

BEELDKWALITEITSPLAN

ZOETERMEER BINNENSTAD (NOORDELIJK DEEL)

Motivering Beleidsregel

NENSTAD iN ANDER DAGLiCHT DE BiNNENSTAD iN JE DROMEN
SCHAP DE BiNNENSTAD iN CONCERT DE BiNNENSTAD iN ONTWiKKELiNG
BiNNENSTAD iN CIJFERS DE BiNNENSTAD iN EEN OOGOPSLAG

gemeente
Zoetermeer

COLOFON

Uitgave van Gemeente Zoetermeer
Stedelijke Ontwikkeling - Ruimtelijk Beleid
Juni 2025

Inhoud, lay-out en afbeeldingen: Gemeente Zoetermeer en De Zwarte Hond
Bij de samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal correct te vermelden.
Wanneer u meent dat u hier niet of incorrect vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stedelijke ontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan informatie onvolledig of niet helemaal correct zijn weergegeven. Aan de informatie in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

gemeente Zoetermeer

DZH DZH DZH
de zwarte hond
architecture urbanism strategy



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Aanleiding en doel 4
- **1.1 Aanleiding** 4
- **1.2 Doel** 4
- **1.3 Leeswijzer** 4

Hoofdstuk 2: Grenzen beeldkwaliteitsplan 6

Hoofdstuk 3: De identiteit van het gebied 7
- **3.1 Het stadshart in de geschiedenis van Zoetermeer** 7
- **3.2 Zoetermeer als stad van het experiment** 8
- **3.3 Algemene kenmerken van het gebied** 10
- **3.4 Kenmerken ruimtelijke structuur** 17

Hoofdstuk 4: Toekomstige situatie 18
- **4.1 Principes de nieuwbouw en transformatie** 18
- **4.2 De nieuwe uitnodigende ontwikkelingen bouwen op het DNA** 19
- **4.3 De zeven leidmotieven** 20
- **4.4 Parkeren auto en fiets** 22

Intermezzo: Rust, reuring en ruis *24*

Hoofdstuk 5: Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Zoetermeer binnenstad (noordelijk deel) 26

Hoofdstuk 6: Artikelgewijze toelichting 33

Bijlagen 37
- **1. Afbeeldingen** 37
- **2. Referentiebeelden** 38

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde Visie Binnenstad 2040 (sept 2020) is er behoefte aan een toetsingsinstrument in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de initiatiefnemers en een basis voor de gesprekken in de CRK en de stadbouwmeester, voor zover dit initiatieven betreft in een samengesteld bouwblok.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan sluit aan op de Visie Binnenstad 2040 en bouwt voort op het DNA van het bestaande Stadshart van Zoetermeer.

1.2 Doel

Met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken in een samengesteld bouwblok alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Aan de hand van de beleidsregel in dit beeldkwaliteitsplan, wordt mede beoordeeld of een bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit. De welstandsnota Zoetermeer blijft – voor zover het geen bouwwerken in een (al dan niet) samengesteld bouwblok betreffen – onverminderd van toepassing.

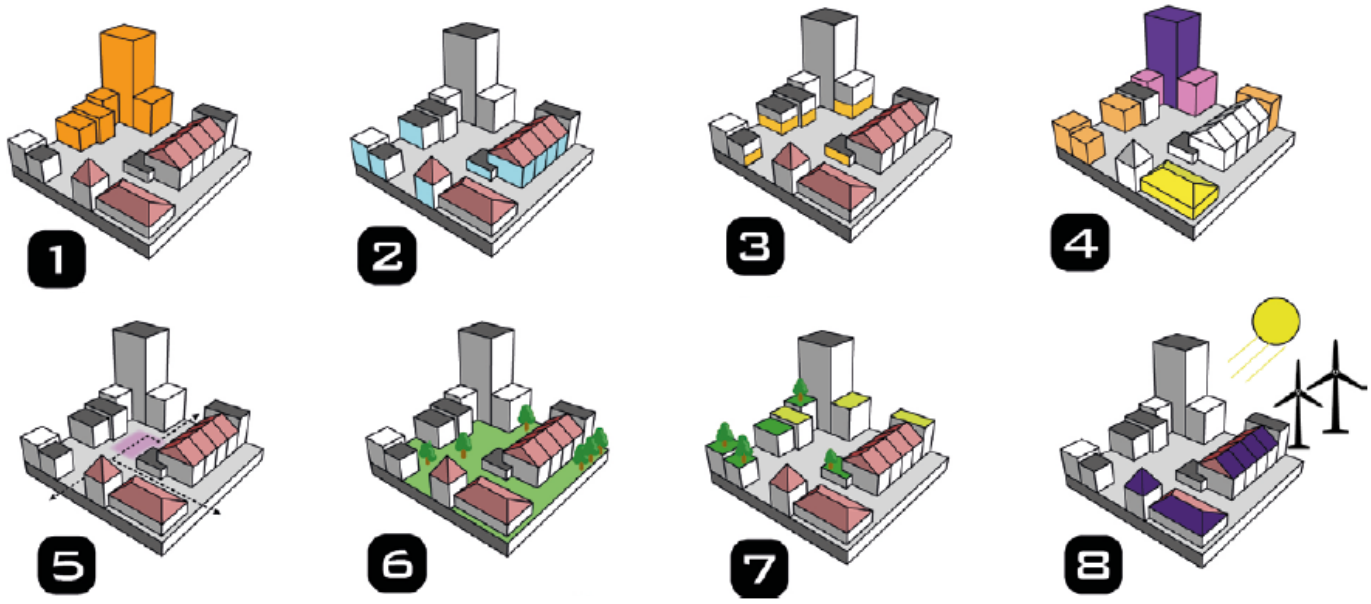
1.3 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan is de publieksversie van beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet[1]. In deze publieksversie van de beleidsregel worden artikelnummers aangegeven. Die verwijzen naar de gepubliceerde juridische versie van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel). De juridische versie is altijd leidend en kunt u vinden op Zoeken | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

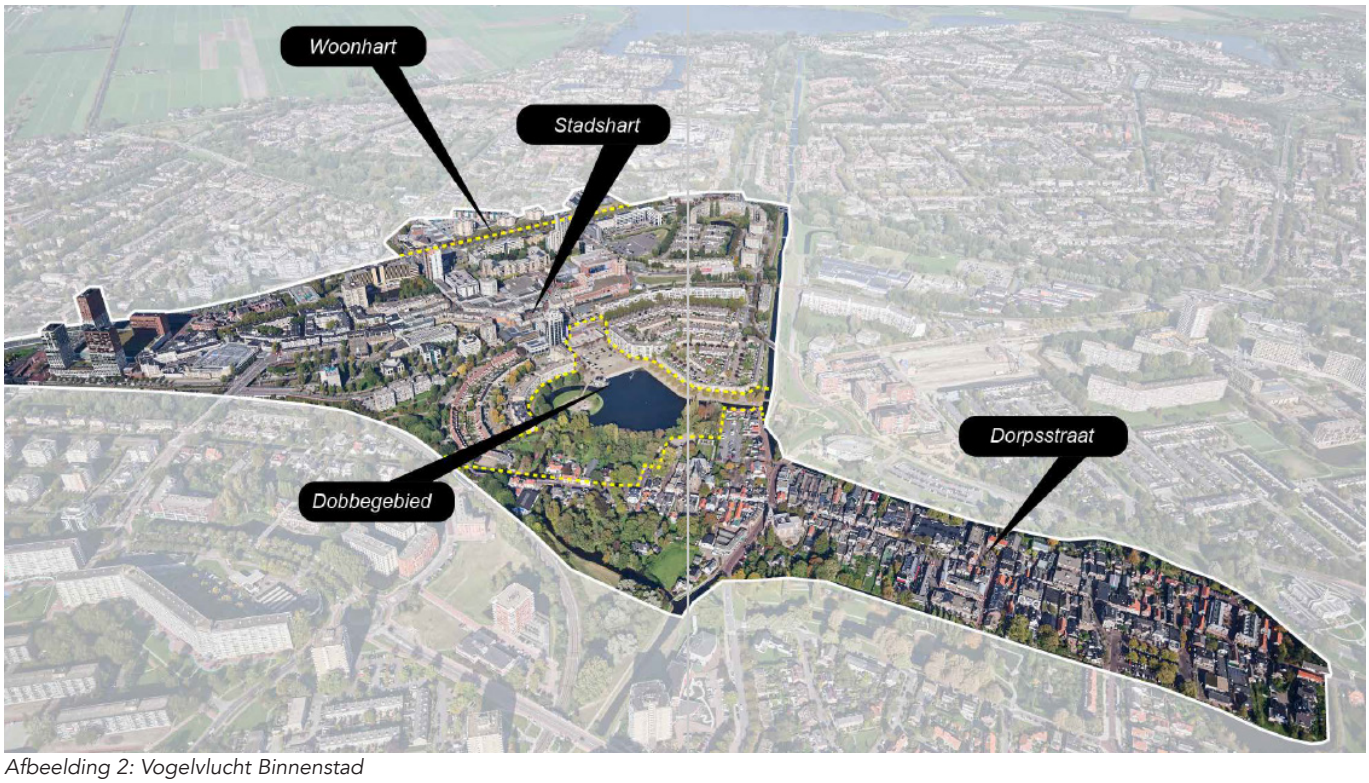
Na het inleidende hoofdstuk staan in hoofdstuk 2 de grenzen van het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft. Hoofdstukken 3 en 4 vormen de motivering van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel). In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op de identiteit en geschiedenis van het Stadshart Zoetermeer. Hoofdstuk 4 beschrijft het ontwerpconcept/principes voor de toekomstige situatie.

In hoofdstuk 5 staan de beleidsregel. Dit zijn beleidsregel, zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In hoofdstuk 6 staat de artikelsgewijze toelichting op beleidsregel.

1 Artikel 4.19 (regels over het uiterlijk van bouwwerken) Als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de gemeenteraad beleidsregel vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregel zijn zoveel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.
https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01#Hoofdstuk4_Afdeling4.3_Paragraaf4.3.1

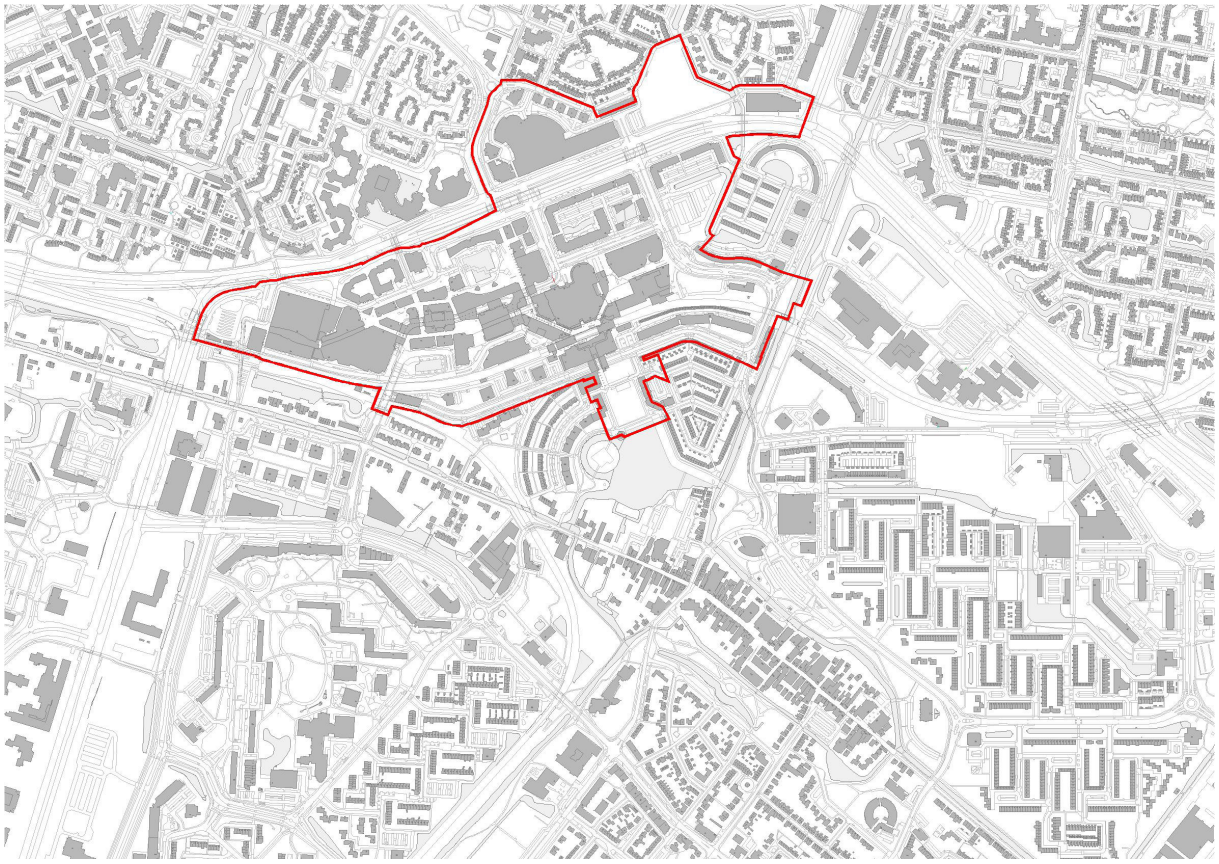


Afbeelding 1: Bouwstenen Binnenstad
1 Bouw in (samengestelde) stedelijke blokken; 2 Het stedelijke blok heeft een representatieve voorkant aan de openbare ruimte; 3 Het stedelijke blok heeft een stedelijke plint; 4 De maat en schaal in 4 categorieën; 5 Openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met veel verblijfs- en gebruikskwaliteit; 6 Openbare ruimte wordt groen ingericht; 7 De vijfde gevel (dak) optimaal benutten; 8 Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen.

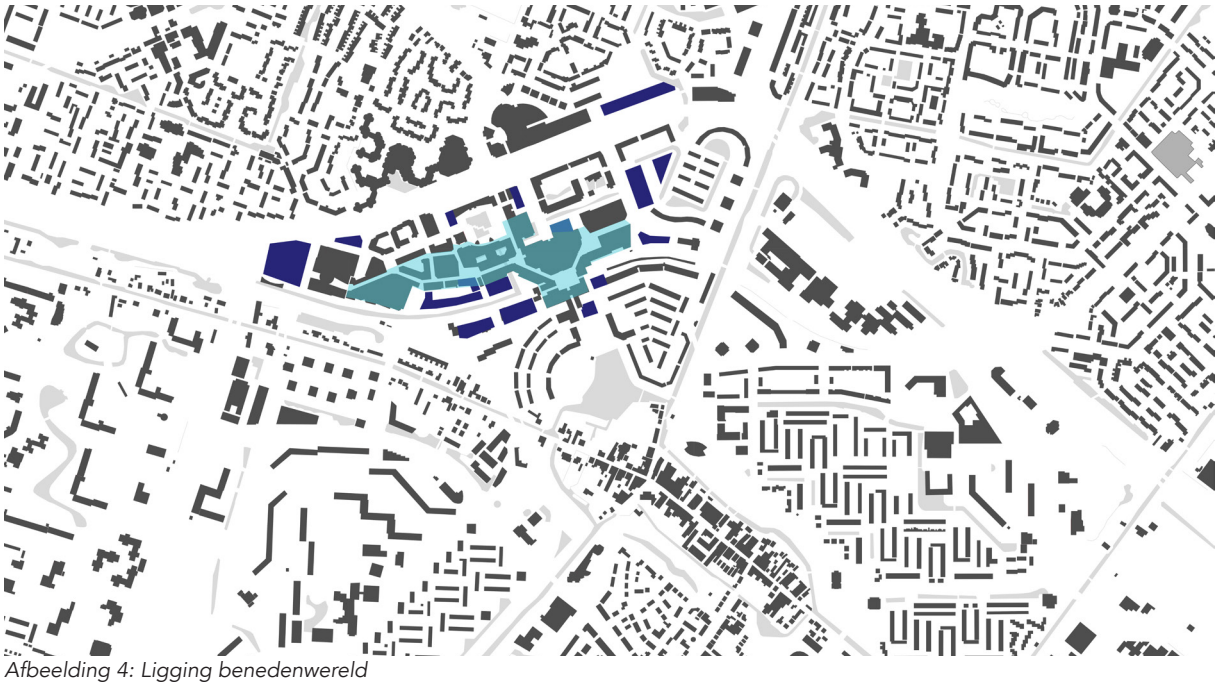


Afbeelding 2: Vogelvlucht Binnenstad

HOOFDSTUK 2: GRENZEN GEBIED BEELDWALITEITSPLAN



Afbeelding 3: Ligging en begrenzing beeldkwaliteitsplan



Afbeelding 4: Ligging benedenwereld

HOOFDSTUK 3: DE IDENTITEIT VAN HET GEBIED

3.1 Het Stadshart in de geschiedenis van Zoetermeer

In de jaren vijftig had Nederland te kampen met woningnood. Dat betekende dat er een groot aantal nieuwe woningen moest worden gebouwd. Het doel van de stad Den Haag en omgeving was om huizen te bouwen voor 100.000 inwoners. Zoetermeer, als onderdeel van de metropoolregio, zou ook gaan groeien - van aanvankelijk 15.000 inwoners naar 40.000 en uiteindelijk naar 100.000.

Met deze groei zou Zoetermeer een stad met een eigen centrum moeten worden. Het toenmalige centrum van Zoetermeer - de Dorpsstraat – was niet voldoende om als stadshart voor de hele stad te dienen en alle nieuwe functies die nodig waren te huisvesten. In het eerste plan was geen sprake van een woonfunctie in het stadshart en werd een vrij leeg stadshart voorgesteld met 10ha bebouwd oppervlak, 12ha parkeerterreinen en 13ha aan wegen en pleinen.

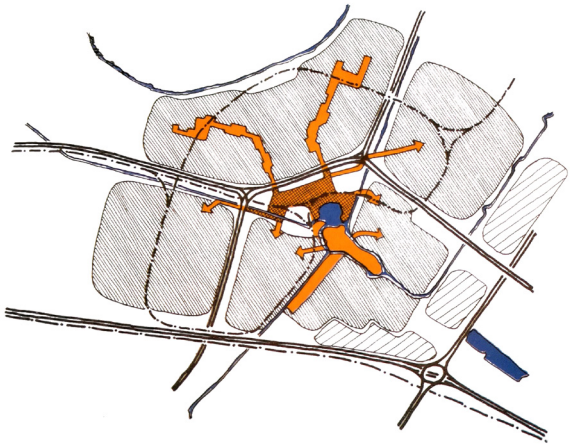
Na meerdere ontwerpsessies waarin vele ontwerpideeën werden ontwikkeld, werd een visie voor het stadscentrum opgesteld. Daarin werd het Stadshart voorgesteld als een aparte wijk in Zoetermeer, met een structuur van twee verdiepingen met verkeer en parkeren op de begane grond en voorzieningen, voornamelijk winkels, op het verhoogde maaiveld. Op de hogere verdiepingen waren woningen en kantoren gepland.

De ambitie was om een samenhangend deel van de stad te creëren dat organisch zou groeien. Daarom werd besloten de hoogteverschillen tussen het verhoogde maaiveld en de omliggende straten op te lossen met stijgende paden met aan weerszijden aangrenzende gebouwen.

Het politie- en brandweerbureau was het eerste gerealiseerde gebouw in het Stadshart, uit 1978.

De verschillende tijdsgeesten waarin het Stadshart is gerealiseerd zijn terug te zien in de combinatie van het rationele gedachtegoed uit de jaren 60 en de kleinschaligheid uit de jaren 70. In de uitvoering zijn ook de crisisjaren van de jaren 80 zichtbaar, met name aan de zuid- en oostkant van het stadshart, waar onvoltooide situaties zijn ontstaan en meerdere panden aan een opknapbeurt toe zijn.

Na de eeuwwisseling zijn aan de flanken van het winkelgebied nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, zoals aan de Nederlandlaan, de Oostwaarts en Spazio. Deze ontwikkelingen laten een nieuw gezicht van het Stadshart zien.



Afbeelding 5: Het Stadshart van Zoetermeer moest als een zenuwcentrum van de stad gaan fungeren, met lange uitlopers de wijken in. Tussen de oude Dorpsstraat en het nieuwe Stadshart kwam de Dobbeplas met een groot stadspark.

3.2 Zoetermeer als stad van het experiment

Meer dan 80% van het bebouwd oppervlak van Zoetermeer is in tussen 1945-1990 gerealiseerd. Er is bijna geen andere stad in Nederland, waar dit het geval is, behalve bij echte nieuwe steden als Almere en Lelystad. De New Town Zoetermeer is ontworpen als een autonome en complete stad en was niet bedoeld als slaap- of satellietstad van Den Haag. Uniek is het compacte stadsontwerp met veel aandacht voor groen dat op verschillende niveaus in de stad aanwezig is. Van west via noord naar oost is een brede ceintuur van parken gecreëerd, waarvan de open, onbebouwde Meerpolder onderdeel uitmaakt. Maar ook op wijk- en buurtniveau is een van tevoren bepaalde grote hoeveelheid wijk- en buurtgroen aanwezig. Dit maakt van Zoetermeer een stad tussen de parken. Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat er in de ontwikkeling van Groot-Zoetermeer vier verschillende fases te onderscheiden zijn. De fases zijn ingeluid door maatschappelijke ontwikkelingen die hun weerslag hebben gekregen in ideeën over architectuur en stedenbouw van de stad.

Eerste fase: forensendorp 1945-1962

Na de oorlog kwam naar een plan van Stad en Landschap het plan Uitbreiding Dorp tot stand. Dit plan voorzag in een nieuw dorp naast het oude dorp dat werd aangelegd tussen het oude dorp in het noorden, de rijksweg A12 en de spoorlijn in het zuiden, de Rokkeveenseweg in het oosten en Delftsewallenwetering in het westen. Op de overgang tussen oud en nieuw werd naar een ontwerp in 1950-1951 het Wilhelminapark aangelegd. Het uitbreidingsplan bestond uit verschillende buurten, waaronder een villabuurtje (Oranjebuurt), woonbuurten met vooral rijtjeswoningen van twee bouwlagen hoog met kap en buurten met gestapelde laagbouw bestaande uit lage portiek- en galerijflats. Een modernistisch winkelcentrum werd gepland inclusief een busstation aan de Marijkestraat. Het nieuwe dorp kreeg moderne voorzieningen, zoals een sportpark, het Vernèdepark, een industrieterrein en een scholenzone.

Tweede fase: grootschaligheid en hoogbouw 1962-1968

De gemeente Zoetermeer had zich echter al in 1962 bij de regering aangemeld om de overloop van Den Haag op te vangen. Al snel werd door de gemeente een ontwerpteam voor de nieuw te maken stad geïnstalleerd: de Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer (WOZ). Zij ontwierpen een H-structuur van hoofdwegen die over de eeuwenoude lintenstructuur van het tweelingdorp Zoetermeer-Zegwaart kwam te liggen. De nieuwe stad werd ontworpen volgens de toen heersende mode van de rationele, modernistische stad, waarbij monofunctionele gebieden (woonwijken, bedrijfsterreinen, stadscentrum) ruimtelijk van elkaar gescheiden liggen. Het verkeersysteem, de H-structuur, verbindt de verschillende wijken die als bloembladen rond om een nieuw te maken stadshart liggen. Het Struktuurplan 1968, zoals het plan uiteindelijk is gaan heten, is vrijwel in zijn geheel uitgevoerd en is de basis van Groot Zoetermeer, de stad zoals we die nu kennen. Vanaf 1962 startte de eerste fase van de groeikern

die getypeerd wordt door modernistische stedenbouw die gecombineerd werd met de wijkgedachte. De wijken liggen gescheiden van elkaar door de H-structuur van 'parkways' en kregen eigen sociaal-culturele voorzieningen, winkels en kleinschalige bedrijven. Nieuw was dat de stad een eigen openbaar vervoerssysteem kreeg, de Zoetermeerlijn (nu Randstadrail), die alle wijken met elkaar verbindt. Typerend zijn de lange, gebogen wanden van hoogbouw en solitair staande woontorens die vrij in een groene setting zijn geplaatst.

Derde fase: kleinschaligheid en bloemkoolwijken 1968-1980

Tegen de hoogbouw en de modernistische stedenbouw kwam men rond 1968 internationaal, landelijk (Hoog Catharijne in Utrecht) en ook in Zoetermeer in opstand. De wijken werden unheimisch gevonden. Mensen konden niet goed hun eigen huis terugvinden en misten de menselijke maat. Tijdens de bouw van Meerzicht ging het roer om en werd overgeschakeld naar een meer kleinschalige architectuur en stedenbouw. Het ideaal was nu een 'geaarde stad' met hoofdzakelijk laagbouw die in clusters gebouwd werd. De zogenaamde bloemkoolwijken deden hun intrede: onder invloed van het structuralisme werden woningen in clusters, woonerven, gebouwd die onderling werden verbonden door een fijnmazig netwerk van straten. Was voor 1968 de verdeling hoogbouw-middenbouw-laagbouw 75-10-15%, er werd nu uitgegaan van een verdeling van 10 30-60%. Dit en de veranderde idealen leidden tot een driftig experimenteren met een nieuwe stedenbouwkundige ontwerptechnieken en nieuwe vormen van wonen en dubbel grondgebruik, zoals de dekwoningen, de terasflat en de woondekken. Maar er zette ook de experimenteerdrift door met de houtskeletbouwwoningen. Eind jaren '70 werd de Hollandse stad een bron van inspiratie.

Zoetermeer is een stad met een dubbelhart met zowel een historisch (Dorpsstraat) als modern hart en daartussen een grote vijver, de Dobbe, als buffer. Het nieuwe stadscentrum moest vooral herbergzaamheid en gezelligheid bieden. Voor de maatvoering van de bebouwing en de straten dienden Hollandse en Italiaanse historische steden als voorbeeld. Wel werd het opgetilde maaiveld als uitgangspunt gehandhaafd met een benedenwereld voor transport, parkeren en bevoorrading en een bovenwereld voor winkelen, horeca en wonen.

Vierde fase: de post-groeikernperiode 1980-1990

Al tijdens de planvorming van Seghwaert (jaren '70) kwam er een tegenreactie op de bloemkoolwijken, de kleinschaligheid. Onder invloed van architect Carel Weeber verzette men zich tegen de Nieuwe Truttigheid en paste een meer rationele en geometrische stedenbouw toe. Het principe van het structuralisme, de bloemkoolwijken, werd verlaten en er kwam een wijk met assen en grote geometrische patronen. Er werd een sprong over de A12 gemaakt. Belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van de wijk was de Floriade die in 1992

in Zoetermeer gehouden werd. Een groot deel van het Floriadeterrein is na 1992 opgegaan in de wijkbebouwing, maar met een hoog groen gehalte. Centraal ontwerppunt van Rokkeveen is de monumentale watertoren: van hieruit lopen verschillende assen en andere routes. Voor het stedenbouwkundig ontwerp werd de zogenaamde Driesporenmethode toegepast, waarbij de lagen van analyses en ontwerpen wat topografie, functionaliteit en compositie betreft, over elkaar heen werden gelegd.

Na 1990

Met voltooiing van Rokkeveen was aan de taak van de groeikern voldaan: Zoetermeer had meer dan 100.000 inwoners. Maar dit betekende niet het einde van de doorontwikkeling van Groot Zoetermeer. Dit gebeurde wel op basis van een nieuw landelijk beleid, de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, kortweg de Vinex genoemd. In het hele land werden zogenaamde Vinexwijken aangelegd. Hoewel Zoetermeer eerst geen Vinexwijk zou krijgen, werd in 1994 toch besloten dat een woonwijk met 8.500 woningen gebouwd mocht worden: Oosterheem. Oosterheem heeft een orthogonaal stratenpatroon met daarbinnen enkele grote assen. Met Oosterheem was het gemeentelijk grondgebied volgebouwd. Er kwam een einde aan de ongelimiteerde uitdijing van de stad door steeds een nieuwe wijk aan te leggen. De aandacht heeft zich daarom naar de bestaande stad verlegd. De eerste grote ingreep was de herstructurering van de oudste wijk van de groeikern, Palenstein.
De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en bebouwing is hier rigoureus gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Daarnaast vindt op verschillende plekken van de stad, maar vooral in het stadshart, hoogbouw plaats om voldoende nieuwe woningen te realiseren. Eén van de poten van H-structuur, de Afrikaweg, zal worden getransformeerd tot een stadsstraat met aan weerszijden bebouwing waar ongeveer 7000 woningen zullen worden gerealiseerd.
Duidelijk is al wel dat Zoetermeer een laboratorium voor stedenbouw en architectuur is (geweest). Er is steeds druk geëxperimenteerd met nieuwe concepten en modellen zowel qua stedenbouw als architectuur. Elke cultuuromslag is te zien in de ontwikkeling van de opeenvolgende wijken. Dit zorgt ervoor de iedere wijk een eigen signatuur heeft, maar toch ook weer deel uitmaakt van de stad als geheel. Daarnaast zijn in Zoetermeer vanwege de vroege start als groeikern alle stromingen in de architectuur en stedenbouw vanaf de jaren zestig te vinden. Veel architecten en stedenbouwers van naam hebben in Zoetermeer gewerkt. Hoewel het imago van jaren zestig- en zeventigwijken niet heel positief is, zorgt de zorgvuldigheid waarmee ze zijn ontworpen toch voor een relatief hoge ruimtelijke kwaliteit van de stad, zeker in vergelijking met andere new towns. En deze kwaliteit verdient het om gekoesterd te worden.



Afbeelding 6: Meerzicht 1969-1974



Afbeelding 7: Woondekken in Buytenwegh (jaren '70)



Afbeelding 8: Seghwaert (jaren '70)



Afbeelding 9: Segwhaert (jaren '70)



Afbeelding 10: Rokkeveen (jaren '90)



Afbeelding 11: Oosterheem(jaren '10)

3.3 Algemene kenmerken van het gebied

Observaties

De binnenstad van Zoetermeer heeft een levendig en gemengd voetgangersgebied. Een feest om te winkelen en te ontmoeten.



Het stadshart is ontworpen op de bereikbaarheid met auto en rail. Maar deze zware infrastructuur zorgt ook voor een geïsoleerd eiland voor voetgangers.



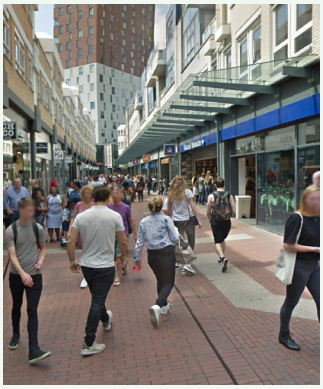
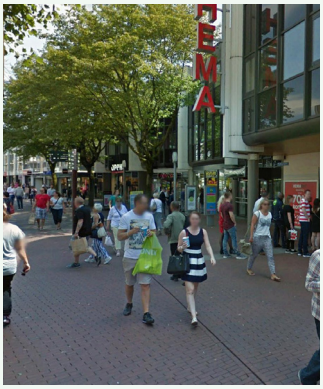
De overgangszone tussen het voetgangersgebied en de infrastructuur is niet gericht op de menselijke maat maar op logistiek.

Deze zone, met een ondermaatse ruimtelijke kwaliteit, biedt de ruimte én kansen wanneer deze ontwikkeld wordt tot een gemengde binnenstad.

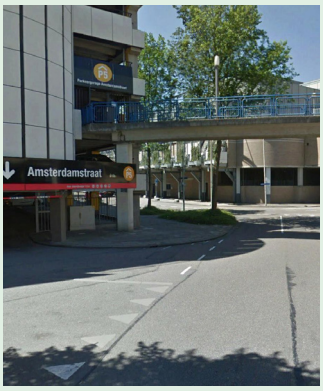





De binnenstad is een bruisende ontmoetingsplek..

..een feest om te winkelen, te werken en te wonen

De leuke plekken liggen verhoogd, goed bereikbaar met de auto, OV en mindere mate de fiets..




..en heeft poorten met hoogteverschillen die lastig overbrugbaar zijn.




In het stadshart zitten opgeknapte plekken..




..en plekken waar de ruimtelijke kwaliteit ondermaats is.

Ruimtelijke opzet

De binnenstad van Zoetermeer ligt centraal in de stad en is net als elke andere Zoetermeerse wijk een apart gebied, een eiland dat door hoofdwegen, groen en water is gescheiden van de omliggende wijken.

De verkeersstructuur is het fundament voor de ruimtelijke opzet en is ontworpen voor een maximale bereikbaarheid. De binnenstad ligt daarom precies op de knoop waar alle wijken samenkomen aan de hoofdverkeersontsluiting (de 'H structuur''). Ook met het openbaar vervoer is de binnenstad uitstekend bereikbaar. Zo kent de binnenstad van Zoetermeer ervaringen uit een ander tijdperk; een overvloed aan parkeerplaatsen, binnen 10 minuten op de snelweg en met de trein of bus zo het centrum in.

Echter is het voor de fietser en voetganger een ander verhaal. Vanaf de zuid- en oostkant is het lastig om de binnenstad in te komen. Verder zorgt de infrastructurele ontsluitingsstructuur voor een barrière tussen de woonwijken en de binnenstad. Maar ook in de binnenstad zelf bevinden zich barrières. Zo delen de RandstadRail en de Europaweg de binnenstad in drieën, waardoor fietsers en voetgangers het gebied maar op een paar manieren kunnen doorkruisen.

Het stadshart

Het stadshart van Zoetermeer is een unieke plek te noemen die uitzonderlijk en consequent is uitgevoerd zowel in technische als ruimtelijke oplossingen. Waar anders vind je een stadhuisplein dat 6 meter hoger ligt dan het maaiveld? Het stadshart ligt geheel op betonnen palen en platen (m.u.v het westelijk deel dat is opgehoogd). Zo heeft het winkelend publiek geen last van de RandstadRail of logistiek verkeer.

Benedenwereld of Stadssouterrain

Ongeveer 10 overdekte parkeervoorzieningen aan de randen van het stadshart vormen samen met de toevoerwegen de benedenwereld. Deze benedenwereld toont zich aan de randen van het stadshart open en bloot naar de buitenwereld en is niet ontworpen op beleving maar puur op functionaliteit. Dit levert een onprettige overgangszone op tussen het stadshart en de omliggende buurten.



Bovenwereld

Een nieuw ontworpen stadscentrum als kloppend hart voor de stad. Een stadshart is namelijk niet alleen een winkelcentrum. Het is een publieke plek voor alle stedelingen, waar het levendig en gezellig is en waar men vaker komt en langer blijft dan nodig. De binnenstad is een sterke concentratie van alle facetten uit de samenleving en is divers van karakter.

Daarom bestaat de binnenstad uit een mix van winkels, horeca, warenhuizen, kantoren, bioscopen een theater, sport en woningen. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een compacte bouw met nauwe straten met laag- of middelhoogbouw. Slechts op enkele plekken is hoogbouw mogelijk. Een mix van wonen en werken op gebouwniveau met stedelijke plinten is afgeleid van historische binnensteden.

Een lange promenade met een geknikt stratenverloop, onderbroken door intieme pleintjes met herkenbare oriëntatiepunten, zoals het Burgemeester Wegstapelplein, vormt de ruggengraat van het stadshart. Samen met de plek van verschillende functies en de locatie van belangrijke publieke gebouwen liggen deze vast. Dit is de hardware van het stadshart. Tussen de nerven bevinden zich de cellen, deze kunnen in de loop van tijd worden opgevuld, en worden veranderd. Een op het oog organisch gegroeid geheel dat in de toekomst kan doorgroeien of veranderen. De gebouwen staan dicht bij elkaar en vormen zo gesloten en intieme straten. Het gevelbeeld is afwisselend als gevolg van het geknikte stratenpatroon en de keuze om panden op te knippen in kleinere eenheden. Om in een niet overdekt winkelcentrum toch droog te kunnen lopen zijn er arcades toegevoegd, die op sommige punten van de ene naar de andere zijde van de straat verspringen. Deze arcades zijn echter wel laag, waardoor er een donkere en benauwde sfeer rondom de plint ontstaat en deze beleving onprettig maakt. Daarom is in het verleden gekozen een deel van de arcades dicht te zetten en luifels toe te voegen. Arcades op bepaalde plekken in een vorm met voldoende hoogte en licht kan een eigentijdse invulling van het DNA van het stadshart zijn.



Het stadshart en hoe je er doorheen beweegt is ontworpen aan de hand van de methodes die in de jaren ‘80 veel werden gebruikt. Boeken als ‘‘The Image of the City’’ van Kevin Lynch en ‘A Pattern Language’’ werden als inspiratie gebruikt.

Zo is ontworpen aan karakteristieke routes, drukte- en stiltegebieden, arcades en aansluitende gebouwen. De hoofdroute heeft de vorm van een lange promenade met plekken waar je je kan oriënteren. Deze oriëntatiepunten zijn herkenbaar in de vorm van een plein, gebouw of bijvoorbeeld een boom. Ze vormen samen met de promenade de identiteit van het stadshart.

Groen en water
De binnenstad heeft nagedacht over zowel drukte- als stiltegebieden en zo voor iedere stemming een bestemming. De stiltegebieden bevinden zich het liefst zo dicht mogelijk bij het drukke gebied, om zo een helder contrast te vormen. Dit is de filosofie achter de stadstuin. De stadstuin is ontworpen als stiltegebied in het centrum om tot rust te komen en je af te kunnen sluiten van de drukte. De tuin bevindt zich op de overgang tussen de benedenwereld en bovenwereld aan de rand van het stadshart. Het centraal park is het grootste park van de binnenstad en had oorspronkelijk het doel het scheiden van het stadshart en het oude dorp. Het nieuwe ontwerp voor het park is gericht op rust en verblijf in het groen.

Architectuur
Verschillende architectuurstijlen vormen samen een diverse binnenstad.
Aan de doorgaande autowegen toont de binnenstad zich van haar stedelijke kant, hoewel de architectuur hier niet van een bijzondere kwaliteit is. Langs de fiets- en wandelroutes ontstaat een heel ander beeld. Deze gaan door rustige woonbuurtjes, met langgerekte laag- of middelhoge blokken, en urban villa’s aan water- en groenpartijen.

De ruimtelijke opzet van het stadshart past duidelijk in het gedachtengoed van de jaren ‘70. De architecten waren verplicht om deze ideeën op gebouwniveau verder uit te werken. Denk hierbij aan de arcades, wisselende gevelbeelden en menselijke maat.

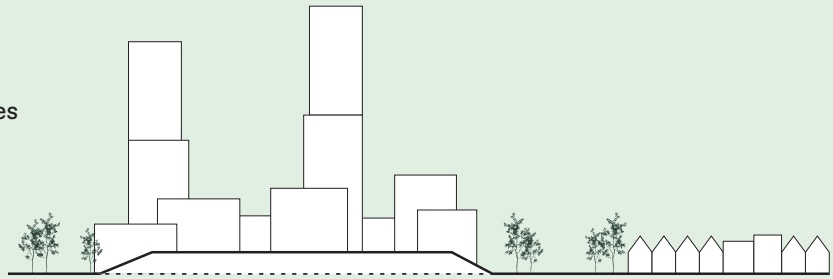
In de jaren ‘80 werd de architectuur een stuk soberder, zakelijker en werd van haar warme imago ontdaan. De bijzondere plattegronden, kapvormen, entrees en gebruik van warme materialen werd onbetaalbaar. Bruine gevels maakten plaats voor abstracte, witte, grijze of betonplaten. De balkons in de jaren ‘70 werden nog verfijnd afgewerkt, maar deze werden in de jaren ‘80 bloot getoond als los element aan de gevel. Ook werden nieuwe goedkope kunststof materialen geïntroduceerd.

3.4 Kenmerken ruimtelijke structuur

Het DNA van het Stadshart in 5 punten:

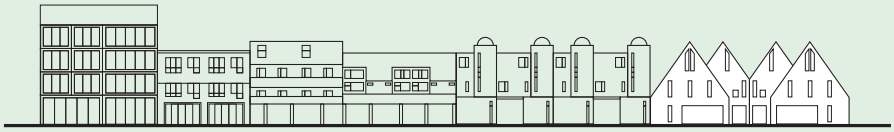
Herkenbaar stadshart

er is een contrast tussen de hoogtes in het stadshart en de wijken



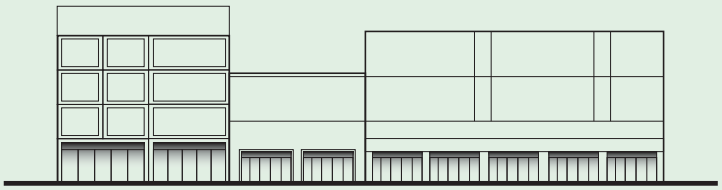
Rijkdom en eenheid in verscheidenheid

divers gevelbeeld, verschillende tijden, experimenteel



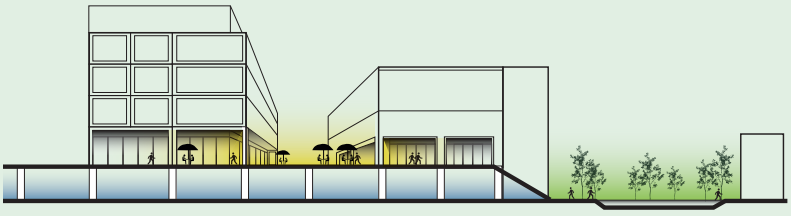
Italiaans karakter in Hollands weer

de arcades komen echter niet tot volle bloei



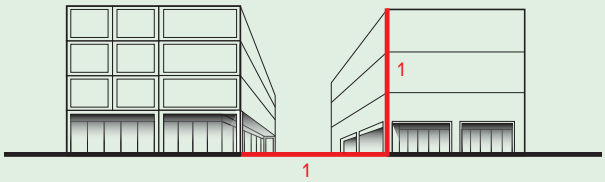
Tuin - Winkelstraat - Snelweg

er zijn plekken gemaakt voor rust, voor reuring en voor ruis



Compacte straten

straten zijn smal en voelen knus aan



HOOFDSTUK 4: TOEKOMSTIGE SITUATIE

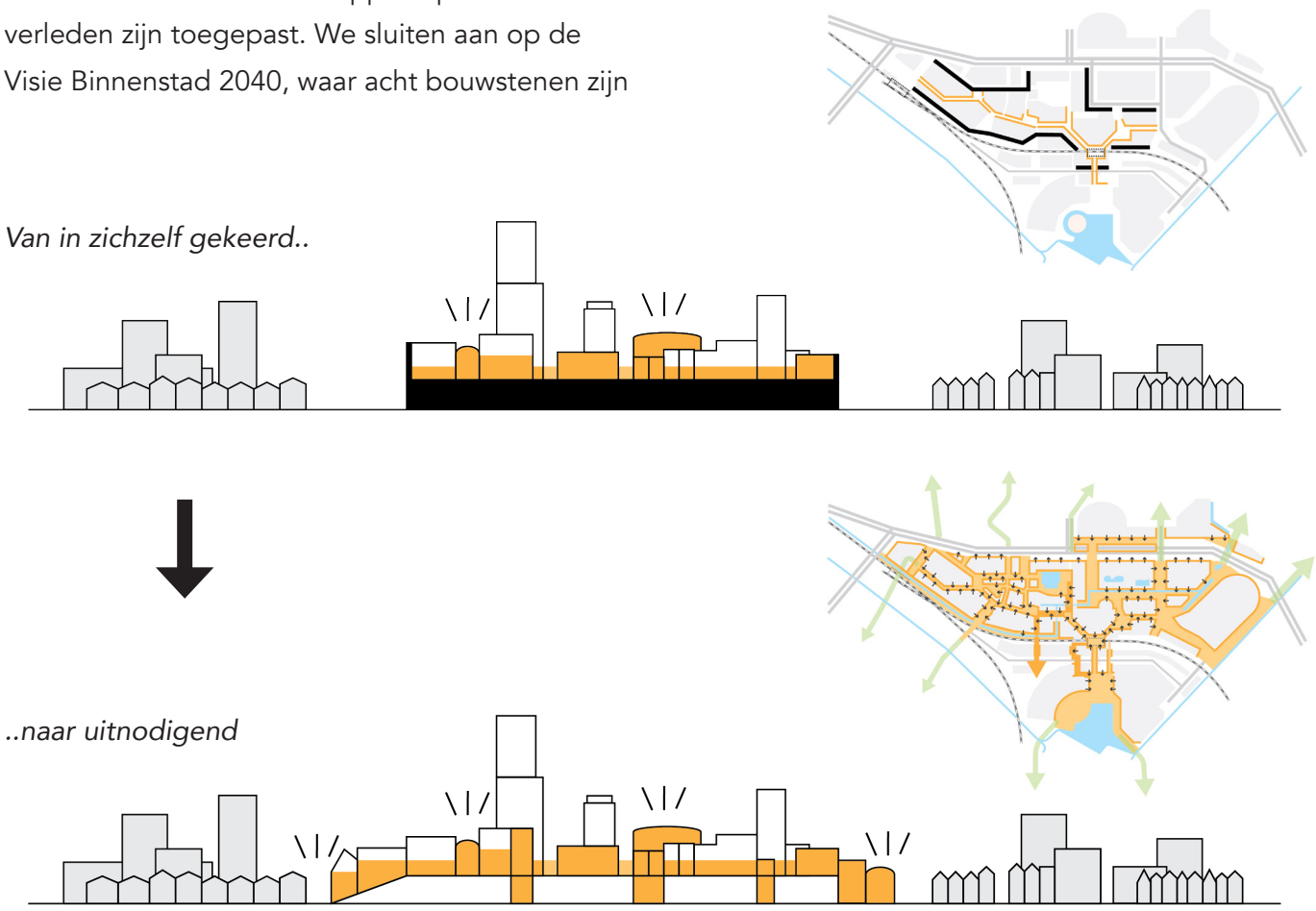
4.1 Aan welke principes moet de nieuwbouw en transformatie voldoen?

We bouwen voort op de visie en ideeën uit de 20e eeuw, waarin de binnenstad verbonden is met de rest van de stad.

In het Zoetermeerse stadshart gaan nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan aantrekkelijke binnenstad, waar men kan winkelen, werken, wonen, reizen en ontspannen. Deze ambitie vraagt om een integraal verhaal: van stedenbouw tot buitenruimte tot architectuur.
Daarbij wordt voortgebouwd op de kwaliteiten in het Zoetermeerse DNA, al zullen we ook afscheid nemen van ontwerpprincipes die in het verleden zijn toegepast. We sluiten aan op de Visie Binnenstad 2040, waar acht bouwstenen zijn benoemd als ruimtelijk-programmatisch kader voor nieuwe ontwikkelingen.

We brengen de basis op orde met 1) een fijnmazig netwerk van goede openbare ruimte, met 2) bouwblokken die zich daaraan oriënteren en 3) stevige, kloeke gebouwen die van gevel tot kroon zorgvuldig en hoogwaardig zijn ontworpen.

We besteden bijzondere aandacht aan de plint, de benedenwereld en de parkeergarages, die allen op een eigen manier onderdeel zijn van de Zoetermeerse identiteit.

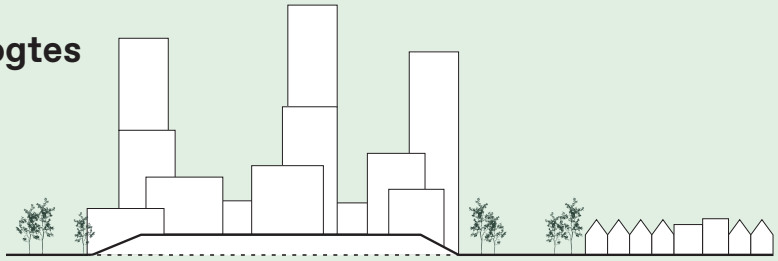


Afbeelding 12: van in zichzelf gekeerd naar uitnodigend.

4.2 De nieuwe uitnodigende ontwikkelingen bouwen op het DNA

Bouw met stedelijke hoogtes

de hoogte accenten blijven
in het stadshart;
ook een minimale
bouwhoogte opnemen



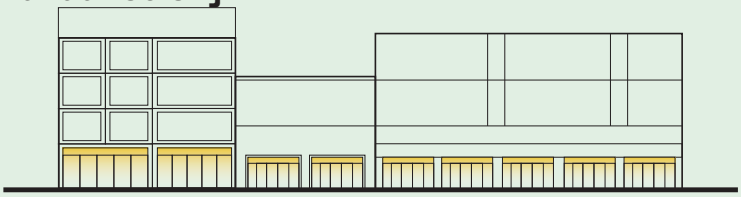
Vier de diversiteit!

blijf voortdurend gebruik
van verschillende,
hoogwaardige materialen
en vormen stimuleren



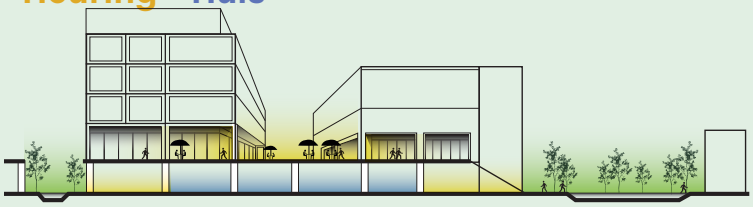
Hollands vakmanschap in Italiaanse stijl

de kwaliteit van (nieuwe) arcades
en passages moet verbeteren



Kies juiste kwaliteit: Rust - Reuring - Ruis

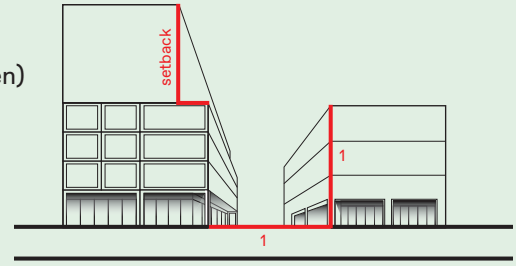
er mag meer Rust en Reuring
in vergelijking met Ruis zijn



Houd de ratio 1:1

(breedte van straten - hoogte van gebouwen)

hogere volumes hebben
een setback nodig



4.3 Met zeven leidmotieven zorgen we voor beeldwaliteit in de binnenstad

1 **Organiseer het netwerk van goede openbare ruimtes. Met de juiste kwaliteit op de juiste plek.**

De openbare ruimte kenmerkt zich door ruimte voor langzaam verkeer en prettige verblijf- of ontmoetingsplekken. Royale stadsentrees en prettige overgangen tussen niveauverschillen versterken de continuïteit van het netwerk. Verder draagt de openbare ruimte bij aan klimaatadaptatie.



2 **Stedelijke bouwblokken oriënteren zich aan de openbare ruimte**

De binnenstad van Zoetermeer kenmerkt zich door samengestelde bouwblokken bestaande uit verschillende soorten gebouwen. De bouwblokken vormen met hun rooilijn heldere openbare ruimtes en dragen bij aan de levendigheid door zich er met de voorkant aan te oriënteren met actieve plinten en een hoge frequentie aan voordeuren.

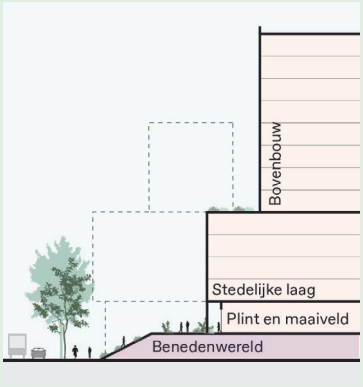


3 **Zorgvuldige en hoogwaardige gebouwen met ruimte voor experiment**

De binnenstad heeft een stedelijk karakter met daarbij horende stadse bebouwing. De gebouwen zijn tijdloos en kenmerken zich door duurzame en kwalitatieve materialen die op een mooie manier ouder worden. Verder is de architectuur experimenteel en draagt bij aan een levendige en prettige openbare ruimte.

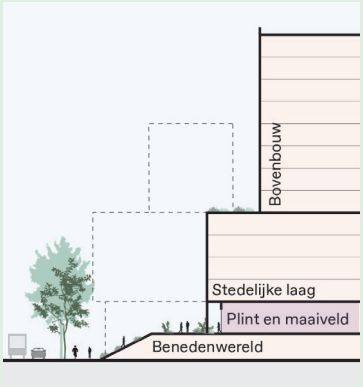
4 De benedenwereld biedt kansen voor meer en betere verblijfskwaliteit

De benedenwereld in de binnenstad van Zoetermeer gaat zich van een donkere en onprettige plek ontwikkelen naar een levendige en experimentele benedenwereld met ontmoetingsruimte voor jong en oud.
Natuurlijke materialen, kunst- en lichtexperimenten en royale entrees zorgen voor een prettige verblijfsplek.



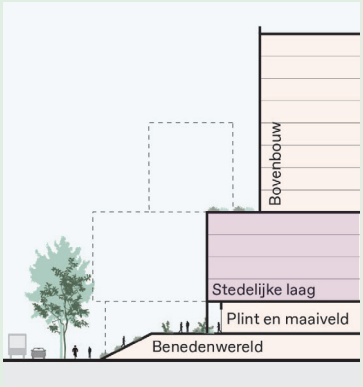
5 Een levendige plint en maaiveld maken de interactie.

De plint is het belangrijkste deel van de bebouwing. Hier vindt de interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte plaats. Daarom zijn de plinten uitnodigend en stimuleren de levendigheid in het openbaar gebied. Ze zijn met extra aandacht ontworpen met robuuste materialen en extra oog voor detail.



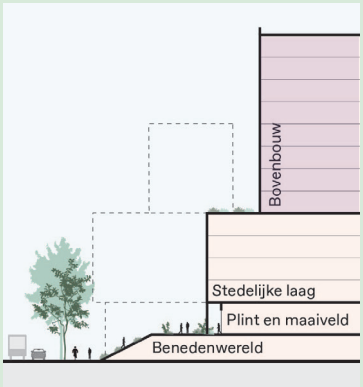
6 De stedelijke laag is het gezicht van het Stadshart

De stedelijke laag is bepalend voor de menselijke schaal en maat van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Tot laag 6 vindt er interactie tussen binnen en buiten plaats. Daarom moet het ontwerp van de stedelijke laag bijdragen aan de levendigheid en leesbaarheid van de openbare ruimte.



7 Buurtjes op hoogte maken de skyline

De bovenlaag is het meest private deel van de bebouwing. De uitstraling bepaalt mede de herkenbaarheid en identiteit van de binnenstad en bepaalt de skyline. De vormgeving draagt bij aan een prettig klimaat op de begane grond.



4.4 Parkeren auto en fiets

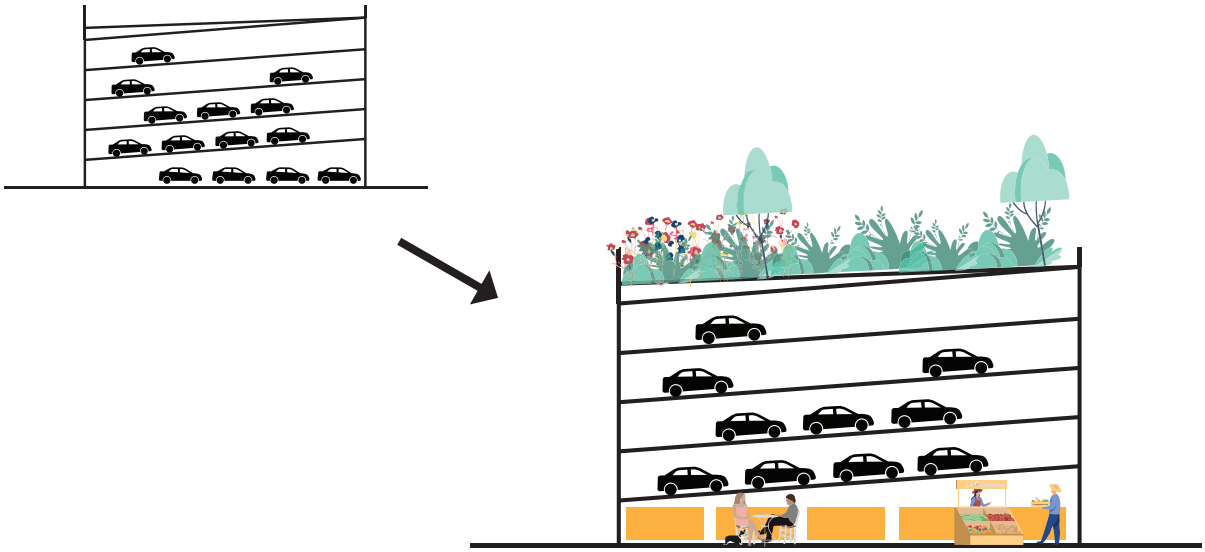
Auto

Parkeren is een belangrijk onderdeel van de binnenstad van Zoetermeer. Parkeergebouwen kunnen méér zijn dan alleen praktische opbergdozen. Plinten van de parkeergarages/ voorzieningen worden geactiveerd door commerciële of maatschappelijke voorzieningen toe te voegen. Denk aan de overstap van auto naar fiets of step, aan een fiets- service-punt, aan een pakketpunt of aan commercieel programma.

Met aandacht voor de esthetiek worden ze een integraler onderdeel van de stad.

Fiets openbaar

Openbare fietsvoorzieningen zijn belangrijk. Hier begint en eindigt het bezoek aan het stadshart voor de fietsende bezoeker.
Daarom zal in elke windrichting van het stadshart op een logische plek aan een invalsroute de fiets kunnen worden gestald. Dit gebeurt in een overdekte en comfortabele fietsenstalling. De fietsvoorzieningen zijn goed zichtbaar in de stedelijke plint.



Afbeelding 13: multifunctionele parkeergarages

Fiets in (woon)gebouw

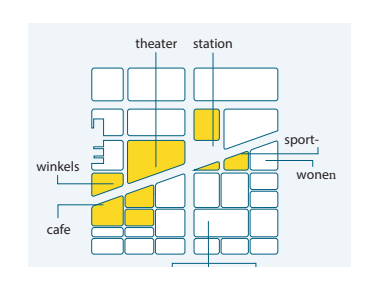
In elk woongebouw zullen grote collectieve fietsenstallingen komen. Het zal net als de hal en de lift een plek zijn waar je je buren ontmoet. De fietsenstallingen zullen ruim en licht zijn en volwaardig onderdeel van de collectieve ruimtes van het woongebouw. Ze zijn zorgvuldig ontworpen en bepalen mede de uitstraling van de stedelijke plint van het gebouw.



Intermezzo: Rust, reuring en ruis.

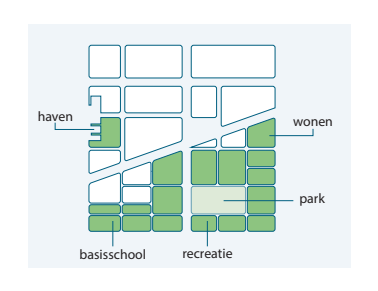
Een raamwerk dat de stad zoneert op basis van kwaliteit

Een goed stadscentrum bestaat uit een juiste balans van verschillende sferen. Een rust, reuring en ruisraamwerk helpt te zoneren op basis van kwalitatieve zones. In elke zone bevindt zich een functiemix, maar elk met een eigen kwaliteit.



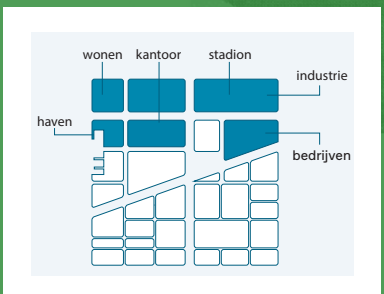
Reuring

De reuringzone is een dynamische plek met veel hoog-stedelijke voorzieningen. Hier wonen stedelingen die graag een bruisend en
uitbundig leven leiden. Dit is de ruggengraat
van een gebied en ligt bij voorkeur goed verbonden in het centrum.



Rust

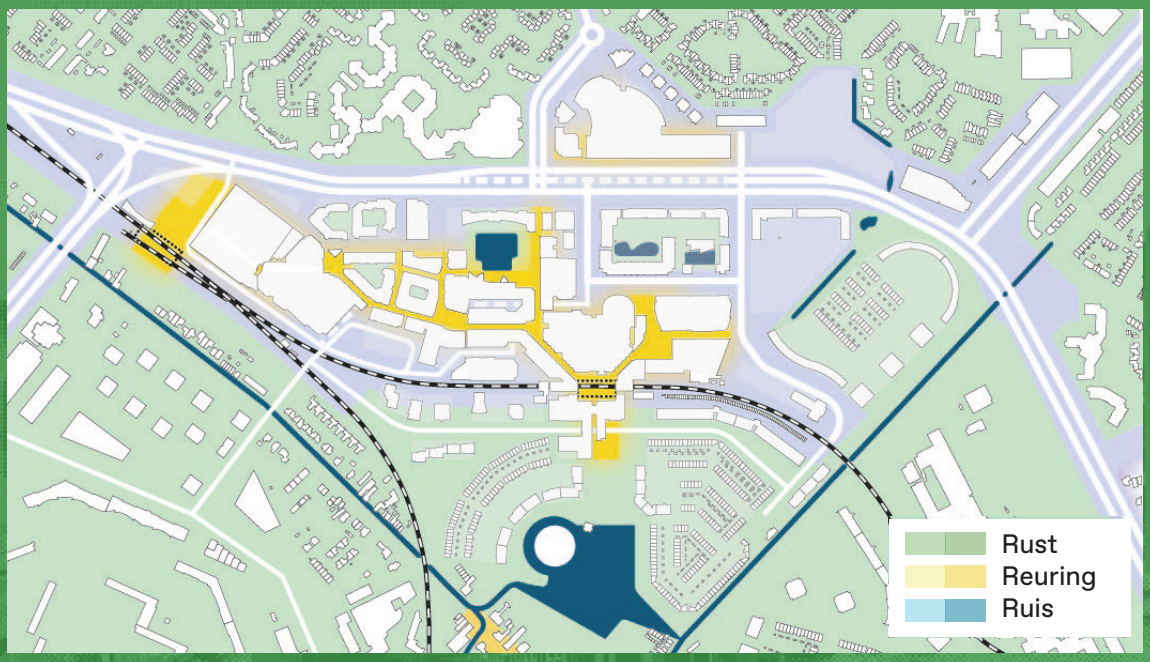
De rustzone is voor mensen die rustig willen
wonen of werken in een groene omgeving zonder al te veel afleiding. Hier komen verschillende woonvormen voor in zowel hoge als lage dichtheid. Deze zone is erg geschikt voor klimaatadaptatie, parken en recreatieve verbindingen



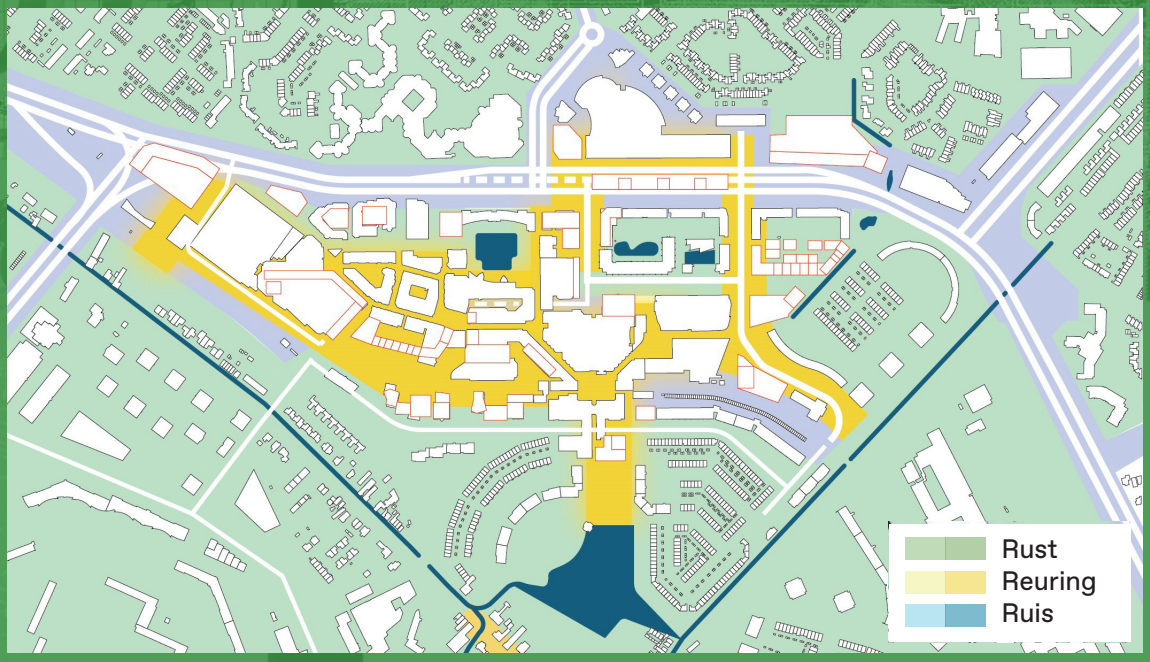
Ruis

In de ruiszone is de hoofdrol weggelegd voor bedrijvigheid. Hier heerst een grote mate van tolerantie voor rommeligheid en geluid. In deze zone kan ook gewoond worden. Vaak in grote gebouwen met geluidswerende oplossingen. Ligging is over het algemeen rondom de hoofdverkeersroutes, bedrijvenzones of logistieke ruimtes.

Op dit moment is er teveel ruis...



De kwaliteiten maken de structuur voor een uitnodigend stadscentrum



HOOFDSTUK 5: BELEIDSREGEL UITERLIJK BOUWWERKEN ZOETERMEER BINNENSTAD (NOORDELIJK DEEL)

In de deze paragraaf staat de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken (de 'welstandscriteria') voor Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel). Deze beleidsregel heeft als doel bij te dragen aan de omgevingskwaliteit in de Binnenstad van Zoetermeer (noordelijk deel) waarbij wordt voortgebouwd op de kwaliteiten in het Zoetermeerse DNA en wordt aangesloten op de Visie Binnenstad 2040. Hier zijn acht bouwstenen zijn benoemd als ruimtelijk-programmatisch kader voor gebouwde ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsegel is een aanvullend kader voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer, en geldt voor nieuwe initiatieven die gaan over bouwwerken in (al dan niet samengestelde) bouwblokken. Met dit beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende beleidsregel wordt het aanvullende beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart voor het werkingsgebied ingetrokken.

Intitulé

De raad van de gemeente Zoetermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2025

gelet op het bepaalde in:

- artikelen 4:81 lid 1, 4:83 en 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.19 en artikel 5.2 lid 1 en bijlage bij artikel 1.1, A. Begrippen van de Omgevingswet;
- Artikel 22.7 Omgevingsplan gemeente Zoetermeer;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Werkingsgebied

Deze beleidsregel geldt voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok die zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1, afbeelding 1.

Artikel 2 Begrippen

Artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregel.

Daarnaast wordt in deze beleidsregel nog een paar andere begrippen gebruikt. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. Samengesteld bouwblok: een aangesloten rij met hoofdgebouwen die gezamenlijk een blok vormen waarbij zij met de rooilijn heldere openbare ruimtes creëren.
2. Benedenwereld: een bouwwerk of openbare ruimte die zich onder de plint bevindt en zorgt voor een verhoogd maaiveld. De benedenwereld is weergegeven in bijlage 1, afbeelding 2 bij deze beleidsregel.
3. Plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel): een gedeelte van een hoofdgebouw dat zich op (eventueel verhoogd) maaiveld bevindt, hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bovenliggende verdiepingen en zorgt voor interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte.
4. Stedelijke laag: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de plint en onder de bovenbouw.
5. Bovenbouw: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de stedelijke laag.

Artikel 3 Oogmerken en reikwijdte

Met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit en het uiterlijk van bouwwerken waaronder wordt verstaan vormgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik wordt een omgevingsplanactiviteit bouwwerken mede getoetst aan deze beleidsregel, voorzover dit een bouwwerk in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) betreft.

HOOFDSTUK 2: CRITERIA VOOR HET UITERLIJK VAN BOUWWERKEN

Artikel 4 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – omgeving en het (al dan niet samengesteld) bouwblok

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel) gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. Gebouwen die niet op een hoek liggen mogen terugliggen ten opzichte van het hoekpand, maar niet uitsteken;
      ii. In het geval dat er arcades of een teruggelegen plint wordt toegepast, dient ook de teruggelegen rooilijn helder en ononderbroken te zijn: een arcade moet onderdeel zijn van de stedelijke structuur en kan daarom niet per pand, maar wel per straat worden georganiseerd;
      iii.Gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en - indien toegestaan - een bovenbouw. De stedelijke laag is niet hoger dan de straat breed is. De bovenbouw ligt terug;
      iv. De binnenzijdes van bouwblokken worden groen ingericht met bomen en collectieve ruimtes.
      v. Logistieke zijdes worden integraal ontworpen in het gevelbeeld;
      vi. Expeditie en afvalinzameling wordt inpandig opgelost.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. Trappen en hellingbanen worden geïntegreerd met groen- en waterstructuren, verblijfsplekken en andere elementen uit de openbare ruimte;
      ii. Voorkanten van bouwblokken dragen bij aan levendigheid met actieve en representatieve gevels. Dit uit zich in de volgende elementen:
         1. hoofdentrees;
         2. adressen die zichtbaar zijn aan de voorkant;
         3. voordeuren;
         4. ruimte voor toe-eigening bij woningen op de begane grond.
   c. Wat betreft materialen en kleuren:
      i. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.

3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

Artikel 5 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – benedenwereld

1. Dit artikel geldt voor de benedenwereld van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in de benedenwereld gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft detaillering:
      i. Realiseer royale hellingen of trappen met een kleuraccent. Waar mogelijk zijn stijgpunten met elkaar verbonden.
   b. Wat betreft materialen en kleuren:
      i. Zorg voor daglicht op locaties waar dit fysiek mogelijk is.
      ii. Voeg verlichting en kleur toe.
      iii. Gebruik natuurlijke materialen zoals hout, bestand tegen het klimaat van de benedenwereld.
3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

Artikel 6 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – plint

1. Dit artikel geldt voor de plint van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in een plint gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. Arcades mogen worden gebruikt in het ontwerp van de plint. Arcades moeten langs het bouwblok doorlopen en een samenhangende, niet onderbroken structuur vormen. Zij moeten een hoogte hebben vergelijkbaar met de plint.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. Extra ontwerpaandacht gaat uit naar details in het gevelbeeld.
      ii. Reclamevoorzieningen worden integraal ontworpen in het gevelbeeld in overeenstemming met de architectuur.
      iii. Plinten mogen niet afgeplakt worden;
   c. Wat betreft materialen en kleuren:
      i. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.

3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

Artikel 7 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – stedelijke laag

1. Dit artikel geldt voor de stedelijke laag van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in een *stedelijke laag* gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. De stedelijke laag is zichtbaar vanaf elke kant en heeft daarom een alzijdige oriëntatie die ook zichtbaar is in de architectuur.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. De stedelijke laag wordt ontworpen in relatie met de straat door borstwering, balloggia of loggia.
   c. Wat betreft materialen en kleuren:
      i. De stedelijke laag is minder transparant dan de plint maar transparanter dan de bovenwereld.
      ii. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.

3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

Artikel 8 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – bovenbouw

1. Dit artikel geldt voor de bovenbouw van bouwwerken in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor bouwwerken in de bovenbouw gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. Er wordt gebruik gemaakt van setbacks.
      ii. Een bovenbouw is zichtbaar vanaf elke kant en heeft daarom een alzijdige oriëntatie die ook zichtbaar is in de architectuur.
      iii. Een bovenbouw wordt beëindigd met een kroon om de top te markeren.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. Zowel private buitenruimtes in de vorm van balkons, ballogia's of loggia's of wintertuinen als grotere collectieve buitenruimtes zijn toegestaan in de bovenbouw.
      ii. Het dak wordt benut voor verblijf en groen.
   c. Wat betreft materialen en kleuren:
      i. De bovenbouw is minder transparant dan de plint en de stedelijke laag. In de

bovenbouw is er meer vrijheid wat betreft het materiaalgebruik dan in de lagere lagen.
ii. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen die mooi oud worden. In de basis zijn dit gebakken elementen zoals keramiek en baksteen.

3. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

Artikel 9 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – parkeergarages en fietsparkeervoorzieningen

1. Dit artikel geldt voor parkeergarages en fietsparkeervoorzieningen in de Binnenstad (noordelijk deel) van Zoetermeer en waarvoor in bijlage 2 referentiebeelden zijn opgenomen;

2. Voor parkeergarages gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. Blinde gevels op de begane grond zijn niet toegestaan.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. Bij voorkeur stijgpunten realiseren aan de buitenzijde aan de gevel, die een directe relatie met de aanliggende openbare ruimte hebben.
3. Voor fietsparkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
   a. Wat betreft vormgeving:
      i. De fietsparkeervoorziening is zichtbaar in de plint.
   b. Wat betreft detaillering:
      i. De fietsparkeervoorziening heeft de kwaliteit van een collectieve hal met ruimte voor ontmoeting

4. Toetsing aan de beleidsregel in dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stadsbouwmeester.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 10 Ernstig ontsierende bouwwerken

1. Het uiterlijk van een bouwwerk is ernstig ontsierend als:
   a. Het bouwwerk een grove inbreuk maakt op zijn omgeving.
   b. Het bouwwerk zich aan de zichtzijden afsluit voor zijn omgeving.
   c. Architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend.
   d. Specifieke en/of waardevolle kenmerken van de oorspronkelijke gevel of kozijnen zijn aangetast, genegeerd of onzichtbaar gemaakt, zodanig dat de samenhang van de architectuureenheid in ernstige mate verloren is gegaan.
   e. Armoedige materialen worden toegepast en die ongeschikt zijn voor toepassing buitengebruik. En het gebruik van materialen die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving.
   f. Gebouwen of delen van gebouwen worden geschilderd in een kleur die niet passend is in de omgeving.
   g. Een bestaand bouwwerk dat door verwaarlozing in verval is geraakt.

2. Bij de toepassing van deze regels is eerder spraken van ernstige ontsiering van het uiterlijk van een bouwwerk naarmate:
   a. Een bouwwerk meer in het zicht staat en van groter belang is voor het aanzicht van de openbare ruimte.
   b. Een bouwwerk of ensemble cultuurhistorische waarde heeft.
   c. Er meer van de in lid 1 genoemde regels van toepassing zijn.

Artikel 11 Overgangsregel

Als voor de inwerkingtreding van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het beleid dat van toepassing was op het moment van het indienen van de aanvraag, van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Artikel 12 Intrekken beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart

De raad besluit voor het werkingsgebied Beleidsregel uiterlijk van bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) tot het beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart.

HOOFDSTUK 6: ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Wettelijke grondslagen
De wettelijke grondslag voor het opstellen van een beleidsregel in het algemeen is artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast is ook artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De wettelijke grondslag voor specifiek een beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken is artikel 4.19 van de Omgevingswet. Tot slot staat de wettelijke grondslag voor het repressieve toezicht op het uiterlijk van bouwwerken in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 22.7 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zoetermeer.

Toelichting op Artikel 1 - Werkingsgebied
In dit artikel is benoemd dat deze beleidsregel uitsluitend van toepassing is voor bouwwerken in het gebied dat is opgenomen in bijlage 1 van deze beleidsregel.

Toelichting op Artikel 2 - Begripsbepalingen
Voor de uitleg van begrippen wordt aangesloten bij de begrippen onder de Omgevingswet, AmvB's, Omgevingsregeling en het omgevingsplan Zoetermeer, tenzij er een dringende, noodzaak is om een andere definitie te hanteren. Komt een begrip nog niet voor in voornoemde regelgeving 8, dan kan ook een eigen begrip worden geformuleerd.

Als in de Omgevingswet en de onderliggende Amvb's en regeling(en) een definitie van een begrip staat, dan geldt deze definitie ook voor deze beleidsregel. Hierin staan die begrippen:

- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet
- Bijlage bij artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit activiteiten leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingsregeling

Via deze link kunt u de teksten van de Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsregeling vinden: https://wetten.overheid.nl/zoeken

Aanvulling begrippen
In artikel 2 van deze beleidsregel staat een aantal aanvullende begrippen, die belangrijk zijn voor de uitleg van de regels, bijvoorbeeld 'plint' en 'stedelijke laag'.

Toelichting op Artikel 3 Oogmerken en reikwijdte
In dit artikel is het oogmerk van de beleidsregel uitgelegd. Daarnaast is uitgelegd dat de beleidsregel in dit beeldkwaliteitsplan een aanvullend kader is voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer. Deze geldt voor nieuwe initiatieven die gaan over bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok.



Toelichting op Artikel 4 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – omgeving en het samengestelde bouwblok

In dit artikel zijn de regels geformuleerd waar de bebouwing - bestaande uit (al dan niet samengestelde) bouwblokken - in relatie tot de omgeving aan moet voldoen.

Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat het wenselijk is om de basis beeldkwaliteit op orde moet worden gebracht met 1) een fijnmazig netwerk van goede openbare ruimte, met 2) bouwblokken die zich daaraan oriënteren en 3) stevige, kloeke gebouwen die van gevel tot kroon zorgvuldig en hoogwaardig zijn ontworpen. Daarvoor zijn zeven leidmotieven opgesteld. Beoogd is bijzondere aandacht te besteden aan de plint, de benedenwereld, de parkeergarages en fietsparkeervoozieningen, die allen op een eigen manier onderdeel zijn van de Zoetermeerse identiteit. Een van de regels die hier uit voortvloeit is dat gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en – indien toegestaan – een bovenbouw.

Toelichting op Artikel 5 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – benedenwereld

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de benedenwereld qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De beleidsregel hebben tot doel om richting te geven aan ontwikkeling van de benedenwereld in de binnenstad van Zoetermeer van een donkere en onprettige plek naar een levendige en experimentele benedenwereld.

De ruimte zou gebruikt kunnen worden voor het tentoonstellen van kunst, sport of een club. Er wordt blijvend ruimte geboden aan tijdelijke initiatieven. Natuurlijke materialen, kunst- en lichtexperimenten en royale entrees zorgen voor een prettige verblijfsplek.

Toelichting op Artikel 6 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – plint

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de plint qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De plint is het belangrijkste deel van de bebouwing in een samengesteld bouwblok. Hier vindt de interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte plaats. Daarom is het beleid gericht op extra aandacht voor het ontwerp met robuuste materialen en extra oog voor detail. Details in het gevelbeeld geven daarnaast uiting aan de rijkdom aan voorzieningen.

Toelichting op Artikel 7 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – stedelijke laag

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de stedelijke laag qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De stedelijke laag is bepalend voor de menselijke schaal en maat van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. In de stedelijke laag vindt interactie tussen binnen en buiten plaats. Daarom moet het ontwerp van de stedelijke laag bijdragen aan de levendigheid en leesbaarheid van de openbare ruimte.

Toelichting op Artikel 8 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – bovenbouw

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een gebouw of bouwdeel in de bovenbouw qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen. De bovenlaag is het meest private deel van de bebouwing. De uitstraling bepaalt mede de herkenbaarheid en identiteit van de binnenstad en bepaalt de skyline. De vormgeving draagt bij aan een prettig klimaat op de begane grond.

Toelichting op Artikel 9 Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken – parkeergages en fietsparkeervoorzieningen

In dit artikel zijn regels gesteld waaraan een parkeergarage en een fietsparkeervoorziening qua vormgeving, detaillering, materialisering en kleur moet voldoen.

Toelichting op Artikel 10 Ernstig ontsierende bouwwerken

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen sprake is van 'ernstig ontsierende' bouwwerken. Van bestaande bouwwerken of van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken is vereist, mag het uiterlijk niet ernstig ontsierend zijn. Dit geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in relatie tot de omgeving. Ernstig ontsierend is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

Het Rijk noemt een aantal activiteiten die vergunningsvrij zijn. Deze omgevingsplanactiviteiten staan in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving. Bijvoorbeeld een dakkapel in het achterdakvlak. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met geldende regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk. Ook mogen bestaande bouwwerken, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet ernstig ontsierend zijn.

Deze regels over repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken komen via de bruidsschat uit het Invoeringsbesluit in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zoetermeer, in artikel 22.7.

Om repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken te kunnen houden, moeten de beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken regels bevatten die duidelijk maken wanneer sprake is van ernstige ontsiering. In dit artikel staan de (gebiedsgerichte) regels met betrekking tot ernstige ontsiering van het uiterlijk van bouwwerken.

Nadat is vastgesteld dat het uiterlijk van een bouwwerk mogelijk ernstig ontsierend is, vraagt het College van burgemeester en wethouders aan de stadsbouwmeester advies. Bij cultureel erfgoed vraag het college van burgemeester en wethouders advies aan de erfgoedcommissie. Dit volgt uit artikel 2 van de Verordening CRK,

Zoetermeer 2022 in combinatie met het besluit van de raad van 13 juni 2022. In de besluitpunten 9 en 10 van dit besluit heeft de raad op basis van artikel 2 lid 5 en lid 6 van de Verordening CRK aan de stadsbouwmeester en aan de erfgoedcommissie de taken gegeven om bij repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken te adviseren.

Als er sprake is van een ernstig ontsierend bouwwerk, dan kan de gemeente een last onder dwangsom inzetten of bestuursdwang toepassen (art. 125 Gemeentewet en artikel 5:32 lid 1Awb).

Toelichting op Artikel 11 Overgangsregel
Het proces van afhandelen van aanvragen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel zullen er dan ook zeker aanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen wordt omgegaan in het licht van de inwerkingtreding van de Beleidsregel uiterlijk van bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel). Daartoe dient deze overgangsregel.

De overgangsregeling zoals opgenomen in artikel 10 van deze beleidsregel houdt in dat op een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregel in werking treedt, en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, de bepalingen uit deze beleidsregel NIET van toepassing zijn. Er wordt dan nog getoetst aan het beleid dat van toepassing was op het moment van indienen van de aanvraag.

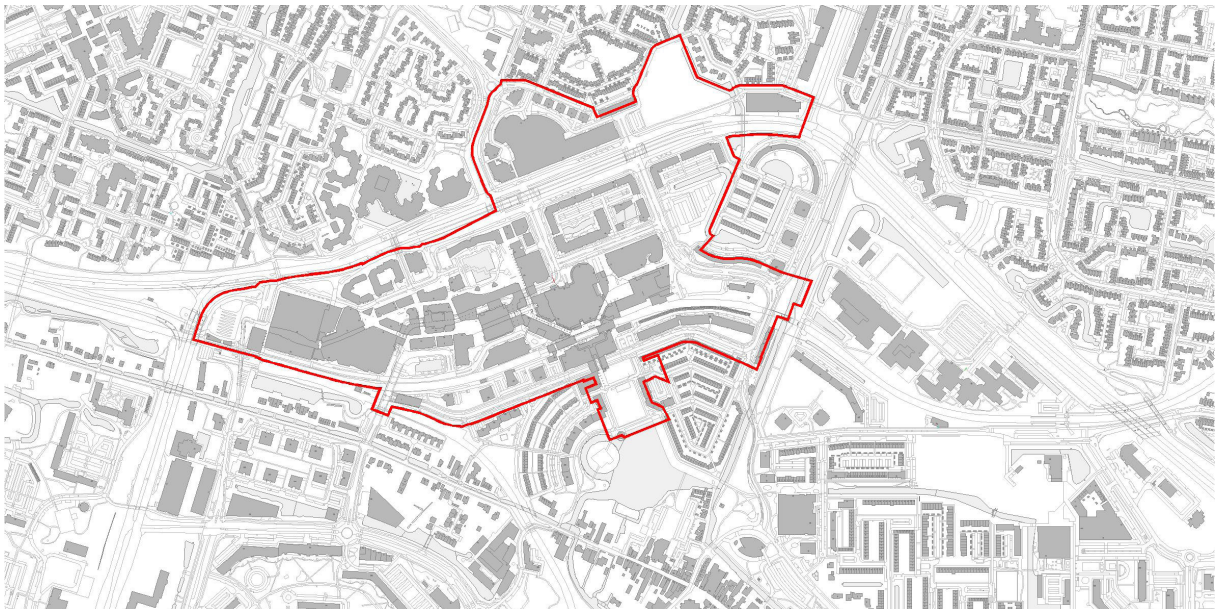
Toelichting op artikel 12 Intrekken beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart
Het beeldkwaliteitsplan is een aanvullend kader voor het huidige welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota Zoetermeer. Met dit artikel wordt bepaald dat het aanvullende beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart voor het werkingsgebied ingetrokken, omdat deze met het nieuwe beeldkwaliteitsplan overbodig is geworden.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Afbeeldingen

Afbeelding 1. Werkingsgebied beleidsregel



Afbeelding 2. Benedenwereld

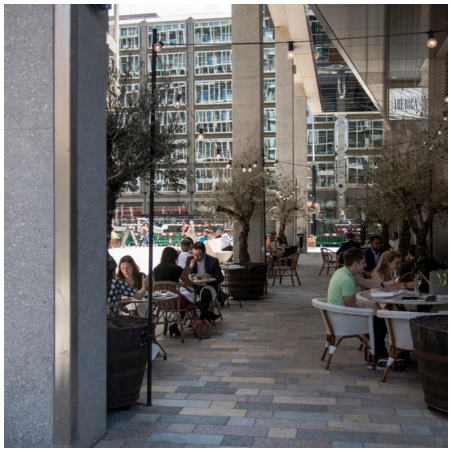


Bijlage 2: Referentiebeelden

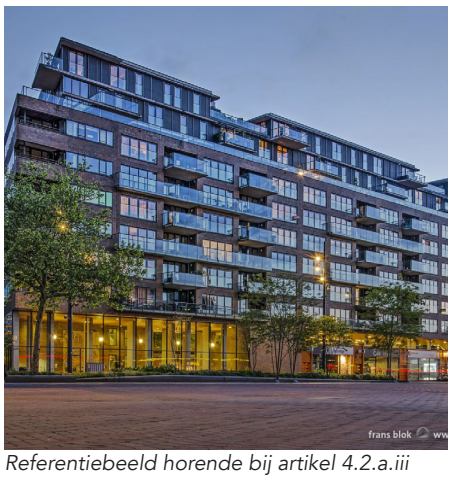
Referentiebeelden horende bij artikel 4



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.iii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.iii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.iv



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.a.vi



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.1



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.1



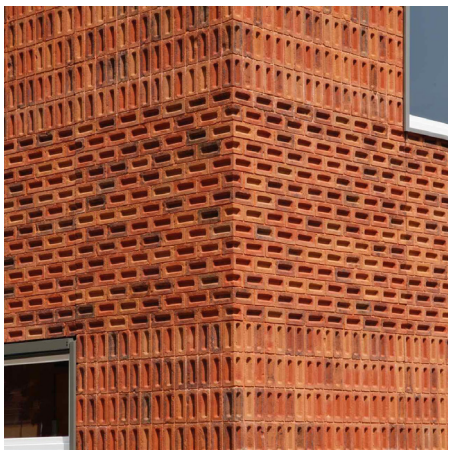
Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.b.ii

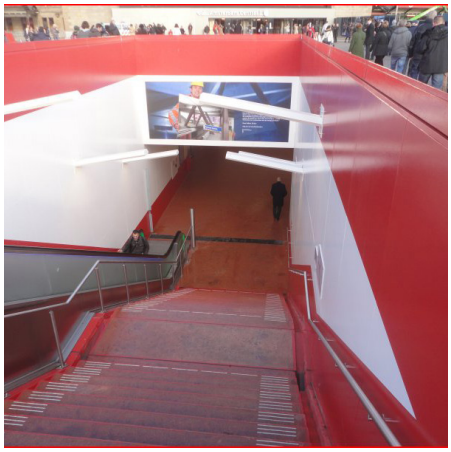


Referentiebeeld horende bij artikel 4.2.c.i

Referentiebeelden horende bij artikel 5



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.a.i



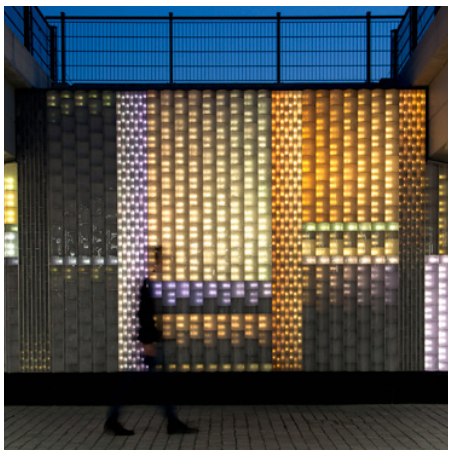
Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.a.i



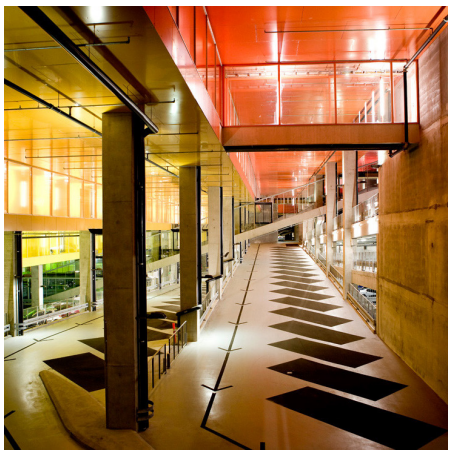
Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.i



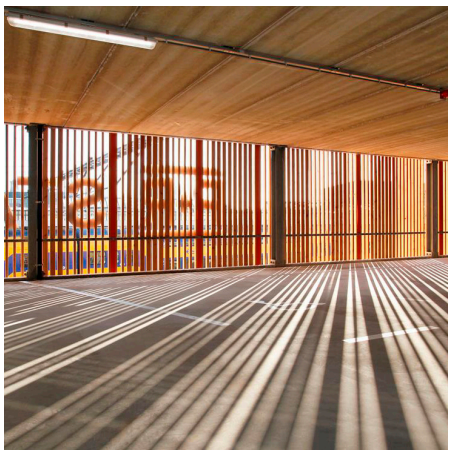
Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 5.2.b.iii

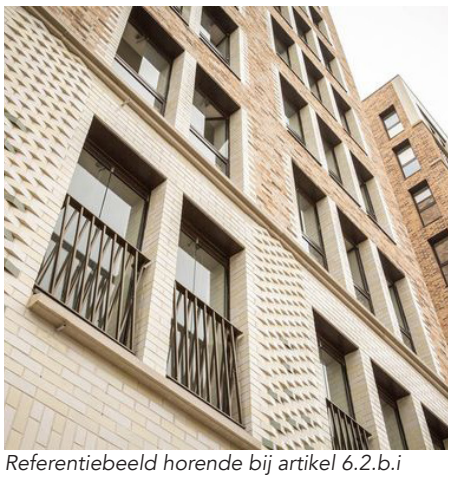
Referentiebeelden horende bij artikel 6



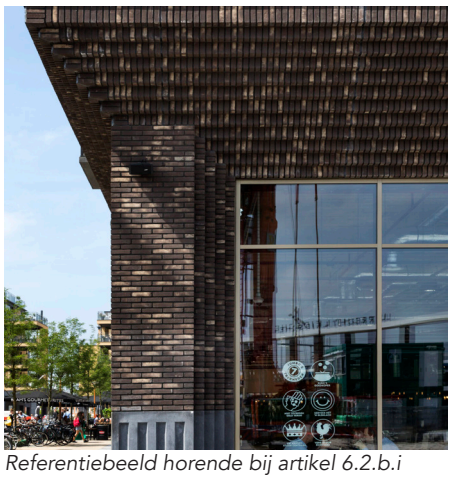
Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.b.ii



Referentiebeeld horende bij artikel 6.2.c.i

Referentiebeelden horende bij artikel 7



Referentiebeeld horende bij artikel 7.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 7.2.b.i

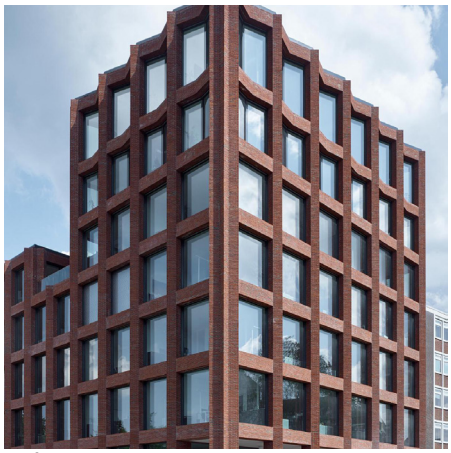
Referentiebeelden horende bij artikel 8



Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.i

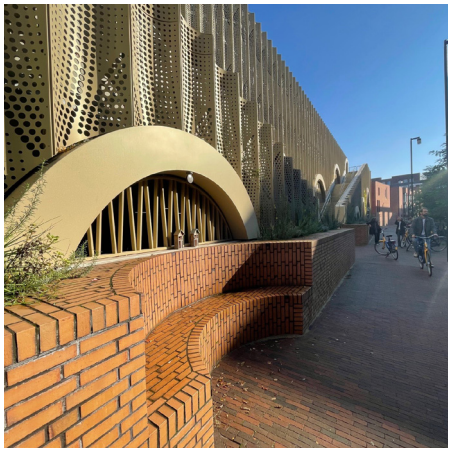


Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.ii en 8.2.a.iii



Referentiebeeld horende bij artikel 8.2.a.iii

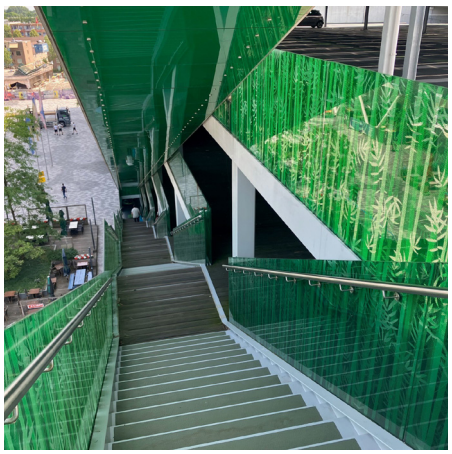
Referentiebeelden horende bij artikel 9



Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.a.i



Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 9.2.b.i



Referentiebeeld horende bij artikel 9.3.b.i



Ons kenmerk
2023-005242

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl
www.binnenstad-zoetermeer.nl

Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

BiNNENSTAD iN TRANSiTiE DE BiNNENSTAD iN EEN NiEUW JASJE DE BiNNENSTAD iN BLOEi DE BiNNENSTAD iN ANDER DAGLiCHT DE BiNNENST
NENSTAD iN TiEN WANDELROUTES DE BiNNENSTAD iN KAART DE BiNNENSTAD iN GOED GEZELSCHAP DE BiNNENSTAD iN DECEMBERSFEER DE B
D iN VERSNELLiNG DE BiNNENSTAD iN JE EiGEN WOORDEN DE BiNNENSTAD iN SAMENWERKiNG DE BiNNENSTAD iN CIJFERS DE BiNNENSTAD iN