

07-05-2024



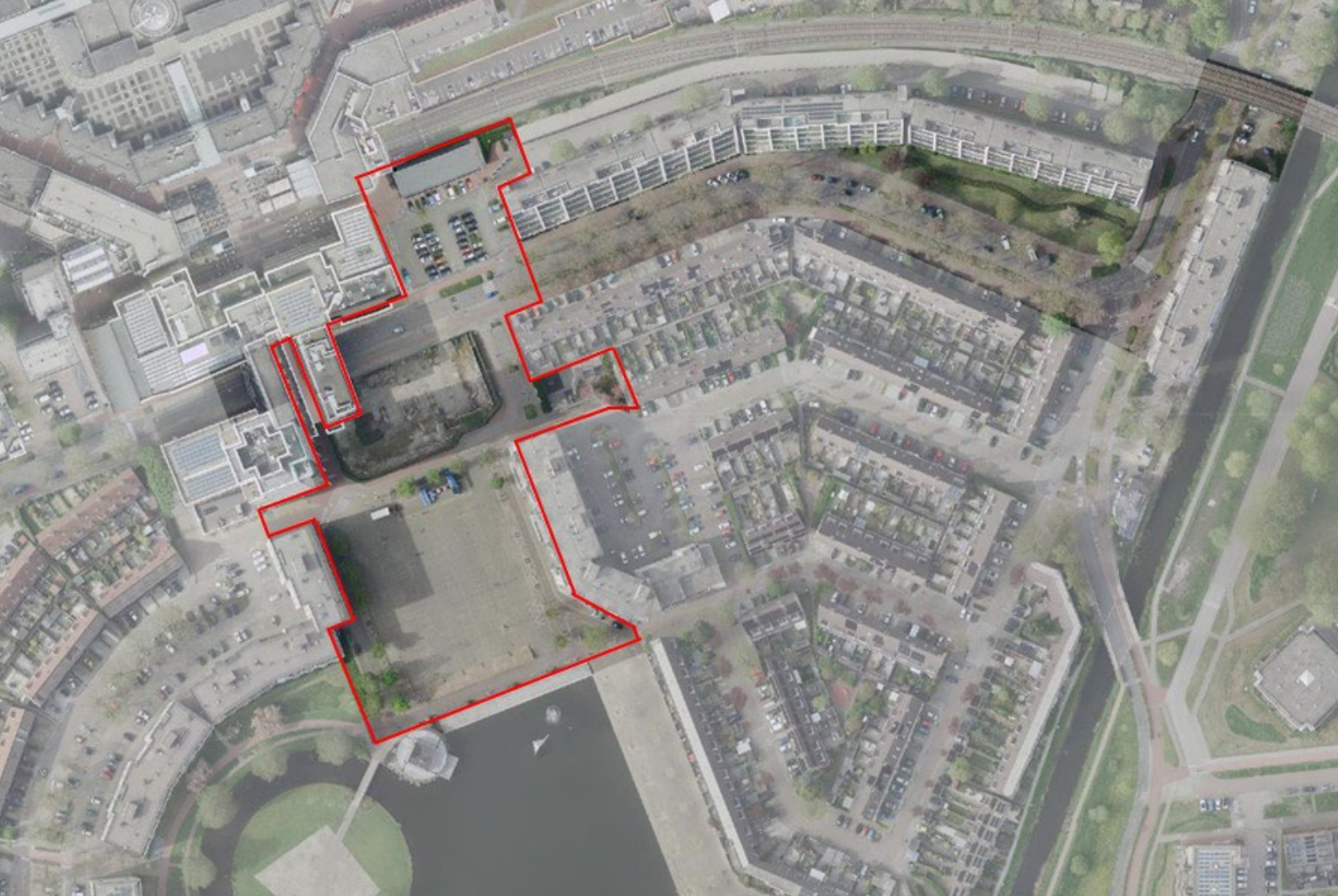
PLANUITWERKINGSKADER

MARKT 10 & FRANKRIJKLAAN

EI DE BINNENSTAD IN ANDER DAGLICHT DE BINNENSTAD IN JE DROMEN
OED GEZELSHAP DE BINNENSTAD IN CONCERT DE BINNENSTAD IN ONTWIKKELING
RKING DE BINNENSTAD IN CIJFERS DE BINNENSTAD IN EEN OOGOPSLAG



gemeente
Zoetermeer



Projectlocatie

COLOFON

Gemeente Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

Uitgave van Gemeente Zoetermeer
Stedelijke Ontwikkeling - Ruimtelijk Beleid
Lay-out en afbeeldingen: Gemeente Zoetermeer

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.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Locatie	4
1.3 Doel Planuitwerkingskader en leeswijzer	5
Hoofdstuk 2: Gemeentelijke visies	6
2.1 Visie Zoetermeer 2040	6
2.2 Visie Binnenstad 2040	6
2.4 Visie Centraal Park	8
Intermezzo: 'Verhaal van het Stadshart'	9
Hoofdstuk 3: Ruimtelijke kaders	12
3.1 Juridische planologische procedure	12
3.2 Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit	14
3.3 Cultuurhistorie en erfgoed	22
3.4 Verkeer en parkeren	27
3.5 Openbare Ruimte	32
3.6 Duurzaamheid en ecologie	34
3.7 Toegankelijkheid	39
3.8 Milieutechnische aspecten	39
3.9 Civieltechnische- en beheersaspecten	39
Hoofdstuk 4: Programmatische kaders	41
4.1 Woningen	41
4.2 Voorzieningen	42
Hoofdstuk 5: Financiering en uitvoeringsaspecten	43
5.1 Financiering en economische haalbaarheid	43
Bijlagen	44
1 Kaartmateriaal	44
2 PvE Markt 10 e.o. Sant & Co 15-1-2020	45



HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met de sloop van een deel van het Zoetermeerse Stadhuis in 2018 is op Markt 10 een locatie voor een nieuwe ontwikkeling ontstaan. Tussen 2019 en 2022 zijn de plannen daarvoor uitgewerkt en is een aanbesteding doorlopen. De aanbesteding heeft niet geleid tot een gunning, waardoor in 2022 het project is gestopt en opnieuw is gestart met het uitwerken van plannen. De kaders voor de planuitwerking staan beschreven in dit document; het Planuitwerkingskader (PUK)

1.2 Locatie

De ontwikkellocatie Markt 10 bestaat uit een bouwput aan Markt 10 (voormalig Stadhuis) en het parkeerterrein aan de Frankrijklaan. Onderdeel van het project – maar niet van de toekomstige aanbesteding – is ook de herinrichting van de Markt (het plein), de aanleg van een minibos

op een strook parkeerplaatsen gelegen tussen ontwikkellocaties Markt 10 en Frankrijklaan en de herinrichting van het Zuidwaarts.

De ontwikkellocatie ligt tussen de historische Dorpsstraat en het moderne Stadshart in, centraal aan het plein Markt dat grenst aan het Centraal Park. Aan de andere zijde ligt het (verhoogde) Stadhuisplein met horeca, cultuurvoorzieningen en winkels. Ook grenst het in aan de halte Stadhuis van de RandstadRail, de hoogwaardige OV-verbinding met Den Haag. Het plangebied bestaat uit twee bouwlocaties: Markt 10 en de Frankrijklaan/Reimsstraat en uit de openbare ruimte om deze locaties heen. Aan de oostzijde grenst de projectlocatie aan de woonbuurt Franse wijk en aan de westzijde aan de woonbuurt Engelse wijk.

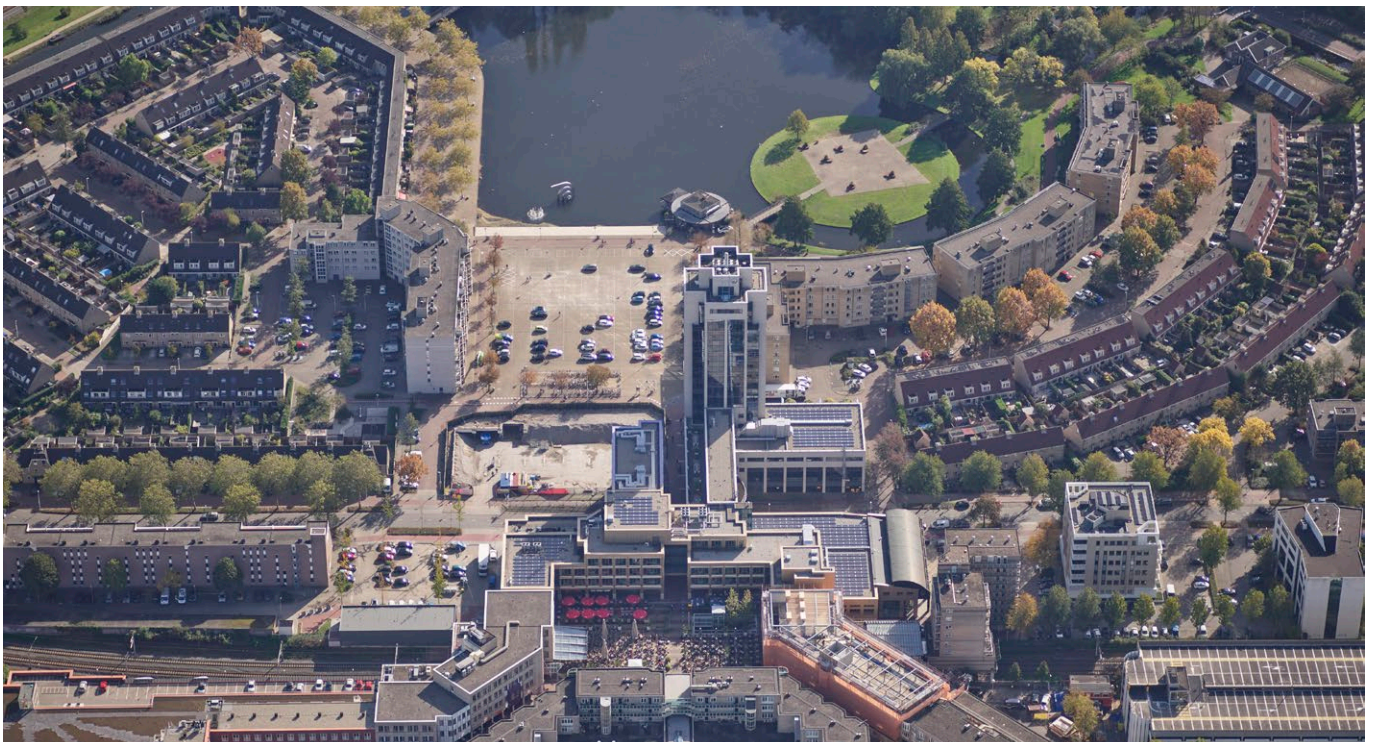


1.3 Doel Planuitwerkingskader en leeswijzer

Het Planuitwerkingskader (PUK) is een door de gemeenteraad vast te stellen document. Voor de projectlocatie Markt 10 en Frankrijkklaan zijn de randvoorwaarden verwoordt in dit document. Ook worden er kaders gesteld voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Al deze kaders en randvoorwaarden hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Hiermee wordt vorm en inhoud aan de planontwikkeling gegeven. Op basis van het PUK wordt een bouwplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt.

Het Planuitwerkingskader bevat 5 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, het doel van het planuitwerkingskader en de ontwikkellocatie.
- Hoofdstuk 2 gaat in op gemeentelijke visies die van belang zijn voor de ontwikkellocatie.
- Hoofdstuk 3 schetst de ruimtelijke kaders en geeft een eerste doorkijk hoe de verschillende gemeentelijke kaders voor deze ontwikkeling ingepast kunnen worden.
- Hoofdstuk 4 behandelt de programmatische kaders voor de ontwikkeling.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de financiering en uitvoeringsaspecten.



HOOFDSTUK 2: GEMEENTELIJKE VISIES

2.1 Visie Zoetermeer 2040

De Visie Zoetermeer 2040 is de toekomstvisie voor de stad. Een visie voor de komende twintig jaar. Het schetst een integraal lange termijn perspectief voor sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Een perspectief waarin een aantal dalende trends, zoals een afnemende woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht zijn gekeerd en een opwaartse beweging voor de stad in gang is gezet. Onderdeel van de Visie 2040 is het woonaanbod en de programmering dat ingezet wordt voor het borgen en versterken van diversiteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid. Daarbij worden de regionale (woon-)tendensen meegenomen.

Zoetermeer wil (weer) een koploperspositie innemen als het gaat om nieuwe en vernieuwende woonvormen. De ontwikkelingen in het gebied Markt 10 en omgeving passen goed bij deze ambitie en maken het bovendien mogelijk om inwoners met andere leefstijlen ook een plek te geven in Zoetermeer. Bovendien is een groei van het absolute aantal woningen in alle segmenten benodigd, zodat Zoetermeeders de stad niet verlaten omdat zij geen woning kunnen vinden.

De Visie Zoetermeer 2040 is te vinden via <https://www.zoetermeer.nl/2040>.

2.2 Visie Binnenstad 2040 (sept 2020) & Uitvoeringsstrategie 2022-2023 (jan 2022)

De Visie Binnenstad 2040 beschrijft de ambitie voor de binnenstad van Zoetermeer; het doorontwikkelen van een levendige en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit. Op verschillende aspecten is een kwaliteitsinjectie nodig. Of het nu gaat om het Stadshart, het Woonhart, de Dorpsstraat of de verbindingen en zones tussen deze gebieden, overal zijn verbeteringen nodig. Het resultaat van de ambitie is een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen. Een binnenstad met ruimte voor ontmoeting en het smeden van sociale verbanden. Er worden ca 2.000 woningen toegevoegd, er komt meer ruimte voor de fietser en de voetganger, er wordt een verbeterde water- en groenstructuur met meer biodiversiteit toegevoegd. De 'Uitvoeringsstrategie 2022-2023' omschrijft ook hoe deze ambitie behaald gaat worden.

In die Visie Binnenstad worden negen deelgebieden gedefinieerd. De ontwikkellocatie Markt 10 bevindt zich in "Deelgebied 6 Markt en Dobbe". De Visie Binnenstad benoemt dit deelgebied als belangrijke verbinding tussen de historische Dorpsstraat en het moderne Stadshart.

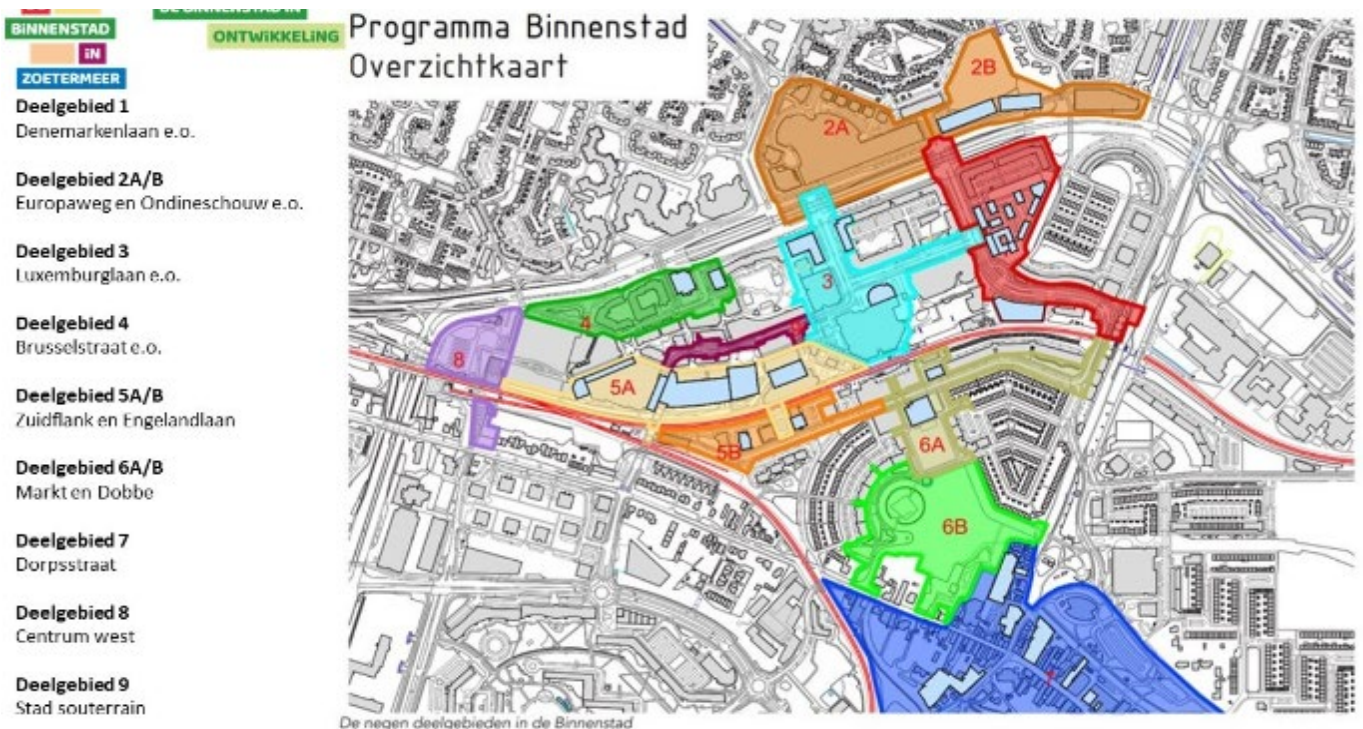
Aan de hand van acht geformuleerde bouwstenen wordt de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen geborgd en raken ze verankerd in hun omgeving.



Hoogbouweffectrapportage / hoogbouwtoets

Als onderdeel van de Visie Binnenstad is het gebruik van het instrument Hoogbouweffectrapportage / Hoogbouwtoets vastgesteld. De gemeente Zoetermeer wil met de formulering van deze Hoogbouwtoets voor de binnenstad twee zaken duidelijk maken: de normering die de gemeente hanteert en de aard en de kwaliteit van de gegevens en onderzoeken die moeten worden aangeleverd door de initiatiefnemer bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De consequenties van hoogbouw voor de omgeving – zoals windhinder, bezonning, uitzicht, privacy en zichtlijnen – komen hierin aan de orde.

De Visie Binnenstad 2040 met de Hoogbouweffectrapportage als bijlage is te vinden via <https://www.zoetermeer.nl/visiebinnenstad>.



Deelgebieden van de Binnenstad

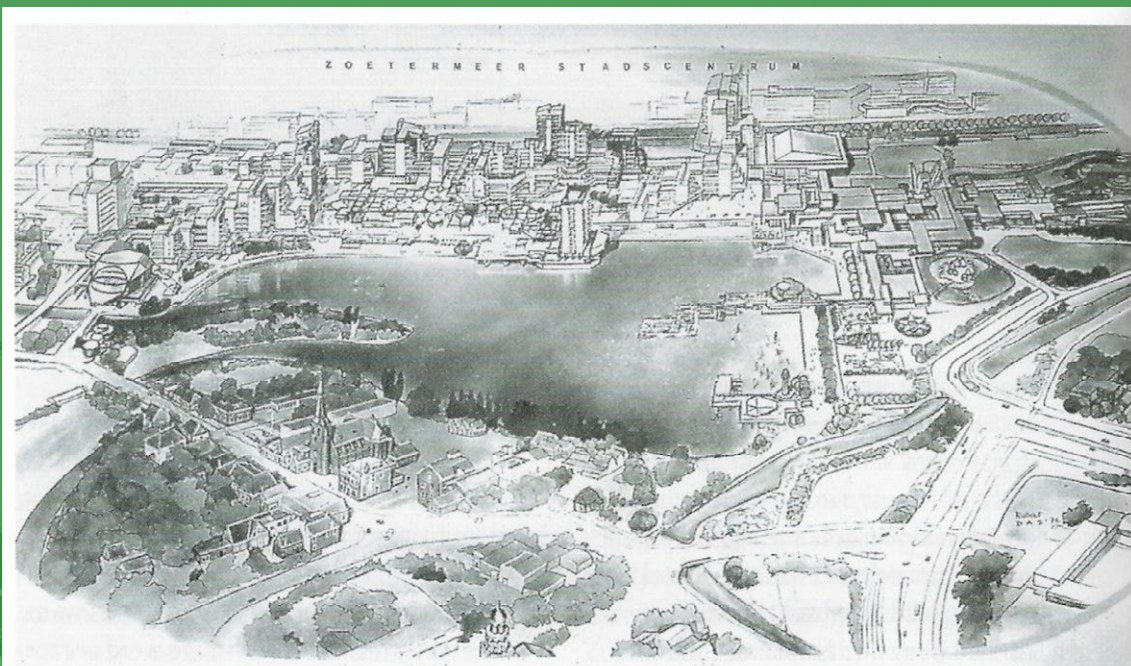
2.3 Visie Centraal Park

In september 2017 is voor het Dobbengebied door de gemeenteraad de Visie Centraal Park vastgesteld. Hierin is de ambitie beschreven om van het Dobbengebied een aantrekkelijk park midden in de stad te maken. Er is een nauwe relatie tussen de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving en de herinrichting van de Markt als onderdeel van het Centraal Park. In het najaar van 2024 begint het bouwteam met de uitvoering. Voor de Markt is in de Visie Centraal Park het wensbeeld geformuleerd om het plein in te richten als een aantrekkelijk en autovrij plein met water, groen, bestrating van hoge kwaliteit en ruimte voor evenementen van divers karakter en grootte.

De Visie Centraal Park is te vinden via <https://www.zoetermeer.nl/2040>.



Ontwerp Centraal Park



Toekomstperspectief van het stadscentrum, 1972, Rudolf en Robbert Das.

Intermezzo: Het verhaal van het Stadshart

In 1962 is het eerste ontwerp voor de groeikern Zoetermeer gemaakt. Toen is ook al nagedacht over het nieuwe stadscentrum van Zoetermeer. Pas vanaf 1970 tot aan 1975 werd gewerkt aan het concrete plan. Eerst door de Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer en vanaf 1971 door het projectteam Stadscentrum onder leiding van W.F. Schut dat breed samengesteld was met ambtenaren, grootwinkelbedrijven, (ongebonden) architecten, kunstenaars, stedenbouwkundigen, woningbouwverenigingen en zelfs een belevingsdeskundige, geheel in de geest van de tijd. Nieuw was dat de mening van de burger door inspraak een vaste plek in het ontwerpproces kreeg. De ontwerpers namen de planvorming van historische steden als voorbeeld, die zich zonder vast eindbeeld meer organisch ontwikkelden en geleidelijk veranderden.

Vaststond dat het centrum een ontmoetingsplaats zou worden, een gezellig, multifunctioneel centrum, waar kleinschalig en gemengd gewoond, gewinkeld, gewerkt en gerecreëerd kon worden, waar het gemeentebestuur een plek zou krijgen en de (ruimtelijke) beleving van gebruikers centraal stond, precies als in een historische stad.

De ontwerpers lieten zich inspireren en enthousiasmeren door andere stadscentra die in dezelfde periode vanaf schets werden opgebouwd. Met name één plan dat min of meer tegelijkertijd ontwikkeld werd en dat gevolgd werd was Louvain-la-Neuve (1968-1975). Hier werd ook gekozen voor een stadscentrum met gemengde functies in echte straten, die niet overdekt waren en met kleinschalige en herkenbare gebouwen van een beperkte hoogte. Ook daar was er een 'onderwereld' voor het verkeer en parkeren en een voetgangers-bovenstad bedoeld voor wonen, onderwijs, winkelen en recreëren. Daarnaast speelde het concept van de befietsbare Hollandse stad een rol. De straatbreedtes (10 - 12 meter) zijn gebaseerd op een fietspad van 3 meter met aan weerszijden twee zones voor voetgangers. Burgers lieten via inspraak weten dat zij een centrum verwachtten dat 'menselijk', 'leefbaar' en 'gezellig' was.

In 1978 startte de bouw van het stadscentrum met de bouw van het politiebureau en de brandweerkazerne. De grond werd fors opgehoogd en er werd een immense betonnen plaat geconstrueerd, waar het Stadshart op zou worden gerealiseerd. Hieronder kwam de 'onderwereld' met parkeergarages, de Zoetermeerlijn en toevoerwegen voor de detailhandel. Op zo'n grote schaal was er in Nederland nog niet eerder gebouwd aan een heel stadsdeel op meerdere niveaus. Drie grote ontwikkelaars zouden het stadscentrum inclusief omliggende woonbuurten ontwikkelen. Eind jaren '70 zakte de economie in en beleggers en grootwinkelbedrijven werden kopschuw. De ontwikkelaar van het winkelhart, MAB, moest veel moeite doen om beleggers over te halen om te investeren. Van de vier 'grote trekkers' haakte er één af (de V&D). Uiteindelijk is hier in 1990 de overdekte winkelpassage als compensatie voor in de plaats gekomen, hoewel dat eigenlijk niet in het stadsconcept paste, omdat de ontwerpers een niet-overdekte stad voor ogen stond. Pas vanaf 1983 kwam de bouw écht op gang. Het winkeldeel van het Stadshart werd van 1983 tot 1988 gerealiseerd.

In het Stadshart zijn op een oppervlak van ternauwernood 35 hectare zowel winkels, als horeca, warenhuizen, kantoren, bioscopen, een theater, sportvoorzieningen, maar ook woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan rekende met zogenaamde 'druktegebieden' voor vertier en drukte zoekende stadsbewoners en met 'stiltegebieden', waar het winkelende publiek kon bijkomen van de drukte. Dit laatste

is met de stadstuin de Warande gerealiseerd, die precies op de grens van de boven- met de benedenstad ligt. Er moest bijzonder compact worden gebouwd, maar wel in gestapelde laagbouw. Slechts op enkele plekken mocht hoogbouw verrijzen. Net als in historische binnensteden zijn de straten van het Stadshart druk en smal en worden ze afgewisseld met pleinvormige ruimten. De Promenade – de hoofdwinkelroute – is tien meter breed, nauwelijks breder dan de Dorpsstraat. De gebouwen staan direct tegen elkaar aan en vormen zo gesloten en intieme straten. De routing is afwisselend, als gevolg van het geknikte beloop. Om in een niet-overdekt winkelcentrum toch droog te lopen zijn arcades toegevoegd, die op uitgekiende punten van de ene kant van de straat naar de andere springen. Bijzonder zijn de bomen op de pleinen die door middel van bakken met grond hier kunnen groeien.

De bouw in het Stadshart heeft sinds de oplevering niet stilgestaan. De ontwerpers stond immers geen centrum met een eindbeeld voor ogen, maar een 'binnenstad' die altijd kan veranderen, zij het met behoud van hoofdstructuur en hoofdgedachte. Sinds 1990 zijn het Stadstheater en het Movie Palace gebouwd, heeft het Stadhuis een toren gekregen, zijn er hoge woontorens bijgebouwd, een winkelgalerij langs de Warande, is het Oostwaarts uitgebreid en is de overdekte winkelpassage annex wooncomplex Spazio als westelijk sluitstuk en westentree aan het winkelhart toegevoegd. Aan de oostelijke flank is Cadenza gebouwd met een theaterplein op twee niveaus als doorzetting van de promenade met een winkel- en horecaplint en woningen.

Het Stadhuisplein, de Grote Markt van Zoetermeer, is opgevat als het hart van de stad en is direct verbonden met het plein bij de Grote Dobbe, de plas tussen Dorpsstraat en Stadshart. Rondom het Stadhuisplein liggen vier andere pleinen: de Markt, het Theaterplein, het Burgemeester Wegstapelplein en de Driekant. Deze stadsruimten staan in nauwe verbinding met elkaar, een principe dat ook in oude steden vaak terug te vinden is.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE KADERS

3.1 Juridisch-planologische procedure

De ontwikkellocatie Markt 10 en omgeving ligt binnen het geldende Omgevingsplan "Stadscentrum-Zuid". De locatie voor de ontwikkeling aan de Markt is bestemd voor 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Centrum' is een bouwvlak opgenomen dat geheel bebouwd mag worden tot 20 meter bouwhoogte en uitsluitend voor centrumdoeleinden, zoals kantoor, dienstverlening, horeca, etc. (zie artikel 4.1 van de planregels). Dit houdt in dat woningbouw in strijd is met de bestemming. De ontwikkellocatie aan de Frankrijklaan is bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierbinnen is ook geen woonbebouwing toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren zal voor beide locaties moeten worden afgeweken van het Omgevingsplan.

Aangezien de juridisch-planologische procedure in 2025 of 2026 zal starten, valt dit project onder de werking van de nieuwe Omgevingswet. De gemeente Zoetermeer beschikt vanaf 1-1-2024 over een (tijdelijk) Omgevingsplan waarin de regels van het Rijk (de bruidsschat) zijn opgenomen, de geldende bestemmingsplannen en de ruimtelijke regels uit de APV. Vooralsnog wordt de eerste versie van het Omgevingsplan 'beleidsneutraal' opgesteld. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe projecten in worden meegenomen. Het gevolg is dat gemeentelijke medewerking aan nieuwe ontwikkelingen, die niet passen in het Omgevingsplan, via het instrument van de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) zal lopen. Met dat instrument kan worden afgeweken van het Omgevingsplan.

Een ontwikkelaar zal een ontwerpbouwplan ontwikkelen binnen de door de gemeente gestelde kaders. Er is een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig en een vergunning voor de technische bouwactiviteit. Die hoeven niet gelijktijdig te worden aangevraagd maar dat kan wel. Tevens stelt de ontwikkelaar een goede onderbouwing van de effecten op de 'Fysieke Leefomgeving' (GoFlo) op. In de GoFlo is de onderbouwing van het project opgenomen en wordt aangetoond dat het woningbouwplan op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Er moet daarbij worden ingegaan op aspecten zoals stedenbouw, geluid, luchtkwaliteit, verkeer/parkeren, erfgoed, stikstof, flora/fauna, water, milieuzonering, etc. De GoFlo wordt getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader (zoals opgenomen in de PUK). Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de omgevingsvergunning.

Er zijn twee mogelijk procedures. Het is in beginsel aan de aanvrager om een keuze hierin te maken, maar het college kan hierin ook een rol spelen.

- De reguliere procedure (8 weken + 6 weken eventuele verdaging)

Dit is de normale procedure waarbij in principe binnen 8 weken een besluit dient te worden genomen op de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit. Tegen het besluit kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.



- De uitgebreide procedure (26 weken + 6 weken eventuele verdaging)

Deze procedure voorziet in een zienswijzetermijn van 6 weken. Een ontwerpvergunning wordt eerst ter inzage gelegd zodat zienswijzen kunnen worden ingediend. Die worden beoordeeld waarna een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt genomen. Hiervan kan sprake zijn als de ontwikkelaar daar zelf om vraagt, of als er een MER-procedure nodig is of als het college daartoe besluit omdat er aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden verwacht waartegen verschillende belanghebbende bedenkingen zullen hebben. Tegen het besluit is alleen beroep en hoger beroep mogelijk.

In het geval van dit project is de kans groot dat de gemeente besluit om de 'uitgebreide procedure' toe te passen aangezien hier aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn te verwachten en waartegen waarschijnlijk verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Het voordeel is dat de zienswijzefase gebruikt kan worden om het plan nog aan te passen aan de wensen uit de omgeving. Het kan werken als een filter zodat er minder of geen bezwaren overblijven. Indien voor deze procedure gekozen wordt, komt de bezwaarmogelijkheid te vervallen. Er is dan alleen beroep en hoger beroep mogelijk tegen het besluit.

Advies met instemming

Er dient in beide procedures een 'advies met instemming' aan de gemeenteraad te worden gevraagd omdat er meer dan 25 woningen worden gerealiseerd. Vóór de tervisielegging wordt eerst een ontwerpadvies gevraagd. Na de tervisielegging wordt het definitieve advies gevraagd. Na afgifte van het instemmingsadvies door de gemeenteraad kan het college een besluit over de omgevingsvergunning nemen.

Participatie

Voor die gevallen waarvoor een 'advies met instemming' nodig is, geldt tevens dat er een participatieverslag moet worden aangeleverd door de ontwikkelaar. Daarin staat minimaal met wie er participatie is gehouden, wat de opmerkingen waren en wat daarmee is gedaan. Dit verslag is onderdeel van de GoFlo. Voor de haalbaarheidsfase van dit project heeft de gemeente Zoetermeer participatie gevoerd. Het eindverslag van dit participatietraject is na vaststelling ervan te vinden op de website van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer.



3.2 Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit

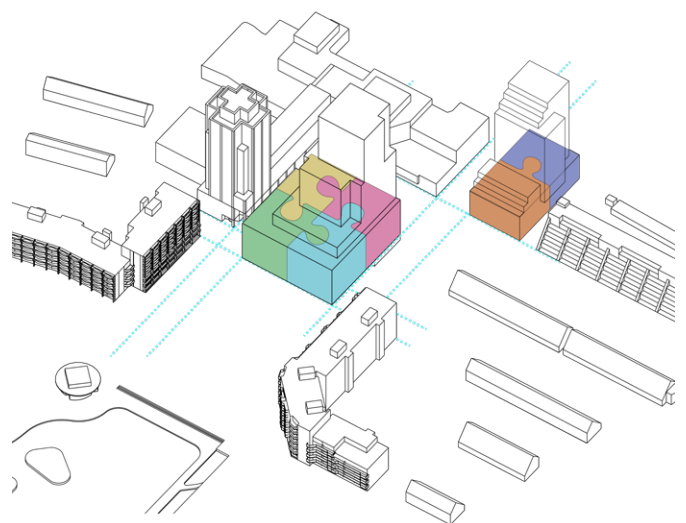
Het te ontwikkelen gebied ligt strategisch tussen de historische Dorpsstraat en het moderne Stadshart. De twee deelgebieden van de binnenstad “kijken” naar elkaar en worden verbonden door de Dobbe in het Centraal Park. De twee nieuwe gebouwen aan de Markt en Frankrijklaan vormen zo het gezicht van het Stadshart. Vanuit de Markt is er vrij zicht op de kerktorens in de Dorpsstraat, vanuit de Dorpsstraat is zicht op de nieuw te bouwen gebouwen van het Stadshart aan de Markt. De Dobbe als bijzonder waterplein is samen met de Markt een belangrijk verbindend element.

Bouwstenen Visie Binnenstad

Als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen in de binnenstad zijn acht ruimtelijk-programmatische bouwstenen geformuleerd. Deze bouwstenen hebben als doel een ruimtelijk en programmatisch kader te geven. Door de toepassing van deze bouwstenen wordt de kwaliteit geborgd en raken de nieuwe ontwikkelingen verankerd in hun omgeving. De bouwstenen zijn altijd toepasbaar, maar per deelgebied of project kan de focus anders liggen. De getoonde 3d massa's zijn ter illustratie om de essentie van de bouwstenen toe te lichten. Het zijn geen ontwerpen en geven niet maximaal mogelijke bouwmassa's aan. Voor de ontwikkellocaties Markt 10 en Frankrijklaan geldt de volgende toepassing van de bouwstenen:

Bouwsteen 1 Bouw in (samengestelde) stedelijke blokken.

De gebouwen aan Markt 10 en Frankrijklaan zijn in principe samengestelde bouwveloppes. De maat van de kavel komt voort uit het doortrekken van de rooilijnen van de omliggende blokken. Daarmee ontstaat de samenhang met het bestaande stadsweefsel. Met stadsweefsel wordt bedoeld de samenhangende vorm de stad. Het gaat om de fysieke kenmerken zoals de verhouding bebouwd-onbebouwd, patronen, de regel en de uitzondering.

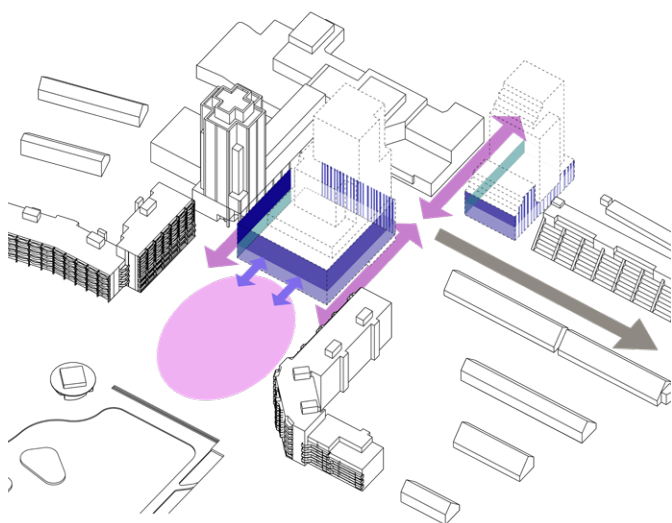


Afbeelding bouwsteen 1

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

De gebouwen zijn zoveel mogelijk alzijdig en hebben een representatieve voorkant naar alle zijdes. De verschillende entrees en functies zijn duidelijk herkenbaar in het straatbeeld. De noordgevel van het bouwblok aan de Markt en de noord- en oostgevel van het bouwblok aan de Frankrijklaan zullen minder een representatieve voorkant hebben

De gevels zijn gerelateerd aan de omringende openbare ruimte van de Frankrijklaan, Markt, het Zuidwaarts en de Reimsstraat. Belangrijk is dat de nieuwe gebouwen goed aansluiten op de huidige omgeving en dat er aantrekkelijke en uitnodigende voorziedes worden gecreëerd. De openbare ruimte rondom de nieuwe gebouwen wordt zorgvuldig ingericht, zodat er een prettig verblijfsgebied ontstaat.



Afbeelding bouwsteen 2 & 3

Bouwsteen 3 De gebouwen hebben een stedelijke plint. De stedelijke plint is de begane grondverdieping en eventueel de laag erboven. Deze heeft een hogere verdiepingshoogte (4,5 meter) die direct aansluit op de aanliggende openbare ruimte. De plint wordt gevuld met commerciële en maatschappelijke voorzieningen die ondersteunend zijn aan de centrum- en woonfunctie van de binnenstad. Daarnaast kunnen sporadisch de voordeuren of ingangen van (meestal bovenliggende) woningen in de plint komen. Ook zijn woonwerk units en kantoren goed voorstelbaar.

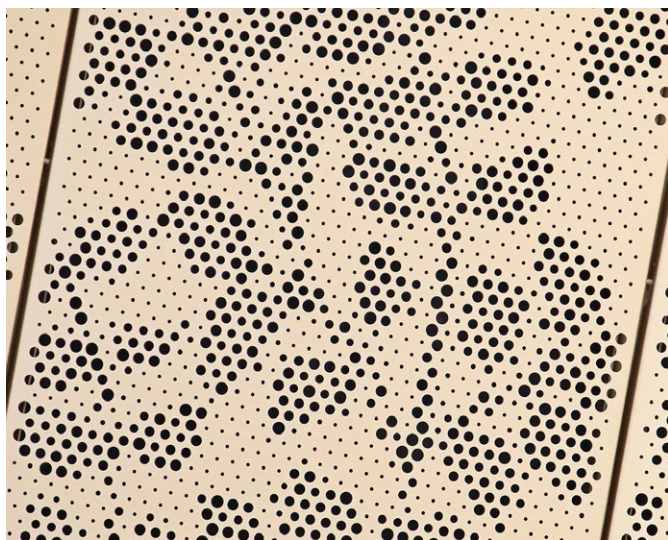
Het programma in de stedelijke plint in de nieuwe gebouwen moet zorgen voor leven en bruis zodat het een volwaardig deel wordt van het Stadshart in dit deel van de binnenstad. Het gebouw aan de Markt zal vooral een programma hebben dat nodig is voor de beoogde uitstraling en functie van het gebied als "woonkamer van de stad". In het gebouw aan de Frankrijklaan, zal in de stedelijke plint, naast een hoogwaardige entree, een fietsparkeervoorziening komen, openbaar als voor het naastgelegen stadhuis.

De stedelijke plint is in principe overal aanwezig. In aansluiting op de uitstraling van de gevels zullen de noordgevel van het bouwblok aan de Markt en de noord- en oostgevel van het bouwblok aan de Frankrijklaan minder de functie als representatieve stedelijke plint hebben. In deze gevels komen een aantal toegangen tot technische ruimtes en parkeervoorzieningen zoals een containeropslag, technische ruimtes

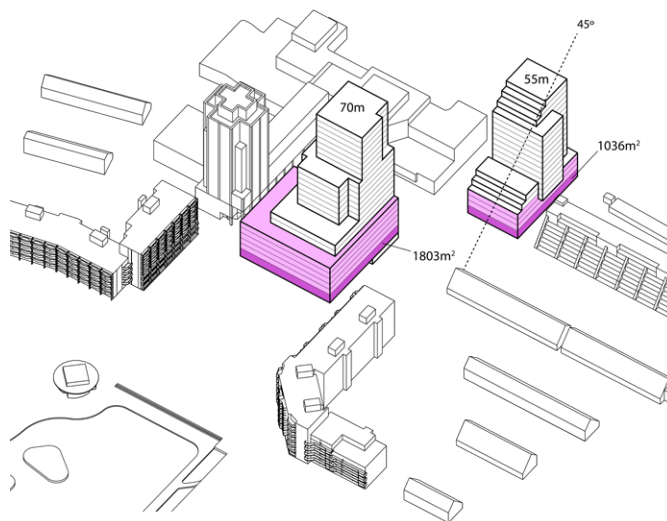
en luchtverversings- c.q. ventilatievoorzieningen. Door toepassing van de juiste vormgeving kan dit zoveel mogelijk uit het zicht blijven, zoals door niet-transparante glasvliesgevels of geperforeerde geveldelen of groene gevels.

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

Beide blokken vallen in de hoogtecategorie 4 en hebben beide een maximale vastgestelde hoogte. 70 meter voor de locatie Markt 10 en 55 meter voor de locatie Frankrijklaan/Reimsstraat. De blokken kennen een opbouw bestaande uit: plint- Stedelijke basis/stadse laag- toren. De footprint en rooilijnen liggen vast voor beide gebouwen. De footprint van Markt 10 is 1803 m² en van Frankrijklaan is 1036 m² dit is inclusief de bestaande fietsparkeervoorziening van het Stadhuis.



Referentie geperforeerde hoogwaardige gevel



Afbbeelding bouwsteen 4

Markt 10

Het gebouw aan de Markt zal het meest robuuste gebouw worden van de twee. Het gaat een samenspel aan met de bestaande toren "de Kroon" en de nieuwe toren aan de Frankrijklaan. Door het spelen met verschillende hoogtes en blokmatten ontstaat een compositie. Elk deel van de opbouw kent eigen beeldkwaliteitsregels, deze zijn verder uitgewerkt in de paragraaf beeldkwaliteit.

- Stedelijke plint: Begane grond verdieping 4,5 meter verdiepingshoogte
- Gevel aan Zuidwaarts: continuering van de arcade
- Stadse laag/stedelijke basis van 6 lagen (inclusief plint)
- Bovenbouw: verjonging (minimaal 2 meter setback) vanaf de stadse laag tot maximaal een hoogte van 70 meter.
- Dak ingericht als vijfde gevel (zie bouwsteen 7)

Frankrijklaan

Het gebouw aan de Frankrijklaan staat in de rooilijn van de bestaande terrasflat aan de Frankrijklaan/Reimsstraat. Door vanaf de vierde verdieping het gebouw trapsgewijs te laten verjongen sluit het aan. Daarnaast zal bij de opbouw rekening moeten worden gehouden met de 45 graden regel ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen aan de overkant van de Frankrijklaan. Elk deel van de opbouw kent eigen beeldkwaliteitsregels, deze zijn verder uitgewerkt in de paragraaf beeldkwaliteit.

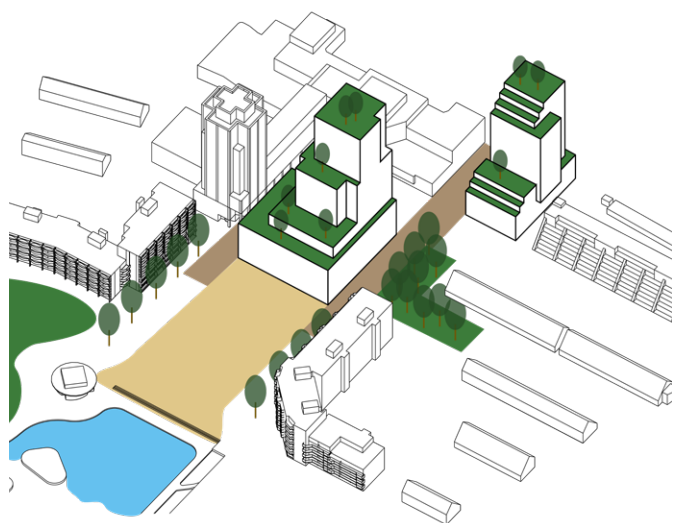
- Stedelijke plint: Begane grond verdieping 4,5 meter verdiepingshoogte, aangrenzend aan de RandstadRail zal een terugvallende rooilijn hebben in verband met toegankelijkheid K&L.
- Stadse laag/stedelijke basis van 4 lagen (inclusief plint)
- Bovenbouw: verjonging vanaf de stedelijke basis, trapsgewijs parallel aan de 45 graden lijn, tot een hoogte van 55 meter.
- Dak ingericht als vijfde gevel (zie bouwsteen 7)



Referentie stedelijke plint

Bouwsteen 5 De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met veel verblijfs- en gebruikskwaliteit. Er ontstaat een netwerk van betekenisvolle openbare ruimtes. Elke ruimte heeft een duidelijke eigen identiteit. Er wordt gestreefd naar een palet van verschillende soorten openbare ruimtes waarbij de verblijfs- en gebruikswaarde doorslaggevend is en voor iedereen toegankelijk is. Het parkeren wordt opgelost in een gebouwde parkeervoorziening.

De inrichting en identiteit van de openbare ruimtes wordt nader besproken in hoofdstuk 3.5. Het opheffen van het (maaiveld)parkeren op de Markt en de Frankrijklaan zal een enorme impuls geven aan de verblijfskwaliteit van deze omgeving. De wandelverbindingen (Zuidwaarts en verbinding Markt- RandstadRailhalte) van het Stadshart naar de Markt en vice versa zullen flink worden verbeterd en sluit de openbare ruimte aan op het vernieuwde Stadshart. Daarnaast zal het Centraal Park worden aangelegd, dat fungeert als ontmoetings- en evenementenplek voor de binnenstad en Zoetermeer.



Afbeelding bouwsteen 5,6,7

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

De inrichting van de openbare ruimte nader besproken in hoofdstuk 3.5. De Markt wordt ingericht globaal volgens de Visie Centraal Park. In de zones aangrenzend aan de bestaande woongebouwen aan de Markt komen plantvakken met bomen. Tussen de Markt en de Frankrijklaan zal een mini bos worden aangeplant. Daarnaast wordt in bestaande en nieuwe bouw het gebruik van groene gevels en geveltuinen gestimuleerd. De Engelandlaan en Frankrijklaan worden uiteindelijk heringericht tot een 30 km/u gebiedsontsluitingsweg, met meer ruimte voor groen, verblijfskwaliteit en een betere oversteekbaarheid. Speciale aandacht daarbij gaat uit naar de toegankelijkheid en veiligheid van deze oversteekplaats.



Verbeelding toekomstige inrichting Frankrijklaan

Bouwsteen 7 De daken worden zoveel mogelijk ingericht voor energievoorziening, groen, waterbuffering en openbare/collectieve ruimte.

In opdracht van de gemeente Zoetermeer heeft LG architecten een studie gedaan naar de mogelijkheden van de daken in het Stadshart. Zij geven deze mogelijkheden aan op basis van vier kleuren: groene daken zorgen voor vergroening en voegen biodiversiteit toe, blauwe daken vangen regenwater op en verzorgen vertraagde afvoer, gele daken wekken energie op en rode daken bieden ruimte aan sociale functies en sociale cohesie. De nieuwe daken van deze ontwikkeling dienen één of meerdere van deze 'kleuren' te vervullen.



Verbeelding toekomstige inrichting Frankrijkaan

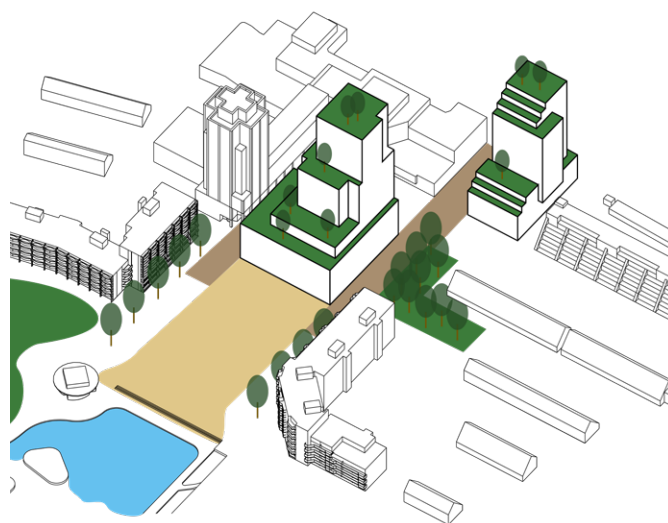
Bouwsteen 8 Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen. Klimaatadaptatie en circulair bouwen wordt zo veel mogelijk geïntegreerd in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) wordt bevorderd en gefaciliteerd. (zie ook 3.6)

WKO

Voor de binnenstad is een Bodemenergieplan gemaakt zodat een maximale/optimale aansluiting op het WKO-systeem wordt gefaciliteerd. De afbeelding geeft richting aan de locatie en de aard van de benodigde bronnen.

Aanwezigheid Slechtvalk

Binnen de invloedssfeer van het project is een broedpaar van de Slechtvalk aanwezig. Na constatering van de Slechtvalken in 2014 zijn in 2015 twee nestkasten op de zuidoosthoek en de noordwesthoek van het gebouw De Kroon geplaatst om de valken te controleren in hun nestplaatskeuze. In 2017 werd voor het eerst in één van de nestkasten gebroed. Sindsdien is er ieder jaar opnieuw gebroed, met wisselend succes. (3.6)



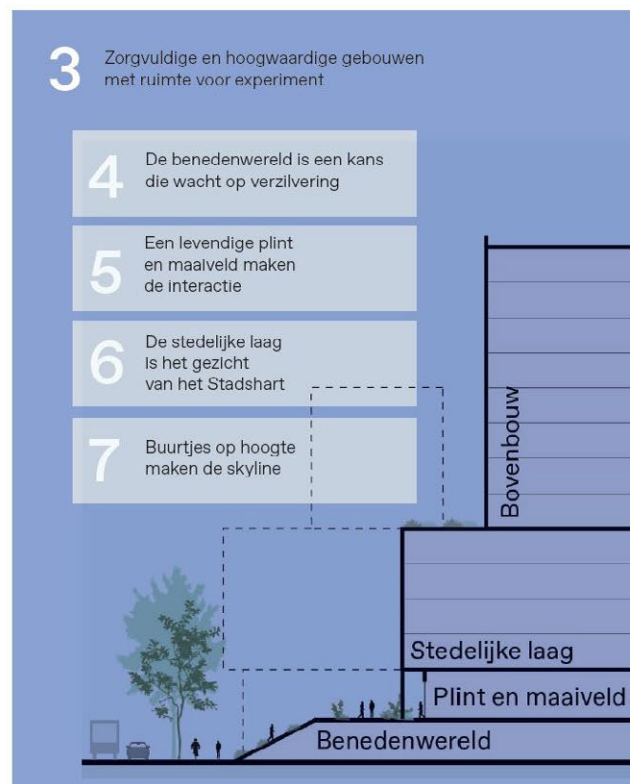
Afbeelding bouwsteen 8

Beeldkwaliteit

Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde Visie Binnenstad 2040 is er behoefte aan een concreter toetsingsinstrument in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan (BKP). In het BKP wordt dieper ingegaan op de identiteit van het Stadshart Zoetermeer, het beschrijft het ontwerpconcept en de algemene beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe ontwikkelingen. Dit Beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de initiatiefnemers en een basis voor de gesprekken in het Q-team/Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Welstand. Het Q-team/CRK toetst ontwerpen van initiatiefnemers op de ruimtelijke aspecten en beeldkwaliteit. In 2022 heeft ontwerpbureau De Zwarte Hond een

concept-beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het stadshart, dat aansluit op de Visie Binnenstad 2040 en voortbouwt op het DNA van het bestaande Stadshart van Zoetermeer. Een korte samenvatting van het BKP met de belangrijkste uitgangspunten, die van belang zijn voor deze PUK zijn hier opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van het Welstandsbeleid van Zoetermeer. En in Q4 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

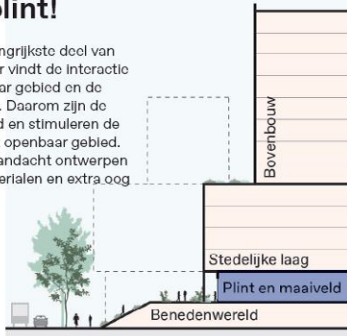
Met zeven leidmotieven zorgen we voor beeldkwaliteit in het Zoetermeerse Stadshart



5

Aandacht voor de plint!

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



5.1 Actieve programmering

De plinten bieden ruimte voor voorzieningen. Ze zijn uitnodigend en hebben duidelijke ingangen. De overgangzone kan bijdragen aan het groene karakter van de straat en geeft een vloeierende overgang van publieke naar private ruimte. Het is ook een ruimte voor "toe-eigening".



Dubbele plint met voorzieningen in het buitenste deel van het gebouwcomplex | Kalfströte, Zürich



De hogere grond is open en doorgelaten naar de straat | Parkblok | Houffraen Amsterdam

5.2 Hoger dan reguliere verdieping

Grotere hoogte van een plint betekent dat het verschillende functies kan accommoderen en de functies kunnen in de loop van de tijd veranderen, dus het zorgt voor een flexibiliteit van functie. Variatie in de hoogte van de plintzone draagt bij aan een gevarieerd gevoel. Evenals variatie in de ratio open gesloten.



Hoge plinten zodat er makkelijk functieverandering plaats kan vinden | Brusselplein, Utrecht



Dubbele plinthoogte | Houffraengebouw, Rotterdam

5.3 Overgangzone

In het stadscentrum van Zoetermeer krijgt elk gebouw een overgangzone tussen het openbare en het private domein zodat er een geleidelijke overgang plaats kan vinden. Hoe groot deze zone is en hoe deze is vormgegeven hangt af van de desbetreffende plintfunctie of bijk zone.



Semi-privéruimte aan de straathoek | Lieve C, Rotterdam



Dubbele plint | Masnavenwade, Rotterdam

5.4 Details

De plint is het meest belangrijke deel van het gebouw. Het meeste gold om aandacht moet worden besteed aan de kwaliteit van de detaillering en de materialen van de plinten. Plint moet je zien als een gebruiksobject (robuuste en stevige materialen die niet snel kapot gaan).



Extra aandacht voor detaillering in de plint | Brusselplein, Utrecht



De transparantie van de plint versterkt de verbinding tussen binnen en buiten | Nieuwe Building, Amsterdam

5.5 Arcades

Arcades kunnen worden gebruikt in het ontwerp van de plinten als voortzetting van het patroon van de overgangzone. De eventuele arcades moeten langs het bouwvlak doorlopen en een samenhangende, niet onderbroken structuur vormen. Zij moeten een passende hoogte hebben, vergelijkbaar met de plint om licht en ruimte te bieden.



Dubbele plinthoogte | The Zig Zag gebouw, Londen



Experimentele vorm van de arcade kan worden gebruikt om een speciale functie van een gebouw uit te spreken | Kimmel Quarter, Riga

5.6 Reclame

De hele binnenstad moet een uniform reclamebeleid hebben. De visuele identiteit van de voorzieningen moet in overeenstemming zijn met de architectuur.



Het uitgangspunt van de winkel is visueel scherp met de gevel | Chengde, China

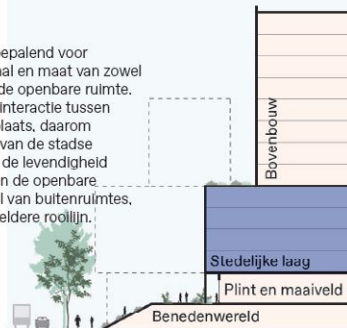


Expositie in de overgangzone | Stationplein, Amsterdam

6

Stadse laag

De stadse 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 stadse laag bijdragen aan de levendigheid en leesbaarheid van de openbare ruimte door middel van buitenruimtes, openheid en een heldere rooilijn.



6.1 Hoogte (laag 2-6)

De stedelijke laag is ten minste 2 lagen hoger dan de plint en is maximaal 6 lagen hoog (2-6) om de menselijke schaal van het Stadshart te behouden.



Een stadse laag tot 6 lagen hoog | Boezemweg, Rotterdam



Minder transparant dan de plint | Kalfströte, Rotterdam

6.2 Rooilijn (overstek/setback)

Maximale setback of overstek ten opzichte van de plint van 1,5 meter. De rooilijn blijft helder en leesbaar en mag niet versnipperen. Verspringen in de rooilijn zijn wel mogelijk ook binnen hetzelfde gebouw.



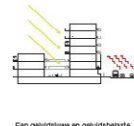
Een verspringende rooilijn tot max 1,5m | Engelenweg, Houten (agari)



De stadse laag als leesbaar volume | Weesperkade, Rotterdam

6.3 Oriëntatie

Afzijdige oriëntatie die zichtbaar is in de architectuur. De stadse laag slaat orthogonaal op de plint.



Een geleidelijke en geleidelijke kant | Boezemweg, Rotterdam



6.4 Interactie met de straat

Tot de eerste zes bouwlagen wordt het gebouw ontworpen in relatie met de straat; bijvoorbeeld door borstwering, balkon, loggia.



Er is een relatie tussen de straat en de hogere verdiepingen van het gebouw dankzij de loggia's | Loox, Antwerpen



Wakona als privé buitenruimte | Nieuwe West, Amsterdam

6.5 Dak van de stadse laag als 5e gevel

De lagere daken zijn vooral groen met sedumbegroeiing, zijn vormgegeven aan vijfde gevel om zorgen voor waterretentie. Daken die collectief toegankelijk zijn worden vorm gegeven als groene daktuinen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of kunnen ontspannen.



Collectieve buitenruimte | Etage, Stockholm



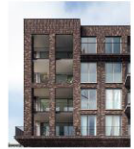
Groene buitenruimte op hoogte | DakAkker, Rotterdam

6.6 Transparantie/materialisering

De stedelijke laag is minder transparant dan de plint maar transparanter dan de bovenlaag. Er moeten hoogwaardige en duurzame materialen worden gebruikt, maar niet ten koste van de kwaliteit van de plinten.



Duurzame materialen | De Houffraen, Amsterdam

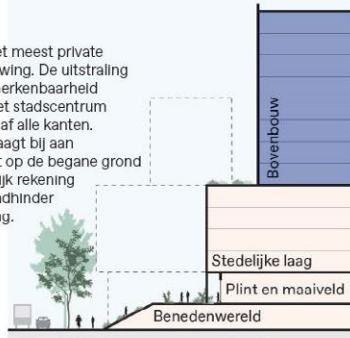


Balkons en loggia's | Brusselplein, Utrecht

7

Bovenbouw

De bovenlaag is het meest private deel van de bebouwing. De uitstraling bepaalt mede de herkenbaarheid en identiteit van het stadscentrum en is zichtbaar vanaf alle kanten. De vormgeving draagt bij aan een prettig klimaat op de begane grond door zoveel mogelijk rekening te houden met windhinder en schaduwwerking.



7.1 Rooilijn (overstek/setback)

Torens worden naar boven toe steeds verder versmald. Er wordt dus gebruik gemaakt van setbacks voor een optimaal klimaat op het maaiveld (wind hinder/bezinning).



Torens liggen terug ten opzichte van de stedelijke laag | Prinsjesgracht, Amstel II, Amsterdam



Setback als onderdeel van een verschillende architectuur | Etage, Stockholm

7.2 Oriëntatie

Torens zijn zichtbaar vanaf elke kant en hebben daarom eenzijdige oriëntatie die ook zichtbaar is in de architectuur. De torens zijn niet getordeerd ten opzichte van de stadse laag. Er moet rekening worden gehouden met het optimale klimaat op het maaiveld.



Toren met een zijdelingse oriëntatie | Het Hof, Oud-Doelen



Orthogonaal, getasped ensemble | Westersloot, Amsterdam

7.3 Volumes

De bovenbouw is tenminste 4 lagen hoger dan de stadse laag. Het gebouw mag opgekript worden in verschillende volumes. De hoofdvolumes moeten echter wel leesbaar blijven (plint, stad, toren).



Torens worden smaler naarmate ze hoger worden | Highnote Almere



Leesbare volumes | Almpolitoren, Zeesburgerland

7.4 Vormen

Duidelijke en herkenbare vormen, bij voorkeur orthogonaal, zorgen voor een leesbare/begrijpelijke architectuur.



Subtiele, maar herkenbare kroon van het gebouw | Dräger Plant, Lubek



South Gardens at Elephant & Castle, London

7.5 Buitenruimte

Zowel private buitenruimtes in de vorm van balkons, loggia's of wintertuinen als grotere collectieve buitenruimtes zijn mogelijk.



Balkons en loggia's | De Houttuin, Amsterdam



Collectieve buitenruimte op hoogte | The Cultural Block of Beaubourg, Paris

7.6 Transparantie/materialisering

Rovenbouw is minder transparant dan de plint en de stadse laag. In de bovenbouw is er meer vrijheid wat betreft het materiaalgebruik dan in de lagere lagen.



De verhouding tussen openingen en massen is anders dan in de stedelijke laag | De Noordlaak, Amsterdam



Private buitenruimte op hoogte | De Sonnegroen | Housing Complex, Haarlem

3.3 Kaders Cultuurhistorie /erfgoed

Markt 10 ligt in het Stadscentrum, het hart van de groeikern Zoetermeer. Op deze plek lag vanaf 1983 het Stadhuis van Zoetermeer, gebouwd naar een ontwerp van gemeente-architect Frans de Man. In 2018 is het Stadhuis verbouwd en het deel met de raadszaal, waar Markt 10 ligt, gesloopt.



Nog niet vergrote dobbe rond 1980 en bebouwing Markt 10 en 1985





Luchtfoto genomen circa 1985 en realisatie stadhuis in 1988



Foto's uit 2009



Foto's uit 2024



Cultuurhistorisch waardevol gebied Stadscentrum

Het Stadscentrum, waar de ontwikkellocaties in gelegen zijn, is een cultuurhistorisch waardevol gebied uit de periode van de groeikern Zoetermeer 1962-1990. Het Stadscentrum is ontwikkeld ten tijde van de hoogtijdagen van het Modernisme in de jaren '60, maar is in de periode van de kleinschaligheid in de jaren '70 doorontwikkeld. Het is tot stand gekomen op basis van een destijds revolutionair concept: een opgetild maaiveld, waarbij het snellere verkeer, de Zoetermeerlijn, de expeditie voor de winkels en het parkeren zijn ondergebracht in een benedenwereld en het domein voor de voetgangers, het winkelen, werken en wonen in de bovenwereld is gesitueerd.

Bijzonder is dat het karakter van de 'bovenstad' is vormgegeven aan de hand van principes die sterk aan de historische stad waren ontleend, en op basis van toonaangevende studies naar psychologische beleving van ruimtelijke omgevingen, een typisch thema voor de jaren '70. Dit heeft geleid tot het eerste beeldkwaliteitsplan van Nederland, het Stadsbeeldplan.

Het Stadshart is nog steeds niet af en de eerste plekken worden alweer getransformeerd volgens de Visie Binnenstad. Het systeem van een boven- en een benedenwereld blijft bestaan, als ook de ontwerpprincipes van het Stadsbeeldplan.

Cultuurhistorische waarden

In de wijkbiografie Stadscentrum die in het kader van het Post 45-onderzoek is gemaakt, zijn de cultuurhistorische waarden van het gebied onderzocht en in kaart gebracht.

De relevante cultuurhistorische waarden voor Markt 10 en omgeving zijn:

1. De van oorsprong pre-stedelijke landschappelijke structuren zoals oude dijklichamen en kades, te weten: de Grote Dobbe als historische verbreding in de ringvaart rond de oude dorpskern, de Buurtvaart en het beschermde dorpsgezicht Dorpsstraat.
2. Het Stadshart als een zeer vroeg, consequent uitgewerkt en voor Nederland uniek voorbeeld van 'meervoudig grondgebruik', waarbij het hele Stadshart is gerealiseerd op een opgetild dek, waaronder geparkeerd wordt en de Zoetermeerlijn gedeeltelijk onderdoor wordt gevoerd.
3. Het ruimtelijke concept van een moderne 'historische' binnenstad, waarbij de principes van stedenbouw op een moderne wijze werden ingezet als grondslag voor het ontwerp. Belangrijke bouwstenen voor de cultuurhistorische waardering van dit concept voor het Stadshart zijn:
 - a. Een stedenbouwkundige opzet waarbij ruimtelijke en functionele diversiteit als uitgangspunt werden genomen zoals in een historische binnenstad.
 - b. De ingenieuze koppeling van het Stadshart aan de Zoetermeerlijn, waarbij via het concept van de zogenaamde 'Omgeklapte Lus, de binnenstad via twee stations wordt ontsloten.
 - c. Functionele diversiteit in verticale zin waarbij de plinten de winkels herbergen en de lagen daarboven de woningen of kantoren





- Structuren**
- ↔↔↔ Cultuurhistorisch waardevolle structuur, prestedelijke fase
 - ↔↔↔ Cultuurhistorisch waardevolle structuur, constituerende fase *
 - ↔↔↔ Cultuurhistorisch waardevolle waterloop, prestedelijke fase
 - ↔↔↔ Cultuurhistorisch waardevolle waterloop, constituerende fase *
 - ↔↔↔ Verdwenen historische waterloop, traal nog zichtbaar
 - ↔↔↔ Cultuurhistorisch-ruimtelijk waardevolle zichtlijn
 - Sneltram / spoorlijn
 - H-structuur
 - ↔↔↔ Onmiddellijke tegenstelling van twee verschillende ruimtelijke structuren met waardeval ruimtelijk contrast
- Objecten**
- Rijksmonument
 - Gemeentelijk monument
 - Belevingsbepalend object
 - Cultuurhistorisch landschap
 - Gebouw ontworpen in sterke samenhang met groene omgeving
 - Dissonant: verstrend object of complex in relatie tot cultuurhistorische waarden van het gebied
- Beschermde stedelijke**
- Gebouwen ensembles**
- Cultuurhistorisch waardevol architectonisch/stedenbouwkundig ensemble, al dan niet in samenhang met openbare ruimte
- Landschap & groenstructuren**
- Cultuurhistorisch waardevolle eenheid van landschap of groenontwerp, al dan niet in combinatie met objecten, prestedelijke fase
 - Cultuurhistorisch waardevolle eenheid van landschap of groenontwerp, al dan niet in combinatie met objecten, constituerende fase *
- Gebieden**
- Cultuurhistorisch (zeer) waardevol gebied als samenstel van stedenbouwkundige sporen, openbare ruimte, verkaveling en/of bebouwing, prestedelijke fase
 - Cultuurhistorisch (zeer) waardevol gebied als samenstel van stedenbouwkundige sporen, openbare ruimte, verkaveling en/of bebouwing, constituerende fase *
- * ontwikkelingsfase van de wijk.

en de architectuur deze stapeling van functies reflecteert.

d. De ruimtelijke opzet volgens een consequente toepassing van de belevingsstudies, vertaald in het zogenaamde Stadsbeeldplan, en zichtbaar in het beweeglijke stratenbeloop, de smalle straatprofielen in combinatie met de traditionele binnenstedelijke hoogte van de gebouwen, de besloten pleintjes op knooppunten, de verschillen in architectonische expressie tussen de bouweenheden, de bewust aangebrachte verschillen in karakter van de diverse pleinen, de verschillen in architectuur op de knooppunten bij routekeuzes, de toepassing van arcades en

de stenige draagstructuur van de gebouwen op plintniveau, de inrichting van de pleintjes met bomen en groen en de middelen (balkons, loggia's) die worden toegepast in de gevelarchitectuur om interactie tussen woningen en de stad te bewerkstelligen.

e. De doelbewust ingebouwde mogelijkheden om de binnenstad in de toekomst door te ontwikkelen, met instandhouding van de structurbepalende elementen en de compactheid van het stadsweefsel, waarbij de bebouwing de mal is van de open ruimte.

f. Het beeld van 'eenheid in verscheidenheid', waarbij enerzijds eenheid tot stand komt door

de consequente maatvoeringen (traveematen, straatprofielen e.d.), het voorgeschreven materiaal- en kleurengamma, de gelijkende vormtaal, en anderzijds verscheidenheid door de 'pandsgewijze' invullingen en de afwisseling van stedelijke ruimtes.

4. De geslaagde poortwerking van het Zuidwaarts, waardoor het contrast tussen het intieme Stadshart en de weidse ruimte van Markt en Dobbepas ten volle tot zijn recht komt.

5. Het geheel van Grote Dobbe, Dobbepark, Markt en de kade van het Marseillepad, dat op een aantrekkelijke manier afstand schept tussen het moderne Stadshart en de oude dorpskern.

6. In de Inventarisatie Post 45 zijn de nabijgelegen panden Londenstraat 2-242 en Reimsstraat 1-215 als cultuurhistorisch waardevol pand uit de periode 1945-1990 opgenomen.

Randvoorwaarden vanuit erfgoed voor nieuwbouw Markt 10

Binnen het Stadscentrum neemt Markt 10 dus een bijzondere plek in. Op deze plek wordt de

overgang gemaakt van het moderne Stadshart naar de oude dorpskern.

Vanuit erfgoed kunnen de volgende randvoorwaarden worden gedefinieerd:

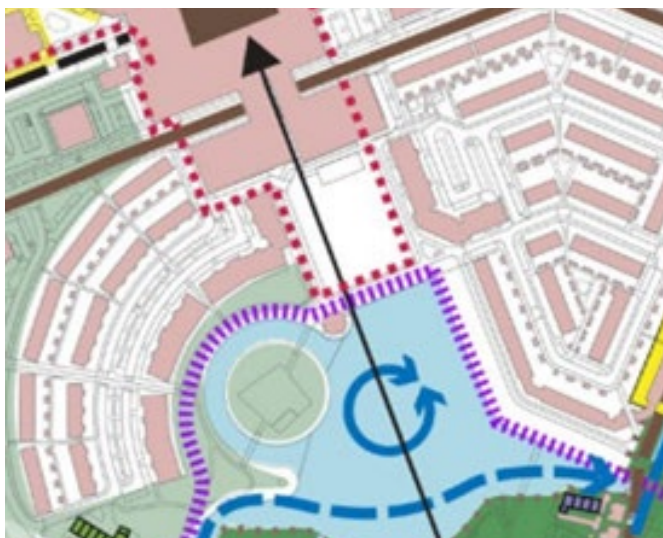
1. Er moet rekening worden gehouden met de relatie met en de zichtlijn naar de oude dorpskern c.q. het beschermd stadsgezicht Dorpsstraat.

2. Er moet rekening worden gehouden met de poortwerking van het Zuidwaarts en het contrast tussen het intieme Stadshart en de weidse ruimte van Markt en Dobbepas.

3. Er moet rekening worden gehouden met de bouwstenen van het ruimtelijk concept van een moderne 'historische' binnenstad.

4. Er moet rekening worden gehouden met het ruimtelijk concept van het Stadshart als een zeer vroeg, consequent uitgewerkt en voor Nederland uniek voorbeeld van 'meervoudig grondgebruik' met een boven- en benedenwereld.

5. Er moet in beperkte mate rekening gehouden worden met de cultuurhistorisch waardevolle panden Londenstraat 2-242 en Reimsstraat 1-215.

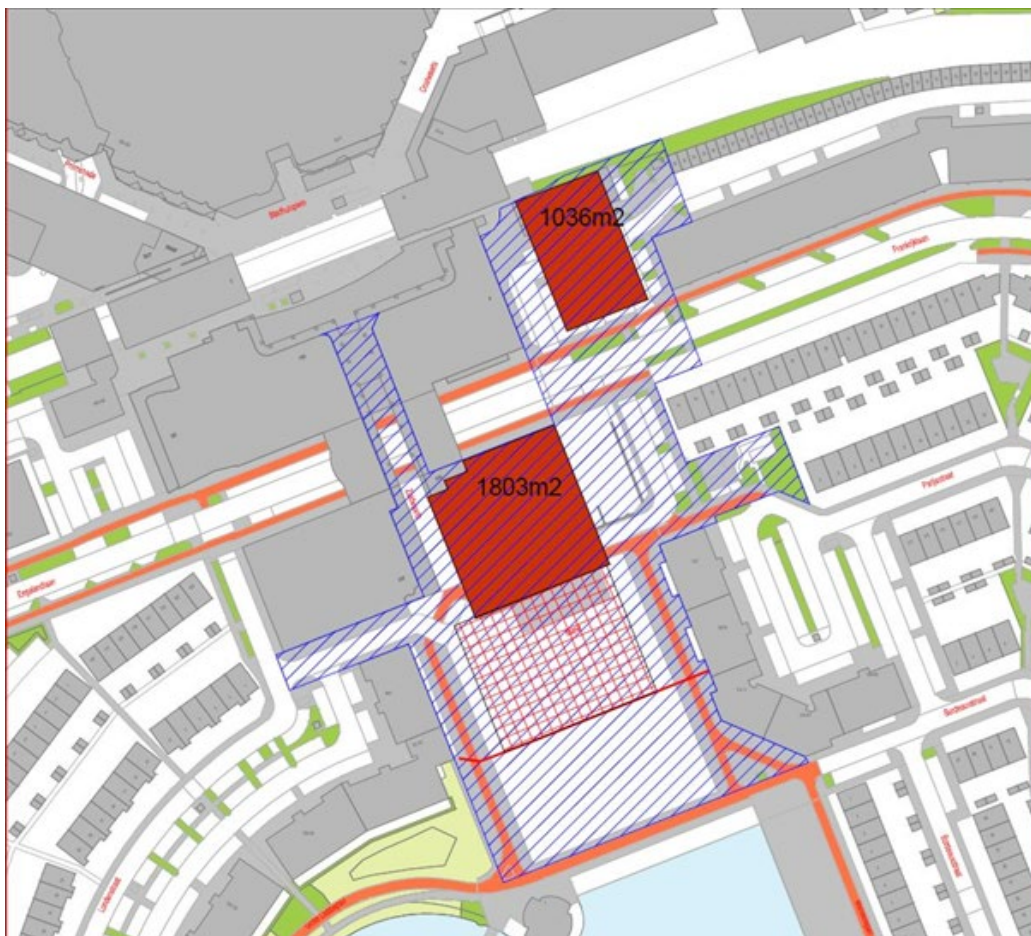


3.4 Verkeer en parkeren

Als kader is de 'Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019' leidend. Daarnaast is in de Visie Binnenstad 2040 een uitwerking gegeven van het parkeren en verkeer in de binnenstad.

Om een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te realiseren in de binnenstad is het uitgangspunt om de voetganger en de fietser centraal te stellen.

De binnenstad is een bestemming, dat betekent dat de circulatie rondom de binnenstad belangrijk is, en de circulatie en doorstroming door de binnenstad minder prioriteit heeft. Dat kan door het instellen van een 30 km/u regime. De auto wordt meer een gast dan dat er sprake is van een hoofdrol.



Afbeelding mogelijke locatie ondergrondse parkeervoorziening

Autoparkeren

- De Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 is van toepassing. De parkeeroplossing voor de ontwikkeling voor zowel de auto als de fiets zal moeten voldoen aan de parkeeropgave conform de van toepassing zijnde parkeernormen.
- Voor de 1500 m2 aan voorzieningen is het niet nodig extra parkeerplaatsen voor bezoekers toe te voegen. In de omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen op loopafstand aanwezig.
- De Markt wordt ingericht als verblijfsgebied waardoor het huidige straatparkeren komt te vervallen. Het parkeerterrein aan de Frankrijklaan wordt opgeheven in verband met de ontwikkeling van het gebouw.
- Het autoparkeren voor de nieuwe bewoners van de locaties Markt 10 en Frankrijklaan komt in een hoogwaardige parkeervoorziening op locatie Markt 10. Meer specifiek gelden de volgende kaders:
 1. Een parkeervoorziening in het gebouw kan, op de in- en uitgang na, niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. De in- en uitgang van de parkeervoorziening moet aan de Frankrijklaan komen.
 2. Een parkeervoorziening mag niet ten koste gaan van de stedelijke plint (behalve de plint aan de Frankrijklaan, zie bouwsteen 3) en mag niet ten koste gaan van het aantal te realiseren woningen (ca. 220) en het aantal te realiseren voorzieningen (ca. 1500 m2).
 3. Een ondergrondse parkeervoorziening kan onder het gebouw Markt 10 en onder de

Markt worden gerealiseerd. Het is daarbij niet toegestaan om in de invloedssfeer van de waterkering te komen die zich nabij de Dobbepas bevindt (zie afbeelding boven).

4. Het is niet toegestaan een parkeervoorziening te ontwikkelen op de locatie Frankrijklaan. De parkeervoorziening op Markt 10 moet voorzien in de parkeeropgave van beide gebouwen.

Parkeer- en verkeersonderzoeken/ Mobiliteitsstrategie Binnenstad

Voor de hele binnenstad zijn tussen 2022 en 2024 een aantal verkeer- en parkeeronderzoeken uitgevoerd. Dit heeft o.a. geleid tot het instrument: Dynamische parkeerbalans binnenstad (Spark 2023). Dit is een parkeerbalans voor de hele binnenstad die per jaar in beeld brengt wat de verwachte parkeerdruk is per straat/plek. Daarnaast wordt door Mobycon een Mobiliteitsstrategie voor de binnenstad opgesteld. Deze zal in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Hierin is de volgende conclusie getrokken:

“Voor de parkeervraag van de nieuwe bewoners voor Markt 10/Frankrijklaan (deelgebied 6a) is in de planvorming voorzien in een eigen (stallings-) parkeergarage. Deze is ook verwerkt in de dynamische parkeerbalans. De huidige openbare straatparkeerplaatsen op de Markt/Frankrijklaan hoeven niet te worden gecompenseerd in een nieuwe openbare (ondergrondse) parkeergarage, wel zal er op drukke momenten een overloop naar aangrenzende of verderop gelegen deelgebieden spelen.”

Fietsparkeren

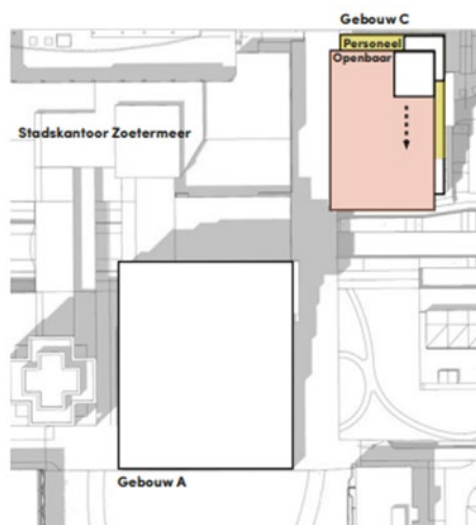
- Voor het fietsparkeren zijn de kaders uit de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 leidend.
- Afhankelijk van de grootte van de woning is de norm 3 of 4 fietsparkeerplaatsen per woning. Daarnaast dient er één fietsparkeerplaats voor bezoekers per woning te worden gerealiseerd. Dit betekent voor deze ontwikkeling:
 - 660 tot 880 fietsparkeerplaatsen voor bewoners
 - 220 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
- Voor de nieuw toe te voegen voorzieningen geldt een parkeernorm van vier parkeerplaatsen per 100 m². Dit resulteert in een norm van 120 fietsparkeerplaatsen. Net zoals bij de autoparkeerplaatsen hoeven deze niet separaat te worden gerealiseerd. Deze kunnen in de nieuwe openbare fietsenstalling komen.

Openbaar fietsparkeren voor Stadshart-bezoekers en personeelsfietsenstalling gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer heeft de nadrukkelijke wens om de openbare fietsenstalling op de Markt te verwijderen en inpandig onder te brengen in deze gebiedsontwikkeling. Hierdoor kan de openbare ruimte op de Markt een kwalitatieve impuls krijgen. Binnen deze gebiedsontwikkeling zal daarom een nieuwe openbare en bewaakte fietsenstalling gerealiseerd moeten worden. De nieuwe, inpandige fietsenstalling voorziet ook in fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de

nieuwe voorzieningen. Indien wenselijk kan de fietsenstalling ook voorzien in de parkeerplaatsen voor bezoekers van de nieuwe woningen. Hier kunnen met de gemeente Zoetermeer nadere afspraken over worden gemaakt. De fietsparkeerplaatsen voor bewoners komen niet in deze fietsenstalling maar in andere parkeeroplossingen in het gebouw zoals in bergingen. De fietsenstalling dient toegankelijk te zijn. Er zullen enkele fietsenparkeerplaatsen op het maaiveld in de openbare ruimte gerealiseerd worden om de toegankelijkheid van speciale fietsen te garanderen.

Tot slot wordt de personeelsfietsenstalling voor medewerkers van de gemeente Zoetermeer gesloopt en geïntegreerd in het nieuwe gebouw. De nieuwe fietsenstalling voor het openbaar fietsparkeren en de personeelsfietsenstalling wordt dus gemaakt in de eerste twee lagen van de stedelijke basis/stadse laag van de ontwikkellocatie Frankrijklaan.



Weergave ruimte voor realisatie fietsenstalling

Ontsluiting en bereikbaarheid

Voor de ontsluiting van het autoverkeer van de ontwikkeling worden de bestaande aansluiting(en) op de Frankrijklaan/Engelandlaan en de aansluiting op de Londenstraat gebruikt. De Markt en de aansluitende straten worden autoluw. De Markt en de verbindende straat richting de RandstadRail worden ontworpen als een 'shared space' voor fietsers en voetgangers. Fiets- en voetpaden uit de omgeving sluiten hierop aan. Het Zuidwaarts is een belangrijke voetgangersverbinding naar de rest van het Stadshart. Voor beide locaties is er ook extra aandacht voor de veiligheid en toegankelijkheid voor gehandicapten.

Rondom de Markt wordt een route van minimaal 4,5 meter breed gereserveerd waarin de hulpdiensten een vrije doorgaande route kunnen rijden en vrij blijft van permanente objecten. De Frankrijklaan en Engelandlaan krijgen een wettelijke snelheid van 30km/u. Op de Frankrijklaan worden mogelijk snelheidsremmers gerealiseerd om de auto's af te remmen en de oversteek voor voetgangers en fietsers zo veilig mogelijk te maken. In elk geval zal de nieuwe inrichting van de weg aansluiten bij de beoogde maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. De Reimsstraat dient toegankelijk te blijven voor éénrichtingsverkeer (west naar oost).

Door de nieuwbouw aan de Frankrijklaan zal de ontsluiting en bereikbaarheid veranderen. Er is ruimte om drie nieuwe ondergrondse afvalcontainers toe te voegen aan het bestaande milieu-eiland. De afvalinzameling en de hulpdiensten kunnen het Stadhuis (ingang Frankrijklaan 6) en de woningen van de Reimsstraat in de toekomstige situatie nog steeds bereiken via de Frankrijklaan. De afvalinzameling kan via het bestaande milieu-eiland verlaten aan de zijde van de Italiëlaan (éénrichtingsverkeer Reimsstraat).

Aandachtspunt is het compenseren van laadpalen die komen te vervallen (Frankrijklaan en Markt). Daarnaast plekken reserveren voor miva-parkeerplaatsen (Markt) en de parkeerplaatsen voor de vier bedrijfsauto's van de gemeente.

Logistiek

De Markt wordt autoluw en alleen toegankelijk voor hulpdiensten en verkeer voor evenementen- en warenmarkt, onderhoud openbare ruimte en afvalinzameling. Deze diensten hebben toegang tot de Markt vanaf de Frankrijklaan en Londenstraat, waarin wordt gewerkt met venstertijden. Het laden en lossen voor de locatie Markt 10 zal gebeuren aan de zijde van de Frankrijklaan. De afvalinzameling kan gebruik maken van dezelfde doorgaande route voor nooddiensten. De dimensionering van verkeerskundige inrichting voldoet aan maatvoering volgens de CROW ASV richtlijnen.

Het laden en lossen voor het Stadhuis met bestelbussen kan in de toekomst nog steeds plaatsvinden ter hoogte van de personeelsingang aan Frankrijklaan 6. Voor grotere vrachtwagens kan een opstelplaats worden gemaakt parallel aan de Frankrijklaan.



3.5 Openbare ruimte

De herinrichting van de openbare ruimte wordt uitgevoerd na de realisatie van de nieuwe gebouwen op de locaties Markt 10 en Frankrijklaan/Reimsstraat. In de kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte is het uitgangspunt om de voetganger en de fietser centraal te stellen.

De inrichting van de openbare ruimte neemt als uitgangspunt het concept schetsontwerp Markt 10 e.o van Sant en Co (15-01-2020) Zie bijlage 2.

Materialisatie

De nieuwe bestrating in het openbaar gebied zal aansluiten bij het materiaalgebruik in de rest van het Stadshart, door de Zoetermeerse mix toe te passen. Ook de Markt zal (in beginsel) worden ingericht met de Zoetermeerse mix, waarbij aandacht kan komen voor een uniek patroon. Dit draagt bij aan de wens tot een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte. De aangrenzende straten krijgen een standaard materialisatie conform Handboek Openbare Ruimte (HOR) van

Zoetermeer. Het tappunt van drinkwater wordt opnieuw geïntegreerd in het maaiveld van de Markt. Lichtmasten, banken en prullenbakken liggen bij voorkeur in één lijn. Zo wordt onder andere de lengte van het plein benadrukt.

Groen en bomen

De openbare ruimte rondom de nieuwbouw in dit gebied wordt groener, onder andere door het herinrichten van het Centraal Park en het toevoegen van veel bomen aan de randen. De zichtlijn naar de Dorpstraat blijft behouden. Bij de keuze van het soort en type groen wordt rekening gehouden met de ecologische waarde en betekenis in het grotere geheel. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met de natuurinclusieve bouw/gevels of tuinen.



Bouwvlekken en concept schetsontwerp Markt 10 e.o, Sant en Co



Zoetermeerse mix met bijzondere lijngoot

De Ginkgo biloba's, Kastanjes, Moseiken en alle beplantingen die op de locaties Markt 10 en Frankrijklaan staan, worden verplant naar de straten rondom de locaties en in het aan te leggen mini-bos of worden gekapt. Punt van aandacht is de voorbereidingstijd voor verplanting van bomen.

Langs de bestaande gebouwen aan de Markt komt een groenzone. De beplanting in de groenzone wordt robuust, hoogwaardig en het hele jaar aantrekkelijk. Het assortiment bevat verschillende soorten en draagt bij aan verhoging van de biodiversiteit. De bomen zijn enkelstammig en meerstammig.

De nieuwe bomen op de Markt worden geplaatst in een plantenvak op zithoogte, met gras of een vaste plantenmix. Ook deze band kan verrijkt worden met zitelementen.



Verskillende soorten openbare ruimte

Mini-bos

Het terrein tussen de Markt en de Franse buurt wordt ingericht als een mini-bos en wordt een fijne verblijfsplek waar ook gespeeld kan worden. De plek wordt ingericht als een besloten groene wereld en fungeert hiermee als buffer tussen de reuring van het Stadshart en het woonmilieu van de Franse buurt. De inrichting is van avontuurlijk karakter, er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en het hoogteverschil wordt met een natuurlijk reliëf gebruikt als speelaanleiding. Door het 'mini-bos' leiden paden welke een informele doorgang bieden voor passanten. De plek kan worden afgescheiden met een muur van gestapeld hergebruikt puin. Deze kan een ecologische functie krijgen voor natuur in de stad.



Referentie: gebruik maken van hoogteverschillen

Evenemententerrein / marktplein / terrassen

Indien gekozen wordt voor een parkeeroplossing onder de Markt, moet er worden voldaan aan specificaties voor het dak. Het dak van deze parkeeroplossing moet namelijk voldoende draagkracht hebben voor functies van de 'Markt' als plein en evenemententerrein. Ook worden noodzakelijke technische objecten (zoals stijpunten, nooduitgangen en ontluchting) gepositioneerd aan de randen van het plein, waar mogelijk in de groenbuffers. Het midden van het plein wordt hiermee vrijgehouden. De technische eisen voor constructie en draagkracht worden gespecificeerd opgenomen in de aanbestedingsdocumenten.

De evenementenzone ligt in het middenvlak van de Markt. Het wordt uitgevoerd in de Zoetermeerse mix. Door lineaire elementen op te nemen ontstaat een duidelijke begrenzing. De evenementenzone bedraagt circa 3000m². Evenementenorganisaties zijn daarbinnen vrij om constructies op het pleinvlak op te stellen (zoals

het plaatsen van tribunes, podia en tijdelijke accommodaties (tenten). Putkasten voor de markt en evenementen dienen ondergronds te zijn.

Ook doordeweeks zonder evenementen en gedurende alle dagdelen heeft het plein verblijfskwaliteit en levendigheid. De inrichting vraagt om een bepaalde kleinschaligheid om menselijke maat te maken. Het plein mag op rustige momenten niet verlaten en leeg aanvoelen.

Voor de nieuwbouw op locatie Markt 10 is er ruimte om tijdelijke terrassen te plaatsen op de Markt, aansluitend op mogelijke horecavoorzieningen in de plint. Benodigde windschermen en parasols zijn transparant en van hoge beeldkwaliteit. Alle terras-objecten zijn flexibel en kunnen ten tijde van een evenement op de Markt verplaatst worden. De looproutes langs de gevels van het Zuidwaarts en de Markt richting de RandstadRail zijn obstakelvrij voor de kwetsbare gebruiker.

Water op het plein

Het plein kan verrijkt worden met een waterelement in de vorm van waterjets of een watervlies. Het element heeft een grootse ruimtelijke impact en moet in verhouding staan met maat van de pleinruimte. De structuur van het waterelement wordt mogelijk doorgezet in de Dobbepas om een connectie te leggen met het Centraal Park. De vormgeving wordt afgestemd met de ontwerpers van het Centraal Park.

Verlichting

Het plein krijgt een sfeervolle verlichting met weinig obstakels. De pleinverlichting is 24/7 aantrekkelijk, aangenaam en brengt sfeer. De verlichting kan worden geïntegreerd in de pleinvloer om een uniek beeld te maken. Bij de verlichting is ook extra aandacht voor toegankelijkheid voor gehandicapten. De verlichting dient zo min mogelijk beperkend te zijn en waar mogelijk bij te dragen aan de toegankelijkheid.



Referentie: Waterelement op plein, De Heuvel in Tilburg



Referentie: verlichting in het plein

3.6 Duurzaamheid en ecologie

Door meer groenstructuren en overgangen van kruiden, water, struiken en bomen te maken en samenhang te creëren met de gevels en daken, is het mogelijk dat er meer habitats (leefgebieden) worden gefaciliteerd. Soms een beschutte binnenhof met struikjes en nestkasten voor de huismussen. Soms een bomenlaan met bloemenrijk bermen en watergangen met gevarieerde oevers. Door een gevarieerd netwerk met groene pareltjes en lijnvormige verbindingen die aansluiten op de stedelijke ecologische infrastructuur, is een aantrekkelijke en rijke biodiversiteit te realiseren.

Natuurinclusief / klimaatadaptief bouwen

Met deze nieuwe ontwikkeling kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de biodiversiteit in de binnenstad. Door de plannen natuurinclusief in te richten, kunnen verschillende soorten hun plek vinden in het plangebied. Denk hierbij aan voorzieningen in de gevel (zoals vleermuiskasten), maar ook het aanbrengen van groen in het plangebied. Beplanting kan bijdragen aan CO₂-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden. Denk ook aan het opvangen, opslaan en hergebruik van water.

Middels het convenant 'Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' heeft de gemeente Zoetermeer zich beleidsmatig aan klimaatadaptief bouwen geëngageerd.

Hieruit komen de volgende eisen voort:

1. Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.
2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
3. Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd.
4. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor gebouw bewonende en lokaal voorkomende soorten (nader uitwerken in overleg met de stadsecoloog).
5. De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag.

Groenkaart

De huidige projectlocatie is momenteel onbebouwd en is op de Groenkaart van Zoetermeer aangewezen als 'Stadsgroen – hoog dynamisch'. Dit betekent dat grootschalige functies zoals woningbouw wel mogelijk zijn, maar dat de verbindende functie voor natuur en recreatie hier gewaarborgd moeten blijven en waar mogelijk verbeterd worden. Groencompensatie gaat in dit geval in eerste

instantie om te investeren in een goede openbare ruimte met sterke verbindingen en meer geconcentreerd groen met een hogere kwaliteit.

Groene Gezonde Stad

Uitgangspunt is om de groenblauwe structuur tot in de haarvaten van de woonbuurten te laten doordringen, zodat groen en water in de directe omgeving van elke woning aanwezig is. Het groen wordt gezien als een 'nutsvoorziening', dat meerdere doelen dient. Het draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat, het bevordert de gezondheid en sociale cohesie, het vergroot de biodiversiteit, het bevordert de actieve recreatie en het vermindert de effecten van de klimaatverandering. Het streven is om elke woning aan te sluiten op deze 'nutsvoorziening'. Bij groencompensatie die vereist wordt vanuit de Groenkaart, dient op bovenstaande aangehaakt te worden.

Duurzaamheid

Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (2020). Dit programma legt de nadruk op CO₂-reductie en biodiversiteit. Voor de projectlocatie gelden in ieder geval de volgende kaders:

- De woningen worden indien mogelijk als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd maar in elk geval energieneutraal voor de gebouwgebonden energie.
- De projectlocatie Markt 10 dient te worden aangesloten op de Warmte Koude Opslag die ter plaatse is gerealiseerd voor het Stadhuis van de gemeente Zoetermeer.

Ecologie

In verband met de nieuwe woonfunctie op de locatie is het noodzakelijk een onderzoek naar beschermde soorten onder de Omgevingswet en toets aan het Zoetermeerse biodiversiteitsbeleid (o.a. Veldgids beschermde planten en dieren van Zoetermeer) uit te voeren en inzicht te krijgen in de aanwezige biodiversiteit en de potentiële habitaten in het gebied. Onderzoek kan veel tijd in beslag nemen en daarom is het belangrijk tijdig inzicht te krijgen in de aanwezige soorten en natuurwaarden en daar vanaf het begin al rekening mee te houden in de plannen.

Aanwezigheid Slechtvalk

Binnen de invloedssfeer van het project is een broedpaar van de Slechtvalk aanwezig. Na constatering van de Slechtvalken in 2014 zijn in 2015 twee nestkasten op de zuidoosthoek en de noordwesthoek van het gebouw De Kroon geplaatst om de valken te controleren in hun nestplaatskeuze. In 2017 werd voor het eerst in één van de nestkasten gebroed. Sindsdien is er ieder jaar opnieuw gebroed, met wisselend succes.

Door bureau Stadsnatuur Rotterdam is onderzocht in hoeverre de nieuwbouw aan de locatie Markt 10 en Frankrijklaan een negatieve invloed op het behoud van de valken kan hebben. Ook is ingegaan op de manieren waarop deze eventuele invloeden beperkt kunnen worden met inachtneming van de haalbaarheid van het project.

Op basis van de Omgevingswet zijn alle broedende vogels en hun nesten gedurende de broedtijd beschermd. Het nest van de slechtvalk is echter ook jaarrond beschermd. Dit betekent dat ruimtelijke ingrepen gedurende het gehele jaar geen negatief effect mogen hebben op nesten van de Slechtvalk en/of de gunstige staat van instandhouding van deze soort niet negatief mogen beïnvloeden.

De nieuwbouw aan de Frankrijklaan zal de Slechtvalk niet of nauwelijks verstoren, maar de nieuwbouw aan Markt 10 wel. De nieuwbouw aan Markt 10 is daarom alleen haalbaar met betrekking tot het behoud van de Slechtvalken als er maatregelen worden genomen om verstoring te beperken. Het kan noodzakelijk blijken vergunning voor het verstoren van de slechtvalk aan te vragen indien bewoning van de huidige nestkast met die maatregelen niet gegarandeerd kan blijven.

Door Bureau Stadsnatuur Rotterdam en in overleg met een kenner van de Zoetermeerse slechtvalk is geadviseerd te onderzoeken of er extra nestkasten geplaatst kunnen worden op hoogbouw binnen een straal van 200 tot 300 meter van de huidige nestplaats. Dit biedt de valken alternatieven. Op die manier kan gekeken worden of de slechtvalken uit zichzelf zullen verplaatsen naar een andere locatie, waardoor verstoring uitgesloten zal zijn. Het is echter niet te garanderen dat de slechtvalk dit nest zal verlaten. Momenteel is de gemeente in gesprek met de VVE City Tower voor het mogelijk plaatsen van een extra nestkast aan de gevel van dit gebouw.

3.7 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), die over toegankelijkheid gaan.

3.8 Milieutechnische aspecten

De ontwikkeling betreft een zogenaamde 'wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Dat betekent dat een vormvrije MER-beoordeling nodig is, waarvoor de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie dient aan te leveren. Het college moet een MER-beoordelingsbesluit nemen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Er zal een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek moeten worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. Er zal ook een NIBM-toets moeten worden uitgevoerd en de luchtkwaliteit dient ter plaatse van het plangebied in beeld te worden gebracht.

Stikstof

Er is een stikstofdepositieberekening nodig. De afkapgrens die sinds 13 januari 2022 geldt, is namelijk 25 km. En binnen 25 km van de locatie Markt 10 en omgeving liggen een aantal Natura-2000 gebieden. Daarom is een berekening met de Aerius Calculator noodzakelijk.

Watercompensatie

Voor het plan moet in overleg met het Hoogheemraadschap een watertoets worden uitgevoerd. Beide locaties zijn geheel verhard. Watercompensatie is daarom niet nodig.

Bodem

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij Omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

3.9 Civieltechnische- en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling dient een integraal afvalinzamelingsplan te worden gemaakt op basis van de bestaande- en nieuwe woningen. Om ruimte te sparen in de openbare ruimte zullen er ook zogenaamde ondergrondse perscontainers worden aangebracht. Deze hebben een verdichtingspercentage van één op gemiddeld vier ten opzichte van de conventionele gebruikte ondergrondse containers.

Het te ontwerpen gescheiden rioleringsstelsel dient te voldoen aan de beleid- en ontwerpprincipes van de nota riolering, geldende wetgeving en de leidraad Riolering van de stichting Rioned.

Het is daarnaast belangrijk om vroegtijdig overleg te hebben met netbeheerders. Dit in verband met een juiste afstemming voor nuts- en telecomvoorzieningen. Benodigde schakelkasten en/of versterkers die benodigd zijn voor deze bouw moeten in pandig worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal Infra SDO moeten inschakelen voor afstemming met alle netbeheerders voor benodigde aansluitingen.

RandstadRail

In verband met de nabijheid van de RandstadRail is vooroverleg met de HTM noodzakelijk. Aangevoerd moet worden dat als gevolg van de bouw van de woningen geen schade ontstaat aan het spoor door trillingen.

Ondergrond

- Er bevinden zich diverse kabels en (water) leidingen in de ondergrond van het plangebied. Bij de uitwerking van de plannen moet over de toegankelijkheid en het eventueel verleggen van deze kabels en leidingen nader worden afgestemd door de nutspartijen en de gemeente Zoetermeer.
- Het riool en de waterleiding die onder de randstadrail doorlopen en uitkomen bij de Frankrijklaan moeten toegankelijk blijven. Dat betekent dat deze mogelijk moeten worden verplaatst of dat de onderste laag van het nieuwe gebouw aan de Frankrijklaan een stuk 'terug' moet komen te liggen. Hierdoor kan er dan een kleine strook openbare ruimte over waar toegang tot het riool en de waterleiding mogelijk is.

- De transportkabels die onder het fietspad van de Frankrijklaan liggen moeten blijven liggen en mogen niet als gevolg van de ontwikkeling verplaatst worden. Met name tijdens de bouw zullen er daarom aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om deze kabels te beschermen.
- De sprinklerinstallatie die zich net ten westen van het geplande bouwblok aan de Frankrijklaan bevindt moet, ook tijdens de bouw, toegankelijk blijven.
- De WKO installatie die zich onder het nieuwe gebouw aan de Frankrijklaan bevindt moet verplaatst worden.

Beheer

De openbare ruimte in dit gebied zal na herontwikkeling worden beheerd op beheerniveau AB. Daarmee sluit dit gebied qua beheer aan bij het beheerniveau van het Centraal park.

HOOFDSTUK 4: KADERS PROGRAMMA

Voor de ontwikkeling geldt dat het hoofdprogramma gericht is op wonen en dat er een mix met voorzieningen wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkellocatie Markt 10 en omgeving wordt ingezet op de realisatie van 220 woningen. Een afwijking van 5% op dit totaal is mogelijk. De verdeling tussen de twee locaties (Markt 10 en Frankrijklaan) is qua aantallen woningen ongeveer gelijk. Er dient ongeveer 1500 m² aan voorzieningen te worden gerealiseerd op de locaties Markt 10 en Frankrijklaan. Daarvoor biedt voornamelijk de stedelijke basis/stadse laag met de levendige plinten ruimte. Het is ook mogelijk om voorzieningen op andere bouwlagen te positioneren, zolang de stedelijke basis kan worden gegarandeerd.

4.1 Woningen

Dankzij haar ligging in een overgangsgebied tussen Randstad en Groene Hart, is Zoetermeer bij uitstek een woonstad. Het groen in de stad verbindt de inwoners met de natuur in de omgeving. Tegelijkertijd genieten Zoetermeesters van de voordelen van een grote stad als het gaat om voorzieningen, cultuur en recreatie. Ook in de toekomst wil Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijven. Dit betekent een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft.

Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in totaal

zes ambities voor het wonen in Zoetermeer benoemd. Het betreft:

- Duurzaam bouwen en renoveren ten behoeve van een CO₂ - neutraal Zoetermeer;
- Voldoende betaalbare woningen voor iedereen realiseren;
- Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken voor ouderen en hulpbehoevenden;
- Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren.

Locatie Markt 10 en omgeving

De woningen richten zich op de doelgroep van 1- of 2 persoons huishoudens met een stedelijke leefstijl. Hieronder valt ook de doelgroep empty-nesters. Er komt een programma in het middeldure en dure koopsegment met de bedoeling om economisch krachtige inwoners aan te trekken en vast te houden voor Zoetermeer. Het is daarnaast wenselijk om levensloopbestendige woningen te realiseren zodat de woningen voor meerdere doelgroepen en levensfasen geschikt is.

Voor de locatie Markt 10 is een luxe woongebouw voorzien. Hierbinnen kunnen woningen in het midden en vooral het hogere koopsegment een plek krijgen. De woningen zullen drie- en vierkamerwoningen zijn. Het gebouw is geschikt voor grotere appartementen vanaf 70 m² GBO. Tenminste 70% van de koopwoningen heeft een koopprijs boven de €395.00 (prijspeil 2024).



Voor de locatie Frankrijklaan is een woongebouw voorzien met 75% middeldure koopwoningen (tot €395.000, prijspeil 2024) en 25% dure koopwoningen (> €395.00, prijspeil 2024). Er is voor dit segment gekozen vanwege de aantrekkelijke locatie en ten behoeve van de haalbaarheid. In dit gebouw mag koop ook vervangen worden door huur.

4.2 Voorzieningen

Voor de invulling van het voorzieningenprogramma wordt gedacht aan functies die een bijdrage leveren aan enerzijds de levendigheid in het gebied en anderzijds het creëren van een 'woonkamer van de binnenstad'. We dagen marktpartijen uit om meerdere functies in de plint te programmeren met voldoende entrees over de hele plint (aan de Markt en het Zuidwaarts). De programmering is zowel overdag als in de avond, zodat ze het gebouw en de omgeving de gewenste levendigheid geven en ontmoeting stimuleren.

Er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor voldoende programmering voor jongeren in dit deelgebied. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van concepten als een boulder-hal, Mooie Boules/ Boules en Bites en multifunctionele ruimtes voor het huisvesten van een of meerdere creatieve ondernemers (ateliers, oefenruimtes). Of andere semi-commerciële instelling ten behoeve van maatschappelijke ontmoetingsfunctie. Daarbij kan ook de combinatie worden gezocht met het Nationaal Videogame Museum dat waarschijnlijk in de nabijgelegen locatie aan het Stadhuisplein

komt. Bij commerciële aanbieders kan gedacht worden aan o.a. sportaanbieders.

Indien horeca wordt geprogrammeerd, dan wordt gevraagd om na te denken over gezonde horecaconcepten en uitnodigende horecaconcepten, gecombineerd met laagdrempelige werk- en studieplekken, met een lokale identiteit en avondprogrammering. Eventueel kan de horeca worden gepositioneerd op de bovenste laag/lagen van het gebouw met uitzicht over Zoetermeer.

De benodigde parkeervoorzieningen voor de auto en fiets gelden niet als voorziening zoals bedoeld in dit hoofdstuk. Wel kan gedacht worden aan gerelateerde functies zoals een fietsenmaker of koffie-afhaal.

HOOFSTUK 5. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Financiering en economische haalbaarheid

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op een locatie die volledig in eigendom is van de gemeente. Op deze ontwikkeling is derhalve actief gemeentelijke grondbeleid van toepassing. Aan de gemeenteraad zal een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd. De totale ontwikkeling, op basis van het in dit PUK beschreven programma, vraagt om een aanvullende investering van de gemeente Zoetermeer. Het geprognoseerde financiële resultaat is gebaseerd op voorlopige aannames. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van de aanbestedingsresultaten voor zowel de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied, als de verkoopprijs voor de levering van bouwrijpe grond. Met de periodieke actualisatie van de grondexploitatie zal dit te behalen financiële resultaat worden bijgesteld.

Onderdeel van de financiële beheersing van dit project is het risicomanagement. De risico's worden, als onderdeel van het financiële perspectief, inzichtelijk gemaakt en periodiek geactualiseerd

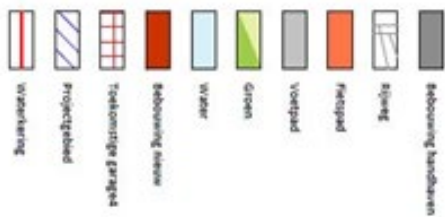
Communicatie tijdens de uitvoering

De ontwikkelaar en gemeente informeren gedurende de gehele uitvoering, minimaal zeven werkdagen voorafgaand, de omgeving over aankomende werkzaamheden, werktijden, te verwachten overlast en wegafzettingen. Voor andere berichten, zoals online of naar de media geldt dat de ontwikkelaar en de gemeente elkaar vooraf informeren.



BIJLAGEN

Bijlage 1



CONCEPT SCHETSONTWERP | 15.01.2020

MARKT 10 e.o. ZOETERMEER



BURO SANT EN CO
landschapsarchitectuur



Ontwerp door:

**B
U
R
O
S
A
N
T
E
N
C
O**

In opdracht van:



Buro Sant en Co
Landschapsarchitectuur

Contactgegevens:
BINK 36
Unit M3.55 Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
T 0031 (0) 70 346 37 86
E burol@santenco.nl

Medewerkers:
Edwin Santiagens
Nina de Munnik

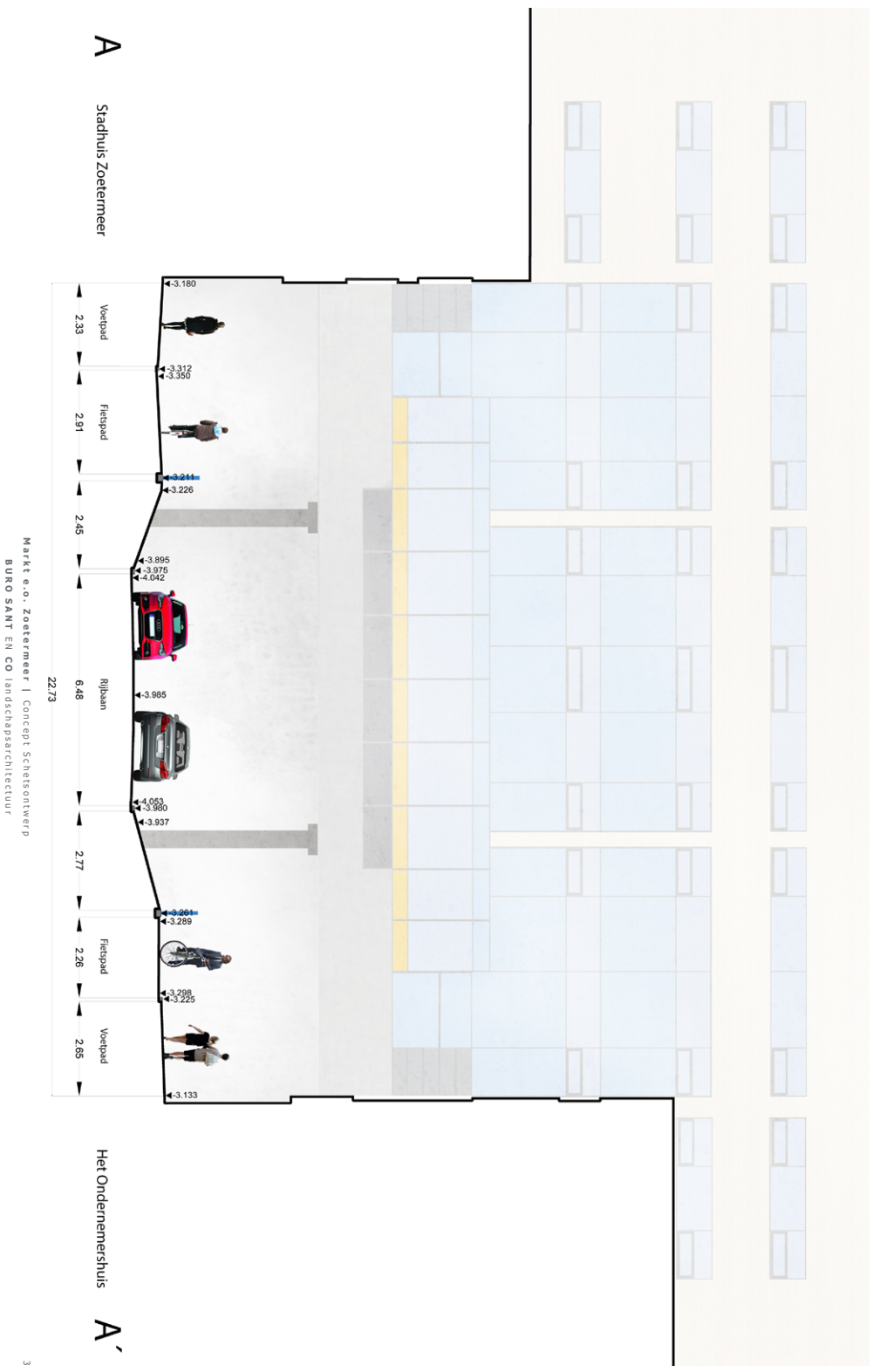
Contactpersoon:
Nina de Munnik
nina@santenco.nl

Gemeente Zoetermeer

Contactgegevens:
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Contactpersoon
TsuLYn Au
t.y.au@zoetermeer.nl

ENGELANDLAAN | BESTAANDE SITUATIE | 1:100



ENGELANDLAAN | NIEUWE SITUATIE | 1:100



Markt e.o. Zoetermeer | Concept Schetsontwerp
 BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur

FRANKRIJKLAAN - MARKT | BESTAANDE SITUATIE | 1:100



FRANKRIJKLAAN - MARKT | NIEUWE SITUATIE | 1:100



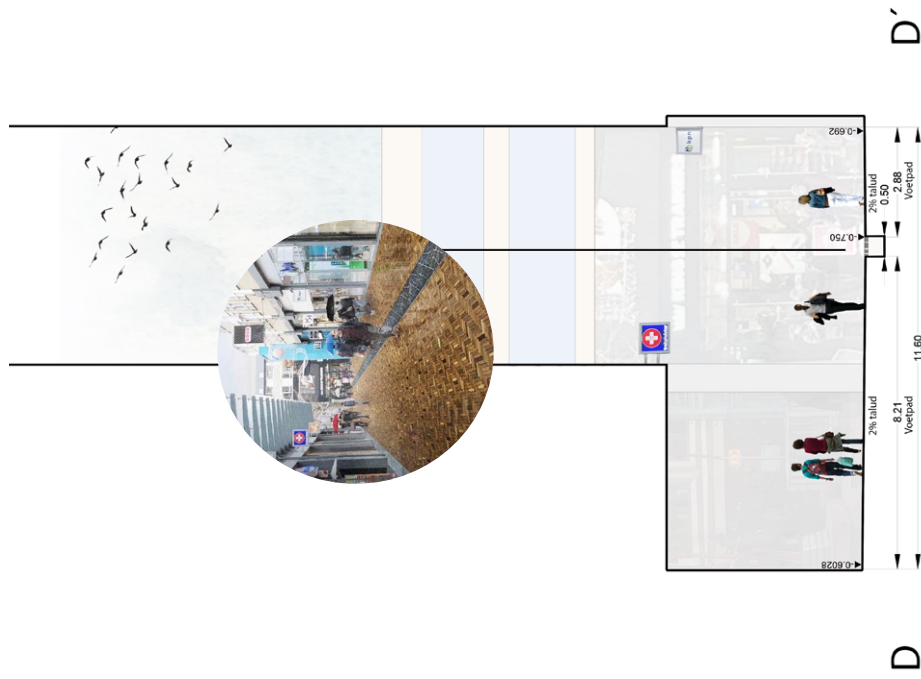
32.95

Markt e.o. Zoetermeer | Concept Schetsontwerp
 BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur

FRANKRIJKLAAN - MARKT | POCKET PARK | 1:100

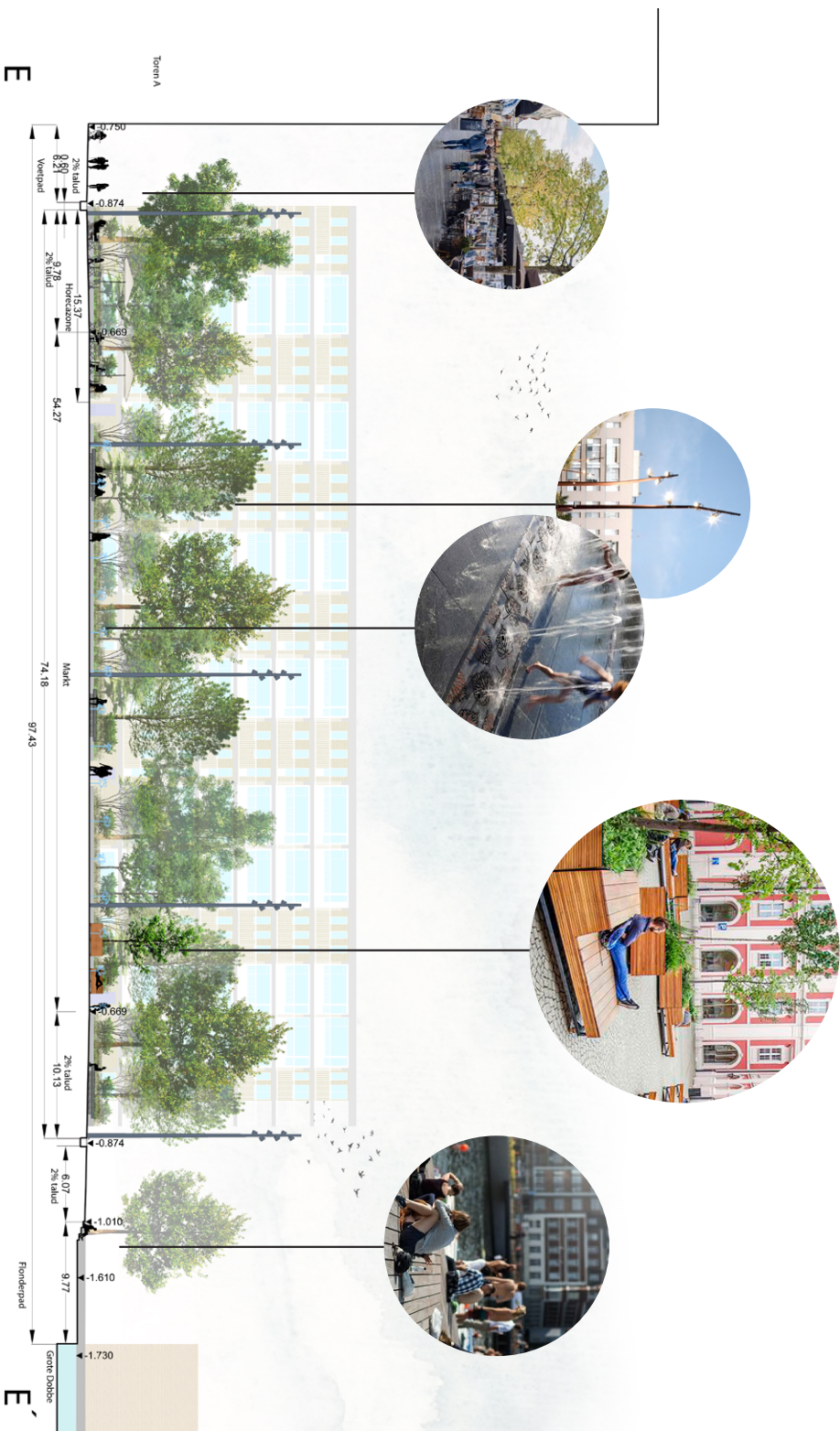


ZUIDWAARTS | 1:100



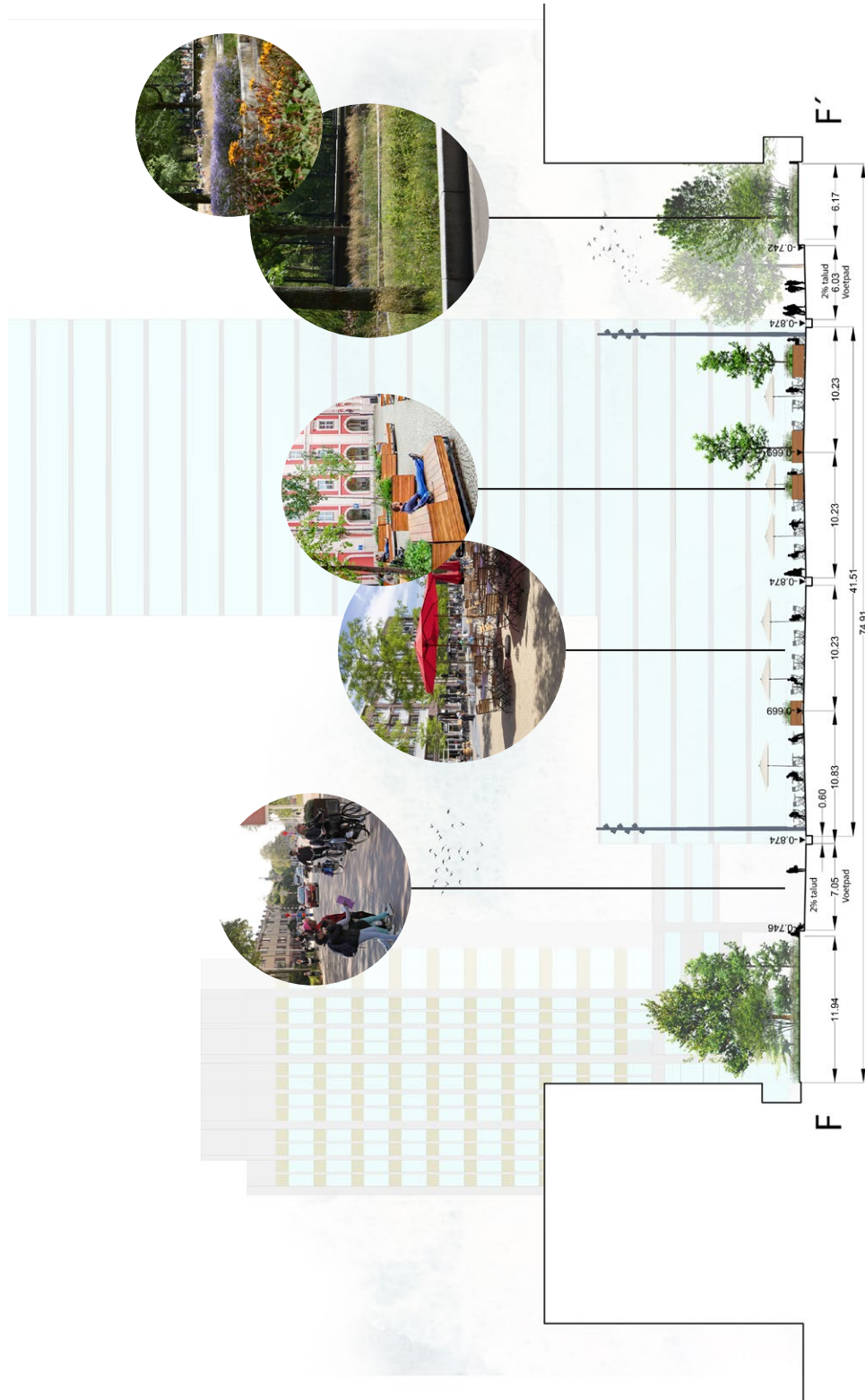
Markt e.o. Zoetermeer | Concept Schetsontwerp
 BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur

MARKT | LANGSDOORSNEDE | 1:200



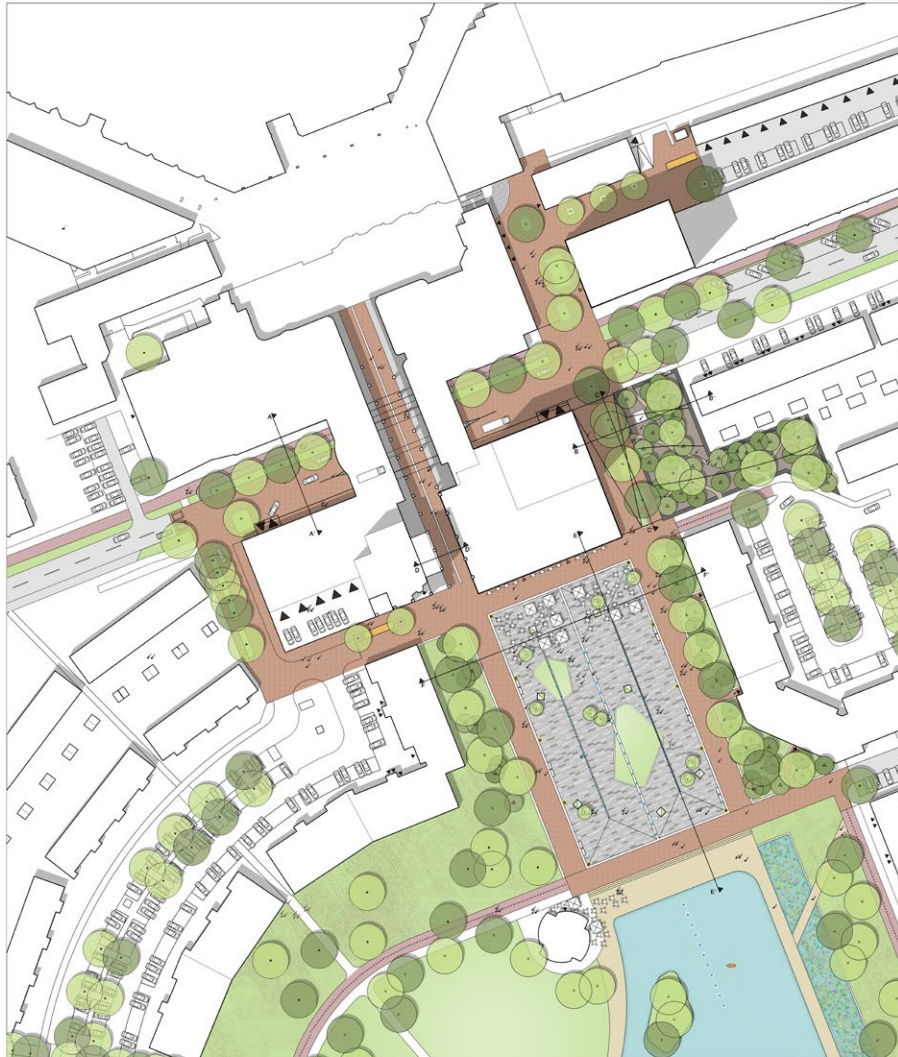
Markt e.o. Zoetermeer | Concept Schematische
 BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur

MARKT | DWARSDOORSNEDE I 1:200



Markt e.o. Zoetermeer | Concept Schetsontwerp
 BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur

SCHETSONTWERP MARKT 10 E.O. | PLANTEKENING



BURO SANTENCO
LANDSCHAPTECHNIEK

BINCKER - 06 30
BINSKOSTRAAT 30
3516 BE DEN HAAG
T 070 248 3748
W WWW.SANTENCO.NL
E info@santenco.nl

OPDRACHTGEVER

Gemeente Zoetermeer

PROJECT

P.O. Markt 10 Zoetermeer

ONTWERPFASE

Concept schetsontwerp

DATUM

31-01-2020










AFMETING

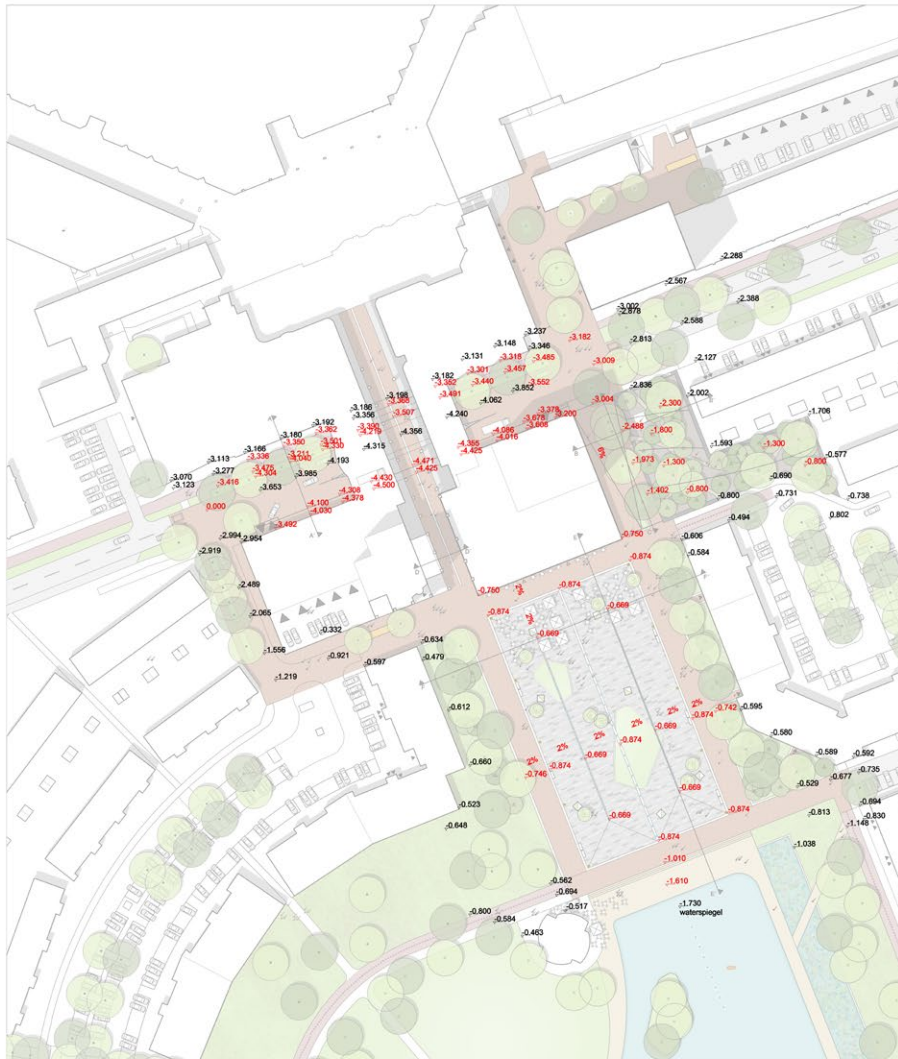
A1

SCHAAL

1:500

LEGENDA

	Grote Dobbe		pleinverlichting Bijzondere lichtmasten - hoogte = 10m Bijzondere lichtmasten - afstand tot elkaar = 10m
	gazon		voetpad
	vaste planten		fietspad
	vloender materiaal correspondeert met vloenderpad Central Park		bestaande bomen
	pleinvloer natuursteen in uniek patroon met een 10m x 10m gridpatroon gevoelgebied met vloenderpad bestaat tegen zwaar verkeer		nieuwe bomen
	gebakken klinker in keperverband keperverband met streep in verloop van vloenderpad type 4/100, 200 x 100 mm (verloop van vloenderpad) type 4/100 - 20% (Aurora) (verloop van vloenderpad)		mobiel groen en meubilair
	zitrans		waterplanten
	rand		horecazone
	zitelement		tiny forest
	evenementengras		



BURO SANTENCO
 LANDSCHAPARCHITECTUUR

BINKDIE - WJ 33
 BINKDIEVEEN 10
 2516 BE DAN HAAG

T 070 346 3748
 W www.santenco.nl
 E info@santenco.nl

OPDRACHTGEVER
 Gemeente Zoetermeer

PROJECT
 PVC Markt 10 Zoetermeer

ONTWERPFASE
 Concept schetsontwerp

DATUM
 31-01-2020

AFMETING
 A1

SCHAAL
 1:500

LEGENDA

- 0.000 bestaande
- 0.000 gewijzigde hoogte

SCHETSONTWERP MARKT 10 E.O. | THEMA'S: ROUTE NOODDIENSTEN, AFVALCONTAINERS, ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE



BURO SANTENCO
LANDSCHAPSARCHITECTUUR

BINKER 40-30
BINKERSTRAAT 30
2516 BE DEN HAAG
T 070 348 0788
W WWW.SANTENCO.NL
E S.V.O@SANTENCO.NL

OPDRACHTGEVER

Genootschap Zoldermeer

PROJECT

P.O. Markt 10 Zoldermeer

ONTWERPFASE

Concept schetsontwerp

DATUM

31-01-2020




AFMETING

A1

SCHAAL

1:500

LEGENDA

-  route nooddiensten - 4,5m vrije zone - afgesloten met pollers
-  afvalcontainers
-  contour parkeergarage ontwerpmodel Witteveen+Bos ontvangen 20-12-2019 - aangegeven voorstellen te verplaatsen paviljoens



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