen er ook initiatieven loskomen in de binnenstadstad. De echte benodigde bewaking van de integraliteit in de verschillende deelgebieden en de rol van regisseur hierin als de versnelling (met name ook ten behoeve van de klimaatdoelen van de gemeente) en inhoudelijke kwaliteit (o.a. multifunctionaliteit, zaken aan elkaar koppelen, partijen op één lijn krijgen) zullen zo goed als zeker zonder specifieke rol voor de gemeente niet plaatsvinden. Hierin schuilt de waarde van de aanpak.

Lopende projecten
Naast de verder uitwerking van de Visie zullen de lopende projecten doorgang vinden en zo nodig onderdeel worden van een te ontwikkelen deelgebied passend bij de fase van het desbetreffende project.

Binnen het programma Binnenstad bevinden zich momenteel acht lopende projecten die zich in verschillende fases bevinden. Dit zijn:
- Centraal Park
  Het herinrichten van het Dobbegebied tot Centraal Park, waarin de verblijfskwaliteit van het Dobbegebied is toegenomen, de kwaliteiten water en groen zijn verbeterd en er ruimte is voor diverse evenementen en activiteiten.
- Delftse allen
  Het initiatief 'Delftse wallen' betreft de ontwikkeling van 13 koopwoningen op het voormalige gasfabriek terrein en de voormalige beddenzaak, gelegen aan de Delftse wallen.
- Engelandlaan 140
  De locatie Engelandlaan (140) grasveld is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van de gemeente en betreft het grasveld tussen de appartementencomplexen City House en Dutch Port aan de Engelandlaan. Hier worden door De Goede Woning 85 appartementen gerealiseerd in de sociale sector. Om dit mogelijk te maken wordt een stuk bouwrijpe grond verkocht aan De Goede Woning.
- Engelandlaan 270
  De locatie is één van vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw. De initiatiefnemer, Bakkers Homme Waerdevast (BHW), heeft het pand aan de Engelandlaan 270 in eigendom. Het betreft momenteel een kantorencomplex. De initiatiefnemer wenst dit pand te slopen en nieuwbouw (woningbouw) te realiseren. Het plan bevat 149 appartementen.
- Luxemburglaan 2-10
  De locatie Luxemburglaan 2-10 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van een ontwikkelaar (De Maese BV) en betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. De Maese wil het huidige gebouw slopen en een complex met 134 nieuwbouwappartementen realiseren, met gedeeltelijk voorzieningen in de plint.
- Cadenza 2
  De realisatie van een woongebouw met een mix van minimaal 60 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen. Daarmee draagt het project bij aan de woningbouwopgave van Zoetermeer en specifiek aan de ambitie om jongerenwoningen te realiseren.
- Upgrade Stadshart
  Met een van de vastgoedeigenaren van het Stadshart is een uitvoeringprogramma afgesproken om, binnen de kaders van het Structuurplan Upgrade Stadshart uit 2013, het Stadshart te vernieuwen. De gemeente is onder meer het openbaar gebied, grenzend aan het eigendom van de betreffende vastgoedeigenaar, aan het herinrichten.
- Markt 10

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het Stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 niet meer nodig voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De locatie Markt 10 wordt gezien als één van de locaties, met een ontwikkeling van twee woontorens, een parkeergarage, openbaar gebied en speelbos, waar een deel van de woningbouwopgave voor de binnenstad gerealiseerd kan worden.

De integraliteit tussen de verschillende projecten en tussen de verschillende uit te werken deelgebieden moet worden geborgd en afgestemd. Over de voortgang van de projecten wordt gerapporteerd aan de raad door middel van de halfjaarlijkse voortgangsrapportages.



Communicatiestrategie
Van 2018 tot en met 2021 was de communicatie vanuit het programma binnenstad vooral gericht op het organiseren van participatie voor de visie Binnenstad en voor de verschillende projecten. In het vervolg zetten we meer in op bredere communicatie vanuit het programma met als doel om bewoners, ondernemers en bezoekers van binnen en buiten Zoetermeer te betrekken bij de vernieuwing van de binnenstad en te enthousiasmeren voor de veranderingen die hier gerealiseerd worden. Daarbij gaat het ook over een goede promotie van de binnenstad waarbij we zichtbaar en aanspreekbaar communiceren over en met de binnenstad. Hierbij wordt nauw afgestemd met alle communicatiemiddelen die al beschikbaar zijn. Vanzelfsprekend zal ook de participatie bij projecten en omgevingsmanagement onderdeel blijven van de communicatie.

Producten:
- Programmamanagement en gedelegeerd ambtelijk opdrachtgeverschap
  - Overzicht en integraliteit tussen de verschillende deelgebieden
  - Programmabeheersing
  - Integrale planning en afhankelijkheden
  - Risicomanagement
- Communicatie strategie
  - Onderhouden netwerk
  - Branding en marketing en gebiedsstijl: ontwerp en implementatie
  - Communicatieproducten zoals website, bijeenkomsten, informatie verstrekken

Een inhoudelijk kwalitatief uitgewerkt programma

De uitvoeringsstrategie zal zorgen voor een inhoudelijk programma met betrekking tot wonen, economie, cultuur, maatschappelijke en sociale invullingen en duurzaamheid.

Uitwerking woonprogramma
In de visie Binnenstad 2040 ligt vooral de nadruk op wonen en wordt op hoofdlijn ingegaan op het gewenste woonprogramma in doelgroepen, aantal toe te voegen woningen en stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals hoogte, ligging, etc. Het toe te voegen woonprogramma moet nader worden uitgewerkt op zo'n manier dat dit bijdraagt aan de ambities en opgaven van Zoetermeer 2040.
De binnenstad is in potentie voor veel verschillende huishoudens met een stedelijke leefstijl een gewilde plek om te wonen: jongeren/studenten, young urban professionals, empty nesters en (doorstromende) stedelijke gezinnen. Met een palet aan 'onderscheidende' woningtypen: topappartementen (penthouses), studio's, ruime hoogwaardige appartementen in de midden huur en het koopsegment, 'friends'-concepten, stadswoningen voor gezinnen, houtbouw (dakopbouw), woonboten en authentieke dorpse woningen. De opgave is om dit stedelijk wonen in verschillende vormen toe te voegen.

Uitwerking niet-wonen programma
Naast het woonprogramma, moet een passend antwoord worden gegeven op de vraag welke voorzieningen er nodig zijn en op welke wijze wij de Binnenstad kunnen inrichten om in de behoefte te voorzien van toekomstige en huidige bewoners van de binnenstad. Maar ook van haar bezoekers, uit de stad zelf en van daarbuiten. Naast het bepalen van wat er nodig is, moet ook worden bedacht op welke wijze niet-wonen functies ruimtelijk en programmatisch in de binnenstad een plek kunnen krijgen, zowel in het bestaande of nog te realiseren vastgoed als in het openbaar gebied.
Het vullen van de plinten en buitenruimte met passende voorzieningen gaat niet vanzelf, tegelijkertijd is het een belangrijke voorwaarde voor het slagen van de levendige stadswijk. Continuïteit in aantrekkelijke en levendige functies voegt waarde toe aan de Binnenstad en de omliggende wijken.

Planuitwerking Binnenstad
Op verschillende thema's en onderwerpen moet de Visie Binnenstad op programmaniveau nader worden uitgewerkt, zodat dit als input kan gelden voor de verschillende deelgebieden. Hierbij zijn leidend de duurzaamheidsdoelen (noodzaak klimaatadaptatie en energietransitie)zoals beschreven in de visie.
In de klimaatstresstest (DHV 2018) wordt geconcludeerd dat Zoetermeer gevoelig is voor overstromingen, wateroverlast en hitte. De opgave is het integreren van klimaat adaptieve oplossingen, energietransitie bevorderen en faciliteren en het toepassen van BENG + normen. Dat betekent op langere termijn de bestaande bouw verduurzamen en alternatieven ontwikkelen voor het gebruik van aardgas. En op kortere termijn de voorgenomen nieuwbouw duurzaam te realiseren en aan te sluiten op alternatieve energiebronnen zoals (bestaande) WKO- installaties.



Beeldkwaliteitsplan
Bij gebiedsontwikkeling kan het doelmatig zijn om in het verlengde van de stedenbouwkundige visie de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling vast te leggen. Dit kan door een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen.

Uitwerkingsplan op inrichting van de openbare ruimte
Er is een belangrijke wisselwerking tussen de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing. Mooie pleinen of singels nodigen uit tot bijzondere bebouwing en aantrekkelijk wonen en vice versa. Een goede kwaliteit van de openbare ruimte faciliteert daardoor kwalitatieve bebouwing. Om de verblijfskwaliteit in de binnenstad te vergroten is het nodig de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen. Dat resulteert in een focus op goed vormgegeven en groene verbindingen en plekken voor ontmoeting en verblijf. Hiervoor zal een plan worden opgesteld voor de openbare ruimte. Dit zal zowel een boven- als ondergronds (infrastructuur) plan moeten zijn.

Bodem en energieplan
Bijna alle nieuwbouw maakt gebruik van warmtepompen die worden aangesloten op een bodemenergiesysteem, de zogenaamde warmtekoude opslag (WKO). De capaciteit van de bodem kan bij hoge bebouwingsdichtheden beperkingen opleveren voor de levering van bodemenergie.
Daarom is onderzocht wat het potentieel van bodemenergie in de Binnenstad is (bodem- en energieplan Stadshart) en hoe dit zo optimaal mogelijk benut kan worden zonder dat de warmte en koude bronnen elkaar negatief beïnvloeden, de zogenaamde interferentie. Daaruit blijkt dat de capaciteit voor bodemenergie voor de geplande nieuwbouw in de Binnenstad krap is en problemen ontstaan als ook eigenaren van bestaand vastgoed over willen schakelen op bodemenergie. Het is noodzakelijk om nu al een slimme en toekomstbestendige ordening van bronnen te maken. Hiervoor wordt samen met het programma Duurzaam en Groen een verdere analyse uitgevoerd.

Groene daken



Gelet op de schaarste aan ruimte in de binnenstad, de doelstellingen duurzaamheid van de binnenstad en tegelijkertijd de behoefte om de binnenstad aantrekkelijker en completer te maken, gaat de visie Binnenstad ook in op het vergroening van daken. Dit kan worden gecombineerd met meerdere waardevolle functies , zoals: daktuinen, culturele ontmoetingsplekken, nieuwe woningen, waterberging, energieopwekking. Binnen het programma Binnenstad willen we initiatieven van eigenaren helpen initiëren en daadwerkelijk realiseren. Dit doen we vanuit de zogenaamde ‘vierkleurenbenadering’ met: groene daken (bevorderen biodiversiteit, tegengaan hittestress), blauwe daken (waterberging), gele daken (energieopwekking) en rode daken (cultuur en wonen). De Zoetermeerse pilot om de concrete mogelijkheden van dakeninitiatieven te verkennen is in volle gang en de uitkomsten daarvan zijn eind 2021/begin 2022 beschikbaar. Een project Groene daken is in 2021 tot uitvoering gebracht op het dak van het Stadhuis. Vanuit het programma willen we een ‘Aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer’ opstarten. Dit voorziet in een werkwijze om vanuit de gemeente in de komende twee jaar dakeninitiatieven door dakeneigenaren in de binnenstad te helpen initiëren en daadwerkelijk realiseren. Primair richt de aanpak zich daartoe op het ‘aanjagen’ en ‘helpen’ van derden (gebouweigenaren, bewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties etc.) om te komen tot (goed doordachte, realistische en voor Zoetermeer waardevolle) dakeninitiatieven.

Waterberging
In de binnenstad worden nieuwe waterlopen toegevoegd aan het systeem van de binnenstad en nieuwe verbindingen naar omliggende watersystemen. In de binnenstad komen de nieuwe (open) waterlopen

parallel aan het ondergrondse watersysteem, en dit maakt het systeem als geheel robuuster. De verschijningsvorm van de waterloop is een singel. De nieuwe waterlopen zorgen tegelijkertijd voor een belangrijke versterking van de ecologische structuur in de binnenstad.

Verkeer in de Binnenstad
Verkeerskundig is de binnenstad een bestemming, dat betekent dat de circulatie *rondom* de binnenstad belangrijk is, en de circulatie en doorstroming *door* de binnenstad minder prioriteit krijgt. Een verkeersonderzoek is noodzakelijk voor de gehele Binnenstad om de verkeersaanpassingen uit de visie Binnenstad te voorzien van een analyse en advies. Er is inmiddels een start gemaakt met een verkennend verkeersonderzoek. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden ook in het kader van integraliteit met overige verkeersonderzoeken en gebiedsprogramma's.

Herbestemmen van de brandweerkazerne vanwege de cultuurhistorische waarde en leegstand
De huidige Brandweerkazerne zal binnen nu en 2-3 jaar een nieuwe bestemming moeten krijgen. Een onderzoek naar een herbestemming van de huidige brandweerkazerne zal opgestart worden. In de vastgestelde Visie Binnenstad 2040 wordt benoemd dat er onderzocht moet worden of hergebruik van de brandweerkazerne mogelijk en wenselijk is en of toevoeging van nieuwe gebouwdelen in of op de bestaande gebouwen mogelijk is en of er daardoor kansen ontstaan voor nieuwe functies die bijdragen aan een levendige binnenstad zoals culturele en of maatschappelijke voorzieningen, woningen of andere faciliteiten. De locatie is een van de versnellingslocaties en een mogelijk geschikte plek voor woningen en of overige faciliteiten. Daarnaast zorgen culturele voorzieningen economische impuls omdat een groot deel van het economische en sociale leven juist in de binnenstad plaatsvindt. Het heeft een direct vliegwieleffect voor een scala van economische en culturele activiteiten en zal voor een groot gedeelte de identiteit van de binnenstad bepalen. In het onderzoek herbestemming Brandweerkazerne worden alle mogelijkheden meegenomen.

Producten

- In samenhang met programma Wonen nader uitwerken van het gewenste woningbouwprogramma
- Zorgen voor een integrale aanpak op gebied van het niet-wonen programma door middel van een onderzoek naar toevoeging noodzakelijke en gewenste functies op het gebied van economie, maatschappelijk (onderwijs, wonen/zorg, etc.)
- Planuitwerking Binnenstad
    - Beeldkwaliteitsplan
    - Uitwerkingsplan op inrichting van het openbaar gebied
    - Verkeerskundig ontwerp totale Binnenstad
    - Nadere analyse/ uitwerking WKO Binnenstad naar aanleiding van bodem en energieplan
    - Een aanpak groene en multifunctionele daken Zoetermeer
- Start Initiatieffase herbestemming huidige brandweerkazerne in de binnenstad

Opstellen van een integrale gebieds businesscase voor de Binnenstad.

De businesscase wordt op programmaniveau opgesteld om expliciet aandacht te houden voor het geheel van de Binnenstad en om zicht te hebben/houden op de omvang van investeringen en het moment waarop ze plaats zullen vinden, denk aan verkeersmaatregelen, waterberging, upgrade openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, duurzaamheid etc. Een businesscase op programmaniveau is noodzakelijk om de totale baten en lasten te kunnen monitoren en in relatie te (blijven) brengen met de te realiseren doelstellingen. De businesscase vormt bovendien de basis voor motivering van in- en externe financiering van de gevraagde investeringen, middels gemeentelijke grondexploitaties, kostenverhaal bij derden, bijdrage uit fondsen en evt. subsidies van andere overheden.

Het idee is dat naast de eenmalige investeringen en opbrengsten ook structurele financiële effecten in beeld worden gebracht. Het opstellen van een businesscase is een iteratief proces die samenhangt met de nadere uitwerking van de opgaven van de Binnenstad. Dit betekent dat je van grof naar fijn toewerkt of van globaal naar gedetailleerd. Inmiddels zijn er globale financiële verkenningen van de gehele Binnenstad en per deelgebied, als onderdeel van de initiatieffase, uitgevoerd.

Tenslotte is het van belang om de samenhang tussen deelgebieden en de daarmee samenhangende investeringen niet uit het oog te verliezen. Deze is van belang in verband met de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid. Hieruit komen vraagstukken uit voort zoals het al dan niet verwerven van vastgoed en de mogelijkheden van het kostenverhaal en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling bij particuliere ontwikkelingen dan wel toerekening daarvan aan gemeentelijke grondexploitaties. Het vormt daarmee de basis van de motivering voor de wijze van financiering van de noodzakelijk investeringen, zowel intern (conform BBV) als voor eventuele externe financieringsbronnen, zoals subsidies.



Foto schoenen aan boom stadstuin- het in “bezit” nemen van de plekdoor de free runners

Bij het toepassen van gemeentelijk grondbeleid volgens de Nota grondbeleid gemeente Zoetermeer 2021 laten wij ons leiden door drie principes:

Ambitie gestuurd
Grondbeleid staat ten dienste van beleidsdoelstellingen en (ruimtelijke) ambities. Daarmee is grondbeleid geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke beleidsopgaven en ambities in samenhang te realiseren. Een duidelijke koers zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie voor Zoetermeer, en de bijbehorende uitwerking in beleid- en gebiedsprogramma’s en Omgevingsplan, vormen een belangrijke voorwaarde voor een ambitie gestuurd grondbeleid.

Waarde creërend
Grondbeleid is bedoeld om ruimtelijke opgaven mogelijk te maken en daarmee maatschappelijke doelen te verwezenlijken of te versterken. Grondbeleid gaat vooral over het creëren van maatschappelijk

waarde. Tegelijkertijd moet het ook betaalbaar blijven. Bij het streven naar kwaliteit en diversiteit wordt gezocht naar een gezonde balans tussen maatschappelijke en financiële waarden.

Adaptief
De gemeente handelt in de geest van de Omgevingswet en faciliteert via randvoorwaarden ruimtelijke initiatieven vanuit de samenleving én in samenwerking met de samenleving. De gemeente gaat uit van het bundelen van krachten en biedt initiatiefnemers een reikende hand indien nodig. Wanneer meer regie door de gemeente wenselijk is, is het gemeentelijk grondbeleid voldoende wendbaar om slagvaardig te kunnen handelen om te komen tot tijdige realisatie.

Op basis van de drie leidende principes spreekt de gemeente van ‘situationeel grondbeleid’. Dit betekent concreet dat de gemeente per situatie afweegt welke grondbeleidsvorm passend is bij de belangen van de gemeente, marktpartijen en de samenleving. Deze is vaak afhankelijk van de ruimtelijke context, de grondposities en de kenmerken van de gemeentelijke organisatie.

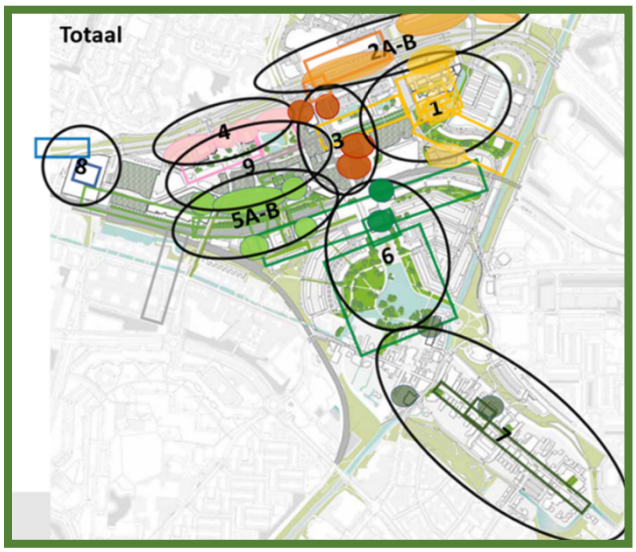
Producten

- Een integrale gebieds businesscase op programmaniveau.

Prioritering van de deelgebieden

Aanpak om te komen tot prioritering
Vanuit de Visie Binnenstad 2040 en de ontwikkelrichtingen van de daarin opgenomen negen deelgebieden vloeien veel opgaven voort. Van gebiedsontwikkeling, ingrepen in de openbare ruimte tot maatregelen met betrekking tot bestaande gebouwen (bijv. groene daken en verduurzaming). Duidelijk is dat we niet met alle opgaven tegelijkertijd kunnen starten. De opgaven willen we integraal per deelgebied tot uitvoering brengen. Daarom is het nodig om te prioriteren.

Om tot een prioritering te komen is per deelgebied, een analyse van de opgave gemaakt.



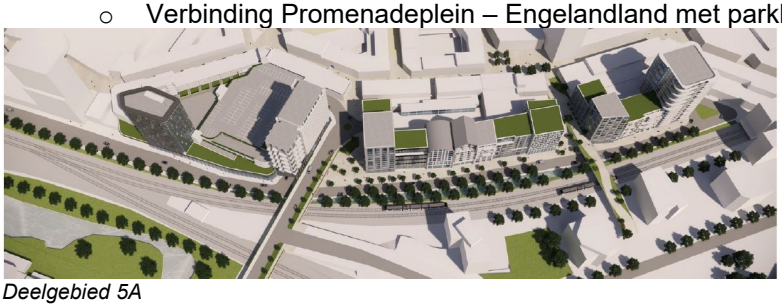
De opgave en prioritering

De binnenstad is ingedeeld in 9 deelgebieden:
Deelgebied 1, Denemarkenlaan e.o.;
Deelgebied 2a, Europaweg/ Ondine schouw e.o.;
Deelgebied 3, Luxemburglaan e.o.;
Deelgebied 4, Brusselstraat e.o.;
Deelgebied 5a/5b, Zuidflank Nederlandlaan/Engelandlaan;
Deelgebied 6, Markt 10 en Centraal Park
Deelgebied 7, Dorpsstraat
Deelgebied 8, Centrum West.
Deelgebied 9, Stads souterrain

Op basis van de uitkomst van de analyse is in het kader van de uitvoering van de Visie Binnenstad te starten met de haalbaarheidsfase van de volgende drie gebieden:

- Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage) en
    - Toevoegen ca. 250 woningen
    - Upgrade openbare ruimte
        - Aansluiting Duitslandlaan
        - Herprofilering Luxemburglaan
        - Oversteek Europaweg/Woonhart

- Deelgebied 5a Zuidflank/Nederlandlaan.
    - Toevoegen ca. 750 woningen + stedelijke voorzieningen in de plint
    - Upgrade openbare ruimte
    - Verbinding Promenadeplein – Engelandland met parkbrug


Deelgebied 5A

- Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o. (inclusief Duitslandlaan)
    - Toevoegen ca. 400 woningen + stedelijke voorzieningen in de plint
    - Upgrade openbare ruimte
        - Herprofilering incl. singel Duitslandlaan
        - Herprofilering Italiëlaan/Denemarkenlaan

Deze deelgebiedsontwikkelingen bieden grote kansen voor een toevoeging van hoogwaardige woningen en voorzieningen aan de binnenstad en de toevoeging van een aantrekkelijke openbare ruimte. De herontwikkelingen worden als zodanig benoemd in de Visie Binnenstad 2040. Het belang is, middels uitgangspunten en ambities op hoofdlijnen, met het raadsbesluit van 21 september 2021 bevestigd. Er is grote bereidheid van vastgoedeigenaren om te investeren in deze drie deelgebieden in de Binnenstad. De verwachting is dat er op relatief korte termijn gestart kan worden met enkele belangrijke gebiedstransformaties.

Gebiedspaspoorten
Onderdeel van de haalbaarheidsfase is het opleveren van een gebiedspaspoort (inclusief participatie), businesscase per deelgebied en ontwikkelstrategie. In de gebiedspaspoorten wordt een algemene schets gegeven van de te bebouwen oppervlakten, de verschillende bouwhoogtes, de (woningbouw) programmering, en een elementaire visie op de inrichting van de openbare ruimte, zoals hoe de groenstructuren worden versterkt. Dit alles in relatie tot de bestaande omgeving en ter nadere concretisering van de Visie Binnenstad 2040 en Zoetermeer 2040. De gebiedspaspoorten worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Bij de verdere uitwerking van de deelgebieden in gebiedspaspoorten zal een realistische bandbreedte gegeven worden over de te verwachten hoogtes van de projecten in hoogbouw categorie 4. Met deze uitwerking zal het college ook uitvoering geven aan motie 2009-04, meer duidelijkheid over maximale bouwhoogtes.

De overige deelgebieden van de visie Binnenstad zullen later in de tijd worden opgepakt. Dat wil zeggen dat de haalbaarheidsfase daarvan nu nog niet wordt gestart.

Producten

- Haalbaarheidsfase geprioriteerde deelgebieden
  De haalbaarheidsfase van de drie geprioriteerde deelgebieden wordt gestart, door middel van een projectopdracht waarbij er per deelgebied in ieder geval zal worden opgeleverd:
  - een gebiedspaspoort (na participatie),
  - businesscase per deelgebied
  - ontwikkelstrategie
  - raadsvoorstel ter besluitvorming

Bijlage 1 Gebiedspaspoort deelgebied Binnenstad

Door de Raad is het besluit genomen om te werken met gebiedspaspoorten. Hier is nog niet eerder mee gewerkt. De Raad heeft aangegeven dat in de gebiedspaspoorten in ieder geval een algemene schets wordt gegeven van de te bebouwen oppervlakten, de verschillende bouwhoogtes, de (woningbouw) programmering, en een elementaire visie op de inrichting van de openbare ruimte, zoals hoe de groenstructuren worden versterkt. De gebiedspaspoorten worden ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Vanuit de binnenstad is een voorstel gedaan voor een gebiedspaspoort voor een deelgebied. Hierin is meegenomen een onderdeel van de participatie uit de voorgestelde buurtvisie en is het aangevuld met onderdelen uit het plan uitwerkingskader(PUK).

1. **Aanleiding**
   Doel Gebiedspaspoort
   Beschrijving
   Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie
   Waar en wat (grenzen, eigendomssituatie)
   Leeswijzer

2. **Kaders deelgebied**

   Kader Binnenstad – VB 2040
   Positie deelgebied in geheel VB2040 (kaart)

   Kaders deelgebied - 8 Bouwstenen
   Toepassing-doorwerking bouwsteen in tekst en eventueel aangevuld met beeld/kaart.
   1 Definitie en positionering in stedenbouwkundig weefsel- samengestelde blokken
   2 Definitie en positionering voorkanten/oriëntatie en achterkanten
   3 Definitie en positionering stedelijke plint
   4 Definitie en positionering verschillende categorieën hoogte, maat en schaal
   5 Definitie en positionering verschillende openbare ruimtes
   6 Doorwerking in de mogelijkheden tot vergroening in de openbare ruimte
   7 Definitie en positionering van de “actieve” daken.
   8 Definitie en toepassing van klimaat adaptief, natuur inclusief en circulair bouwen.

   Kader Beeldkwaliteit
   Relatie BKP binnenstad (kaart)
   Met o.a.: Architectuur en uitstraling, opbouw, oriëntatie gevels, overgangen: privé-publiek, binnen-buiten, parkeeroplossingen

   Kader openbare ruimte
   Relatie o.r. plan binnenstad (kaart)
   Functie, gebruik en uitstraling.
   Relatie/positionering in de bovenliggende structuren: water groen/ecologie, verkeer.
   Principe doorsnedes/oplossingen. (kaart en tekeningen)
   Hierin zitten verwerkt de uitgangspunten van verkeer, ecologie, beheer en civiel

   Kader programma
   Relatie programma binnenstad
   Wonen (kwalitatief en kwantitatief), definitie woonmilieu, woonproduct, doelgroep
   Niet-wonen (kwalitatief en kwantitatief): Economie, maatschappelijk (onderwijs, cultuur, sport zorg, etc.)

   Kader Planologie
   Planologische procedure Bestemmingsplan/omgevingsplan
   Positie/doorwerking HER

   Totaalkaart

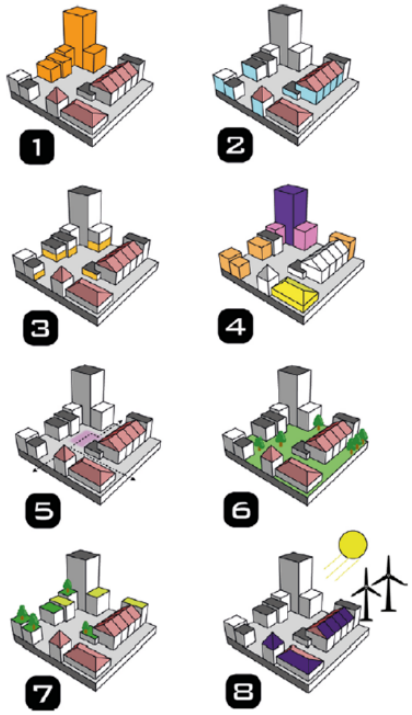
3 **Financiën**

Integrale businesscase op deelgebied niveau.

4 **Participatie en Communicatie**

- Een overzicht van alle belanghebbenden en een plan hoe zij actief zijn benaderd Het concept gebiedspaspoort (hoofdstuk 2 Kaders) wordt besproken met de belanghebbenden/omwonenden: de uitgangspunten voor bebouwing van de verschillende kavels en openbare ruimte binnen het gebied. Aandachtspunten worden opgehaald, afspraken over een klankbordgroep vanuit de belanghebbenden worden gemaakt.
- Een aangepast gebiedspaspoort wordt gepresenteerd aan de belanghebbenden/omwonenden met daarbij een toelichting wat er met hun aandachtspunten is gedaan.
- Het gebiedspaspoort wordt als voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Het verslag van de reacties van de belanghebbenden wordt daarbij gevoegd zodat de raad er kennis van kan nemen.
- De gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige visie vast en het college kan vervolgens de vastgestelde uitgangspunten gebruiken voor de verdere ontwikkeling van de buurt.

Bijlage 2 De acht bouwstenen



Als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen zijn acht ruimtelijk-programmatische bouwstenen geformuleerd. Deze bouwstenen hebben als doel een ruimtelijk en programmatisch kader te geven. Door de toepassing van deze bouwstenen wordt de kwaliteit geborgd en raken de nieuwe ontwikkelingen verankerd in hun omgeving. De bouwstenen zijn altijd toepasbaar maar per deelgebied of project kan de focus anders liggen

1. Bouw in (samengestelde) stedelijke blokken.
Van individuele gebouwen naar samenhangend stadsweefsel. Dat betekent dat de binnenstad is opgebouwd uit gesloten en/of samengestelde bouwblokken met een duidelijke representatieve voorkant aan de openbare ruimte en een achterkant aan de binnentuin of hof. In het deelgebied Dorpsstraat is ditzelfde principe toepasbaar in het aanwezige (dorps)weefsel.

2 . Het stedelijke blok heeft een representatieve voorkant aan de openbare ruimte. Het stedelijk bouwblok en aanliggende openbare ruimte hebben een duidelijke relatie en versterken elkaar.

3. Het stedelijke blok heeft een stedelijke plint
Functiemenging is essentieel om de binnenstad aantrekkelijk te maken. De stedelijke plint is de begane grondverdieping en eventueel de laag erboven. Vaak heeft deze een hogere verdiepingshoogte die direct aansluit op de aanliggende openbare ruimte. De plint wordt gevuld met commerciële en/of maatschappelijk voorzieningen die ondersteunend zijn aan de centrum en de woonfunctie van de binnenstad. Daarnaast kunnen sporadisch de voordeuren of ingangen van (meestal bovenliggende) woningen in de plint komen. Ook zijn woon-werk units en kantoren goed voorstelbaar.

4. De maat en schaal van het stedelijk blok
In de binnenstad wordt uitgegaan van vier categorieën maat en schaal. Zie afbeelding. Categorie 1: hoogte tot 12 meter, Categorie 2: 12-18 meter, Categorie 3: 18-40 meter, Categorie 4: hoger dan 40 meter tot een maximum van 90 meter.

5. Openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met veel verblijfs- en gebruikskwaliteit.
Er ontstaat een netwerk van betekenisvolle openbare ruimtes. Elke ruimte heeft een duidelijke eigen identiteit. Er wordt gestreefd naar een palet van verschillende soorten openbare ruimtes waarbij de verblijfs- en gebruikswaarde doorslaggevend is en voor iedereen toegankelijk is. Daarnaast wordt een parkeeroplossing gegeven. Er wordt altijd gestreefd naar een gebouwde parkeervoorziening.

6. Openbare ruimte wordt groen ingericht
Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van verschillende soorten groen en water die ook aansluit bij de natuur inclusieve bouw/gevels of tuinen.

7. De vijfde gevel (dak) optimaal benutten.
Het dak wordt zo optimaal mogelijk ingericht voor energievoorzieningen, groen, waterbuffering en openbare en /of collectieve ruimte. Het dak heeft een goede toegang vanuit de openbare ruimte.

8. Klimaat adaptief, natuur inclusief en circulair bouwen.
Klimaatadaptatie en circulair bouwen wordt zo veel mogelijk geïntegreerd in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) wordt bevorderd en gefaciliteerd.