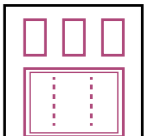
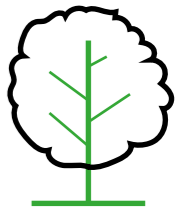
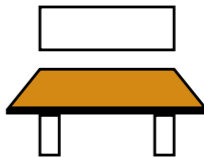
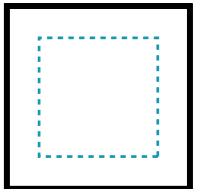
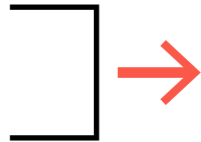


# BEELDKWALITEITSPLAN UPGRADE

S T A D S  
H A R T

ZOETERMEER





# SAMENVATTING

Het beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart is gemaakt als uitwerking van het structuurplan Upgrade Stadshart. De ambities die in het structuurplan zijn beschreven voor de upgrade van het Stadshart worden in het beeldkwaliteitsplan concreter gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor ontwerpers en gebruikers bij het opstellen van plannen voor de inrichting van het openbaar gebied en plannen voor het opwaarderen en het aanpassen van de gebouwen in het Stadshart.

Het beeldkwaliteitsplan is behalve inspirerend ook richtinggevend omdat er voor een aantal belangrijke aspecten ontwerpprincipes zijn uitgewerkt.

De ontwerpprincipes vormen de kern van het beeldkwaliteitsplan en zijn opgenomen in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk zijn ontwerpprincipes beschreven voor o.a. de vormgeving van entrees, de inrichting van straten en pleinen, bestrating, verlichting, groen, straatmeubilair, de architectuur van de gevels, de vormgeving van de etalages en façades en de toepassing van reclame.

In hoofdstuk 3 is op basis van de ontwerpprincipes voor elk van de pleinen in het Stadshart een beschrijving gemaakt met een schematische weergave en een aantal referentiebeelden. Dit dient als vertrekpunt voor het in een later stadium op te stellen ontwerp voor het openbaar gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is bewust niet zeer gedetailleerd en biedt daardoor voldoende flexibiliteit voor ontwerpers en belanghebbenden om in de ontwerpfase in gesprek te gaan en te komen tot haalbare plannen met een goede kwaliteit en voldoende draagvlak.

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota van maart 2010 en is toetskader voor de beoordeling van plannen door de stadsbouwmeester.





# INHOUDSOPGAVE

## INLEIDING

1.1 Aanleiding	p. 7
1.2 Structuurplan	p. 8
1.3 Positionering Stadshart	p. 10
1.4 Uitstraling/herkenbaarheid	p. 12

## ONTWERP-PRINCIPES BEELDKWALITEIT

2.1 Inleiding	p. 16
2.2 Entrees	p. 18
2.3 Straten en pleinen	p. 22
2.4 Inrichtingselementen	p. 28
2.5 Groen	p. 30
2.6 Verlichting	p. 32
2.7 Gevels	p. 34
2.8 Reclame	p. 36
2.9 Arcades	p. 38
2.10 Beeldbepalende hoeken	p. 40

## PLEINEN

3.1 Algemeen	p. 42
3.2 Spazio	p. 44
3.3 Burgemeester Wegstapelplein	p. 46
3.4 Promenadeplein	p. 48
3.5 Driekant	p. 50
3.6 Stadhuisplein	p. 52
3.7 Theaterplein	p. 54
3.8 Plaats	p. 56

## COLOFON

p. 59
-------



# INLEIDING

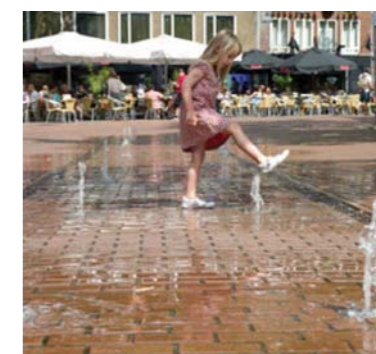
## 1.1 AANLEIDING

Het Stadshart is een belangrijk gebied binnen de Zoetermeerse binnenstad. Het is een prettige plek om te wonen, werken en bezoeken. Met een groot winkelaanbod en de voorzieningen trekt het meer dan 10 miljoen bezoekers per jaar. De sobere verblijfskwaliteit en de grote ambities van twee belangrijke concurrenten, Den Haag centrum en Leidsenhage, hebben invloed op het concurrentievermogen van het Stadshart. Een upgrade van het Stadshart is nodig om het Stadshart aantrekkelijk te houden en toekomstbestendig te maken.

De ambities uit de "Visie Binnenstad 2030, een sfeervolle en bruisende binnenstad", zijn uitgangspunt geweest bij het ontwikkelen van het structuurplan Upgrade Stadshart. Het structuurplan Upgrade Stadshart kan daarom gezien worden als uitwerking en verdieping van de Visie Binnenstad. Het structuurplan Upgrade Stadshart is gericht op de korte termijn (0-5 jaar). Het structuurplan richt zich op de positionering, organisatie van functies, herkenbaarheid en entrees, openbare ruimte, uitstraling gebouwde omgeving, bewoners- en bezoekersfaciliteiten. Het structuurplan legt de hoofdlijnen vast voor de toekomstige ontwikkelingen in het Stadshart en geeft inspirerende beelden van de mogelijke uitwerking.

In december 2013 is door de gemeenteraad van Zoetermeer het structuurplan Upgrade Stadshart vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor het Stadshart is gemaakt als aanvulling op het structuurplan. Het beeldkwaliteitsplan is een instrument om de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte te waarborgen en geeft middels richtlijnen en voorbeelden richting aan de plannen voor de inrichting van het openbaar gebied en de aanpassingen aan de gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota van maart 2010 en is toetskader voor de beoordeling van plannen door de stadsbouwmeester.

Voor de realisatie van de plannen is een uitvoeringsprogramma opgesteld. De gemeenteraad heeft op 14 december 2015 ingestemd met het uitvoeringsprogramma Upgrade Stadshart en de onderliggende anterieure overeenkomst.





## 1.2 STRUCTUURPLAN UPGRADE STADSHART

De ambitie is om het Stadshart te ontwikkelen tot een bruisende binnenstad, een mix van een modern en charmant stadscentrum en een comfortabel en toegankelijk winkelcentrum.

Belangrijke thema's zijn:

- De herkenbaarheid en de uitstraling van het Stadshart verbeteren, met speciale aandacht voor de entrees en de buitenschil.
- De kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. Meer differentiatie in inrichting en gebruik van de pleinen in het Stadshart.
- De uitstraling van de gebouwde omgeving verbeteren:
  - Meer expressie van de beeldbepalende hoeken van de bouwblokken
  - Hoogwaardige winkelfronten
  - Reclame als onderdeel van het totale gevelbeeld
  - Winkelfronten onder arcades naar voren brengen (langs Westwaarts en Promenade)
- Verdiepingen activeren door o.a. dubbelhoge winkelfronten en/of omzetten (leegstaande) kantoren naar woningen.
- Voorzieningen voor bezoekers zoals informatie-balie, lockers en meer toiletvoorzieningen.



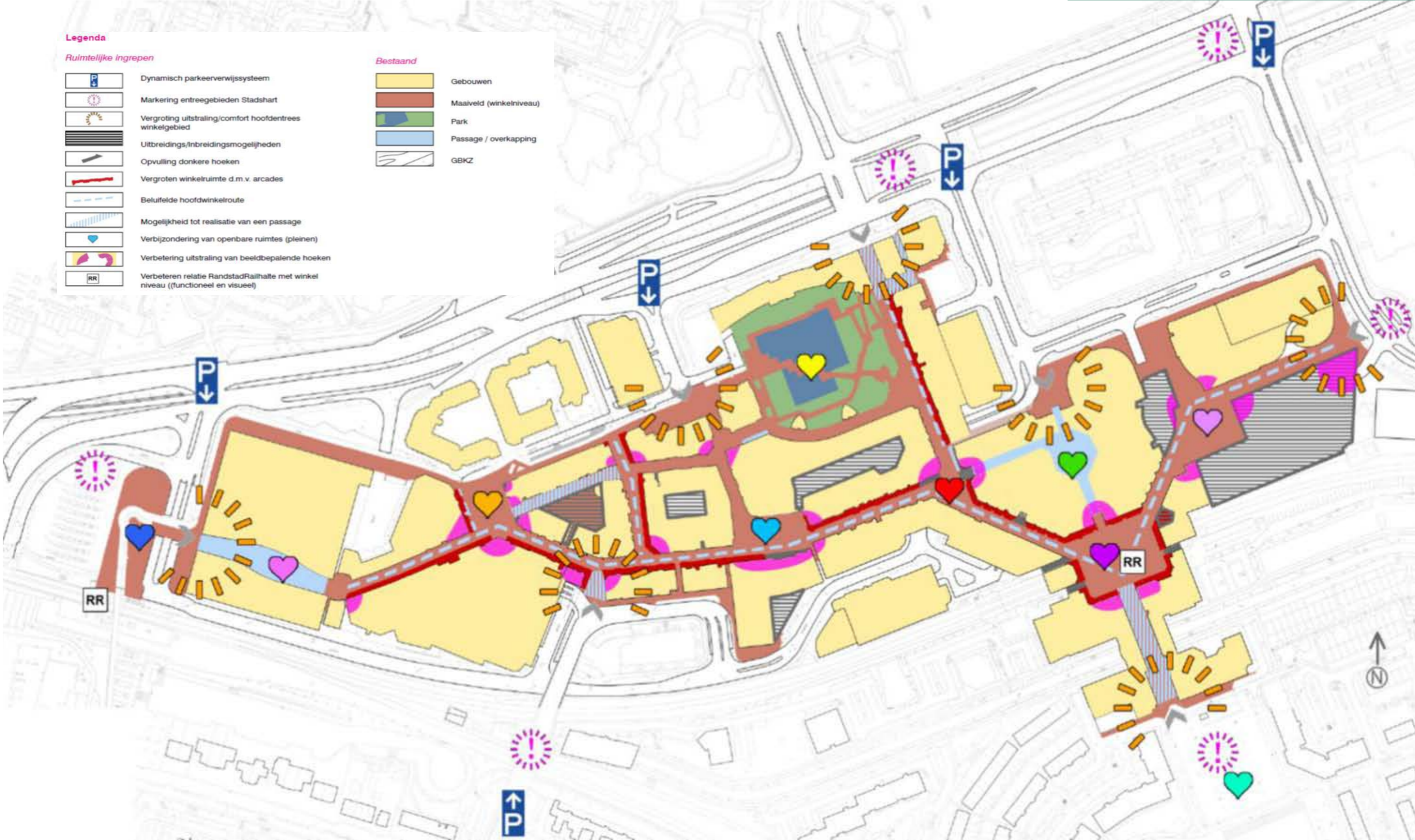
## Legenda

### Ruimtelijke ingrepen

-  Dynamisch parkeerwijstelsysteem
-  Markering entreegebieden Stadshart
-  Vergroting uitstraling/comfort hoofdentrees winkelgebied
-  Uitbreidings/Inbreidingsmogelijkheden
-  Opvulling donkere hoeken
-  Vergroten winkelruimte d.m.v. arcades
-  Beluifde hoofdwinkelroute
-  Mogelijkheid tot realisatie van een passage
-  Verbijzondering van openbare ruimtes (pleinen)
-  Verbetering uitstraling van beeldbepalende hoeken
-  Verbeteren relatie RandstadRailhalte met winkel niveau ((functioneel en visueel)

### Bestaand

-  Gebouwen
-  Maaiveld (winkelniveau)
-  Park
-  Passage / overkapping
-  GBKZ



structuurplan stadshart

### 1.3 POSITIONERING STADSHART

Vanuit het perspectief van de winkelier en de consument is Stadshart Zoetermeer een centrum met een centrale ligging in de Randstad, ruime parkeergelegenheid, goed bereikbaar met het openbaar vervoer, 7 dagen per week open en een ruim aanbod aan winkels. Om de herkenbaarheid te vergroten en het eigen karakter beter zichtbaar te maken is een duidelijke positionering van belang die als leidraad kan dienen voor designers, architecten en vormgevers.

Door toepassing van de positionering in verschillende elementen zoals het vastgoed en openbare ruimte krijgt het stadscentrum een sterker en beter herkenbare identiteit voor bewoners en bezoekers. Daarnaast maakt dit het centrum onderscheidend ten opzichte van andere binnensteden.

Om tot een juiste positionering te komen is rekening gehouden met de karakteristieken van Zoetermeer, het Stadshart, de inwoners van de stad, het verzorgingsgebied en de omliggende binnensteden. Uit deze analyse is gebleken dat een benadering gericht op het middensegment van de markt het meest kansrijk is. Het middensegment is de grootste groep in Nederland. Voorbeelden van merken uit dit segment zijn: Vero Moda, van Haren, Footlocker en JD Sports. Het is een segment waar niet vaak specifiek op gefocust wordt. Het middensegment dient qua aanbod geenszins "middelmatic" te zijn. Er dient een "plus" te zijn in de vorm van persoonlijkheid en beleving, in uitstraling of bijvoorbeeld het organiseren van workshops in winkels.

Het Stadshart Zoetermeer wil voor haar bezoekers een centrale plek zijn, waar meerdere behoeften samen komen:

- Een compleet en breed winkelaanbod met lokale helden, Nederlandse retailers en internationale concepten.
- Zowel retailers die 'waar voor hun geld' bieden als inspirerende innovatieve/unieke winkelconcepten.
- Services, zoals stedelijke voorzieningen en advies over het aanbod van het winkelcentrum.
- Vrijtijdsaanbod zoals een bioscoop en evenementen zoals op Koningsdag.
- Een plek om even tot rust te komen en elkaar te ontmoeten, in het centrum of in één van de cafés of restaurants.



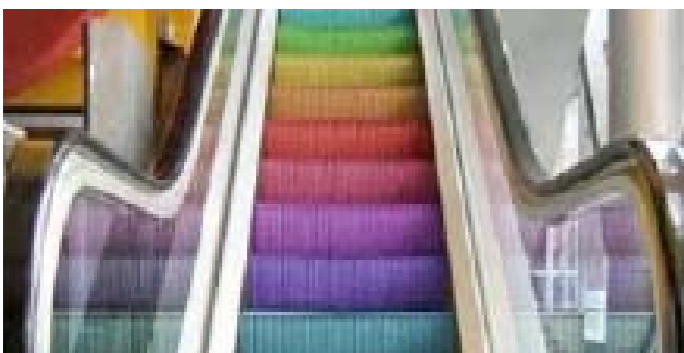


## 1.4 UITSTRALING/HERKENBAARHEID

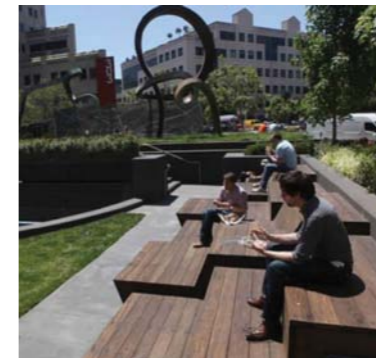
Het leidende thema voor de uitstraling/herkenbaarheid van het Stadshart is "pop heart". Kernbegrippen zijn: uitnodigend, veelkleurig, eigentijds, comfortabel.

'Pop' staat voor populair, 'Heart' staat voor het centrum, het dagelijkse leven en vriendelijkheid. Als geheel refereert het aan de populaire kunststroming 'Pop Art', waarin alledaagse zaken en gebruiksvoorwerpen als motief werden gebruikt, die passend is bij het moderne en jonge stadscentrum van Zoetermeer. De gekozen positionering sluit goed aan bij de door bewoners en bezoekers veel geuite vraag om meer kleur, belevenis en onderscheid ten opzichte van de andere centra te verwezenlijken.

De positionering sluit goed aan op de karakteristieken van de doelgroep in Zoetermeer. Deze positionering moet zichtbaar worden op allerlei manieren, de winkelformules, de inrichting van de openbare ruimte, de presentatie van de winkels, de vormgeving van de entrees etc. De herkenbaarheid van het Stadshart van buitenaf is daarbij vanzelfsprekend van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om de herkenbaarheid en vindbaarheid van parkeergarages maar ook om de uitstraling van de belangrijkste entrees zoals Centrum-West en het Stadhuisplein.







# ONTWERP-PRINCIPES

## BEELDKWALITEIT

### 2.1 ALGEMEEN

De openbare ruimte is van groot belang voor de beleving van het winkelgebied. De verkeers-, verblijfs-, en ontmoetingsruimtes moeten functioneel, comfortabel, aantrekkelijk en uitnodigend zijn om zowel in de behoeften van bewoners als die van bezoekers te kunnen voorzien. De afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd, afwisseling van stenig en groen en van lopen en zitten zorgt ervoor dat het aangenaam is om in het Stadshart te zijn. Uitgangspunt is dat er meer differentiatie moet zijn in de openbare ruimte. Zo krijgen pleinen hun eigen specifieke inrichting en uitstraling, waardoor een wandeling door het centrum een beleving wordt.

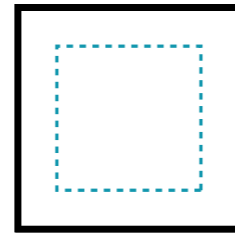
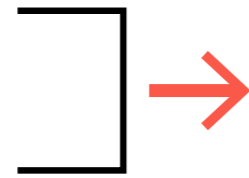
De architectuur in het Stadshart is sober en doelmatig van karakter. Om het Stadshart aantrekkelijker te maken en de beleving van bewoners en bezoekers te verbeteren moet de kwaliteit en de uitstraling van de gebouwen worden verbeterd. De aantrekkelijkheid en uitstraling verbeteren kan door middel van:

- beeldbepalende hoeken;
- winkelfronten over twee lagen;
- verscheidenheid in etalages en reclame-uitingen;
- 3D logo's en gebruik van digitale middelen;
- het verwijderen van de arcades en het naar de straat toe brengen van de winkelfronten.

Om aan de ambities zoals die geformuleerd zijn in het structuurplan invulling te geven zijn een aantal belangrijke aspecten verder uitgewerkt in dit beeldkwaliteitsplan. Dit is gedaan door referentiebeelden die als inspiratiebron dienen en door ontwerpprincipes op te stellen die richtinggevend zijn bij de verdere uitwerking in concrete ontwerpen voor de inrichting van het openbaar gebied en voor aanpassing van de gebouwen.

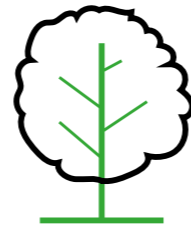
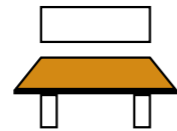


**ENTREES**



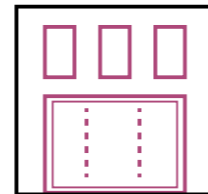
**STRATEN EN  
PLEINEN**

**STRAAT  
MEUBILAIR**



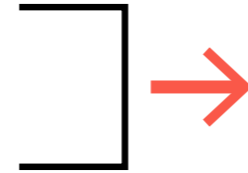
**GROEN**

**VERLICHTING**



**GEVELS**





## 2.2 ENTREES



### ENTREES STADSHART

Het Stadshart is van buitenaf niet altijd goed herkenbaar. Er is behoefte aan herkenningspunten die duidelijk maken waar men zich in het Stadshart bevindt, deze herkenningspunten zijn te beschouwen als 'totems' of 'wegwijzers'. Een locatie voor een totem is bijvoorbeeld bij het busstation Centrum-West. Qua vormgeving kunnen deze totems aansluiten op de pop-heart beeldtaal die past bij de positionering van het Stadshart.

De entrees van het Stadshart zullen allemaal worden voorzien van inrichtingselementen met dezelfde kleurrijke vormtaal zodat ze zichtbaar en herkenbaar zijn. Voor elke entree geldt:

- de entree is voorzien van een naam en een logo;
- uitnodigende inrichting en/of bebouwing;
- totem, informatiepaneel, plattegrond en/of welkomstbalie;
- waar mogelijk kiss and ride voorzieningen om bezoekers af te zetten of op te halen;
- stallingsmogelijkheden voor fietsers.



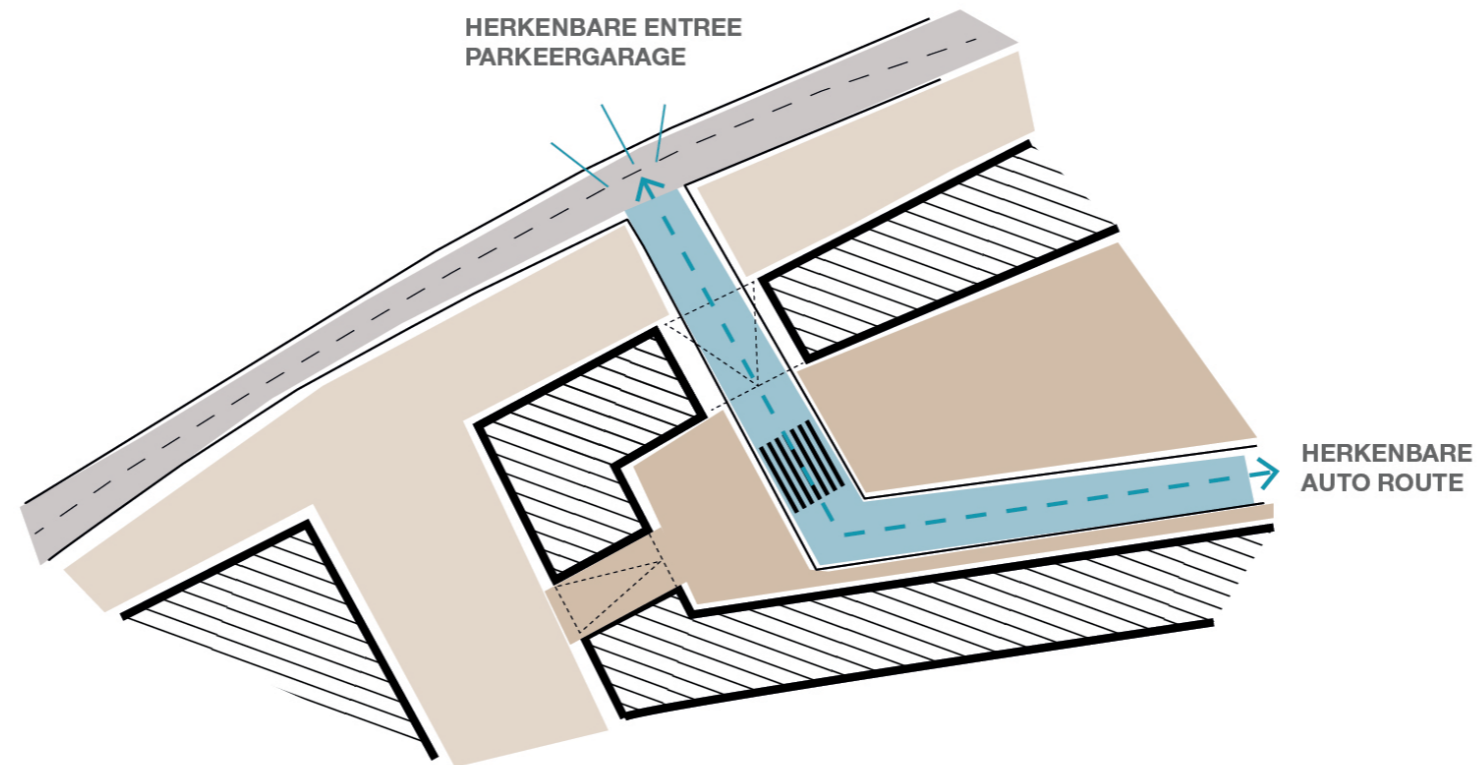
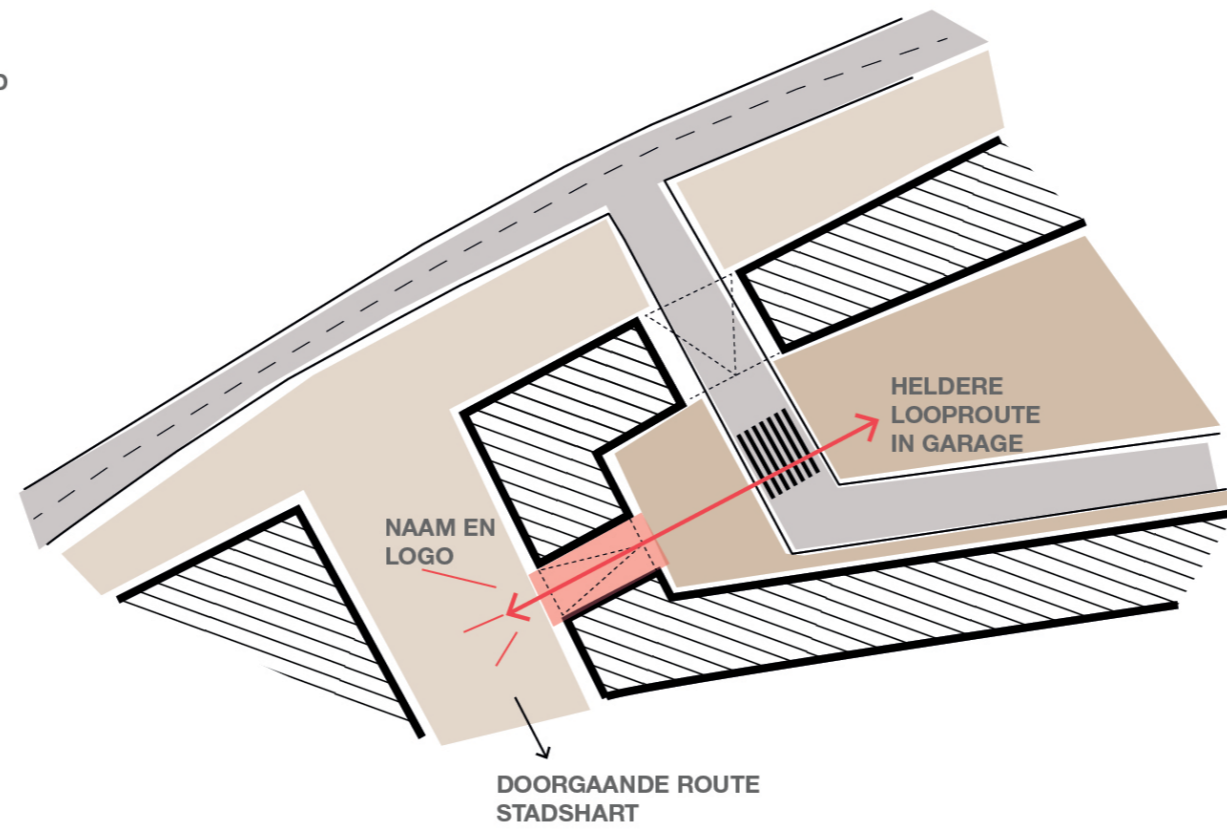
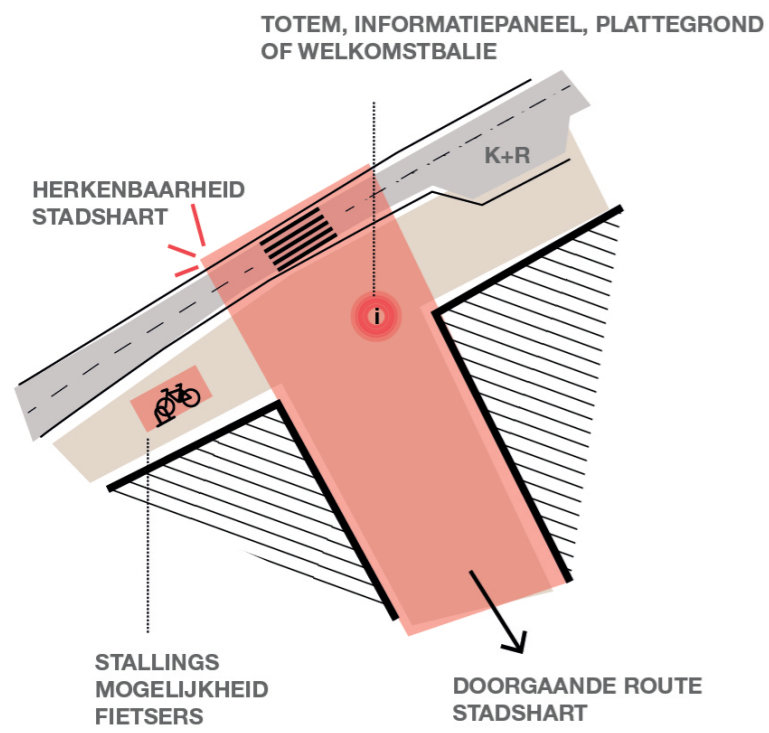
### ENTREES EN ROUTING VOOR DE AUTO

Als onderdeel van een goede herkenbaarheid van het Stadshart van buitenaf, moeten de entrees van de parkeergarages herkenbaar en aantrekkelijk vormgegeven zijn.

De parkeerroute via de wegen onder het voetgangersniveau moet veel duidelijker worden gemarkeerd met kleur, verlichting en/of bestrating en goede bewegwijzering.

### ENTREES VANUIT PARKEERGARAGES

De entrees voor voetgangers vanuit de parkeergarages zullen eveneens duidelijk, herkenbaar en uitnodigend moeten worden vormgegeven. De entree is voorzien van een naam en een logo. Het interieur van de garage en vooral de verbinding met het Stadshart moeten aantrekkelijker worden vormgegeven met veel aandacht voor kleur, verlichting en goede bewegwijzering.





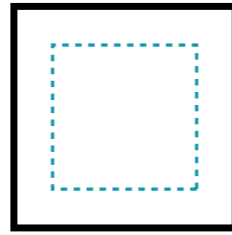
## **ENTREE RANDSTADRAIL**

De stations van de Randstadrail zijn voor de reizigers met het openbaar vervoer belangrijke entrees van het Stadshart. Daarom is het essentieel dat deze stations een kwaliteit uitstralen die aansluit bij de kwaliteitsambitie die voor het hele Stadshart is geformuleerd. De haltes moeten representatief en kwalitatief hoogwaardig zijn met goed zichtbare, herkenbare en uitnodigende entrees. In het bijzonder bij de ondergrondse Randstadrailhalte Stadhuis is onder meer een zeer goede verlichting van groot belang. Vides met trappen en liften op het plein zorgen voor een zichtbare en directe verbinding tussen plein en halte en er komt daglicht op het perron.

## **VERBINDINGEN VANAF MAAIVELD NIVEAU**

Op vele plaatsen zijn trappen vanaf het voetgangersniveau in het winkelgebied naar het daaronder gelegen maaiveld. Het aantal opgangen zal zoveel mogelijk beperkt worden. Entrees naar het Stadshart die door weinig mensen worden gebruikt en ook als onaantrekkelijk en donker worden ervaren, worden dichtgezet. De verbindingen die worden gehandhaafd moeten een aantrekkelijke en lichte vormgeving krijgen.





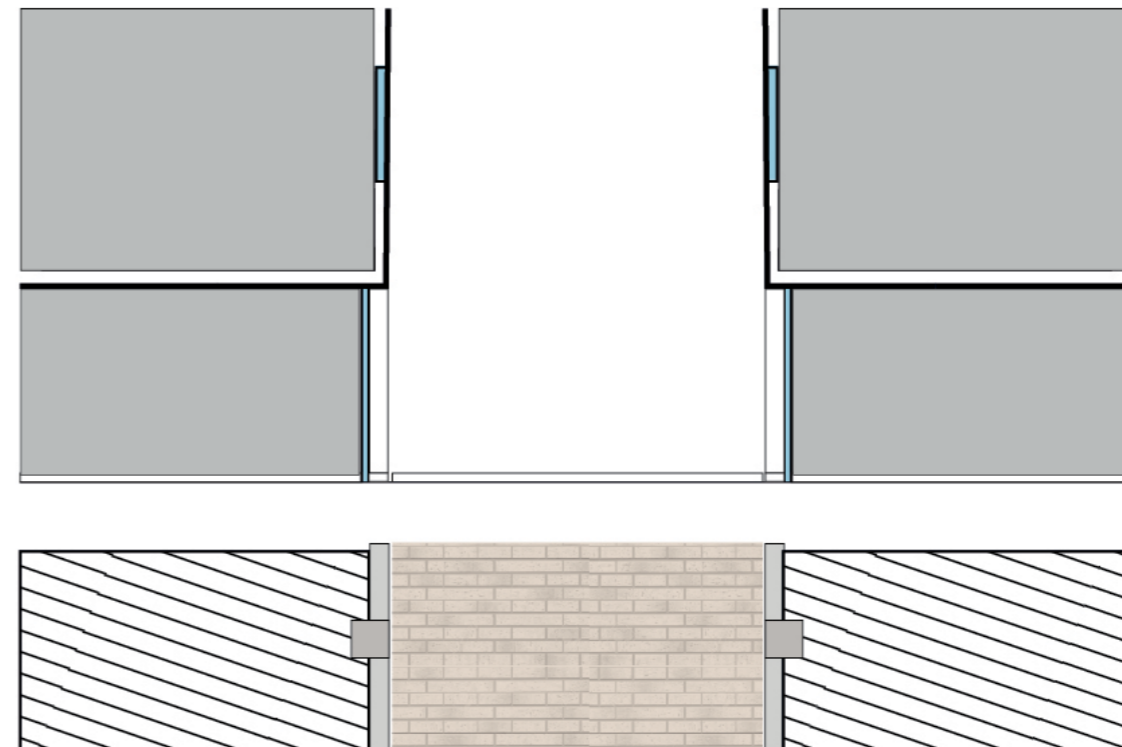
## 2.3 STRATEN EN PLEINEN

### STRATEN

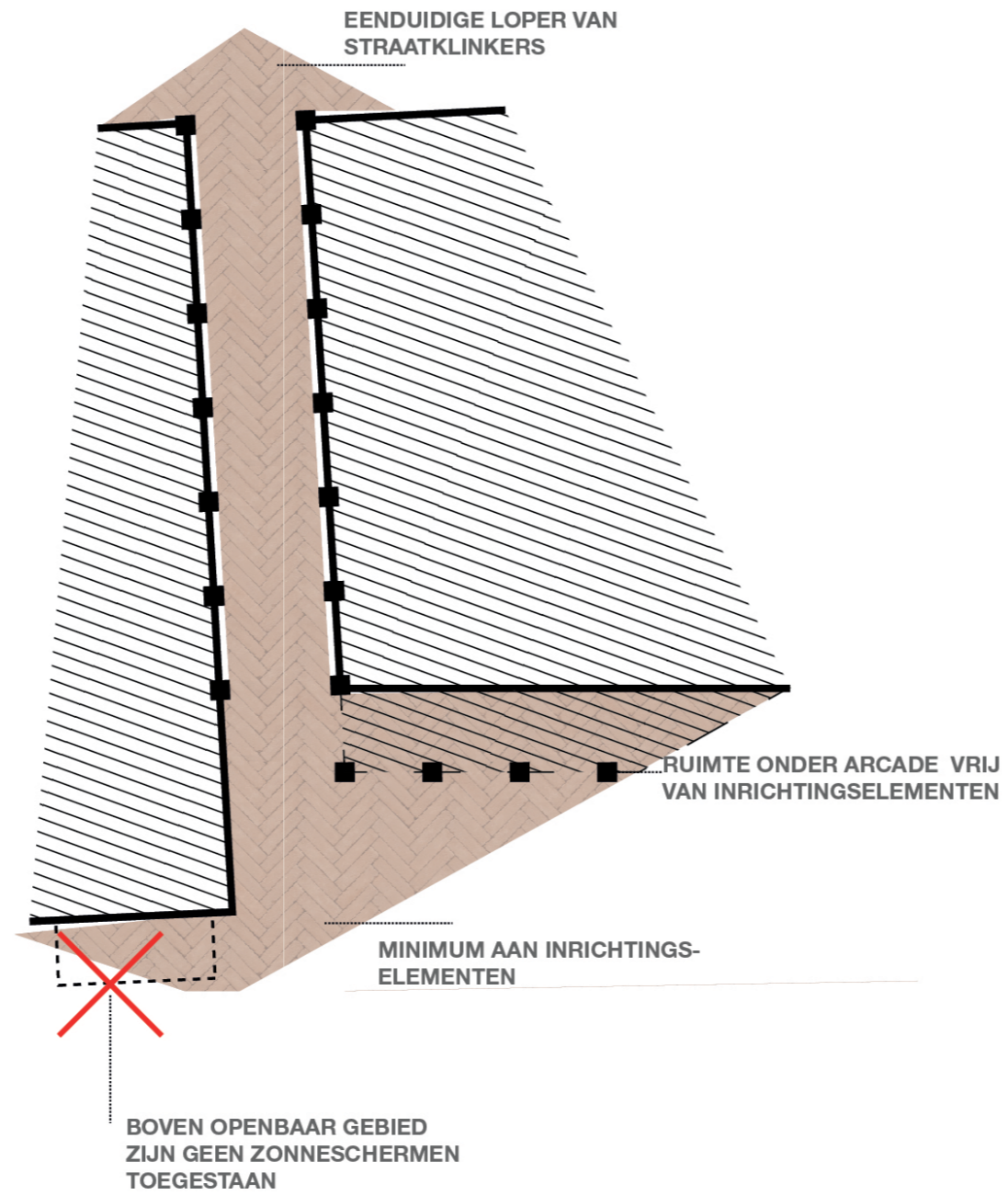
De openbare ruimte van het stadscentrum wordt van gevelijn tot gevelijn gevormd door een "loper" van straatklinkers met een warme uitstraling. Dit levert een rustig en herkenbaar straatbeeld op en vormt de basis voor de openbare ruimte.

De inrichting van de straten wordt zo simpel en eenduidig mogelijk gehouden met een minimum aan inrichtingselementen.

In de zone van de droogloop onder arcades en onder luifels wordt de ruimte vrij gehouden van straatmeubilair, uitstallingen en terrassen. Boven openbaar gebied zijn geen zonneschermen toegestaan.



.....  
EENDUIDIGE LOPER VAN  
STRAATKLINKERS





## PLEINEN

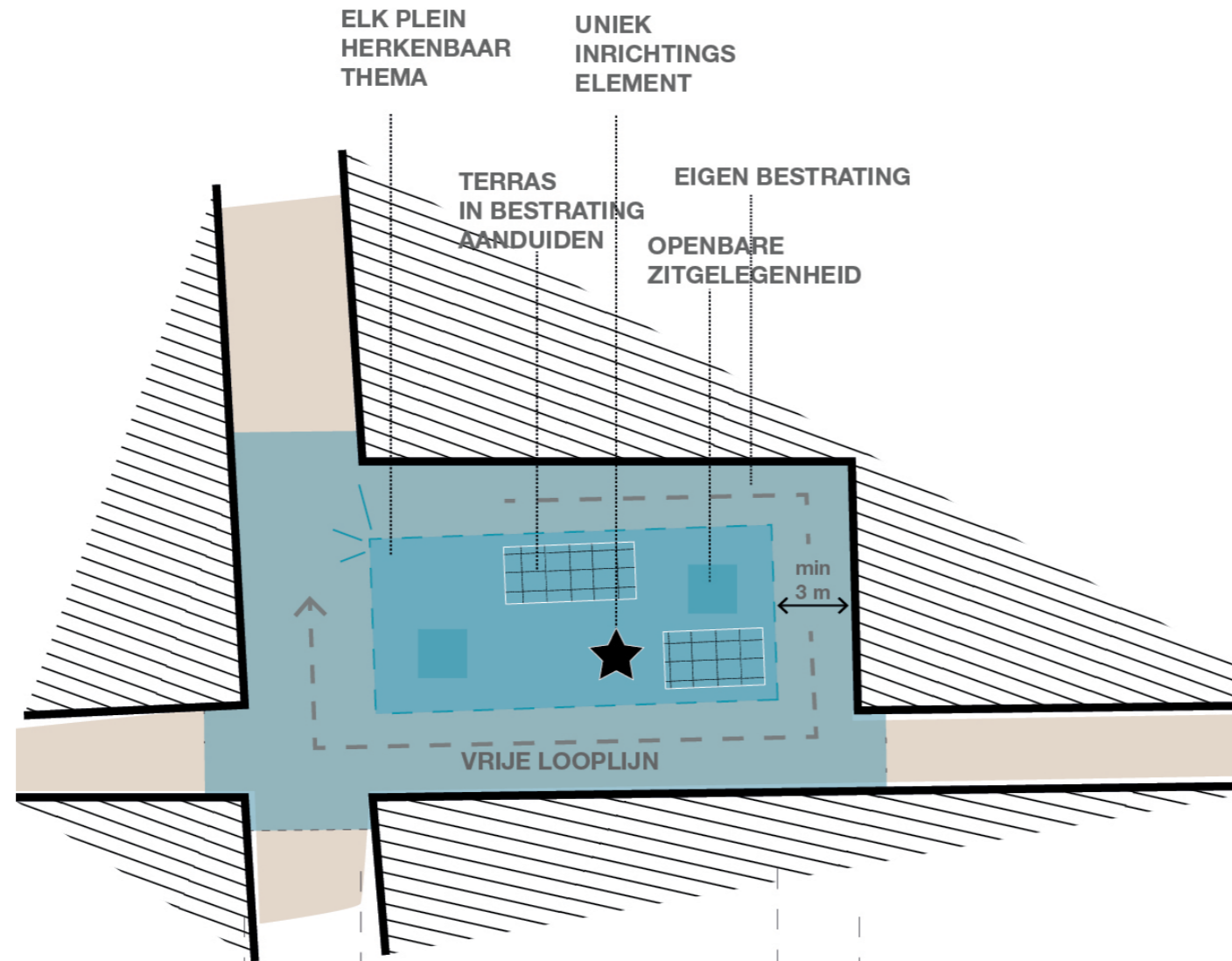
De pleinen in het Stadshart krijgen elk een specifieke inrichting. Hiermee krijgen de pleinen een herkenbare uitstraling met een eigen karakter en identiteit. Unieke inrichtingselementen voegen extra kwaliteit toe, ze dienen als markante herkenningspunten zodat het totale stadscentrum een gevarieerder en spannender beeld krijgt.

Uitgangspunten voor pleinen:

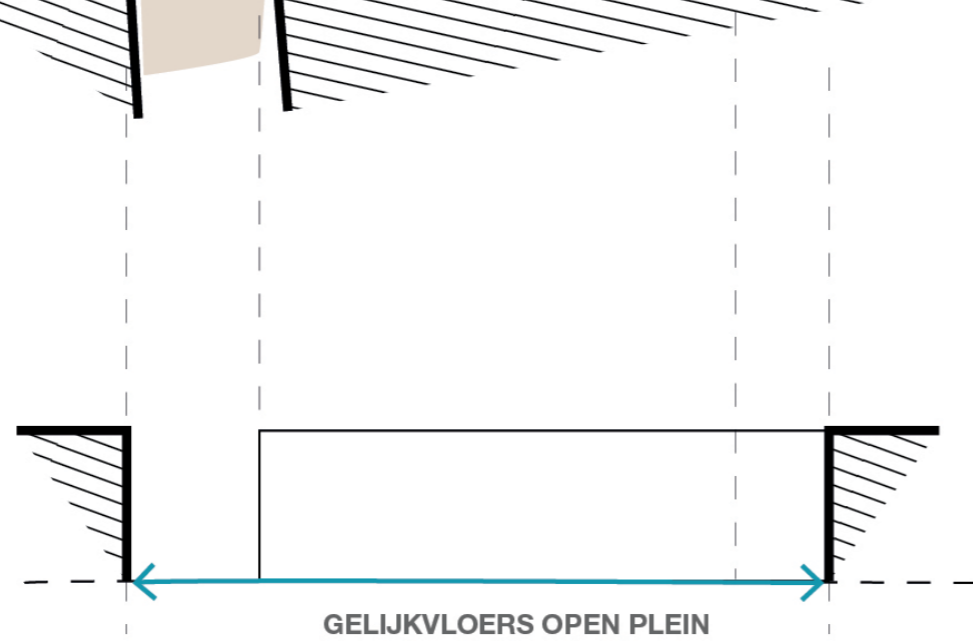
- Elk plein een herkenbaar thema (horeca, spelen, evenementen).
- Een eigen bestrating.
- Een vrije looplijn van minimaal 3 meter breed langs de entrees.
- Openbare zitgelegenheid.
- In principe open en vlak.
- Locaties voor terrassen in de bestrating aanduiden.
- Rekening houden met de vrije route voor hulpdiensten.
- Unieke inrichtingselementen (speelgelegenheid, zitelement, groen of verlichting) als herkenbare en aantrekkelijke blikvanger.



# PLATTEGROND



# DOORSNEDE



## TERRASSEN

In de meeste straten zal na de herinrichting, rekening houdend met looplijnen en de route voor hulpdiensten, in het algemeen geen ruimte meer beschikbaar zijn voor terrassen.

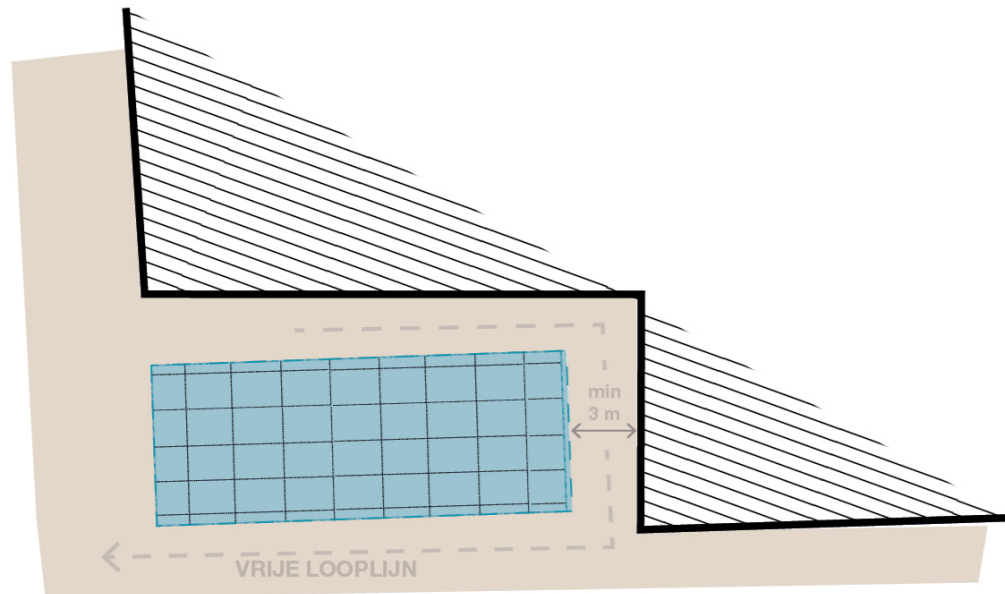
Voor elk plein wordt, in overleg met ondernemers, een integraal ontwerp gemaakt voor de inrichting. De voor terrassen beschikbare ruimte is in dit ontwerp aangegeven.

Uitgangspunten zijn:

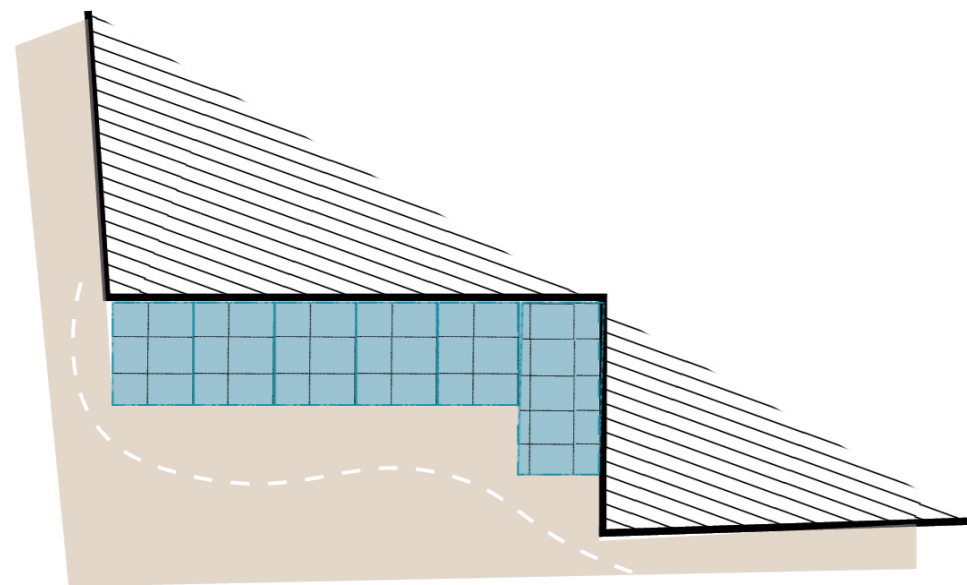
- Vluchtwegen, routes voor hulpdiensten en looplijnen blijven altijd vrij.
- Onder luifels (droogloop) en arcades zijn terrassen niet toegestaan.
- De beschikbare ruimte voor terrassen wordt in de bestrating aangegeven.
- Terrasafscheidings zijn onderdeel van het pleinontwerp. Voor elk plein wordt een integraal ontwerp gemaakt waarin zowel de positie als de vormgeving van terrasschermen is aangegeven.
- Zonneschermen boven openbaar gebied zijn niet toegestaan. Alleen bij een gevelterras is een zonnescherm toegestaan.
- Gevelterrassen zijn alleen toegestaan op pleinen en in situaties (bijvoorbeeld bij een verbreding in een straat) waar de doorgaande looproutes niet worden gehinderd.
- Een aaneengesloten parasoldak dat het volledige terras overdekt is niet toegestaan. Vuistregel is dat maximaal 50% van het terras overdekt mag zijn door parasols. Parasols zijn niet groter dan ca. 25m<sup>2</sup>.
- Tafels, stoelen, parasols, terrasschermen en overig terrasmeubilair dienen qua materiaal, kleurstelling en vormgeving op elkaar te worden afgestemd.
- massief ogend terrasmeubilair is niet toegestaan.

De aanvraag voor een terras wordt voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Bij de aanvraag wordt ook de voorgestelde terrasinrichting (meubilair, parasols etc.) beoordeeld.

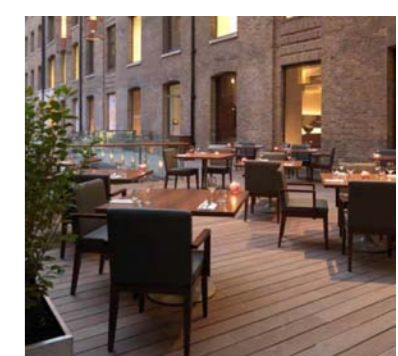
Terrassen moeten voldoen aan de nadere regels voor het uitbaten van een terras zoals opgenomen in de APV.

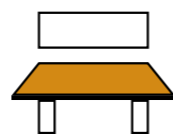


Looplijn langs de gevel



Terras langs de gevel





## 2.4 INRICHTINGSELEMENTEN



In het Stadshart zullen inrichtingselementen zoals straatmeubilair en informatiepanelen vooral op de pleinen en bij de entrees worden geplaatst omdat de straten in principe zoveel mogelijk vrij worden gehouden van inrichtingselementen.

Op een aantal plaatsen (pleinen, belangrijkste entrees) zullen unieke elementen worden geplaatst die markant en herkenbaar zijn en een bijzondere uitstraling hebben. Dit kan bijvoorbeeld een bijzonder zitelement zijn, een totem, een fontein of een markant vormgegeven lichtmast.

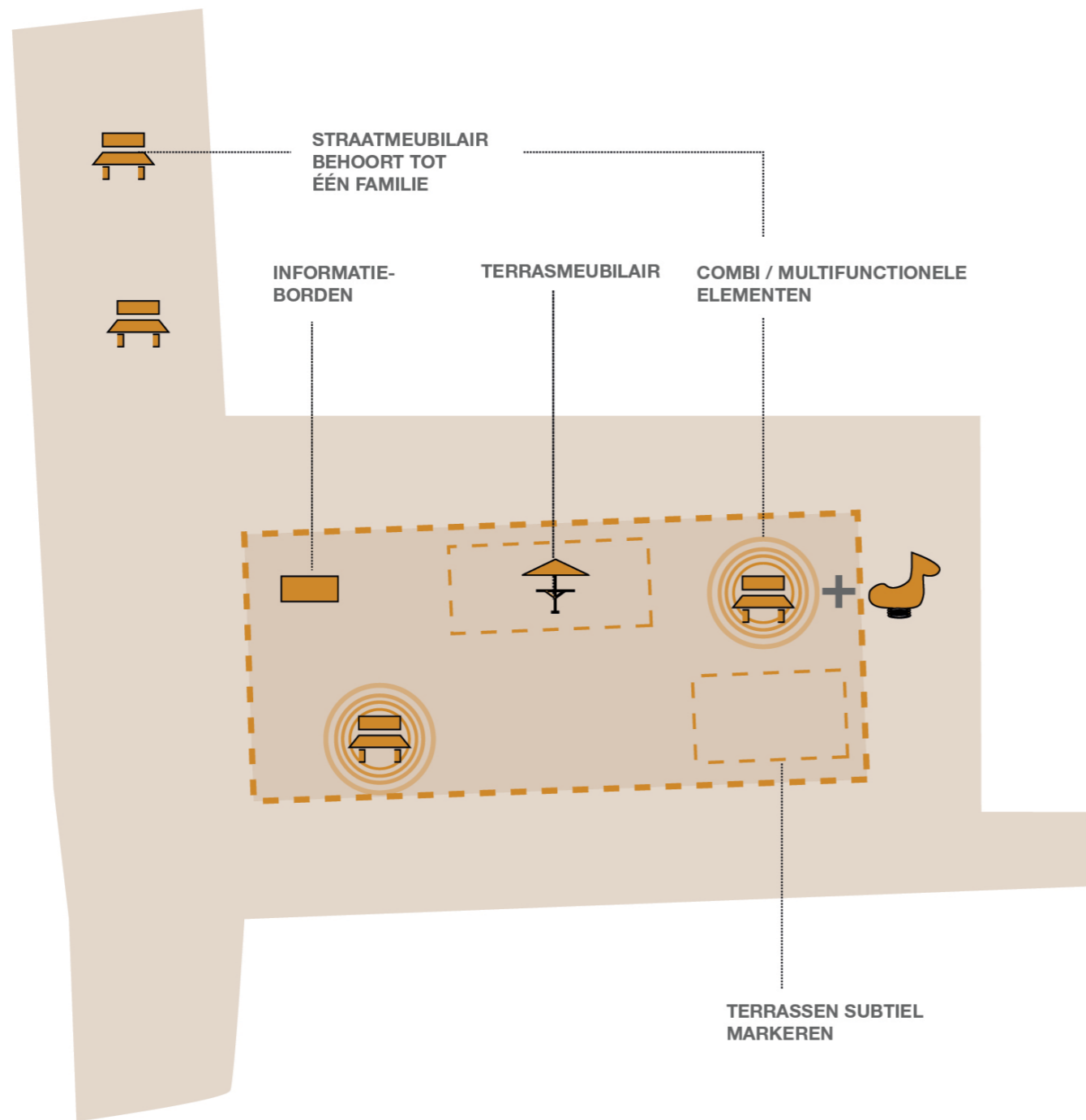
Qua vormgeving geldt voor inrichtingselementen dat ze kleurrijk zijn, uitnodigend, hedendaags en comfortabel. Dit past bij de positionering van het Stadshart. Er wordt gestreefd naar straatmeubilair met een warme uitstraling, aangevuld door kleurrijke elementen.

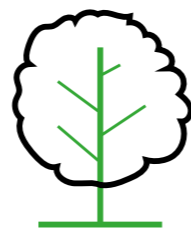
Voor het Stadshart wordt gezocht naar een verwantschap in vorm, materiaalgebruik of kleur zodat er binnen de verscheidenheid ook voldoende eenheid ontstaat. Er is vanzelfsprekend harmonie in de vormgeving van inrichtingselementen zoals prullenbakken, verlichting, basisbestrating en bewegwijzering/informatiepanelen.

Welcome Quality Service elementen zijn herkenbare fysieke elementen in het straatbeeld. Deze elementen moeten aansluiten bij en verwijzen naar het aanbod en de service voor bezoekers zoals bijvoorbeeld een informatiebalie of een toiletvoorziening.

Voorbeelden van WQS elementen zijn welkomst-totems en vlaggen bij de entrees van het Stadshart, bewegwijzering en plattegronden.

WQS elementen worden ontworpen in lijn met de popheart positionering en ondersteunen daarmee de uitstraling van het Stadshart.





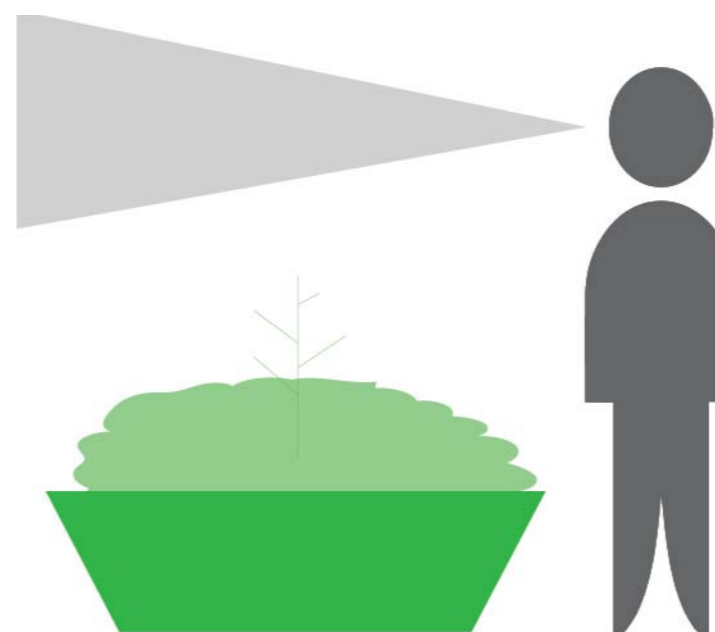
## 2.5 GROEN

Groen in het Stadshart wordt door bezoekers hoog gewaardeerd en is een belangrijk element in de totale beleving van het gebied. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Nieuwe bomen toevoegen is in het algemeen moeilijk vanwege de constructieve beperkingen a.g.v. het opgetilde maaiveld. Bij bomen wordt een boomrooster toegepast.

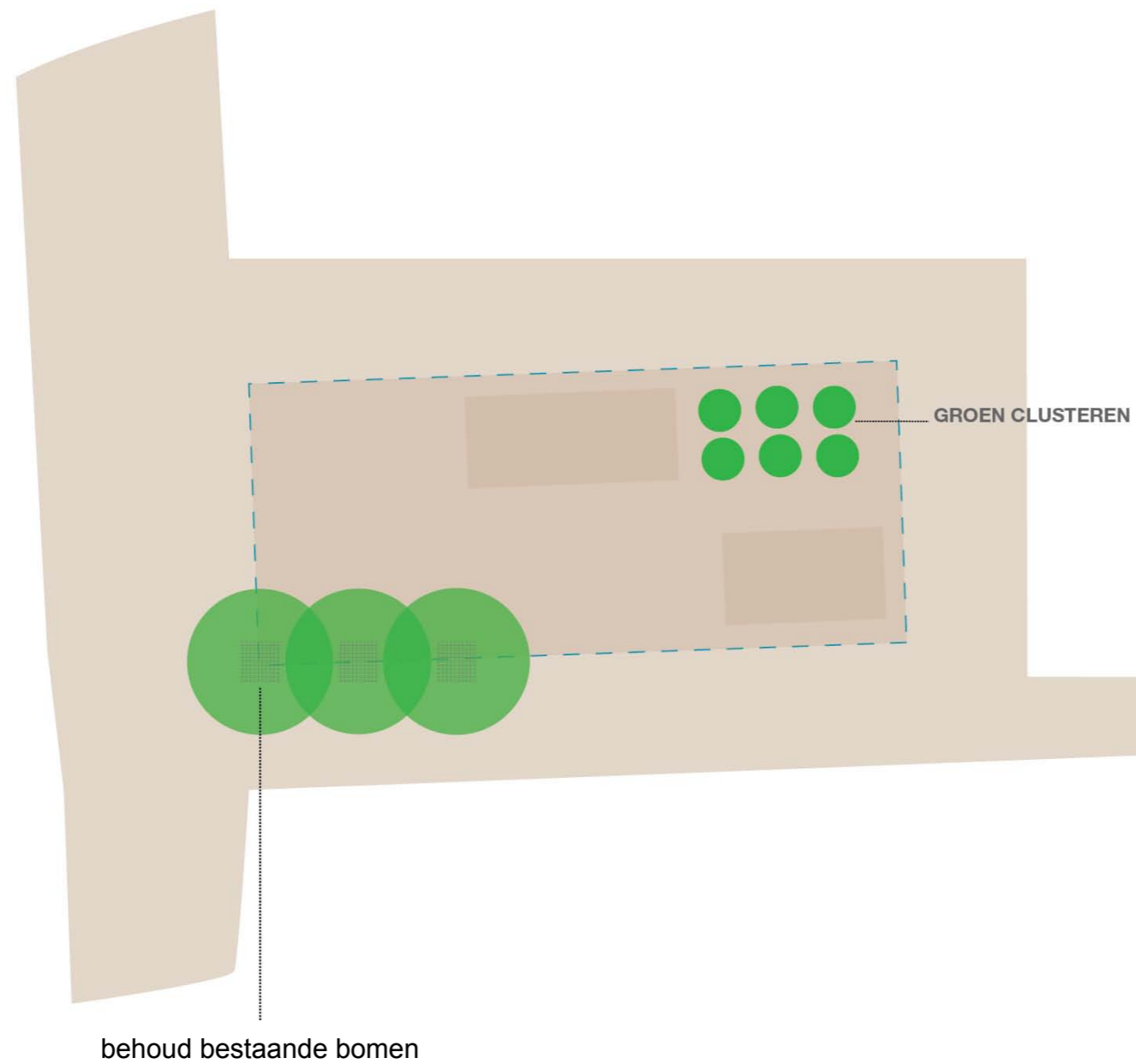
Planten en bloemen worden bij voorkeur in grote potten of lage kuipen geplaatst. Deze potten/kuipen worden geclusterd neergezet in plaats van solitair, zodat het groen een goed zichtbaar element van betekenis is in het openbaar gebied.

De groene aankleding van de pleinen is extra belangrijk vanwege de verblijfsfunctie van de pleinen. Het Stadhuisplein verdient speciale aandacht omdat groen daar volledig ontbreekt.

Groene gevels kunnen bijdragen aan een groen beeld van het Stadshart. Het Stadspark is een bijzonder groengebied midden in het Stadshart, een plek om van groen te genieten en te ontspannen.



VERLAGEN GROEN





## 2.6 VERLICHTING

De standaardverlichting in de straten bestaat in principe uit wandarmaturen omdat er onvoldoende ruimte is om lantaarnpalen te plaatsen. In situaties waar verlichting met alleen wandarmaturen niet volstaat en waar voldoende ruimte is, kunnen lantaarnpalen voor aanvullende verlichting zorgen. Zorgvuldige plaatsing in lijn met andere inrichtingselementen is dan een vereiste.

In het verlichtingsplan wordt rekening gehouden met uitlijning van de armaturen op de ritmiek van kolommen of gevelindeling. De armaturen zijn onopvallend vormgegeven zodat verlichting als het ware “onzichtbaar” aanwezig is. In of aan de luifels kan verlichting worden aangebracht die vooral aanvullend is als sfeerverlichting maar niet noodzakelijk is om de vereiste lichtniveaus in het openbaar gebied te halen.

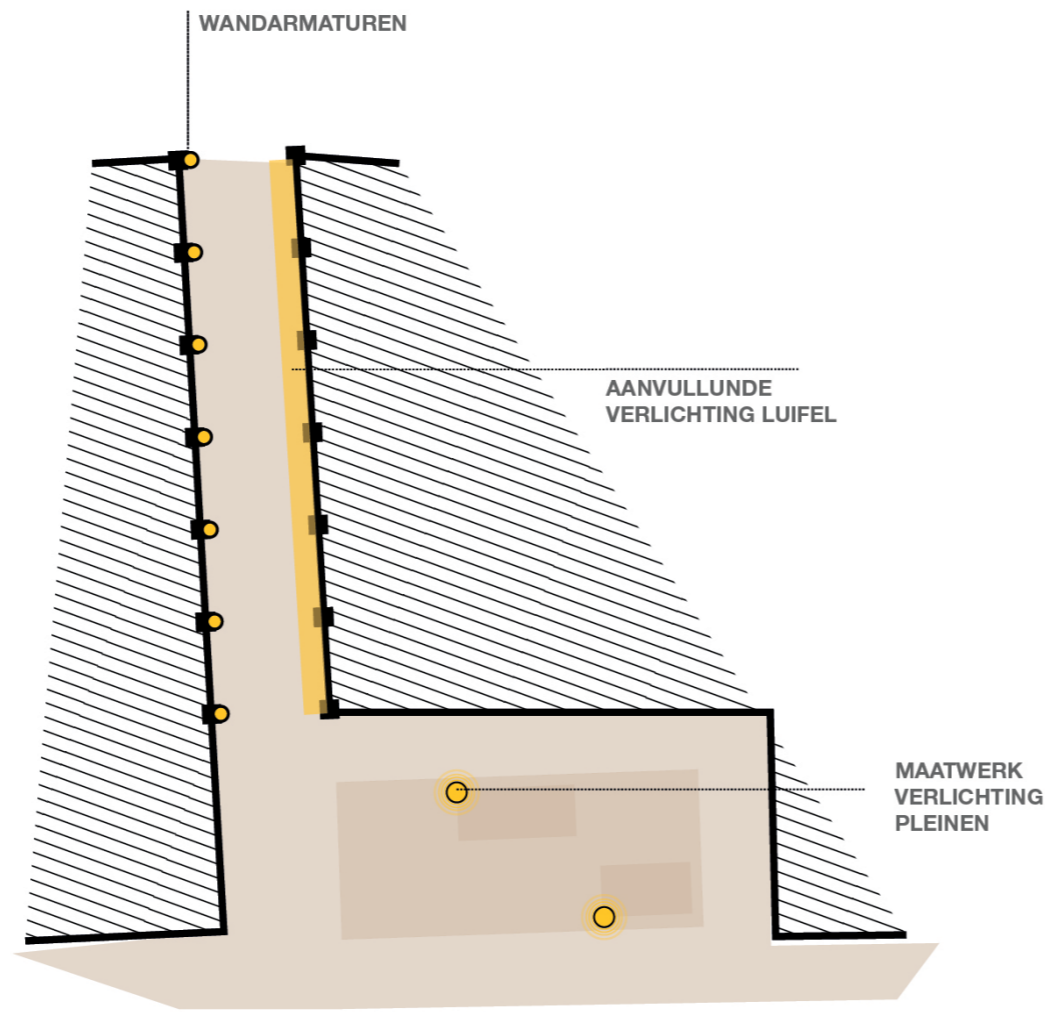
Op de pleinen komt een maatwerkverlichting die per plein kan verschillen, de verlichtingselementen dragen daardoor bij aan de specifieke uitstraling van elk plein. De verlichting kan bestaan uit bijzonder vormgegeven lantaarnpalen, masten, wandverlichting, lichtlijnen etc. Op de pleinen wordt nadrukkelijk niet een volledig gelijkmatig verlichtingsniveau nagestreefd, contrasten en accenten kunnen bijdragen aan sfeer en verblijfskwaliteit en ondersteunen het ruimtelijk beeld.

Er moet speciale aandacht zijn voor ruim voldoende verlichting in parkeergarages en op de perrons van de Randstadrail. Verlichting draagt hier bij aan een veilige en overzichtelijke omgeving en kan worden gebruikt om routes, entrees en uitgangen te accentueren.

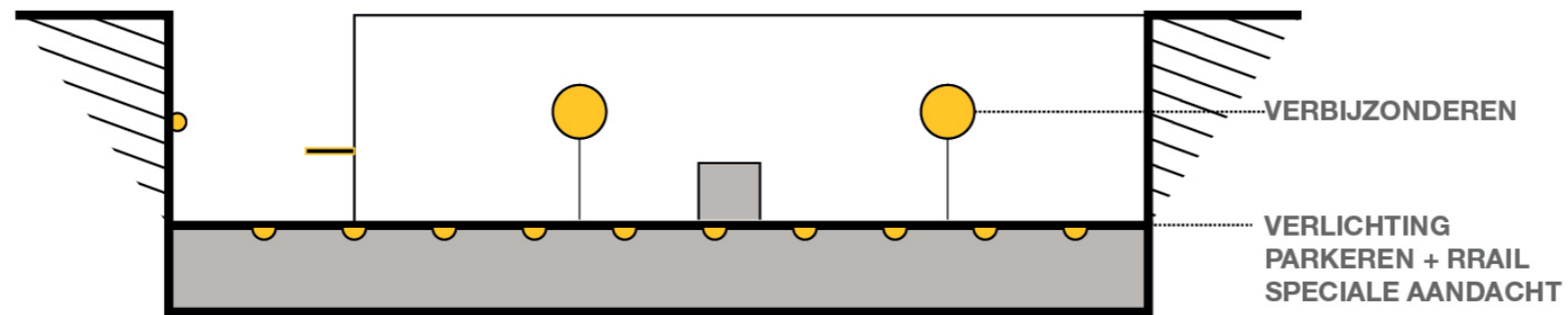
De verlichting in het openbaar gebied van het Stadshart zal dimbaar zijn. 's Nachts kan worden gedimd naar een lager verlichtingsniveau, bij calamiteiten of evenementen kan het verlichtingsniveau juist hoger worden gezet.

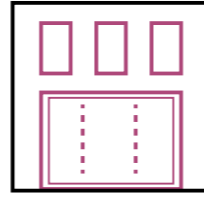


# PLATTEGROND



# DOORSNEDE



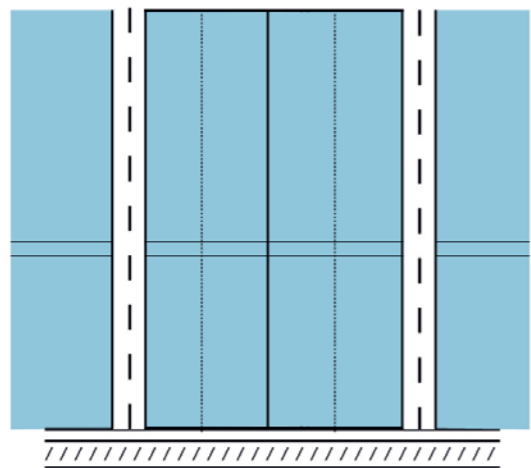
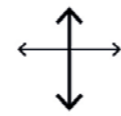
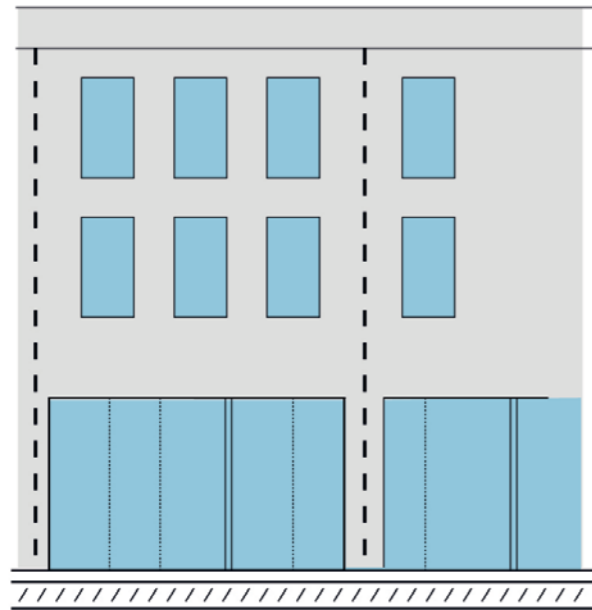


## 2.7 GEVELS

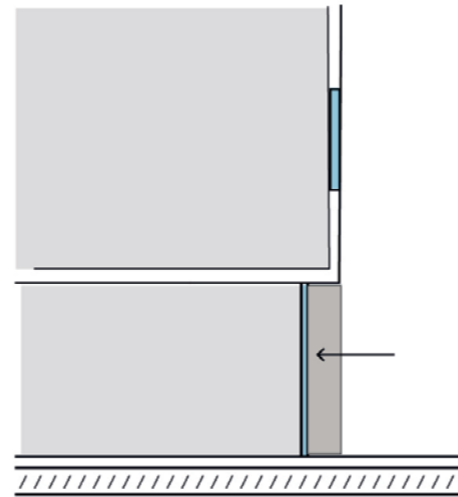
Eén van de ambities van de upgrade van het Stadshart is om de uitstraling van de bebouwing te verbeteren. Aanpassingen aan de gevels zullen vooral winkels betreffen met nieuwe façades en entrees en het naar voren brengen van de winkelfronten onder de arcades langs de Promenade en het Westwaarts.

Bij aanpassingen aan de gevel is het van belang dat niet alleen de winkelfronten worden aangepast maar dat de gevel als totaalbeeld wordt beschouwd:

- De bestaande gevelindeling wordt als totaalbeeld gerespecteerd. Dat wil zeggen dat begane grond en verdiepingen qua architectuur, materialisering en gevelindeling in balans zijn.
- Luifels worden zo vormgegeven dat het gevelbeeld wordt gerespecteerd.
- Dubbelhoge winkelfronten zijn toegestaan.
- Gevels behouden een duidelijke plasticiteit doordat de façades van de winkels duidelijk achter (of voor) het gevelvlak liggen.
- Dichte rolluiken zijn niet toegestaan.
- De overgang van het gebouw naar het openbaar gebied dient integraal ontworpen te worden waarbij rekening wordt gehouden met o.a. uitstekende geveldelen, hoogteverschillen en technische beperkingen.



DUBBELE HOOGTE  
PER BLOK MOGELIJK



PLASTICITEIT:  
ETAGEVLAK LIGT  
NIET IN  
GEVELVLAK



## 2.8 RECLAME

Reclame wordt per bouwblok eenduidig qua vormgeving/afmeting en uitlijning aangebracht. Reclame moet qua afmeting in verhouding staan tot de totale gevelindeling. Op grote gevelvlakken boven de winkels zijn dus grotere reclame-uitingen mogelijk.

Wanneer op de gevels voldoende ruimte boven het etalagevlak aanwezig is kan de reclame boven de etalage op het gevelvlak worden aangebracht. Daarbij moet de reclame qua grootte zijn afgestemd op de breedte van de winkelfaçade.

Per bouwblok wordt gestreefd naar afstemming van de positionering en horizontale uitlijning van reclame om het gevelbeeld in balans te houden.

Waar boven de winkelfaçade de gevel onvoldoende ruimte biedt, moet de reclame binnen het etalagevlak worden aangebracht.

Bij dubbelhoge etalages wordt de reclame altijd binnen het etalagevlak aangebracht.

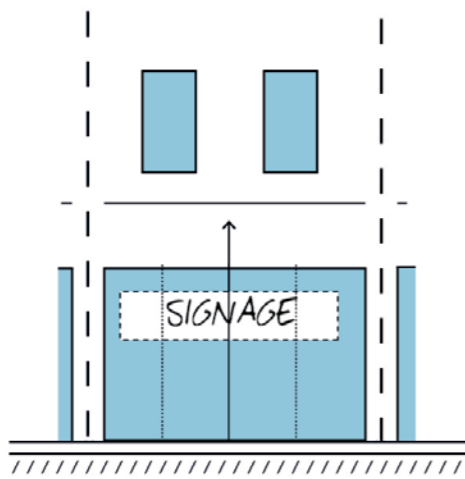
Wanneer reclame op een blinde gevel wordt aangebracht wordt in principe gebruik gemaakt van 3D elementen als een toegevoegd element op het gevelvlak. Het gevelvlak blijft intact intact als achtergrond.

Reclame buiten het gevelvlak ("vertical signage") is toegestaan conform de daarvoor opgestelde regels.

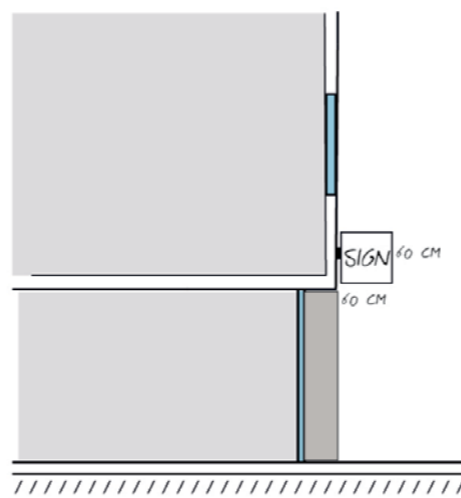
Logo's en signage kunnen worden verlicht, maar niet door middel van lichtbakken.

LED-schermen op gevels van bovenverdiepingen worden getoetst aan de nota lichtuitstraling.

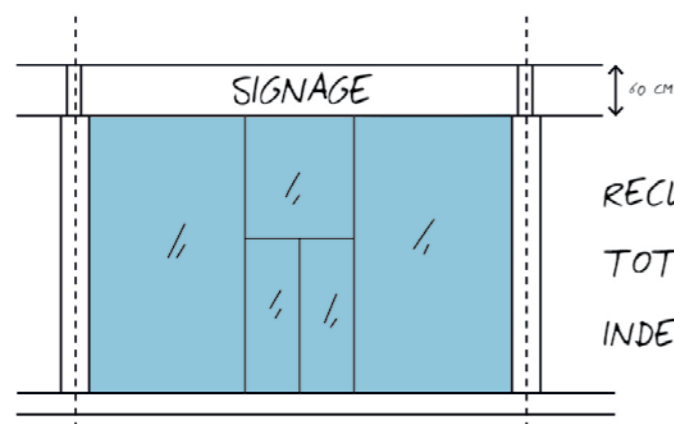
Een integrale gevelaanpassing in de vorm van een groene gevel, een LED-scherm of muurschildering wordt separaat beoordeeld door de stadsbouwmeester.



RECLAME/SIGNAGE  
 OMHOOG BRENGEN  
 RECLAME PER BLOK  
 EENDUIDIG



RECLAME-UITINGEN  
 BUITEN GEVELVLAK  
 UNIFORM 60 X 60 CM



RECLAME IN VERHOUDING  
 TOT TOTALE GEVEL  
 INDELING





## 2.9 ARCADES

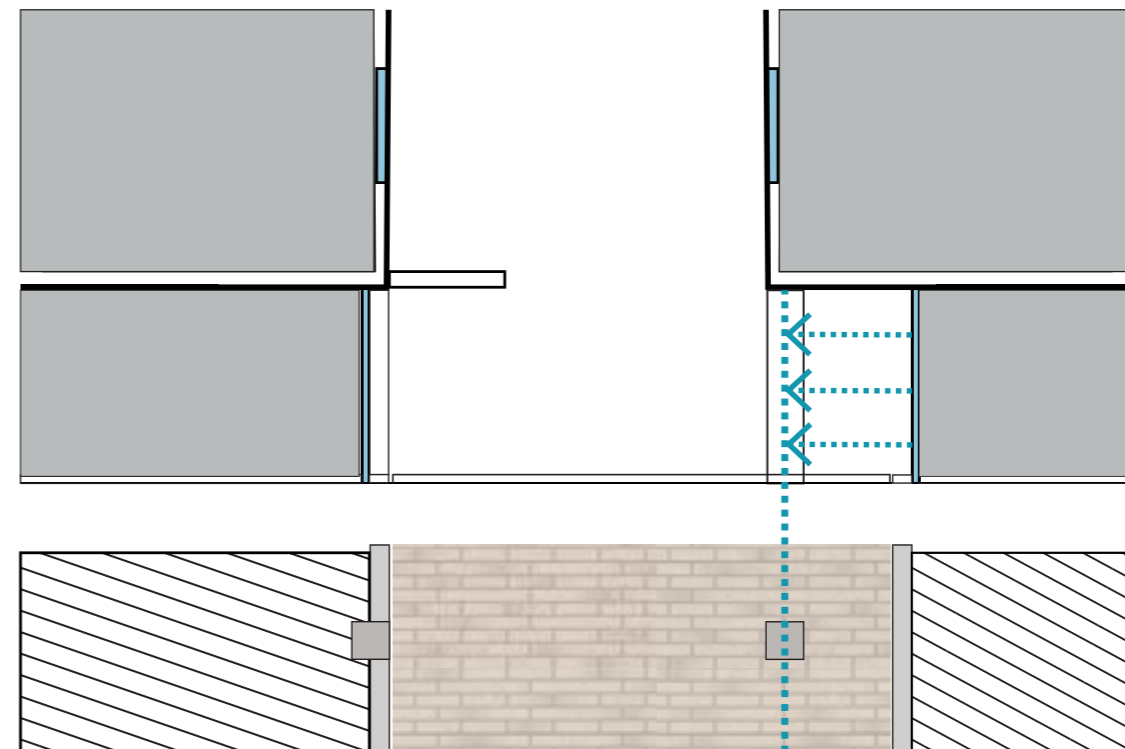


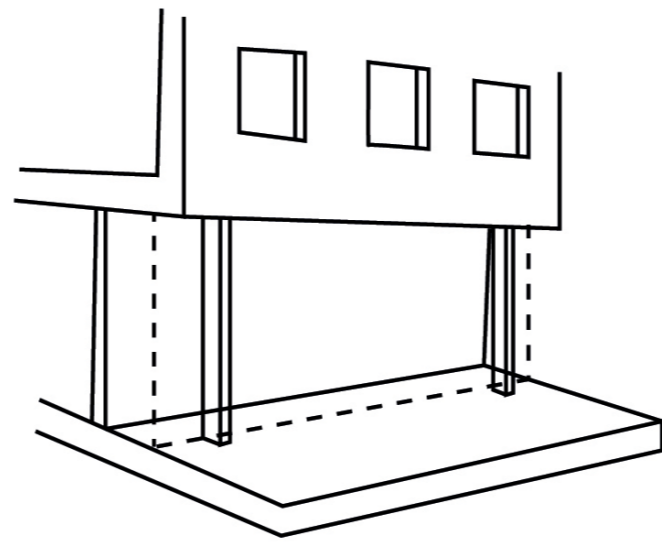
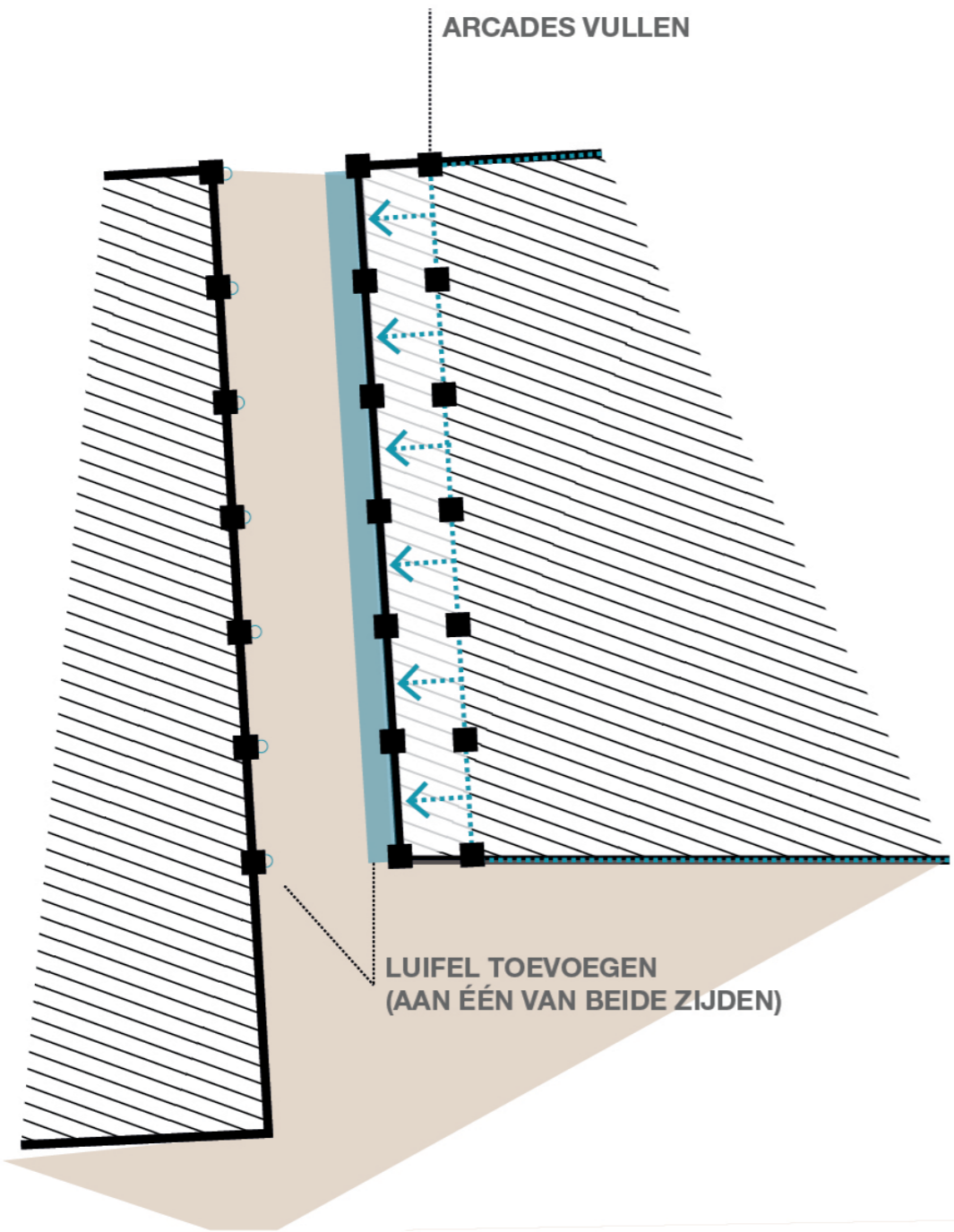
Door de arcades te benutten is het mogelijk de winkelfronten naar de straat toe te brengen en daardoor meer zichtbaar te maken. De bescherming tegen de elementen komt terug in de vorm van luifels aan de gevel, daarmee wordt het comfort van de bezoekers gewaarborgd.

Met een dergelijke ingreep wordt de presentatie van de winkels naar de straat aanzienlijk verbeterd en de huidige tweedeling in het profiel (de straat en de arcade) verdwijnt. Er ontstaat één openbaar gebied.

Langs de Promenade en het Westwaarts worden de arcades ingevuld en schuiven de winkelfronten naar de straat. In andere straten worden de arcades in principe gehandhaafd.

Wanneer in een straat de arcade wordt ingevuld komt er een luifel terug. Deze luifels zijn transparant (metalen frame met glazen invulling) zodat daglichttoetreding verzekerd is. Qua vormgeving moeten de luifels zich in het totale gevelbeeld voegen.





ARCADES VULLEN





## 2.10 BEELDBEPALENDE HOEKEN

De stedenbouwkundige opzet van het Stadshart met straten en pleinen heeft bij elk plein een (geringe) hoekverdraaiing zodat er vanuit de straten zicht is op de hoeken van bouwblokken. Deze beeldbepalende hoeken kunnen markante herkenningspunten zijn bij een wandeling door het Stadshart. In de huidige situatie hebben deze hoeken een zeer sobere uitstraling, vaak zelfs met volledig blinde gevels op de verdiepingen.

De ambitie is om deze hoeken te transformeren tot beeldbepalende blikvangers die herkenningspunten zijn langs de route door het Stadshart. Deze transformatie kan worden bereikt door het aanbrengen van gevelopeningen op de verdiepingen en/of door het toepassen van dubbelhoge etalages met eventueel een afwijkend materiaalgebruik.





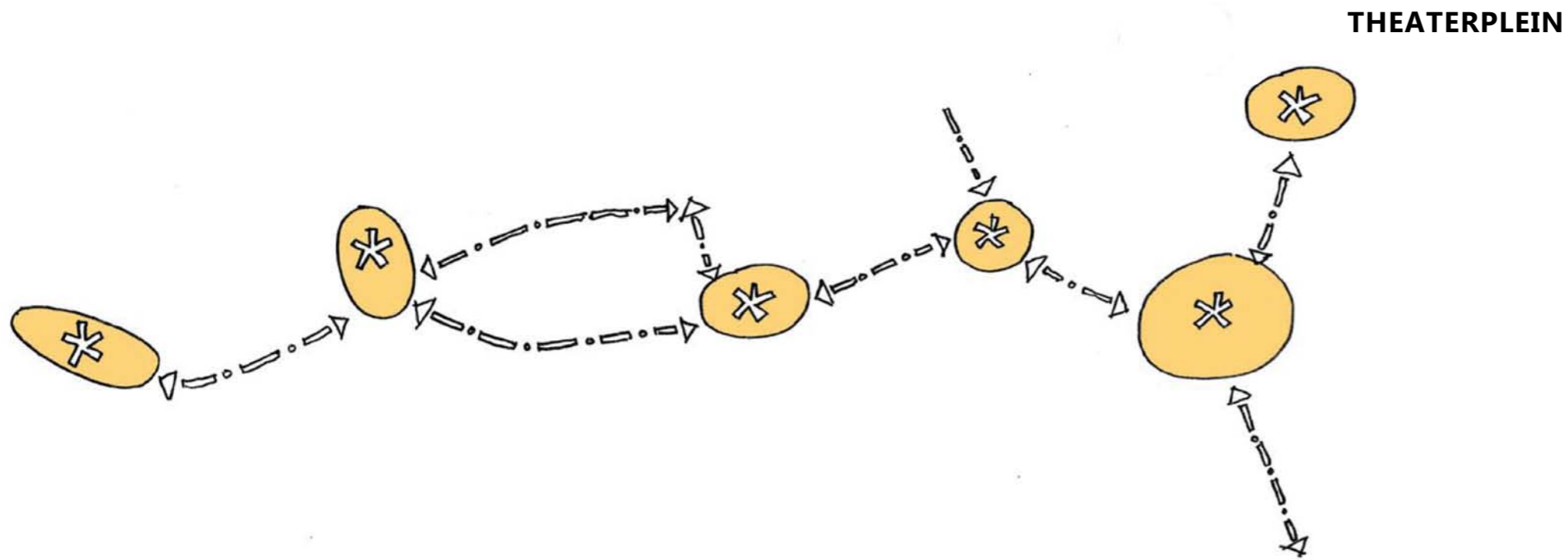
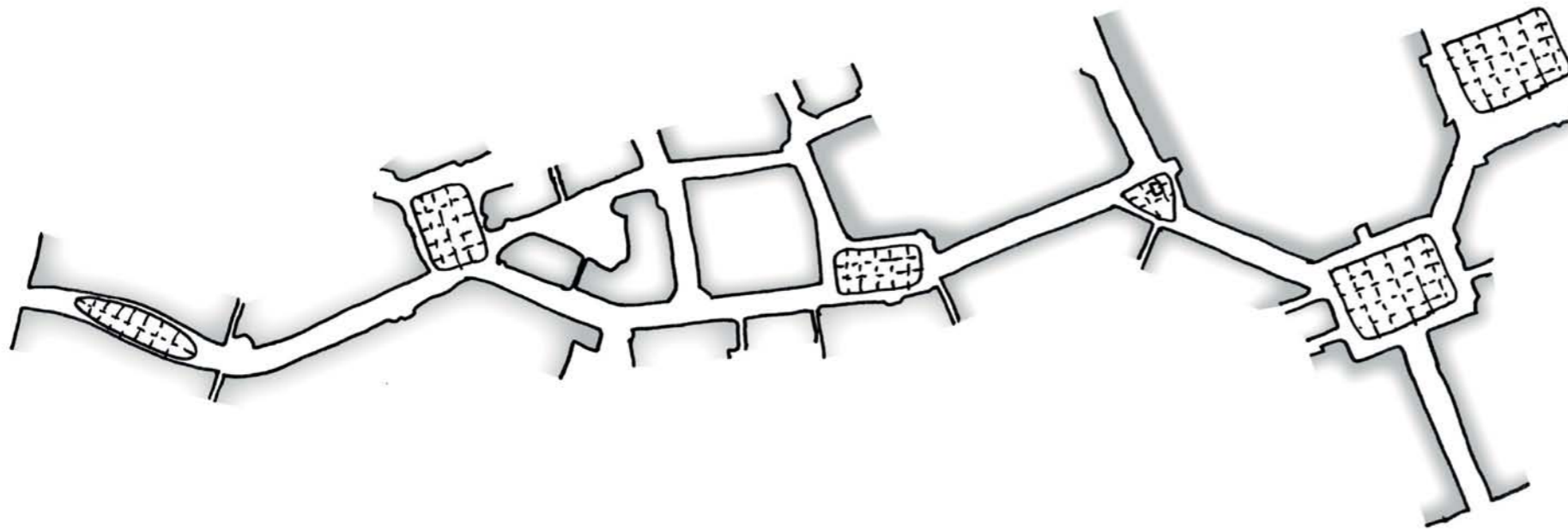
# PLEINEN

## 3.1 ALGEMEEN

De pleinen in het Stadshart krijgen elk een eigen karakter en uitstraling. De pleinen zijn belangrijke als verblijfs- en ontmoetingsruimte in het Stadshart en dienen ook als herkenbare rustpunten en oriëntatiepunten in het gebied. Elk plein heeft een inrichting met één of meer bijzondere elementen die uniek zijn in het Stadshart. Daaraan ontleent elk plein, naast de programmering van winkels, horeca en terrassen, zijn eigen identiteit. Die bijzondere elementen kunnen bestaan uit bijzonder vormgegeven zit- speel- of groeuelementen, verlichting etc.

In het structuurplan zijn voor de pleinen de volgende karakteristieken gedefinieerd:

- Spazio onderscheidt zich door de hoge overkapping en het gevoel van ruimte.
- Burgemeester Wegstapelplein is "gezelligheid onder de bomen".
- Het Promenadeplein is de plek voor families.
- Driekant is een compact knooppunt.
- Het Stadhuisplein is een ontmoetingsplek met veel horeca en een knooppunt (boven de Randstadrailhalte) waar alle richtingen bij elkaar komen.
- Het Theaterplein is een horecaplein direct bij het Stadstheater en de bioscoop.



**SPAZIO**

**BURGERMEESTER  
WEGSTAPELPLEIN**

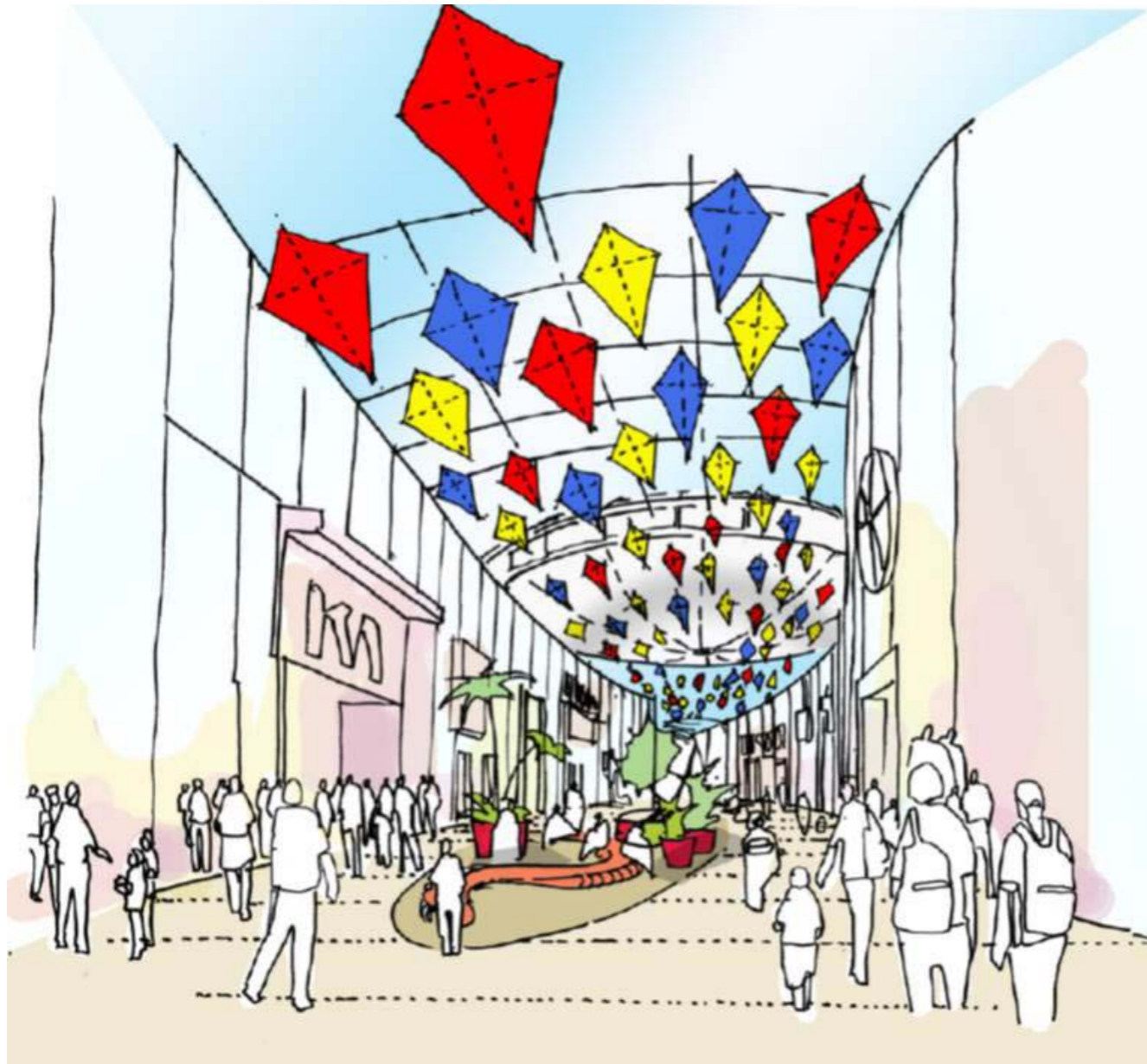
**PROMENADE  
PLEIN**

**DRIEKANT**

**STADHUISPLEIN**

**THEATERPLEIN**

## 3.2 SPAZIO

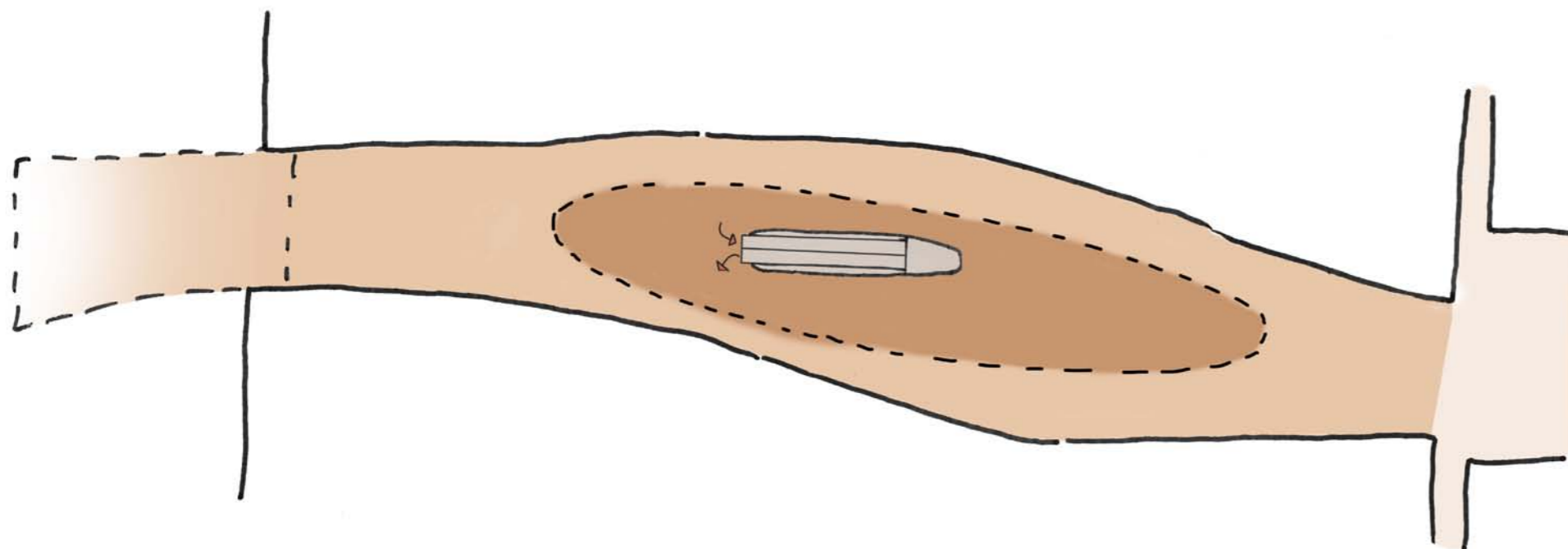


Spazio is de belangrijkste entree aan de westzijde van het Stadshart. Spazio biedt door de ruime dimensionering en de overkapping een goede verblijfskwaliteit die geschikt is voor kleinere horecagelegenheden.

In het middengebied wordt rondom de hellingbaan naar de parkeergarage een "eiland" gemaakt met een afwijkende vloer. Dit eiland biedt ruimte voor openbare zitgelegenheid en terrassen. Ook is op dit eiland ruimte voor kleine objecten zoals bijvoorbeeld een informatiebalie of een uitgifteloket/kiosk.

De route voor hulpdiensten loopt aan de noordzijde van het eiland.

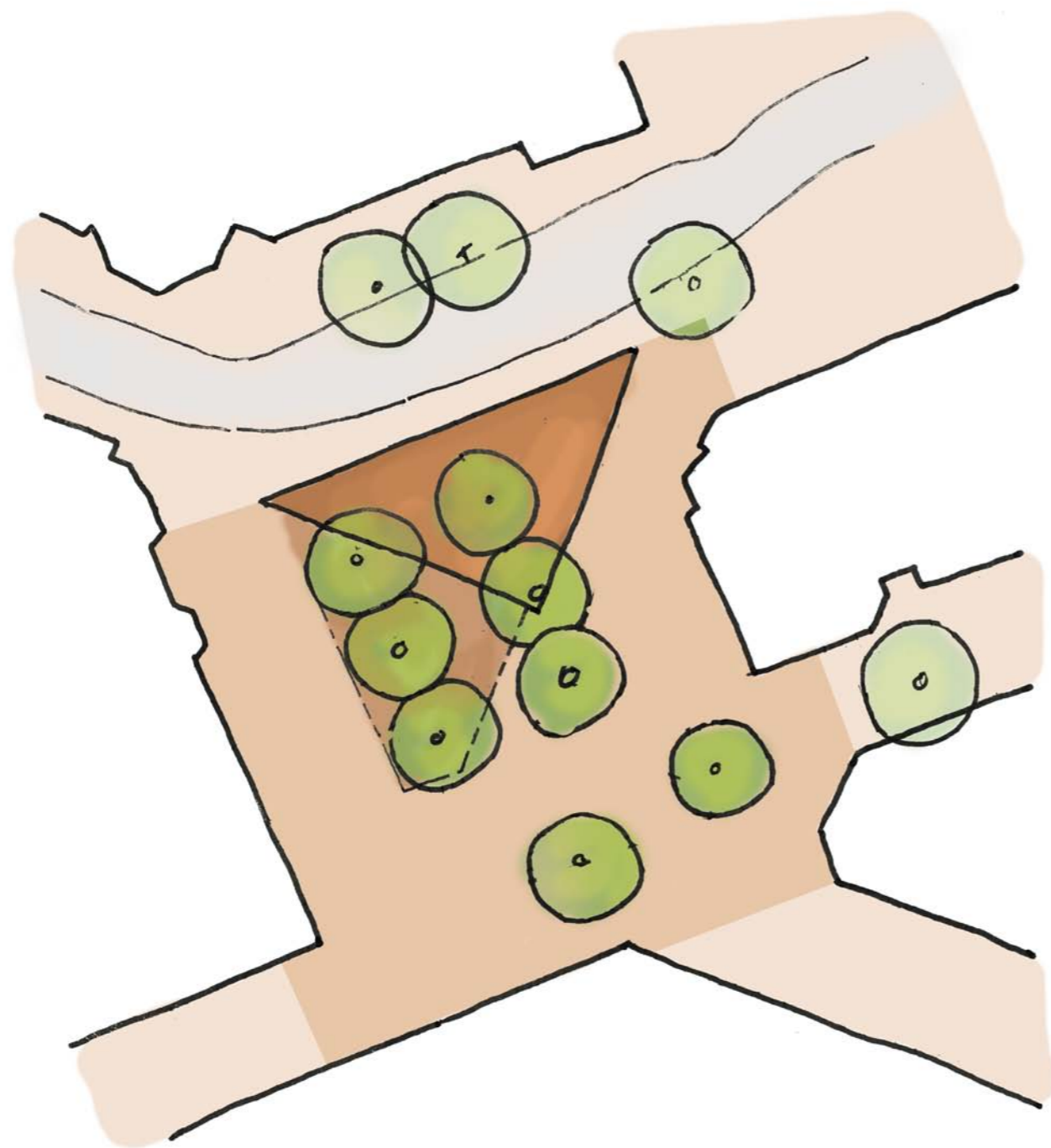
Spazio krijgt een warmere uitstraling door het toevoegen van meer groen en door het toevoegen van meer kleur. De bijzonder overkapping is een kenmerkend en beeldbepalend element van Spazio dat meer aandacht moet krijgen als blikvanger door hier met de inrichting meer op in te spelen.



## 3.3 BURGEMEESTER WEGSTAPELPLEIN

Dit kleine plein wordt gekarakteriseerd door de bomen op het plein. Aan de noordzijde wordt de open kant van het plein afgebakend door een nieuw horecapaviljoen. Dit paviljoen plooit zich letterlijk om de bestaande bomen heen, één boom komt in het gebouw te staan en twee andere bomen staan met hun stam binnen de dakrand, zo blijft het groene karakter op een bijzondere manier behouden en blijft bovendien het beeld van een intiem horecapleintje onder de bomen behouden.





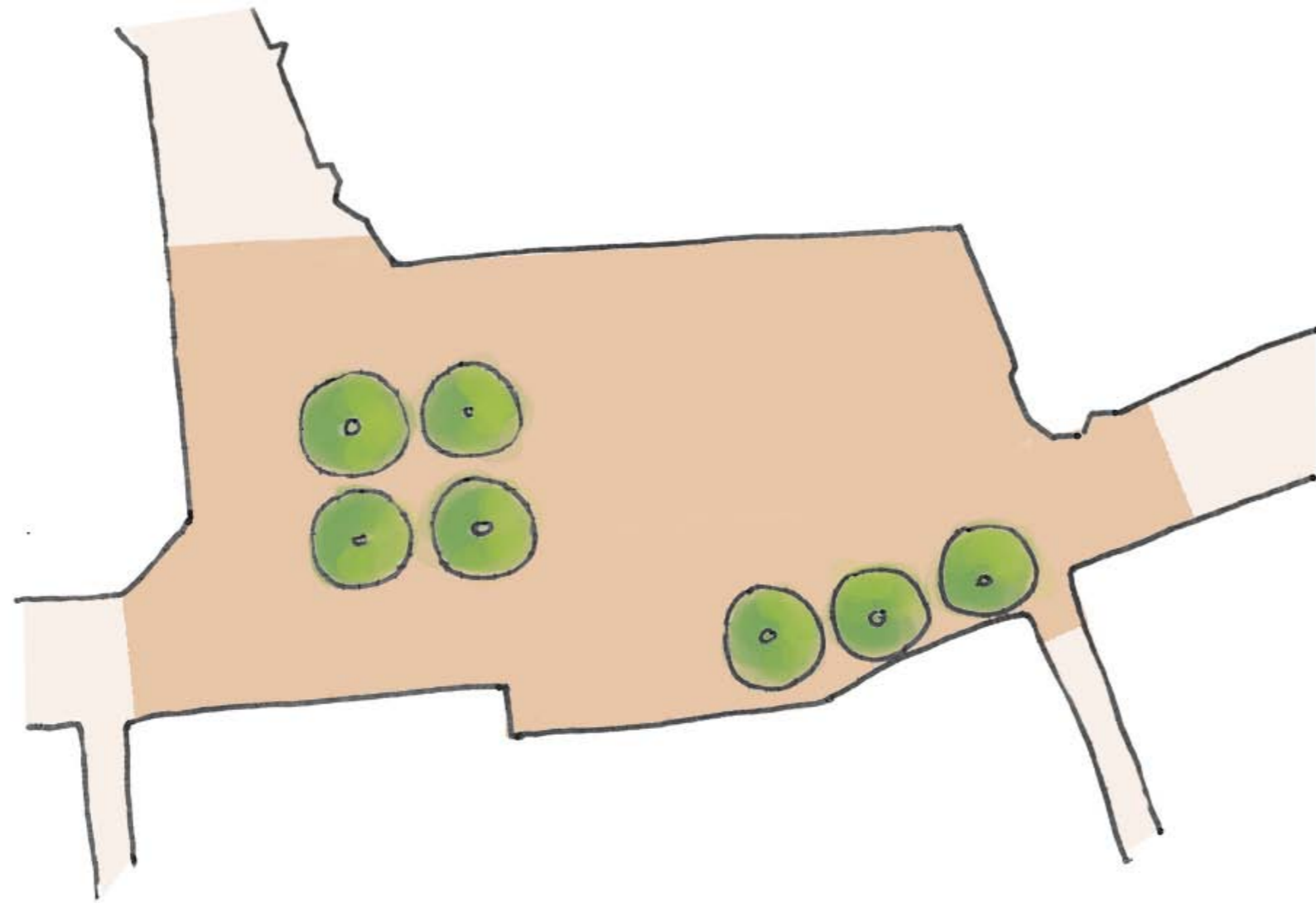
## 3.4 PROMENADE PLEIN



Het Promenadeplein is centraal gelegen in het Stadshart en is daardoor voor velen een rustpunt of ontmoetingspunt tijdens een bezoek aan het Stadshart.

Onder de bomen en aan de randen is ruimte voor zitgelegenheid en terrassen. Centraal op het plein komt een blikvanger in de vorm van een fontein of waterspeelplaats. Daarmee is dit plein halverwege de Promenade bij uitstek een rustplaats voor gezinnen met kinderen. De centrale ruimte op het plein is ook geschikt voor kleinschalige evenementen.

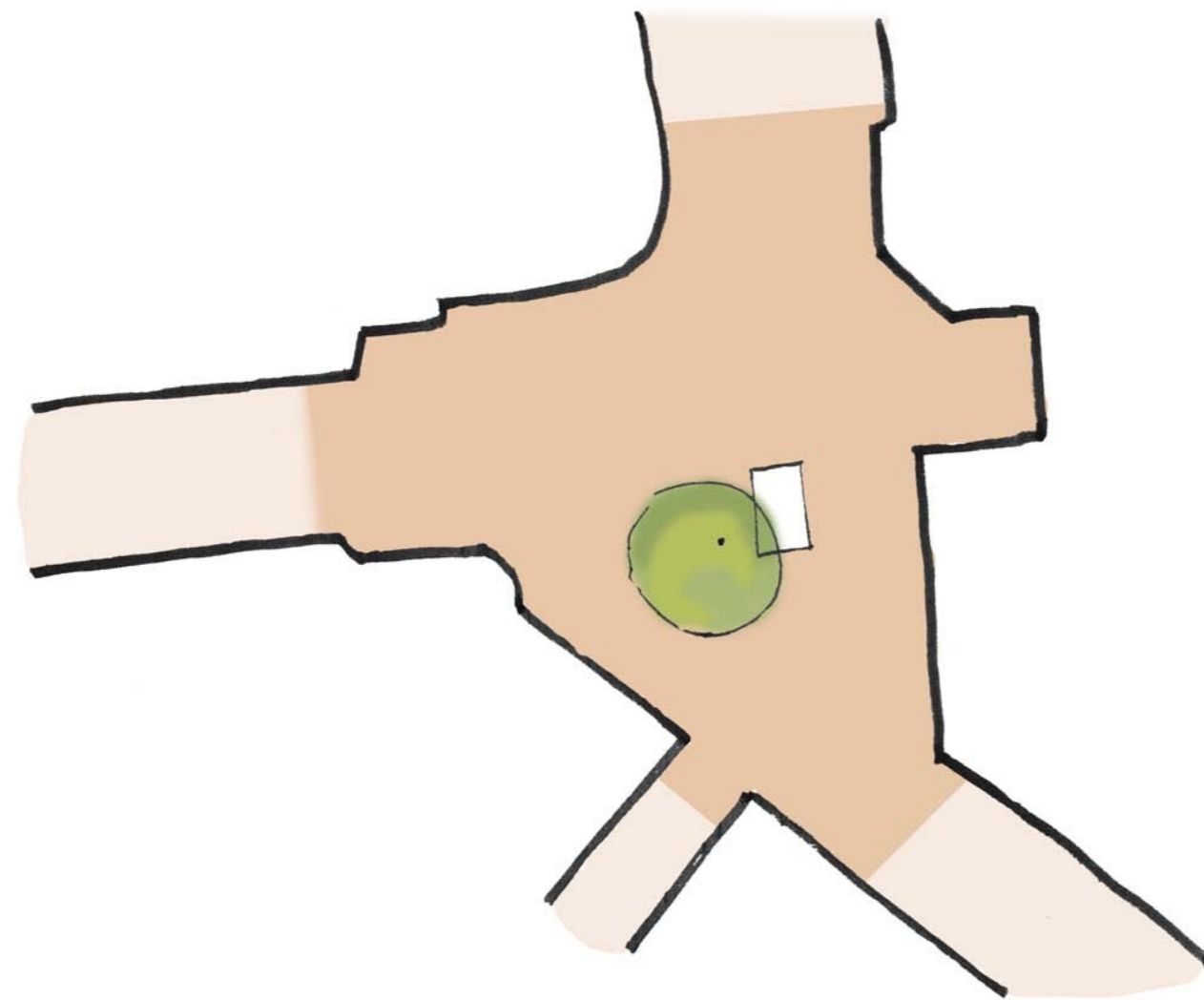




## 3.5 DRIEKANT

Driekant is een klein pleintje, eigenlijk meer een splitsing dan een plein. Ondanks het geringe formaat van het pleintje is het een belangrijk knooppunt dat de Promenade aansluit op de Passage en op het Noordwaarts. Er is centraal op het plein ruimte voor een terras, dat zodanig moet worden gesitueerd dat de belangrijke loop- en zichtlijnen volledig vrij blijven. Het plein moet wel een extra accent krijgen door meer kleur toe te voegen of een bijzonder vormgegeven inrichtingselement te plaatsen.



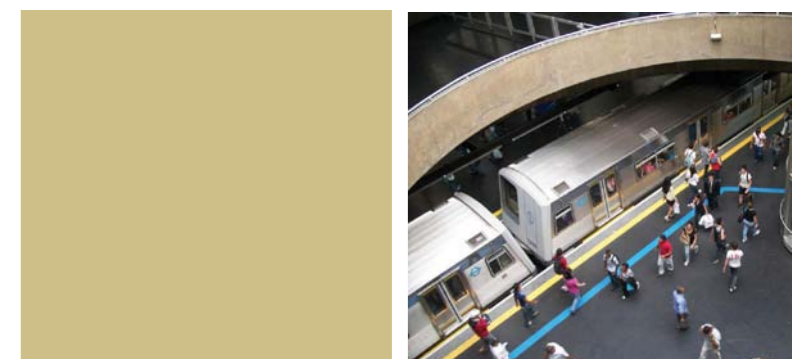
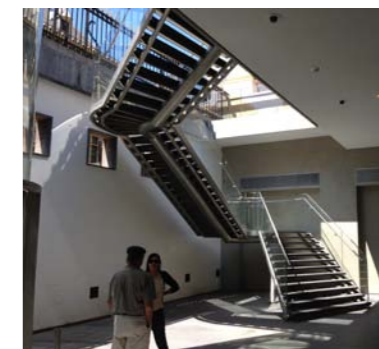
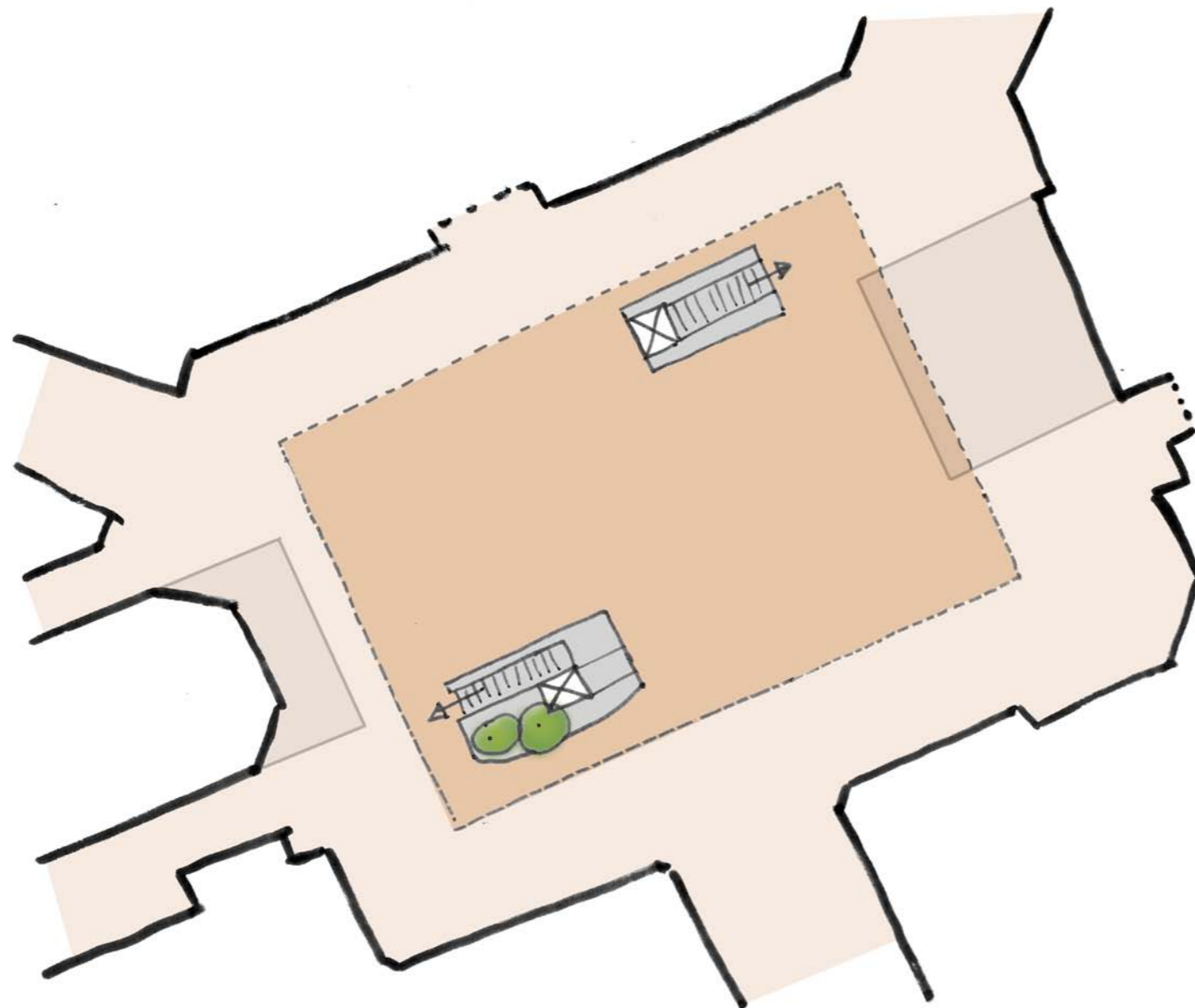


## 3.6 STADHUISPLEIN

Het Stadhuisplein is een belangrijk schakelpunt in het Stadshart. Hier komen Promenade, Oostwaarts, Zuidwaarts en passage bij elkaar. Door de halte van de RandstadRail is het plein ook een belangrijke entree van het Stadshart. De horeca, het stadhuis en de bibliotheek maken het plein tot een belangrijke bestemming voor vele Zoetermeeders en bezoekers.

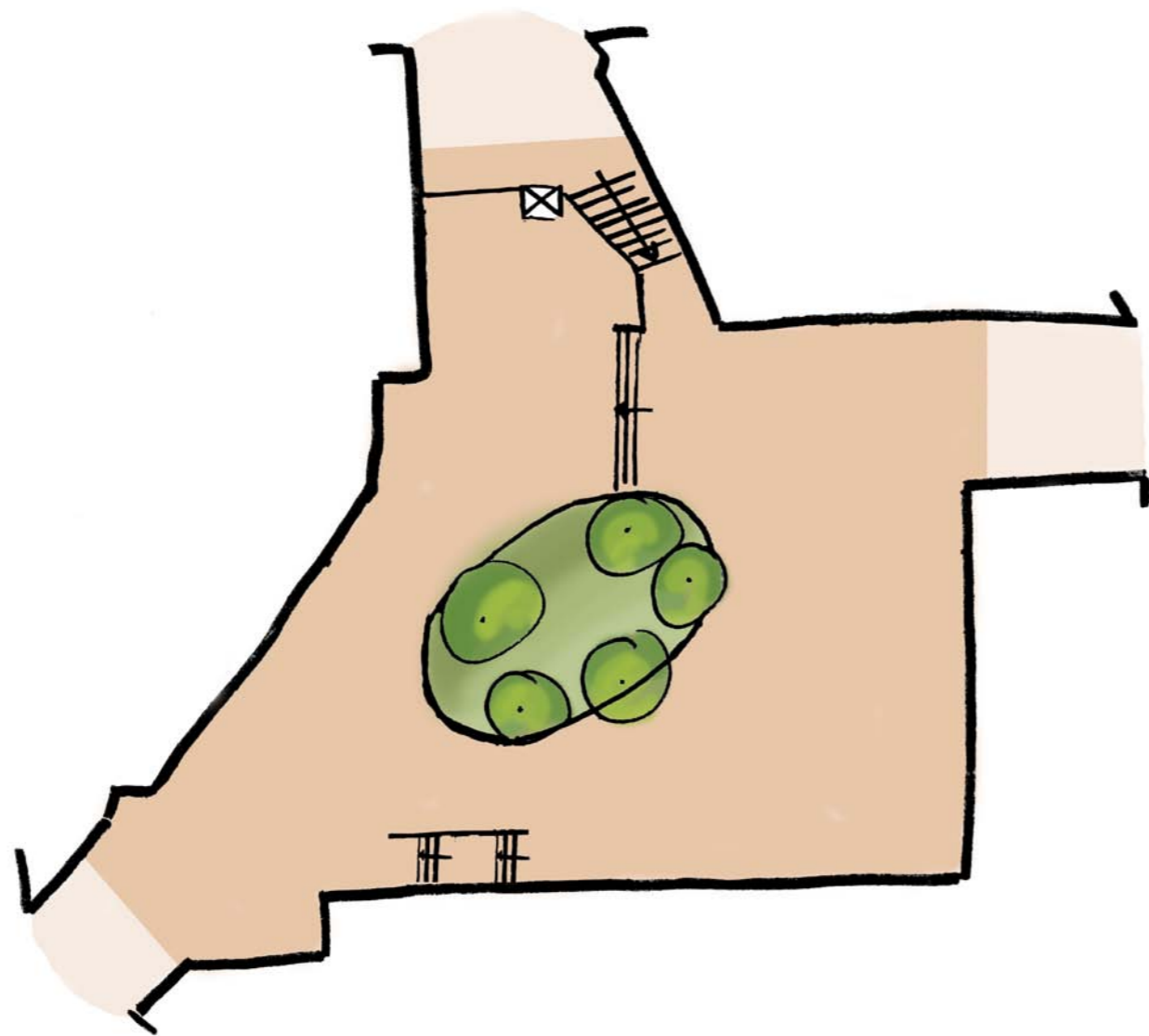
De belangrijkste ingreep is dat er op het plein twee vides komen met daarin trappen en liften zodat er vanaf het plein een directe verbinding is met de halte onder het plein. De vides zorgen voor daglicht op de perrons en voor een zichtbare relatie tussen halte en plein. In de zuidelijke vide, die via het perron tevens toegang biedt tot de publieksbalies van het stadhuis, komen twee bomen te staan die zorgen voor echt groen op het plein. Er wordt daarmee op een bijzonder wijze verbinding gemaakt tussen plein en halte. De huidige plateaus op het plein worden verwijderd voor een betere functionaliteit.





## 3.7 THEATERPLEIN

Rond het theaterplein komt veel horeca, dat sluit goed aan bij theater en bioscoop. Centraal op het plein wordt een bomengroep gesitueerd binnen een ellipsvormig element. Dit element vangt de hoogteverschillen op het plein op en functioneert niet alleen als markante blikvanger maar ook als zitelement. Aan de randen van het plein is ruimte voor terrassen.



## 3.8 PLAATS



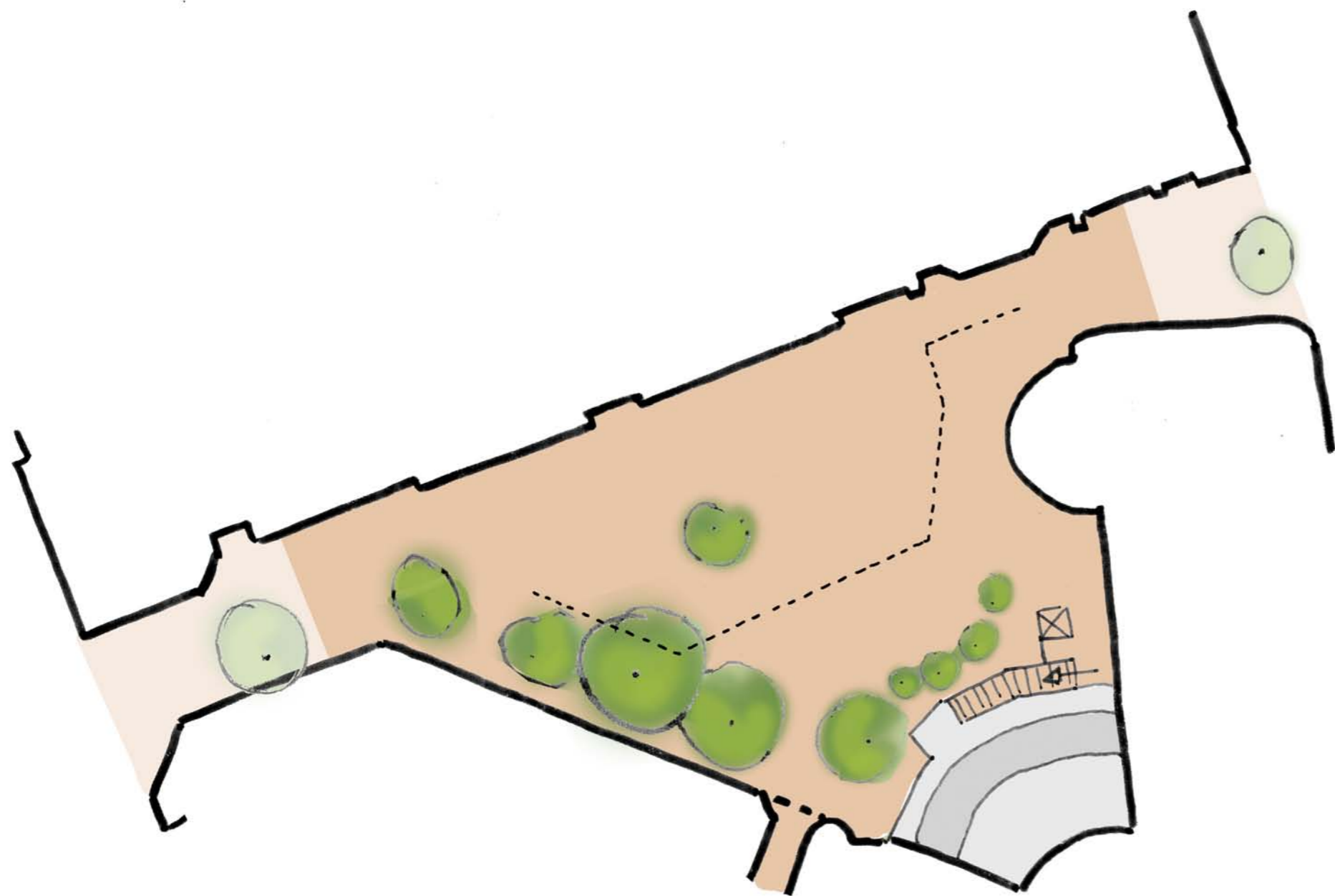
De pleinen in het Stadshart worden gekenmerkt door wanden rondom met winkels, horeca of voorzieningen in de plint. De pleinen zijn ook knooppunten, er komen verschillende straten bij elkaar.

Gezien het bovenstaande kan Plaats niet worden beschouwd als een plein. Het is een straat met een verbreding, aan de zuidzijde begrensd door voorkanten, aan de noordzijde begrensd door achterkanten.

Met de juiste inrichting en een goede programmering van de plint zou Plaats getransformeerd kunnen worden tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Voorwaarde is dat de achterkant van de noordelijke bebouwing zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt. Het groene karakter moet gehandhaafd blijven, de bomen schermen de achterzijde van de gevels af en dragen tevens bij aan de verblijfskwaliteit.

Het hoogteverschil kan worden gebruikt om beschutte terrassen te maken die in combinatie met horecagelegenheden in de bebouwing van de Plaats een aantrekkelijke en rustige plek in het Stadshart maken.







# COLOFON

Dit document is opgesteld door Plein06 in opdracht van de gemeente Zoetermeer.

Dit plan bouwt voort op het eerder door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan Upgrade Stadshart en op de eerdere analyses en impressies die in opdracht van Unibail-Rodamco door bureau Dunnett & Craven zijn opgesteld. Een deel van het beeldmateriaal is overgenomen uit deze analyses.



Contact:  
Gemeente Zoetermeer  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer  
tel: 14079  
e-mail: [antwoord@zoetermeer.nl](mailto:antwoord@zoetermeer.nl)

Aan de teksten en afbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct is weergegeven. Aan de informatie in deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

