



-VISIE BINNENSTAD 2030-

**Een sfeervolle en bruisende Zoetermeerse
binnenstad**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	5. Uitwerking	57
1.1. Waarom een visie binnenstad	7	5.1 De uitwerking	57
1.2. Nieuwe aanpak	7	5.2 Het Woonhart	59
1.3. Status van de visie binnenstad	8	5.3 Het Stadshart	63
1.4. Werkwijze	8	5.4 Het Dobbengebied	73
1.5. Leeswijzer	9	5.5 De Dorpsstraat	79
		5.6 De binnenstad als geheel	85
		5.7 Samenvatting	89
2. Geschiedenis	13	6. Realisatie	93
2.1. Stedelijk leven vanaf de Middeleeuwen	13	6.1 De realisatie	93
2.2. De eerste jaren als groeikern	13	6.2 Samen met anderen	93
2.3. Start bouw nieuw stadscentrum	14	6.3 Aan de slag met een uitvoeringsprogramma	93
2.4. De jaren '80 en '90	16	6.4 De organisatie	94
2.5. Nieuw millenium	17	6.5 Financiering	94
		6.6 Prioritering	95
		6.7 Samenvatting	96
3. Analyse	23		
3.1 Trends en gevolgen voor binnensteden	23		
3.2 Zoetermeerse binnenstad	25		
3.3 Samenvatting	37		
4. Ambities	43		
4.1. Ambities binnenstad	43		
4.2. Bijzondere plekken realiseren	45		
4.3. De binnenstad verbinden	47		
4.4. Ontwikkelen binnenstadscultuur	49		
4.5. Inzetten op stedelijke woonmilieu's	51		
4.6. De binnenstad presenteren	53		



Woonhart

Stadshart

Dobbgebied

Dorpsstraat

1

Inleiding



1 Inleiding

1.1 Waarom een Visie Binnenstad?

Binnensteden zijn het visitekaartje van een stad. De binnenstad is de plek waar mensen vanuit de hele stad elkaar ontmoeten en zich ontspannen. Investeren in de kwaliteit van de binnenstad heeft daarom een hoge toegevoegde waarde voor de gehele stad op financieel, cultureel en sociaal gebied.

In de afgelopen decennia is in Zoetermeer hard gewerkt aan de bouw van het moderne Stadshart, de realisatie van het Woonhart en het opwaarderen van de historische Dorpsstraat. Deze gebieden vormen tezamen een volwaardig centrum. Het stadscentrum functioneert goed en heeft veel bezoekers, maar aan sfeer en levendigheid ontbreekt het nog dikwijls. Daarnaast zijn een aantal binnenstadsvoorzieningen onvoldoende aanwezig en is op sommige plekken in het centrum de 'verblijfskwaliteit' te gering.

Tegelijkertijd zijn de wensen van de gebruikers van de binnenstad aan verandering onderhevig: een binnenstad is tegenwoordig een plek waar mensen veel meer willen doen dan winkelen. Bezoekers willen steeds meer kunnen beleven in een binnenstad, wat betekent dat een goed aanbod van horecagelegenheden en interessante evenementen een voor-

waarde zijn van een bruisende binnenstad.

Dit alles en het doel om het aantal bezoekers aan de binnenstad te behouden maakt dat het nu tijd is om opnieuw kritisch te kijken naar de binnenstad van Zoetermeer en de Visie Binnenstad te ontwikkelen.

1.2 Wat kenmerkt een binnenstad?

De binnenstad is de plek waar mensen elkaar ontmoeten en ontspannen. Het is de plek waar je vaak mooie herinneringen aan hebt: aan die dag shoppen, aan een etentje met vrienden, aan het zomercarnaval dat je daar hebt gezien, de film die je er bekeken hebt of die mooie zomerdag waarop je de hele dag op het terras hebt gezeten en mensen hebt gekeken. Mooie herinneringen aan dat mooie gebouw, dat leuke plein of gewoon simpelweg aan de gedachte dat je er verliefd bent geworden. Je kunt er prettig wonen te midden van alle voorzieningen. Het is de plek met een concentratie van mensen en functies en het is vaak de economische en sociale motor van steden. Een aantrekkelijke binnenstad is namelijk steeds vaker een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bewoners en bedrijven.

Succesvolle binnensteden worden geken-

merkt door een grote verwevenheid van detailhandel, cultuur, dienstverlening en de functie wonen, welke bijdragen aan een levendig beeld van die binnensteden. Belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van binnensteden is de toegankelijkheid en bereikbaarheid van dergelijke gebieden. De wijze van bevoorrading, de bereikbaarheid voor de consument en de toegankelijkheid vanuit de omliggende woonwijken zijn daarbij van belang. Een binnenstad moet vrijwel zonder enige barrière, op een veilige en interessante wijze kunnen worden aangedaan. Het publieke domein – de openbare ruimte – moet daarom een hoge kwaliteit bezitten en verzorgd, gezellig en overzichtelijk zijn.

1.3 Status van de Visie Binnenstad

De Visie Binnenstad vormt de uitwerking van de in de Stadsvisie 2030 genoemde opgave "Het Stadscentrum doorontwikkelen tot een sfeervolle, bruisende en veilige binnenstad." De ontwikkeling van de binnenstad is benoemd tot een van de speerpunten van Zoetermeer. De Visie Binnenstad formuleert vijf ambities die richtinggevend zijn voor de toekomst van de binnenstad voor de komende 10 tot 20 jaar. Daarnaast zorgt de visie voor de afstemming tussen de verschillende in de binnenstad te realiseren projecten, maar is het ook een inspiratiebron voor andere partijen om waardevolle ideeën en projecten aan te dragen. Met de vaststelling van de visie wordt tevens het

eerste uitvoeringsprogramma vastgesteld, een programmamanager aangesteld en met de uitvoering van het programma gestart.

1.4 Werkwijze

Met de Visie Binnenstad is voor het eerst een overkoepelende visie opgesteld die het Woonhart, het Stadshart en de Dorpsstraat in hun onderlinge samenhang bekijkt. Daarvoor zijn alle relevante beleidsterreinen gebundeld en op elkaar afgestemd. Voor het opstellen van de visie is een actieve vorm van participatie toegepast. Alle bij de binnenstad betrokken partijen zijn intensief betrokken geweest bij het opstellen van de visie. De bezoekers, ondernemers en bewoners van de binnenstad, de jongeren ambassadeurs, de belangenverenigingen, verschillende culturele belangenverenigingen en eigenaren van vastgoed hebben allen deelgenomen aan het participatietraject.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een historisch overzicht van de ontwikkeling van de binnenstad van Zoetermeer gegeven. Hoofdstuk 3 omschrijft de aanwezige trends en de gevolgen voor binnensteden. Verder worden de sterke en zwakke punten van de huidige binnenstad benoemt en wordt inzicht gegeven in de kansen die zich voordoen. In hoofdstuk 4 worden de vijf ambities toegelicht. In Hoofdstuk 5 worden de ambities voor de binnenstad en de aangegeven deelgebieden uitgewerkt. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, gaat in op realisatie. Als bijlage is het participatiehoofdstuk toegevoegd.





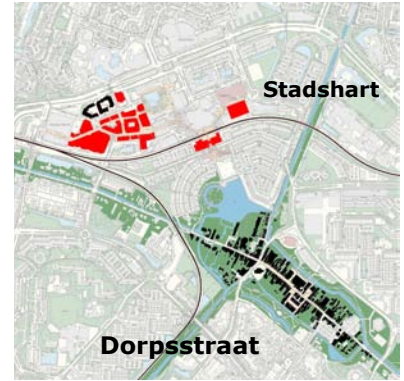
Geschiedenis 2



< 1975



1978 - 1981



1981 - 1985



1985 - 1989



1990 - 1993



1996 - 1999



2001



2001 - 2006

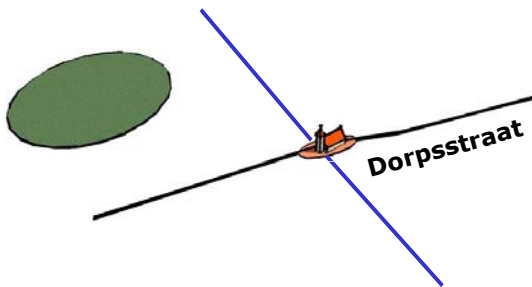


2007 - 2010

2 Geschiedenis

2.1 Stedelijk leven vanaf de Middeleeuwen

De oorsprong van het stedelijk leven in Zoetermeer ligt in de Dorpsstraat. Uit opgravingen blijkt dat er al in de 13de eeuw mensen aan de Dorpsstraat woonden. Sinds die tijd ontwikkelde de Dorpsstraat zich tot een belangrijk verkeersknooppunt. De straat maakte namelijk onderdeel uit van de doorgaande weg van Den Haag naar Gouda en kruiste met de vaarroute tussen Leiden en Delft. De knooppuntfunctie is eeuwenlang van gro-



te economische betekenis geweest voor de Dorpsstraat. Verschillende handels- en nijverheidsbedrijfjes vestigden er zich. Eveneens was de Dorpsstraat een geliefde overnachtingsplek als tussenstop tussen de grote steden. Er waren verschillende herbergen aanwezig. Al met al functioneerde de Dorpsstraat dus al in de Middeleeuwen en de eeuwen erna als een levendige ontmoetingsplek.

In de jaren '50 van de vorige eeuw ontstond – nog voordat Zoetermeer de status van groeikern kreeg – de eerste uitbreidingswijk van Zoetermeer: het Dorp. De Dorpsstraat vormde in die jaren het voorzieningencentrum van het Dorp.

2.2 De eerste jaren als groeikern

Na de Tweede Wereldoorlog was er door alle verwoestingen landelijk een groot tekort aan woningen. Het gebrek aan woonruimte in de Haagse regio leidde ertoe dat het Rijk aan Zoetermeer de oproep deed om een structuurplan voor een stad met 100.000 inwoners te maken. Dit vormde het begin van de groei van het dorp Zoetermeer naar een complete stad.

In 1962 kreeg Zoetermeer officieel de status van groeikern. Zoetermeer ging op basis van deze status snel en planmatig uitbreiden. Totdat in het midden van de stad een nieuw centrum zou worden gerealiseerd zou de Dorpsstraat het centrum blijven. Al gauw bleek de Dorpsstraat daarbij te klein om als voorzieningencentrum te blijven functioneren. Het stadsbestuur realiseerde daarom – ten behoeve van de eerste fase van de groei – een tijdelijk noodwinkelcentrum op de plek van het huidige Soeterweijde.

2.3 Start bouw nieuw Stadscentrum

Planvorming

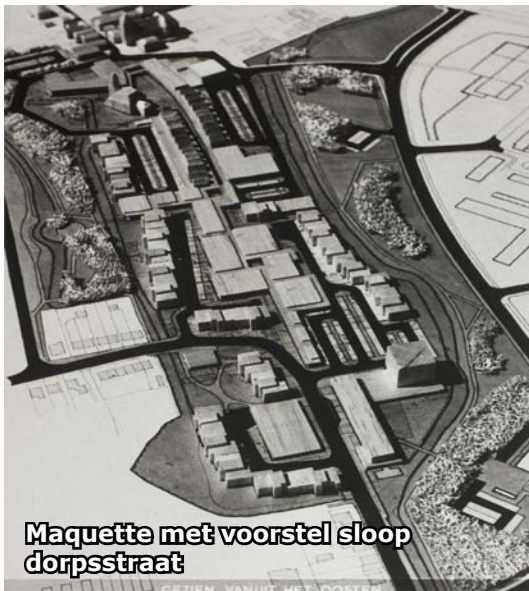
In jaren '70 – Zoetermeer was inmiddels tienduizenden inwoners rijker – begon de planvorming voor de bouw van een nieuw stadscentrum. Als doelstelling van de gemeente gold vooraf: 'het realiseren van een stadscentrum als ontmoetingsplaats voor de bewoners en als hoogtepunt van het stedelijke leven'. Op originele wijze nodigde de gemeente burgers volop uit om mee te denken bij de planvorming, onder andere door middel van een oproep met geluidwagens. De uitkomsten waren duidelijk: de burger wenste een menselijk, leefbaar en gezellig stadscentrum.

Om goed op deze wensen van de burger in te spelen koos het stadsbestuur voor een opzet van het stadscentrum die gebaseerd is op de structuur van een historische binnenstad: smalle straten met beschutte pleinen, alsook een mix van winkels, woningen, bedrijven en recreatieve voorzieningen. Vernieuwend onderdeel van het plan was een maaiveld op palen voor het langzame verkeer en winkelend publiek. Het autoverkeer, het parkeren en de Zoetermeer stadslijn kregen een plek onder het verhoogde maaiveld en aan de randen van het centrum.

Positie Dorpsstraat

Tijdens de planvorming voor het nieuwe centrum ontstond er een uitgebreide discussie over de vraag of de Dorpsstraat onder-





Maquette met voorstel sloop dorpsstraat

deel uit moest gaan maken van het nieuwe stadscentrum. Sommige plannen gingen zelfs zo ver dat ze voorstelden om de historische bebouwing van de Dorpsstraat te slopen. Uiteindelijk kwam de keuze erop uit dat de Dorpsstraat niet tot het nieuwe centrum moest gaan behoren. De Dorpsstraat diende een functie als wijkcentrum voor het Dorp te krijgen. Het niet opnemen van de Dorpsstraat in het nieuwe stadscentrum is vervolgens kracht bijgezet door de Dobbeplass te vergroten: hiermee is letterlijk de afstand tussen de Dorpsstraat en het nieuwe stadscentrum vergroot.

Economische tegenwind

In 1978 ging de eerste paal voor het nieuwe centrum de grond in. Ondanks een voortvarende start dreigde de landelijk ontstane

economische crisis vrij snel tot problemen te leiden. De ontwikkelaars van het stadscentrum wilden namelijk terugvallen op een door hen al eerder beproefd en veilig concept: een overdekt winkelcentrum zoals Hoog-Catharijne in Utrecht. De gemeente hield daarentegen vast aan het planconcept van een historische binnenstad met winkels in de openlucht en woningen erboven. Door deze standvastigheid is het Stadshart uiteindelijk grotendeels gebouwd volgens het oorspronkelijk voorgestane plan.

Helaas heeft de economische crisis van begin jaren 80 wel tot bezuinigingen geleid en zijn enkele waardevolle planonderdelen niet



Wethouder Nagtegaal bij maquette Stadshart

uitgevoerd. Zo is de toegepaste architectuur duidelijk sober gehouden om kosten te besparen. Ook zijn de oorspronkelijk geplande winkels in de plinten van de bebouwing aan de Markt niet doorgegaan en is de bebou-

wingshoogte van deze plinten verlaagd. In een later stadium is een 'eenvoudige' transformatie naar winkels door deze lagere bebouwingshoogte helaas niet meer mogelijk.

2.4 De jaren '80 en '90

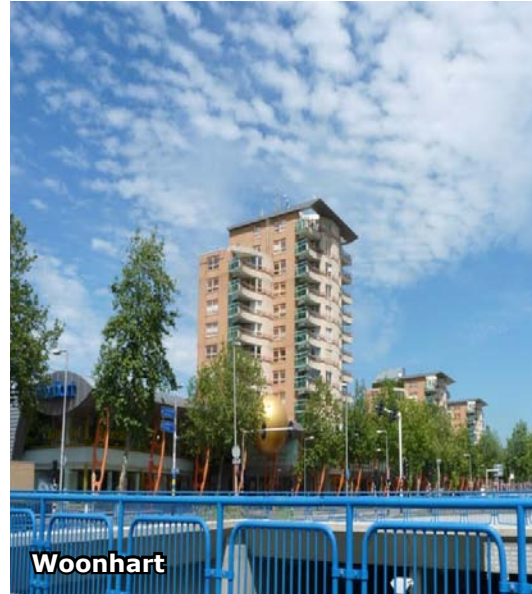
Verdere realisatie

Vanaf het begin van de jaren '80 vorderde de bouw van het nieuwe stadscentrum gestaag. Naast het winkelgebied met erboven de woningen, kwamen aanpalend ook nieuwe woonbuurtjes tot stand, zoals de Griekse buurt. In 1990 opende vervolgens de stadshartpassage – het enige overdekte gedeelte van het stadscentrum – haar deuren. In de loop van de jaren '90 volgden de bouw van het Stadstheater, de bioscoop, de realisatie van verschillende woontorens en een winkelgalerij langs de Waranda. Al deze centrumontwikkelingen kregen tezamen de naam 'Stadshart Zoetermeer'.

In de tweede helft van de jaren '90 kwam er min of meer los van het Stadshart nog een nieuwe centrumontwikkeling tot stand: het Woonhart aan de Europaweg. Dit Woonhart bestaat uit een concentratie van verschillende detailhandel gericht op het thema 'wonen' (onder andere meubel-, bedden- en keukenzaken) met erboven appartementen.

Opwaarderen Dorpsstraat

Parallel aan de bouw van het Stadshart



en het Woonhart ging het intussen helaas steeds minder goed met de Dorpsstraat. Deze viel in haar nieuwe rol van (slechts) wijkcentrum voor het Dorp in feite tussen wal en schip. Ondernemers gingen failliet en er ontstond een steeds grotere leegstand.

Eind jaren '90 hebben de gemeente en ondernemers daarom een ontwikkelingsvisie voor de Dorpsstraat gemaakt. Hierin kreeg de Dorpsstraat weer een functie op stadsniveau, alsook een onderscheidende functie ten opzichte van het moderne stadscentrum. De straat bleek namelijk heel kansrijk – vanwege met name haar historische karakter – om culturele voorzieningen, speciaalzaken en horecagelegenheden aan te trekken.

2.5 Nieuw millenium

Nieuwe projecten

De bouw van het stadscentrum heeft in feite nooit stilgestaan. Een paar jaar geleden is Spazio gerealiseerd: een moderne uitbreiding aan de Westkant van het Stadshart met winkels, appartementen en kantoren. Bijzondere blikvanger van het project is de 'ufo', waarin een sportschool is gevestigd. Ook voor de nabije toekomst zijn er al verschillende plannen in de maak. Zo moet het

project Cadenza gaan voorzien in een gemengd stedelijk programma aan de Oostkant van het Stadshart. Een ander project – het project Culturele As – zet in op het realiseren van een goede verbinding tussen de Dorpsstraat en het Stadshart. De Dobbepas dient daarbij te veranderen in een levendig gebied met horeca en culturele voorzieningen, zoals een stadsforum, waardoor het Dobbegedé dé nieuwe ontmoetingsplek voor Zoetermeeders wordt.



Voorzetting doelstellingen

Al in de middeleeuwen fungeerde de Dorpsstraat als een levendige ontmoetingsplek. Ook bij de bouw van het Stads- en Woonhart in de jaren 70 stond de ontmoetingsfunctie als doel voorop. De Zoetermeerse burger voegde er daarbij als extra doelen nog aan toe dat het centrum vooral ook menselijk, leefbaar en gezellig moest zijn.

De doelen uit het verleden staan nog steeds overeind. De in de Stadsvisie 2030 geformuleerde opgave om het centrum door te ontwikkelen tot een sfeervolle, bruisende en veilige binnenstad maakte dit al goed duidelijk. Ook de Visie Binnenstad 2030 omarmt de doelen van weleer met een belangrijk verschil, er is nu een visie voor de gehele binnenstad ontwikkeld.



Stadstheater



3 Analyse



3 Analyse

Binnensteden zijn onmisbaar voor bezoekers en bewoners, maar ook voor steden zelf. Binnensteden geven namelijk kleur aan steden: bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een uniek museum, een gezellig plein, een gerenommeerd restaurant en/of bijzondere architectuur. Binnensteden vormen op die manier hét visitekaartje van steden. Daarnaast zijn binnensteden vaak in belangrijke mate de economische en sociale motor van steden doordat ze een smeltkroes vormen van heel uiteenlopende voorzieningen, inspirerende gebouwde omgeving en een heel divers publiek.

In dit hoofdstuk wordt de binnenstad geanalyseerd. De analyse is tot stand gekomen op basis van onderzoeken naar trends, vergelijkingen met andere steden en analyse van de Zoetermeerse binnenstad zelf. Het participatietraject heeft een belangrijke inbreng geleverd aan de analyse, doordat gebruikers van de binnenstad hierin hebben aangegeven hoe zij de binnenstad ervaren en op welke punten deze verbeterd kan worden.

3.1 Trends en gevolgen voor binnensteden

Steden staan vandaag de dag niet meer op zichzelf: ze zijn onderdeel geworden van stedelijke netwerken. Die ontwikkeling zal nog sterk doorzetten. Dit betekent dat consumenten

niet meer automatisch naar de binnenstad in hun woonplaats gaan, maar kunnen kiezen uit een breed palet van binnensteden. Bezoekers van binnensteden hebben niet meer alleen behoefte aan het afgenomen product maar juist ook aan een “gecreerde” beleving. Variatie en afwisseling is daarbij een belangrijke voorwaarde. Deze ontwikkeling heet de belevingseconomie en heeft gevolgen voor de eisen die aan een binnenstad gesteld worden, zoals is onderzocht door het platform binnenstad en het detailhandelsplatform.

Door de globalisering worden winkelketens steeds groter en dominantier in het winkellandschap. De grote ketens zijn in een binnenstad absoluut een functionele randvoorwaarde, maar tegelijkertijd moeten er verrassende unieke en speciale winkels zijn om het shoppen leuk te blijven vinden. Deze speciale winkels met nieuwe formules worden vaak opgezet door nieuwe enthousiaste winkeliers zonder retailachtergrond die de nieuwe impulsen geven aan het winkellandschap. Ondertussen vormen aankopen op internet een steeds groter aandeel van de totale aankopen. Winkelen moet daarom een dagje uit worden (een beleving) wil het een vuist kunnen maken tegen het thuiswinkelen. Voor de beleving van een binnenstad worden andere functies daarom steeds belangrijker.



Referentie: Speciale horeca steeds belangrijker

Eén van de belangrijkste functies is horeca. In horeca is er de trend van steeds groter en standaardisering. Aan de andere kant is er een toename van speciale kleinere horecagelegenheden zoals wijn- en smoothiebars en worden speciale locaties zoals stadsstrandjes steeds belangrijker. Deze nieuwe formules doen aan duidelijke doelgroepbenadering waarbij ook internet een belangrijk onderdeel van de strategie kan zijn. Het belang van terrassen neemt toe. Steeds meer bezoekers van de binnenstad vinden een terrasje pakken een belangrijk onderdeel van hun dagje binnenstad.

Kunst en cultuur worden een steeds belangrijkere vestigingsvoorwaarde voor bewoners en bedrijven. Mensen vinden het prettiger om in een stad te wonen waar veel culturele voorzieningen zijn. Vooral de aantrekkingskracht van podiumkunsten is aangetoond. Daarmee kunnen steden onderscheidend zijn. Maar ook andere culturele voorzienin-

gen zijn belangrijk voor de aantrekkelijkheid van een stad. Bovendien is het voor de culturele sector belangrijk aan te sluiten bij de belevingseconomie. Daarnaast worden evenementen een steeds belangrijker onderdeel van het totaalpakket dat een binnenstad aan kunst en cultuur zou moeten bieden. Ze geven afwisseling, spreken direct bepaalde doelgroepen aan en trekken meer bezoekers naar de binnenstad.



Referentie: Evenementen trekken bezoekers

Het openbare gebied in een binnenstad wordt ook steeds vaker op een andere manier gebruikt. Het is niet meer de tussenliggende ruimte tussen twee doelen maar juist ook een plek om te recreëren. De openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van de beleving bij een dagje winkelen of om elkaar te ontmoeten. Schoon, heel en veilig zijn de functionele randvoorwaarden. De beleving bepaalt het gevoel. Hier presenteert de stad zich met duidelijke herkenningspunten en ontmoetings-

plekken. Hoe aantrekkelijker de openbare ruimte is vormgegeven, hoe meer doelgroepen worden aangetrokken en des te langer verblijven de bezoekers in de binnenstad. De bezoekers van de binnenstad willen dat de binnenstad goed bereikbaar is, dat er een duidelijke routing is en er voor de auto goede parkeervoorzieningen zijn waarbij ook hier de nadruk komt te liggen op comfort en belevingswaarde.



Referentie: Openbare ruimte als ontmoetingsplek

In de toekomst moet de binnenstad niet alleen de juiste functies hebben, goed bereikbaar zijn en voldoende parkeerplaatsen bieden, maar moet er echt een plezierige belevingswaarde zijn in de binnenstad. Je moet je er thuis voelen en je moet er geenthousiasmeerd worden. Er is een goede sfeer; je wordt positief verrast door unieke

winkels en horeca, waar onverwachte dingen gebeuren. Je wordt op nieuwe ideeën gebracht. Er is afwisseling door bijvoorbeeld evenementen. Je ontmoet er vrienden of nieuwe mensen. De beleving staat centraal; voel, zie, speel, probeer uit, verbindt, verras, ontmoet, dompel je onder.

3.2 Zoetermeerse binnenstad

De analyse van de Zoetermeerse binnenstad onderzoekt de huidige staat van de binnenstad en legt een relatie met de wensen en eisen van de bezoekers als gevolg van de trends.

3.2.1 Opzet en beleving

De binnenstad in regionaal verband

Als we de Zoetermeerse binnenstad vergelijken met de binnensteden in Zuid-Holland dan gaat de binnenstad van Rotterdam qua omzet aan kop op enige afstand gevolgd door de binnensteden van Den Haag en Leiden. Hierna volgen het Alexandrium en de binnenstad van Zoetermeer met ongeveer dezelfde omzet. Concurrenten als Leidsenhage, In de Bogaard en de Goudse binnenstad volgen op kleine afstand. Zoetermeer heeft een beperkte regionale verzorgingsfunctie. Dit komt mede door de ligging. De bevolkingsdichtheid rond de stad is gering en centra van hogere orde, zoals Den Haag en Rotterdam, zijn rela-

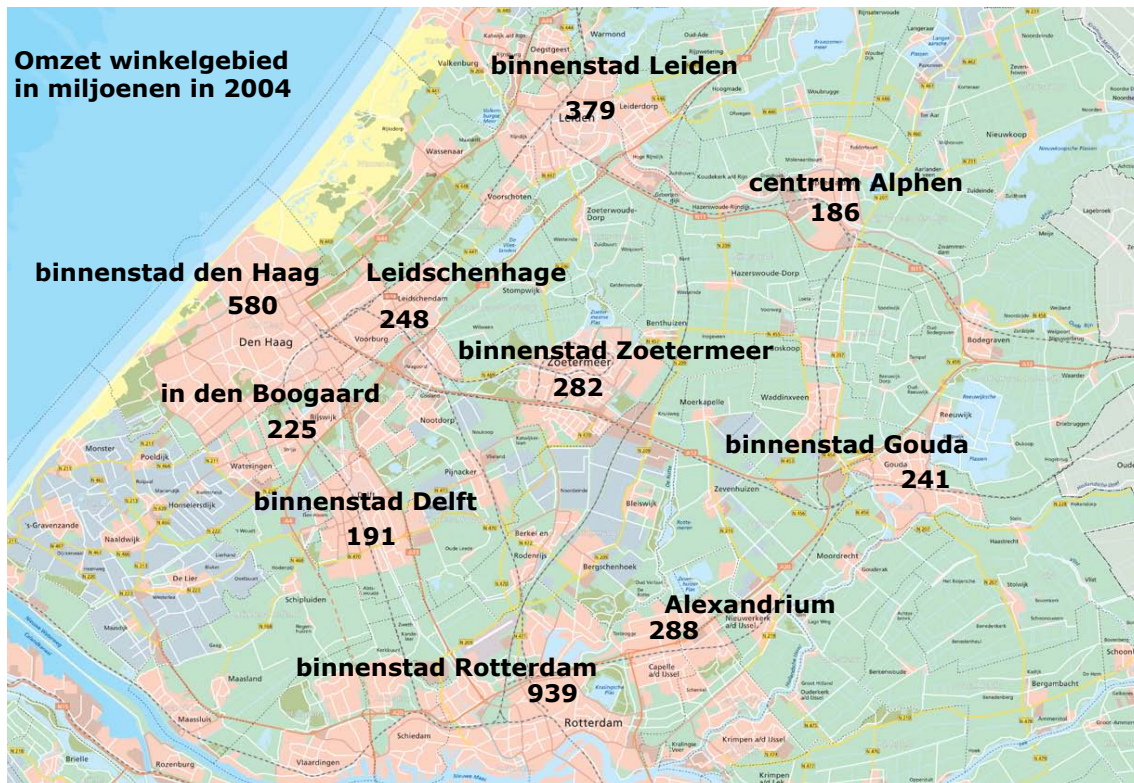
tief gemakkelijk te bereiken. De komende jaren zal de bevolkingsdichtheid in de regio verder toenemen, wat een positief effect kan hebben op de regionale positie. Daar staat tegenover dat de positie van Den Haag Centrum is- en verder wordt versterkt. Vergelijken met de andere aankoopplaatsen in Zuid-Holland weet Zoetermeer de eigen inwoners het sterkst te binden.

Opzet en beleving binnenstad Zoetermeer

Van bovenaf bekeken valt direct op dat de Zoetermeerse binnenstad heel centraal in de

stad ligt. In feite zijn alle woonwijken in een cirkel rondom de binnenstad gelegen. De centrale ligging zorgt ervoor dat veel Zoetermeerse wijken uitstekend op loop- dan wel fietsafstand van de binnenstad liggen.

De binnenstad bestaat nu uit drie deelgebieden: Stadshart, Dorpsstraat en het Woonhart. De drie deelgebieden hebben duidelijk een eigen karakter en positie. Het Stadshart met zijn ketens, de historische Dorpsstraat en de meubelshoppingmall van het Woonhart. De verschillen in de deelge-



bieden geven de binnenstad als totaal een gevarieerd karakter en dat is een pluspunt vanuit de belevingswaarde. Tegelijkertijd kan elk deelgebied zich nog versterken door verder in te spelen op het eigen karakter. De Zoetermeerse binnenstad heeft op dit moment drie deelgebieden die van nature complementair aan elkaar kunnen zijn. Het Dobbegebied kan als 4e deelgebied worden benoemd. Een waterpartij op zo'n centrale plek in de stad biedt unieke kansen voor de binnenstad van Zoetermeer. Door zijn specifieke kwaliteiten kan het Dobbegebied een vierde bestemming worden in de binnenstad van Zoetermeer. De ontwikkeling van de Culturele As is hiervoor cruciaal in het creëren van een nieuwe bestemming met een fantastische belevingswaarde.

Elk deelgebied moet sterk genoeg zijn om zijn eigen bezoekers te trekken. Tegelijkertijd is er de behoefte om de mogelijkheid te bieden om de verschillende deelgebieden in het "dagje" winkelen op te nemen. Op deze manier wordt het aantrekkelijker om langer te verblijven voor bezoekers van de binnenstad. Goede verbindingen tussen de deelgebieden zijn hiervoor nodig. De deelgebieden gaan tot op heden onderling nog te weinig een relatie met elkaar aan. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat gebruikers van de binnenstad een bezoek aan het ene deelgebied nauwelijks combineren met een bezoek aan het andere (Enquête gebruikers binnenstad, 2010).

Juist om in de toekomst meer tot één verbonden binnenstad te komen is het wenselijk om de deelgebieden – met een versterking van ieders eigen karakter – meer onderling met elkaar te verbinden.

Openbare ruimte

Bezoekers kunnen zich te voet in het algemeen goed en veilig bewegen door de verschillende delen van de Zoetermeerse binnenstad. Zowel de winkelstraten van het Stadshart – het autoverkeer vindt hier onder het maaiveld haar weg – als het Woonhart en de Dorpsstraat zijn namelijk autovrij. Sterk punt van de openbare ruimte is daarnaast de functionele en overzichtelijke opzet, als ook het relatief goede onderhoudsniveau.

Punt van zorg is dat de belevingswaarde van de openbare ruimte in met name het Stadshart nogal sober en stenig van karakter is. Uit een enquête (2010) onder de gebruikers van de binnenstad blijkt dat de gebruikers vinden dat de binnenstad veel



sfeervoller mag. Volgens hen ontbreken er een aantal sfeerbepalende elementen, zoals bankjes, fontein, kunst, verlichting, en kleur. Ook vinden de gebruikers dat er te weinig speel- en recreatieplekken zijn voor kinderen en jongeren. De openbare ruimte als ontmoetingsplek schiet voorts ook nog te kort, zo geven de gebruikers aan. Verder blijkt dat gebruikers het plein De Driekant in het Stadshart en het plein in de Dorpsstraat bij de Pasta Company hoog waarderen als verblijfsgebied.

De waardering van gebruikers voor het Stadhuisplein valt daarentegen tegen. In zijn totaliteit vinden de gebruikers dat de pleinen tekortschieten qua uitstraling, diversiteit en qua gebruiksvriendelijke inrichting. De belevingswaarde van de openbare ruimten tussen de drie deelgebieden – Stadshart, Woonhart en Dorpsstraat laat ten wensen over en zorgt niet voor een goede en logische verbinding tussen de deelgebieden. De openbare ruimte is hier functioneel en niet gericht op recreëren. Zoetermeer weet zich door zijn ligging aan het Groene Hart goed te profileren als groene woonstad binnen de Randstad. Deze groene kwaliteiten zijn echter niet terug te vinden in het centrum van Zoetermeer. Het cultuurhistorische landschap van de Leidswallen en Delftswallenweteringen en de Grote en Kleine Dobbe zijn nog wel aan de rand van de Dorpsstraat te ervaren, maar hebben verder weinig gebruikskwaliteit voor de

binnenstad als totaal. Het Wilhelminapark is op dit moment hierop de uitzondering als belangrijke herdenkingsplek in de gemeente. In de toekomst met de ontwikkeling van de Culturele As en Park Palenstein



levert dit landschap een belangrijke groene kwaliteit aan de binnenstad. De weteringen bieden de mogelijkheid tot snelle en rechte routes naar het centrum van Zoetermeer, maar missen een goede verbinding met de verschillende deelgebieden van de binnenstad. Het Stadshart ontbeert een dergelijke groene structuur en heeft alleen de beschikking over het Stadspark aan de Waranda.

Herkenbaarheid en entrees

De binnenstad – met name het Stadshart – heeft een nogal naar binnengekeerd karakter. Eenmaal in de binnenstad aangekomen, ervaar je duidelijk dat je in het

centrum van de stad bent, maar van buitenaf is de binnenstad niet echt herkenbaar. Dit komt doordat duidelijke entrees – zoals bijvoorbeeld stadspoorten en aanlooproutes – ontbreken, alsook bebouwing met een echt binnenstadskarakter. Ook is veel bebouwing met de 'achterkant' naar de aangrenzende gebieden gekeerd. Met de ontwikkeling van het project Spazio aan de Westkant van de binnenstad is een goede start gemaakt om de herkenbaarheid te vergroten. Door de grote mix aan func-

ties en intensieve bebouwing is hier duidelijk een binnenstedelijke sfeer voelbaar. De aansluiting van de omliggende wijken op de binnenstad van Zoetermeer kan duidelijk beter. Verbindende straten zoals de J.L. Van Rijweg zijn niet ingericht als aantrekkelijke aanloopstraten. Ze maken niet goed duidelijk waar het Stadshart is en nodigen niet uit tot een wandeling richting het Stadshart. Stations zijn vaak belangrijke entrees van de binnenstad. In het centrum van Zoetermeer is dit vooralsnog te weinig het geval. Zo is de



Randstadrail halte Stadhuis weinig zichtbaar en ontbreekt het vanaf de NS-treinstations aan goede bewegwijzering en routes richting de binnenstad. Vanaf de stations is de zichtbaarheid van de binnenstad onvoldoende.

In de Zoetermeerse binnenstad is er op dit moment geen bewegwijzering voor voetgangers. Dit is wel gewenst. Uit andere steden is namelijk bekend dat bezoekers vaak dankbaar gebruik maken van goede wegwijzers. Terechte en veel gehoorde vragen van bezoekers van de Zoetermeerse binnenstad zijn vaak: waar kan ik de Dorpsstraat vinden, waar is het Woonhart, hoe kom ik bij het Randstadrailstation Centrum West en een bepaalde parkeergarage? Vaak liggen de gezochte plekken op maar enkele minuten lopen maar zijn de plekken moeilijk vindbaar, omdat zij enigszins verstopt liggen. Goede bewegwijzering kan de vindbaarheid aanzienlijk verbeteren. Een proef met beweg-



wijzering in 2010 (tijdens de Binnenstadsdagen) heeft dit goed duidelijk gemaakt.

Leefbaarheid en veiligheid

Uit een in 2007 door Bureau USP uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek voor de stad blijkt dat de score voor de leefbaarheid in de binnenstad iets hoger ligt dan het gemiddelde voor geheel Zoetermeer. Hoog onder bewoners van de binnenstad scoren met name de kwaliteit van de woningen, de winkels, het openbaar vervoer en het onderhoud van de openbare ruimte. Minder te spreken zijn de bewoners over de hoeveelheid groen, de speelvoorzieningen, de bereikbaarheid en ligging van de scholen, de buurthuizen en de overlast van sommige functies in de binnenstad. Een aantal bewoners heeft aangegeven dat bezoekers van het Stadspark aan de Waranda 's nachts regelmatig overlast geven

Van de ondernemers in het Stadshart voelt 27 procent zich regelmatig of soms onveilig in zijn/haar eigen bedrijf. Daarnaast ondervinden nogal wat ondernemers, zo'n 28 procent, veel overlast van vervuiling (Ondernemersenquête Stadshart, 2009). Landelijk liggen deze percentages iets hoger, op 33 en 29 procent. Bezoekers noemen vooral de parkeergarages, een aantal 'achterkant'-locaties en de onderdoorgangen in het Stadshart als locaties die hen een onveilig gevoel geven.

3.2.2 Functies

Winkels

Het Stadshart beschikt over een sterk en omvangrijk winkelaanbod. Het zijn voornamelijk de landelijke ketenzaken die hier dominant aanwezig zijn, bijna alle landelijke ketens zijn vertegenwoordigd. Het Stadshart trekt ongeveer 10 miljoen bezoekers per jaar. Gunstig is ook het feit dat de grote publiekstrekkers – zoals de Media markt, V&D, Albert Heijn en de Hema – goed verspreid liggen over het Stadshart. Ongunstig is dat het Stadshart op dit moment vooral een langgerekt lint is waardoor er voor de bezoekers weinig mogelijkheden zijn om een rondloop te maken. In de Dorpsstraat zijn in de afgelopen jaren al goede resultaten geboekt met het realiseren van een meer gevarieerd en bijzonder aanbod van winkels van met name lokale zelfstandige ondernemers (85%). De winkels hebben hier duidelijk een toegevoegde waarde voor de gehele binnenstad. Daarnaast vormen de hoge huurprijzen op bepaalde plekken een zorg voor de ondernemers.

Het Woonhart ondervindt als kleine woonmall steeds meer concurrentie van grote woonmalls en Ikea-vestigingen. Onderzoek wijst uit dat het programma van het Woonhart moet transformeren om rendabel te kunnen blijven. Om in de toekomst goed concurrerend te zijn ten opzichte van winkelcentra en binnensteden elders in de regio is



het zaak om het winkelaanbod in de binnenstad als totaal gevarieerder en meer onderscheidend te maken waarbij elk deelgebied zich verder specialiseert.

Horeca

Bezoekers van de binnenstad geven aan dat er een gebrek aan horeca is. Voor de binnenstad is het belangrijk om in de komende jaren in te spelen op de behoefte aan meer gevarieerde kleinschalige horeca: bijvoorbeeld goede dans-/eetcafés/wijnbars evenals kwaliteitsrestaurants. De atlas van gemeenten 2010 bevestigt dit beeld met de 46ste en 47ste plek voor de 50 grootste gemeentes voor respectievelijk het aantal restaurants en werkgelegenheid in de horeca. Aan de hand van het project 'Veilig Stappen' werken de gemeente en de ondernemers samen om het uitgaan in de binnenstad veiliger te maken.

Voorzieningen	Voorzieningen in het centrumgebied								
	Inwoners totaal van de stad	Inwoners centrum	Musea*	Gallerie's	Theater/ podium	Hotels*	Bioscoop/ filmhuis	Restaurants	Cafe's
	absoluut	absoluut							
In omvang vergelijkbare steden									
Amersfoort	141.211	5.210	3	10	4	2 (5)	2	60	14
Den Bosch	136.481	11.880	7 (8)	10	7	3 (7)	3	101	17
Dordrecht	118.182	7.930	7 (8)	8	3	1 (2)	1	48	18
Maastricht	118.004	15.800	5	15	6	29 (39)	2	90	24
Leiden	116.878	20.570	7 (12)	9	4	26 (9)	3	118	20
Zwolle	116.365	2.850	3 (4)	10	4	4 (6)	1	71	17
Groei-kernen									
Almere	183.270	3.500	1 (2)	1	2	3 (4)	1	23	6
Lelystad	73.063	2.850	0 (3)	-	1	1 (3)	1	10	9
Spijkenisse	73.107	680	0 (1)	2	1	0 (1)	1	16	9
Nieuwegein	61.087	1.370	0 (3)	-	1	0 (1)	2	10	3
Zoetermeer	119.504	3.500	1	3	1	0 (3)	1	22	8

bron C.B.S.: (getallen tussen haakjes hebben betrekking op de gehele stad)

Kunst en Cultuur

Zoetermeer heeft het als nieuwe stad – net zoals veel andere nieuwe steden – naar verhouding moeilijker om zich op het gebied van kunst en cultuur volwaardig te ontwikkelen. De Kunst- en Cultuursector moet een belangrijke rol gaan vervullen in de beleving van de binnenstad van de toekomst. De binnenstad van Zoetermeer doet het qua kunst en cultuur zeker niet slecht. Zo heeft het Stadstheater een regionale functie. Ook de bibliotheek en het CKC trekken jaarlijks veel bezoekers naar de binnenstad. Het te realiseren Stadsforum – als onderdeel van het project de Culturele As – gaat mogelijk onderdak bieden aan ver-

schillende culturele voorzieningen, zoals een stadsmuseum, een debat-/expositieruimte, bibliotheekfuncties en horeca. Kansen om meer kunst en cultuur in de binnenstad te verankeren doen zich onder andere voor in de Dorpsstraat vanwege de cultuurhistorische setting. Hier is binnen de historische bebouwing mogelijk ruimte te vinden voor bijvoorbeeld expositieruimten, ateliers en/of kunstwinkels.

Voor kunst in de openbare ruimte geldt dat de zichtbaarheid ervan in de binnenstad beter kan. Ook wat betreft podiumkunsten geldt dat de zichtbaarheid ervan nadrukkelijk be-

ter kan, bijvoorbeeld door evenementen en manifestaties. De binnenstad is uitermate

Bezoekersaantallen culturele instellingen

Bibliotheek hoofdvestiging (2009)

531.550 bezoekers

CKC (2010)

12034 leerlingen (incl. leerlingen op scholen)

157.302 leerling contacturen

Stadstheater (2009)

124.340 bezoekers

geschikt als gebied om podiumkunsten goed onder het voetlicht te brengen en zo de aantrekkelijkheid van de binnenstad stimuleren.

Evenementen

Evenementen vergroten de aantrekkelijkheid van een binnenstad en dragen in grote mate bij aan sfeer en gezelligheid. In de binnenstad van Zoetermeer vinden reeds veel interessante evenementen plaats, zoals Zoetermeer Jazz, Culinar Zoetermeer, het Thrillerfestival, Oldtimers in de Dorpsstraat en het Bevrijdingsfeest. Wel is er nog behoefte aan enkele speciale thema-evenementen voor bijvoorbeeld jongeren of sport in de binnenstad.

Enkele evenementen die eigenlijk in de binnenstad thuishoren zijn in de loop van de jaren naar de rand van Zoetermeer verplaatst, zoals de kermis. Het weer in de binnenstad laten plaatsvinden van dit soort evenementen zal de aantrekkelijkheid van de binnenstad zeker ten goede komen en ook goed zijn voor het ondernemersklimaat in de binnenstad.



Leisure

De binnenstad heeft momenteel een kleine rol in het leisureaanbod van Zoetermeer. Toerisme en in het bijzonder dagrecreatie wordt voornamelijk aangetrokken via de grootschalige leisurevoorzieningen – zoals Snowworld en Dutch Water Dreams – die buiten de binnenstad op de zogeheten 'leisure-as' liggen. Om ook de binnenstad hiervan te laten profiteren is het wenselijk om de grootschalige leisurevoorzieningen meer met de binnenstad te verbinden. Daarnaast kunnen nieuwe leisurevoorzieningen in de binnenstad bijdragen



evenement op de markt

aan de levendigheid van een binnenstad.

Net zoals de grootschalige leisurevoorzieningen liggen ook de in totaal drie hotelvoorzieningen die Zoetermeer op dit moment telt buiten de binnenstad. Voor verlevendiging van de binnenstad en een meer aansprekende locatie voor hotelgasten is een hotelfunctie in de binnenstad gewenst.

Onderwijs

Steden zijn zeer gebaat bij de komst van hogere onderwijsinstellingen: binnensteden zijn een goede plek voor deze instellingen. Studenten maken name-

lijk graag gebruik van de voorzieningen in een binnenstad. Bovendien zorgen zij vaak voor sfeer en levendigheid.

De Zoetermeerse binnenstad kent op dit moment geen hogere onderwijsinstelling. Wel heeft zich tijdelijk een dependance van een musical-/theaterschool (DAPA) in de binnenstad gevestigd.

Kantoren

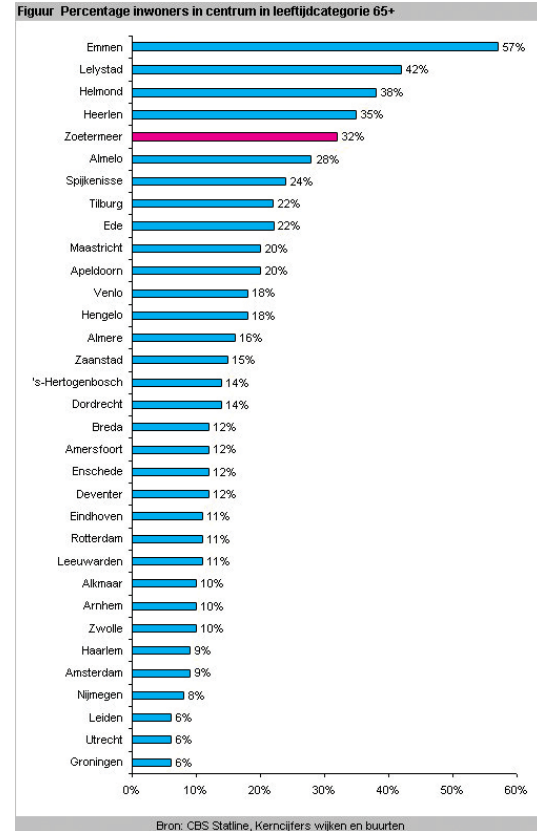
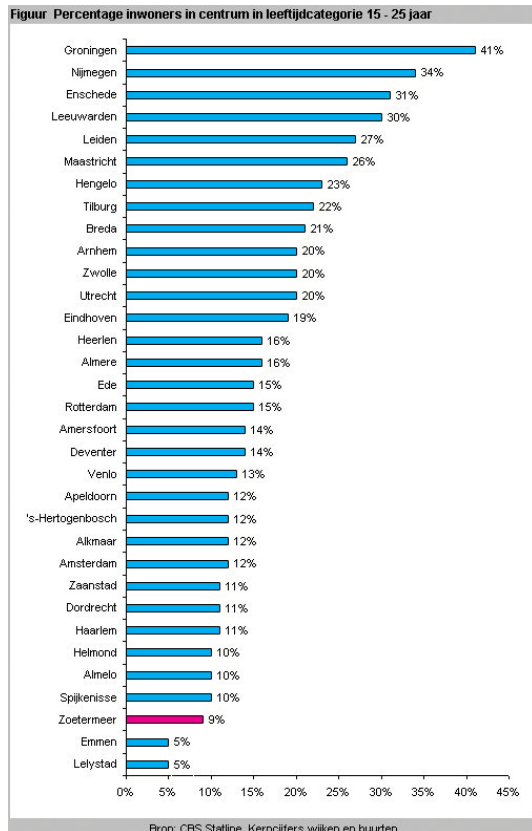
In de afgelopen jaren waren er in de binnenstad – weliswaar met aanzienlijke schommelingen – een kleine 9.000 banen te vinden. Dit komt neer op rond de 20 procent van alle arbeidsplaatsen in de stad. Belangrijk om te constateren is dat sinds enkele jaren een groeiend aantal kantoren in de binnenstad te maken heeft met verhuurproblemen. Oorzaken hiervan lijken te liggen in de opkomst van de A12-zone als kantorenlocatie en de gedateerde en weinig aansprekende uitstraling van een aantal kantoorpanden in de binnenstad. Mede door het nieuwe werken is er steeds minder behoefte aan kantoorruimte. Daarnaast is het aan te bevelen om de kantorenmarkt in de toekomst beter toe te gaan spitsen op de toegevoegde waarde die zij voor de binnenstad en de bezoekers van de binnenstad kan vervullen. Dit kan door vooral kantoorfuncties die zich richten op dienstverlening aan een breed publiek – bijvoorbeeld op het gebied van zorg, onderwijs en ontspanning/vermaak – in de binnenstad te huisvesten.

Wonen

Er zijn relatief veel woningen in de Zoetermeerse binnenstad. In deze woningen wonen in totaal ruim 4.000 mensen. Ten behoeve van het realiseren van een levendige, sfeervolle en veilige binnenstad is dit een gunstige uitgangssituatie. De bewoners van de Zoetermeerse binnenstad zijn in vergelijking met veel andere binnensteden op leeftijd. De gemiddelde leeftijd van een inwoner is de binnenstad is 50, terwijl de gemiddelde leeftijd in de rest van

Zoetermeer op 38,4 ligt. De jongere leeftijdsklassen – 15 tot 25 en 25 tot 45 jaar – jaar zijn sterk ondervertegenwoordigd. De oorzaak hiervan is vooral het feit dat van alle 1700 in Zoetermeer voor jongeren gelabelde sociale huurwoningen er maar zo'n 50 in de binnenstad gesitueerd zijn.

In nauwe samenhang met de hierboven geschetste opbouw van de binnenstadsbevolking ontbreekt het in de binnenstad van Zoetermeer op dit moment nog te



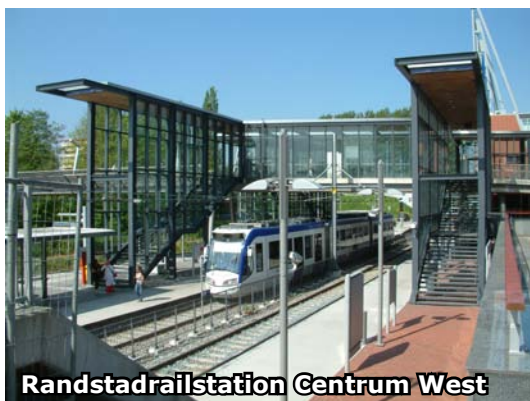
zeer aan bewoners met een stedelijke leefstijl. Naast studerende jongeren, gaat het daarbij bijvoorbeeld ook om jonge één- en tweeverdieners van rond de dertig of actieve senioren. Juist dit soort huishoudens zijn van grote waarde voor een binnenstad: enerzijds doordat zij het stedelijk leven – als gebruikers van allerlei stedelijke voorzieningen – graag consumeren. Anderzijds helpen zij door hun actieve leefstijl zelf ook mee om het stedelijk leven te creëren.

Mobiliteit

Het Stadshart en Woonhart zijn zowel met de auto, de bus als de Randstadrail van buitenaf uitstekend bereikbaar. Voor de bereikbaarheid van de Dorpsstraat geldt een ander verhaal: vooral de bereikbaarheid met het openbaar vervoer laat daar duidelijk nog te wensen over. De bereikbaarheid van de Dorpsstraat per auto is op zich niet slecht. Wel zijn de routes naar de parkeervelden vaak onoverzichtelijk. De

routing naar de drie gebieden kan voor alle drie de gebieden verbeterd worden.

De Zoetermeerse binnenstad kent een ruim en voldoende aanbod aan parkeergelegenheden. In totaal beschikt de binnenstad over bijna 5.700 parkeerplaatsen, waarvan tweederde zich in overdekte parkeergarages bevindt. Net zoals in veel steden met eenzelfde omvang is ook in de binnenstad van Zoetermeer sprake van betaald parkeren. Het enige verschil is dat het parkeren in de overdekte parkeergarages van de Zoetermeerse binnenstad de eerste drie uur gratis is. Op de overige parkeerplaatsen geldt wel continu betaald parkeren. De kwaliteit van de parkeergarages in de binnenstad vraagt in toenemende mate om aandacht. Met uitzondering van de nieuwe parkeergarage bij Spazio laat deze kwaliteit te wensen over. De kritiepunten van bezoekers concentreren zich vooral op de verlich-



Randstadrailstation Centrum West



Bewaakte fietsenstalling

ting, de maatvoering van de parkeervakken en het onderhoudsniveau van de garages. Ook kan de routing tussen de parkeergarages beter, evenals de informatievoorziening. Wat betreft het aanbod en de kwaliteit van de gratis bewaakte fietsenstallingen doet het Stadshart het opvallend goed. In 2009 ontving de gemeente Zoetermeer de prijs voor best bewaakte fietsenstallingen in het centrum van reizigersorganisatie Rover.

3.2.3 Marketing

De Zoetermeerse binnenstad heeft veel kwaliteiten en biedt veel mogelijkheden voor bezoekers om er een leuke tijd te beleven. Bij veel potentiële bezoekers is dit alleen nog onvoldoende bekend. Te vaak hebben we bijvoorbeeld gehoord dat inwoners van Zoetermeer niet wisten dat er veel leuke dingen te doen zijn in de Dorpsstraat of dat er een bepaald evenement was geweest. De promotie is op dit moment te veel versnipperd en/of het gebeurt gewoon te weinig. Een integraal promotieverhaal voor de binnenstad gecombineerd met bijvoorbeeld een evenementenkalender ontbreekt. Langs de hoofdwegen en op de stations zijn er bijna geen uitingen wat er allemaal te doen is in de binnenstad. De potentie aan toeristen die de grote leisurevoorzieningen bezoeken wordt niet actief benadert. De bewegwijzering en informatievoorziening in de binnenstad wordt als onvoldoende ervaren door de bezoekers.

De potentie van nieuwe media wordt niet benut terwijl deze voor veel bezoekers van binnensteden vaak een afwegingsfactor bij de keuze welke binnenstad bezocht gaat worden. Goede marketing draagt bij aan een beter imago van de binnenstad, aan het vergroten van trots, aan een vergroting van het aantal bezoekers, het trekken van binnenstadsbewoners en -ondernemers en aan investeringen in de binnenstad.



3.3 Samenvatting

Vanuit de algemene trends komt duidelijk naar voren dat de belevingswaarde een steeds belangrijker onderdeel wordt voor een aantrekkelijke binnenstad. De Zoetermeerse binnenstad heeft al veel te bieden. Zo is met name het Stadshart een aantrekkelijk winkelgebied door de ketens die hier gevestigd zijn; heeft het een grote culturele instellingen zoals het Stadstheater, de Bibliotheek en het CKC; zijn er jaarlijks een aantal interessante evenementen en biedt

de Dorpsstraat veel sfeer. Ook is de binnenstad uitstekend bereikbaar en vergeleken met andere steden heeft het veel parkeerplaatsen. Vergeleken met andere New Towns wordt er veel gewoond in de binnenstad. De Zoetermeerse binnenstad heeft minder te bieden bij het aanbod en diversiteit van horeca, kunst en cultuur, groen, leisure, "apartere" evenementen en speciale winkels. In het algemeen worden bankjes, fontein, kunst gemist in de openbare ruimte evenals bijzondere plekken. De verbindingen tussen de verschillende gebieden, de verbindingen met de omgeving en de entrees van het Stadshart kunnen veel beter. Ook is er te weinig woningaanbod voor mensen die graag in een binnenstad willen wonen zoals jongeren. De binnenstad kan ook veel beter gepromoot worden. De binnenstad heeft gebieden met een eigen karakter die in Nederland zo dichtbij elkaar niet voorkomen. Het moderne Stadshart, de historische Dorpsstraat, perifere detailhandel in het Woonhart en een waterpartij midden in het centrum waar de Culturele As ontwikkeld wordt. Kansen liggen in het versterken van de unieke karakters van deze gebieden zodat bezoekers echt iets te kiezen en te beleven hebben.



DE VELDWACHTER





Ambities



4 Ambities

4.1 Ambities binnenstad

Op basis van de analyse en de gestelde ambitie om tot een bruisende, sfeervolle binnenstad te komen zijn vijf ambities benoemd voor de Zoetermeerse binnenstad. De ambities geven aan in welke richting de binnenstad zich moet ontwikkelen om tot een bruisende en sfeervolle binnenstad te komen. De ambities vloeien voort uit de analyse en zijn getoetst in het participatietraject. De ambities versterken de sterke punten, verbeteren de zwakke punten en spelen in op de kansen die er zijn voor de binnenstad. De ambities zijn richtinggevend voor het binnenstadsbeleid van de gemeente en moeten zowel op de korte als de lange termijn leiden tot voor de binnenstad goede ontwikkelingen.

Samen moeten de vijf ambities leiden tot een aantrekkelijke binnenstad voor alle Zoetermeeders, oftewel: een binnenstad met vier bijzondere gebieden met elk een eigen karakter, die zowel fysiek als functioneel goed met elkaar zijn verbonden. De vier gebieden hebben sfeervolle ontmoetingsplekken waar mensen graag komen en zich herinneren door bijvoorbeeld spraakmakende architectuur. De binnenstad is goed verbonden met zijn omgeving en de vier bijzondere gebieden ook met elkaar. Er is een rijk (cultu-

reel) voorzieningenaanbod, een binnenstad waar het zowel overdag als 's avonds levendig en veilig is. Er zijn meer woningen voor bewoners met een stedelijke leefstijl die graag in de binnenstad willen wonen en tot slot een binnenstad die zich uitdrukkelijk presenteert naar de buitenwereld. De ambities versterken de kwaliteiten die de binnenstad heeft, borduurt er op voort en verbetert de zwakke punten om tot een aantrekkelijke binnenstad te komen.

Ambities

- 1. Bijzondere plekken realiseren**
- 2. De binnenstad verbinden**
- 3. Ontwikkelen binnenstadscultuur**
- 4. Inzetten op stedelijke woonmilieus**
- 5. De binnenstad presenteren**



Referenties: Bijzondere plekken realiseren

4.2 Bijzondere plekken realiseren

Kern van de ambitie

Deze ambitie leidt ertoe dat de Zoetermeerse binnenstad in de toekomst bestaat uit vier gebieden (Woonhart, Stadshart, Dobbegebied en de Dorpsstaat) met een sterke eigen profilering. De vier deelgebieden vormen elk een eigen bijzondere plek in de binnenstad. Daarnaast is er de behoefte aan een aantal echt bijzondere ontmoetingsplekken. Bijzonder in al haar facetten: bijzonder qua uiterlijke verschijningsvorm, bijzonder qua aanwezige functie(s) en bijzonder qua sfeer. Plekken waar bezoekers van de binnenstad elkaar ontmoeten, waar ze zich de binnenstad aan herinneren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan mooie pleinen, parken en bijzondere architectuur.

Beoogd effect

De vier gebieden zijn succesvol als gebied met een eigen profilering. De vier gebieden zorgen voor variatie in sfeer en aanbod en dragen op deze manier bij aan een verlenging van de bezoekduur van de binnenstad. Het daadwerkelijke succes van een binnenstad staat of valt vaak bij het wel of niet aanwezig zijn van enkele echt bijzondere plekken. Plekken die iedereen direct voor zich ziet als hij/zij aan de binnenstad van een bepaalde stad denkt en die in feite de 'dragers' van die binnenstad vormen.



Referenties: De binnenstad verbinden

4.3 De binnenstad verbinden

Kern van de ambitie

Deze ambitie voorziet in het optimaal met elkaar verbinden van de vier deelgebieden in de binnenstad – het het Woonhart, het Stadshart, het Dobbegebied en de Dorpsstraat – voor zowel voetgangers, fietsers, automobilisten als gebruikers van het openbaar vervoer. Daarnaast leidt deze ambitie tot het goed verbinden van de binnenstad met haar omgeving: de woonwijken en de leisurevoorzieningen op de 'leisure-as' elders in de stad, alsook de omgeving van Zoetermeer. Sfeervolle openbare ruimte voor de verbinding tussen de deelgebieden en aanloopstraten voor verbinding met de omgeving zijn belangrijke ingrediënten.

De gemeente zet er daarbij nadrukkelijk op in om meer mensen te voet, per fiets en het openbaar vervoer naar de binnenstad te trekken. Dit neemt niet weg dat er naast een goede routing voor automobilisten er voldoende en vooral ook kwalitatieve goede parkeervoorzieningen te vinden moeten zijn.

Het verbinden van de binnenstad staat als ambitie tot slot nadrukkelijk voor het uitbouwen van de binnenstad als dé ontmoetingsplek voor mensen in de stad, oftewel dé plek die mensen verbindt.

Beoogd effect

Door de binnenstad beter met haar omgeving te verbinden en in de binnenstad zelf de deelgebieden beter op elkaar aan te sluiten ontstaat zowel ruimtelijk, sociaal als economisch gezien een veel beter functionerende binnenstad. Immers: bezoekers kunnen de binnenstad en de deelgebieden gemakkelijker bereiken, hun keuzemogelijkheden nemen aanzienlijk toe, de aantrekkelijkheid van openbare ruimten om in te verblijven en bewegen stijgt en de winkel-/voorzieningengebieden kunnen onderling veel meer van elkaar gaan profiteren.



Referenties: Ontwikkelen binnenstadscultuur

4.4 Ontwikkelen binnenstadscultuur

Kern van de ambitie

Aan de hand van deze ambitie ontstaat er in de Zoetermeerse binnenstad in de toekomst veel meer een echte en onderscheidende binnenstadscultuur. Kwalitatief hoogwaardige en kleinschalige horeca, podiumkunsten, evenementen, cultuurcentra, kunst in de openbare ruimte, sport- en leisurevoorzieningen en een rijk winkelaanbod vormen daarbij de speerpunten. Dit zijn allen cultuurelementen die goed passen bij een binnenstad van een jonge, nieuwe stad zoals Zoetermeer.

Beoogd effect

Een binnenstad met een authentieke binnenstadscultuur die aantrekkelijk is voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers. Cultuur in de binnenstad brengt mensen namelijk samen, het bevordert de levendigheid, creëert sfeer en is goed voor de stadseconomie. Daarnaast heeft een binnenstad met een in het oog springende binnenstadscultuur ook een positieve invloed op het imago van de stad als geheel.

Op dit moment beschikt de Zoetermeerse binnenstad nog niet echt over een eigen herkenbare binnenstadscultuur. Er is de stad – afgaand op de hierboven genoemde positieve effecten – dan ook veel aangelegen om op dit vlak een inhaalslag te plegen.



Referenties: Inzetten op stedelijke woonmilieus

4.5 Inzetten op stedelijke woonmilieus

Kern van de ambitie

Deze ambitie staat voor het realiseren van meer stedelijke woonmilieus in de Zoetermeerse binnenstad. Met stedelijke woonmilieus bedoelt de gemeente woonmilieus die qua architectuur en opzet een (binnen)stedelijke uitstraling hebben en die huishoudens met een stedelijke leefstijl aantrekken. Huishoudens met een stedelijke leefstijl wonen doorgaans heel graag in binnensteden. Het gaat daarbij met name om de volgende groepen: (studerende) jongeren, één-/tweeverdieners en actieve senioren. Er is in de Zoetermeerse binnenstad nog ruimte voor een substantiele toevoeging van het aantal woningen.

Belangrijk uitgangspunt bij de ambitie is om stedelijke woonmilieus te creëren die passen bij de Zoetermeerse maat, schaal en eigenheid. Op die manier is het mogelijk om onderscheidende woonmilieus te ontwikkelen die echt van toegevoegde waarde zijn binnen zowel de stad als de regio.

Beoogd effect

Bewoners met een stedelijke leefstijl dragen in belangrijke mate bij aan een sfeervolle, levendige en sociaal veilige binnenstad. Zij houden van het stedelijke leven, omarmen het en maken veelvuldig gebruik van alle stedelijke voorzieningen, zoals het theater, de winkels, onderwijsinstellingen en horecagelegenheden.

De aanwezigheid van bewoners met een stedelijke leefstijl is in feite cruciaal voor de Zoetermeerse binnenstad. Op dit moment zijn zij er nog veel te weinig vertegenwoordigd. Door hen met behulp van aantrekkelijke woningen en voorzieningen, waaronder ook de dagelijkse aan te trekken, kan het stedelijk leven in de Zoetermeerse binnenstad een structurele impuls krijgen.

Shops & Fun Route

SNUFFELWINKELTJES IN BREDA.

breda

€ 2,50

fair shopping route

1. Kiosk, AH to go
2. Green Beer, Lohkes, Café van Beek
3. Fikkyou Den Haag
4. Lush
5. Deplatz
6. JESON
7. Djesurf
8. Albert Heijn
9. M&S
10. Schalkenaar
11. Meenen's Playground
12. WAAR
13. Tandarts, Annelis, Bandart, Morgan
14. Seneel, Mode of English
15. Beklist
16. Earth Collection
17. Coffee Company
18. Organised Conference
19. M&Gregor
20. Sun Supply, Rijkse K., Dine & Karszle
21. Claudia Steiner
22. Hekkerdijer
23. Since L&W, Annelis, The Body Shop, Ecco
24. Y&D
25. Caffè Beltrando

BINNENSTAD ARNHEM

Waarom kiezen voor Woonwag 11 in 12 december 2010

Woonwag 11

SPA



Referenties: De binnenstad presenteren

4.6 De binnenstad presenteren

Kern van de ambitie

Deze ambitie zorgt ervoor dat de Zoetermeerse binnenstad zich veel nadrukkelijker aan het publiek gaat presenteren. In plaats van een nu nogal naar binnen gekeerde binnenstad ontstaat er een expressieve binnenstad waarvan de bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten in de volle breedte zichtbaar en voelbaar zijn.

Het presenteren van de binnenstad kan op verschillende manieren. Binnen de stad en de regio: door het actief promoten van de binnenstad met een uitdrukkelijke rol voor nieuwe media. Aan de randen van de binnenstad: door entrees/stadspoorten en herkenbare binnenstedelijke bebouwing te realiseren. In de binnenstad: door gastvrijheid hoog in het vaandel te dragen.

Beoogd effect

De kwaliteiten van een binnenstad zijn pas echt goed van waarde voor een binnenstad als deze bij het publiek volop bekend zijn. Potentiële bezoekers zullen dan namelijk eerder en vaker op de binnenstad afkomen, alsook er langer verblijven. Hetzelfde geldt in feite ook voor bewoners en ondernemers: zij kiezen dan eerder voor de binnenstad als interessante locatie om te wonen of te ondernemen.



5 Uitwerking



5 Uitwerking

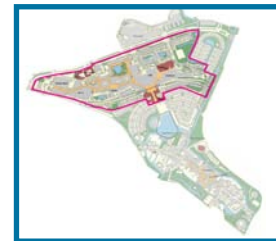
5.1 De uitwerking

Dit hoofdstuk vormt de uitwerking van de vijf in het vorige hoofdstuk voor de Zoetermeerse binnenstad benoemde ambities. Het participatietraject heeft hiervoor een grote inbreng geleverd. Per deelgebied is in samenhang met de totale binnenstad onderzocht hoe het betreffende deelgebied kan bijdragen aan de vijf ambities en welke specifieke ontwikkelingen in het gebied nodig zijn om tot een sfeervolle en bruisende binnenstad te komen. De uitwerkingen staan onderverdeeld bij de ambitie waar ze het meest aan bijdragen. Elk deelgebied heeft een eigen identiteit en unieke kwaliteiten. Voor een aantrekkelijke binnenstad is het heel belangrijk om deze eigen identiteit en unieke kwaliteiten in de toekomst te behouden en zoveel mogelijk te versterken. Samen vormen deze gebieden de binnenstad. Als afsluiting van het hoofdstuk wordt op het niveau van de binnenstad als geheel nog een aantal gebiedsoverschrijdende uitwerkingen genoemd die de uitwerking van de binnenstad compleet maken.

Woonhart



Stadshart



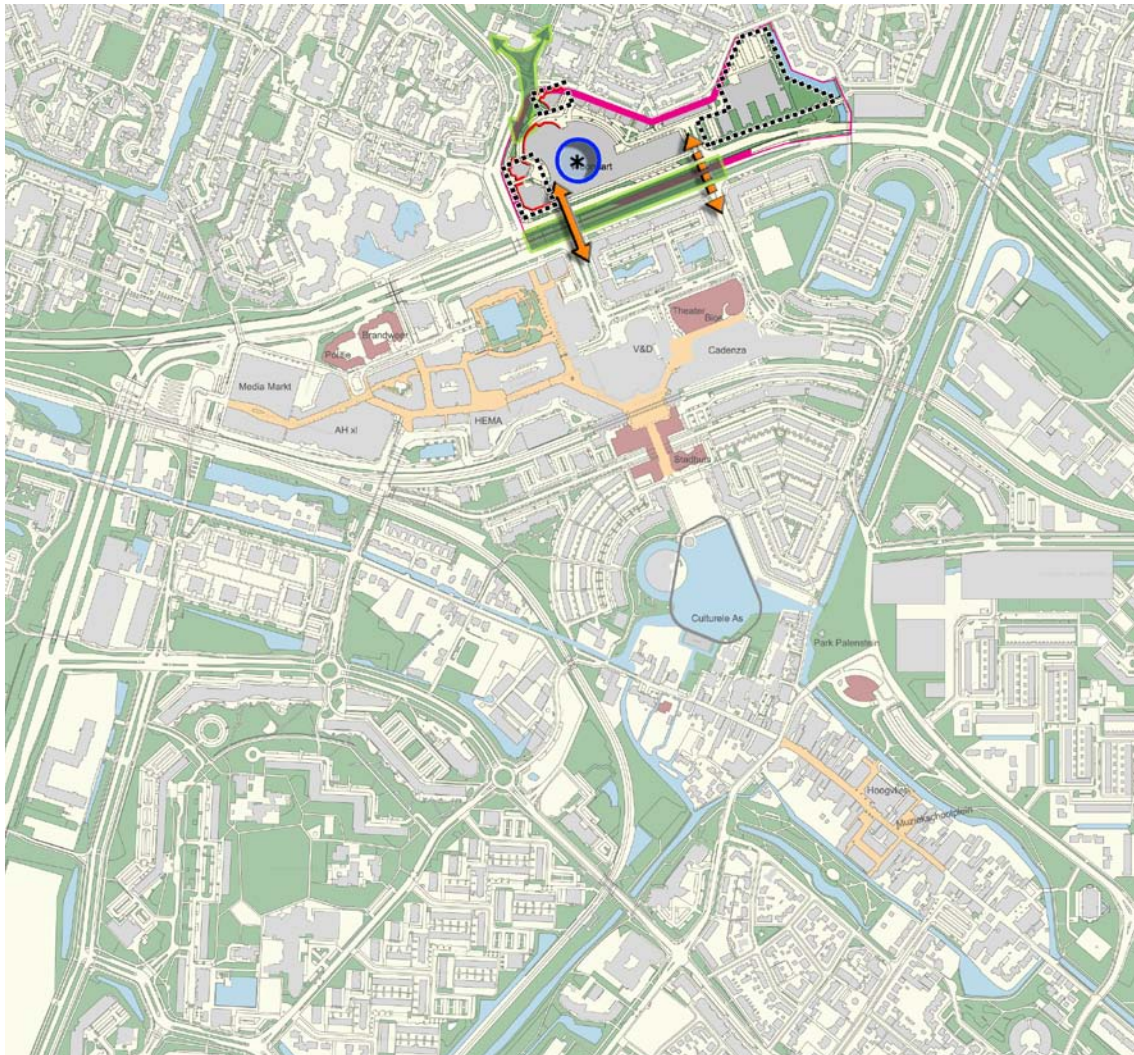
Dobbegebied








Dorpsstraat



Uitwerking Woonhart



Legenda

-  Onderzoek naar ander programma
-  Verbetering route stadshart - woonhart
-  Kwaliteitsimpuls aan de rand, door verbindende groengebieden
-  Verbetering presentatie entree binnenstad, kwalitatieve achterzijde.
-  Potentiele ontwikkellocaties, volgend op programmatische uitbreiding

5.2 Het Woonhart

Wensbeeld

Het Woonhart krijgt een ander programma, dat complementair is aan het Stadshart. De verbinding tussen het Woonhart en Stadshart is verbeterd zodat een bezoek aan beide deelgebieden sneller gecombineerd wordt.

Huidige ontwikkelingen

Verbonden binnenstad.

Al enige tijd speelt de vraag binnen de gemeente in welke richting het Woonhart zich kan en moet ontwikkelen om in de toekomst rendabel en voor het publiek aantrekkelijk te zijn. Om het functioneren van het Woonhart te verbeteren werken de gemeente en het Woonhart momenteel aan het realiseren van een goede bewegwijzering en het creëren van een prettiger verblijfsgebied in de directe omgeving rondom het Woonhart.

Nieuwe opgaven

Bijzondere plekken realiseren.

Aantrekkelijker programma.

De landelijke praktijk wijst uit dat consumenten het kopen van meubels heel doelgericht doen en dit niet of nauwelijks combineren met het doen van andere aankopen, zoals bijvoorbeeld het kopen van een spijkerbroek. Om bezoekers van de Zoetermeerse

binnenstad te verleiden om naast het winkelen in het Stadshart ook een bezoek te brengen aan het Woonhart is het dus zaak om het programma in het Woonhart zo hier en daar te wijzigen. Wat de beste invulling is van het Woonhart, zal onderzocht moeten worden. Bij het onderzoek kan het gebied worden betrokken waar nu tijdelijk de Montiverdi gevestigd is. Het deels anders invullen van het Woonhart vereist overleg en afstemming met onder andere het Stadsgevest Haaglanden. Hier zijn onderzoeks- en proceduretijden mee gemoeid.

De binnenstad verbinden

Aantrekkelijke verbinding Stadshart-Woonhart

Voor een goed functionerend Woonhart is naast een aantrekkelijker programma ook een betere verbinding met het Stadshart nodig. De 'rode loper' op de Luxemburglaan die de gemeente tijdens de Binnenstadsdagen als experiment tussen het Woon- en Stadshart had aangelegd, liet al zien dat met kleine ingrepen goede resultaten te behalen zijn voor het verbeteren van de verbinding. De gemeente heeft dan ook het voornemen om zo snel mogelijk te beginnen met dit soort kleine ingrepen. Op de lange termijn is het de bedoeling om op grotere schaal de verbinding te verbeteren, zodat een aantrekkelijk en verbindend openbaar gebied tussen het Woon- en Stadshart tot stand komt. Bij het goed functioneren van het nieuwe programma van het Woonhart en de

verbinding aan de Luxemburglaan kan een tweede aantrekkelijke verbinding aan de Denemarkenlaan ontwikkeld worden.

Europaweg overkluizen

De Europaweg is een belangrijke plek voor de binnenstad. De Europaweg is nu vooral een verkeersader en mist duidelijk verblijfskwaliteit die past bij deze plek. De Europaweg zorgt voor een moeilijk overbrugbare scheiding tussen Stadshart en Woonhart. Door de tunnelbak te overkluizen wordt het geluid van het verkeer gedempt voor de omgeving. De overkluizing zorgt verder voor een aantrekkelijker beeld en is niet meer de scheiding tussen Stadshart en Woonhart.

De binnenstad presenteren

Achterzijde Woonhart verbeteren.

De achterzijde van het Woonhart is voor automobilisten uit Leiden de entree van de binnenstad. Op dit moment heeft de achterzijde van het Woonhart niet een daarbij behorende uitstraling. Bij het aantrekkelijk maken van het programma van het Woonhart moet de achterzijde een uitnodigende uitstraling krijgen passend bij een entree van de binnenstad. Aan deze kant kan ook een betere verbinding gelegd worden met het Binnenpark en de Broekwegzijde zodat de groene kwaliteiten beter voor het voetlicht komen.

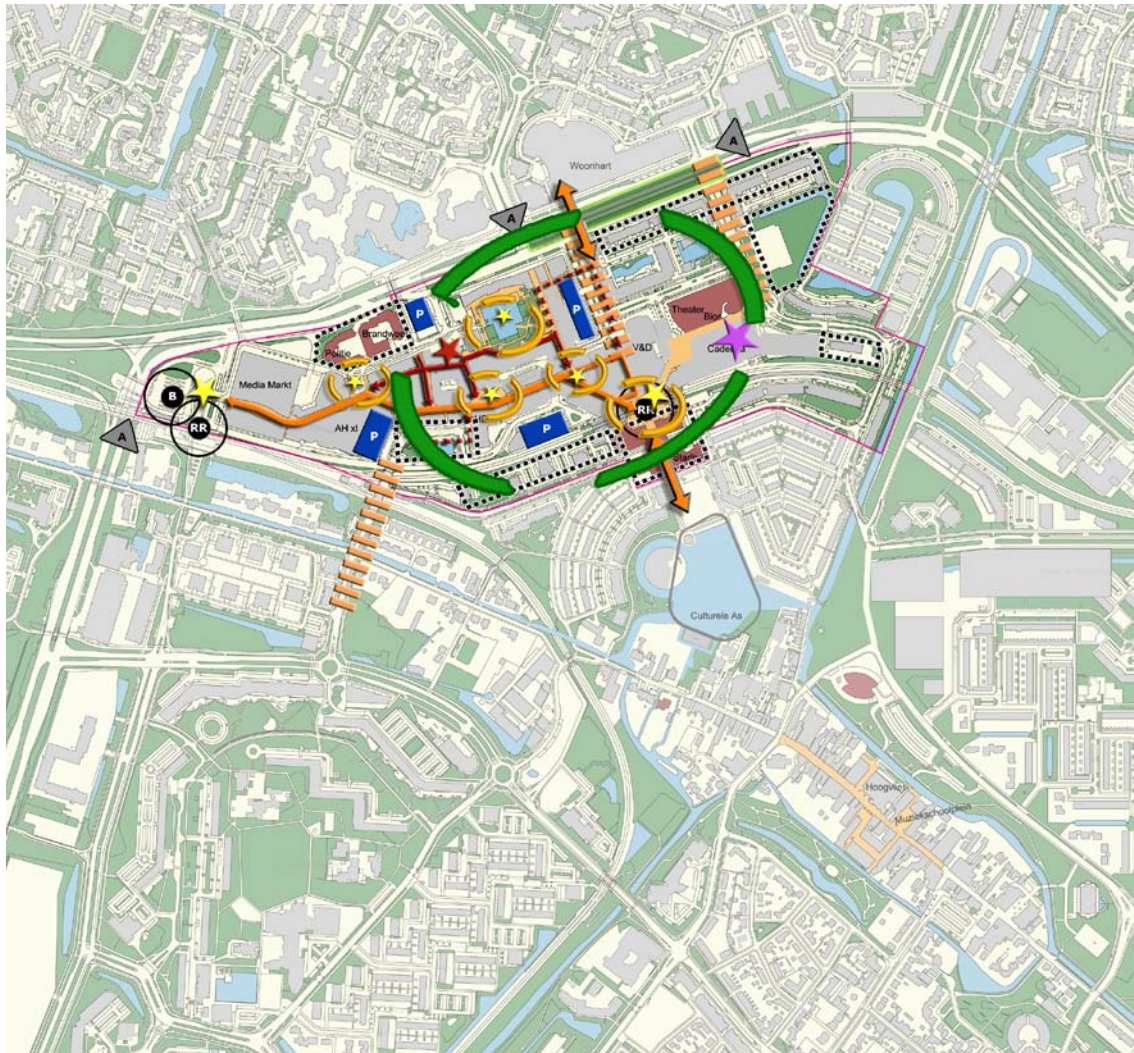


Luxemburglaan: Aantrekkelijke verbinding Stadshart - Woonhart












Europaweg: Overkluizing met park

Uitwerking Stadshart



Legenda

-  Vergroten winkelcircuit inclusief toevoegen nieuwe trekker
-  Versterken groene karakter van de stad in de binnenstad
-  Verbetering route Stadshart-Woonhart en Stadshart-Dobbe
-  Realisatie van herkenbare aanloopstraten
-  Verbijzonderen en thematiseren van de openbare ruimte (pleinen e.d.)
-  Verbeteren herkenbaarheid OV-haltes
-  Verbeteren uitstraling parkeergarages
-  Vergroten kwaliteit van de (auto-)entreegebieden
-  Potentiele ontwikkellocaties

5.3 Het Stadshart

Wensbeeld

Het Stadshart is nog meer ontwikkeld tot de plek voor de (inter)nationale ketens. Het winkelgebied is geïntensiveerd waardoor er meer ruimte is voor nieuwe grote ketens, waarbij de vestiging van een aantal kleinere winkels niet is uitgesloten. De openbare ruimte is veel sfeervoller en aantrekkelijker om in te verblijven. De pleinen hebben allemaal een eigen thema en zijn daardoor een echt bijzondere plek geworden. Het Stadshart heeft goede verbindingen met het Woonhart en het Dobbegebied en de omgeving. De parkeervoorzieningen hebben een goede routing en de parkeergarages zijn in kwaliteit verbeterd. Er is meer horeca in de binnenstad, met name rondom de pleinen, en er is meer ruimte voor kunst en cultuur. Er zijn woningen toegevoegd voor mensen die graag in een binnenstad wonen.

Huidige ontwikkelingen

De binnenstad verbinden

Bruisend Stadhuisplein en goede verbinding met het Dobbegebied

Aan de Dobbe ontwikkelt de gemeente in de komende jaren de Culturele As. Deze Culturele As kan voor een goede verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat zorgen. Voorwaarde hierbij is wel dat ook de plint van het Stadhuis aan het Zuidwaarts een andere invulling krijgt met functies zoals de-

tailhandel en horeca. Pas dan kan er met de realisatie van de Culturele As daadwerkelijk een structurele loop vanaf het Stadhuisplein naar het Dobbegebied op gang komen. Door in de plint van het Stadhuis en de Bibliotheek horeca te situeren wordt het Stadhuisplein veel meer het uitgaansplein van de stad. Dit draagt weer bij aan de ambitie om een binnenstadscultuur te ontwikkelen.

Kwaliteitsvolle parkeergarages en duidelijke routing.

Het Stadshart heeft veel parkeergelegenheid tot zijn beschikking in vergelijking met andere binnensteden. Daarentegen is de kwaliteit van deze parkeergelegenheden in met name de parkeergarages onder de maat. Dit is ongunstig omdat uit veel onderzoeken naar voren komt dat de kwaliteit van de parkeergelegenheden steeds meer doorslaggevend is voor bezoekers om een binnenstad wel of niet te bezoeken. Het belang van wel of niet gratis kunnen parkeren neemt voor bezoekers juist af.

Bij kwaliteit gaat het onder andere om aspecten zoals een goede routing, netheid, overzichtelijkheid en het veilig kunnen parkeren. Aangezien parkeergarages voor veel bezoekers dé entrees zijn van de binnenstad is het van belang dat parkeergarages juist op deze punten goed scoren. Verbetering van de kwaliteit is zeer belangrijk.



Markt: levendige functie op de hoek



Luxemburglaan: verbeteren uitstraling parkeergarage

Inzetten op stedelijke woonmilieus

Ontwikkelingen Oostkant Stadshart

Samen met betrokken partijen werkt de gemeente aan het project Cadenza aan de Oostkant van het Stadshart. Vlak naast Cadenza wil de gemeente er aan de hand van het project Denemarkenlaan voor zorgen dat het aantal jongerenwoningen in de binnenstad toeneemt.

Nieuwe opgaven

Bijzondere plekken realiseren

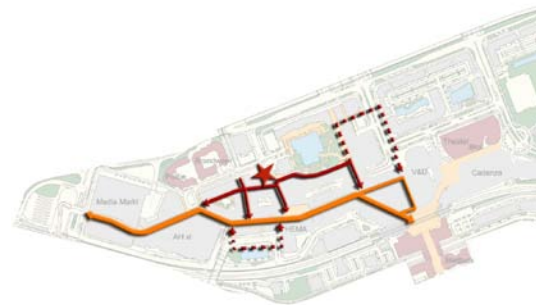
Verdere specialisatie in ketens en verbetering structuur

Het winkelgebied van het Stadshart heeft op dit moment één langgerekte en drukbezochte hoofdstraat terwijl het voor het functioneren van winkelgebieden beter is als er een goed lopend winkelcircuit is. Immers bezoekers kunnen dan een rondloop maken en door de kortere loopafstanden – waar een circuit voor zorgt – zullen ze winkels eerder en vaker bezoeken. De opzet van het Stadshart gaat weliswaar uit van een winkelcircuit maar in de praktijk functioneert het nog niet zo. Een mogelijkheid hiervoor is aan het Rond een grote winkeltrekker te realiseren waardoor het minder goed werkende onderdeel van het circuit (Warande, het Rond en Plaats) deel uit gaat maken van een goed functionerend winkelcircuit. Deze grote trekker kan namelijk voor

veel aanloop zorgen en het maakt de omliggende panden tegelijkertijd ook aantrekkelijker voor het publiek. Ook een goede plaatsing van inrichtingselementen zoals bankjes en groen kan bijdragen aan het winkelcircuit. Daarnaast heeft de gemeente bijvoorbeeld het voornemen om op plekken waar kantoorruimte boven winkels leegstaat ook winkelruimte op de verdiepingen toe te staan. Hiermee komt de gemeente ook tegemoet aan de vestigingsvoorwaarden van een aantal grotere (inter)nationale ketens

Sfeervol openbaar gebied met bijzondere pleinen

Om de aantrekkelijkheid en de samenhang van het Stadshart te vergroten worden de pleinen in het Stadshart verbeterd, met name door ze sfeervoller en levendiger te maken. Dit kan en moet op verschillende manieren. Door aan pleinen een thema te koppelen, zoals een horecaplein, een kinderplein, optreedplein of kunst-



Uitbreiding Hoofdwinkelstraat

plein. En door onder andere het plaatsen van meer bankjes, het aanleggen van fontein, het toevoegen van kunst, het realiseren van meer groen en het aanleggen van sfeervolle verlichting. Door een hoger kwaliteitsniveau van in de openbare ruimte te gebruiken materialen toe te passen. En minstens even belangrijk: door aan de randen van de pleinen de juiste (publiekaantrekkende) voorzieningen te realiseren. Door al dit soort maatregelen wil de gemeente nadrukkelijk ook de ontmoetingsfunctie van het Stadshart verbeteren. Een van de eerste ontwikkelingen hiervoor is de herinrichting van het Wegstapelplein tot aantrekkelijk plein in plaats van een rondrijlus voor de auto's.

Bij het Stadhuisplein zet de gemeente – naast het verbeteren van de openbare ruimte – in op het toevoegen van meer kwaliteitshoreca aan de randen, zodat het plein echt als horecaplein kan gaan fungeren.

Groener Stadshart

Een aantrekkelijke beleving van de binnenstad wordt sterk bepaald door de inrichting. Waar de Dobbe en de (rand van de) Dorpsstraat kwaliteit kunnen ontlend aan kwalitatieve groene elementen, mist het stadshart aan dergelijke groene elementen. De sobere en doelmatige inrichting van het stadshart kan worden doorbroken door het toevoegen van groene kwaliteiten. Hierbij kan als ordenend principe gedacht worden aan een groene ringstructuur, zo-



Wegstapelplein - van verkeersplein naar gezellig plein

als die ook rond de historische Dorpsstraat ligt, waarmee nieuwe perspectieven voor nu nog braakliggende- of transformatiegebieden in het centrum ontstaan. Een groener stadshart draagt bij aan de beleving het kernwinkelgebied en die van de totale binnenstad. De grotere groen ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld een overkluisde Europaweg of het gebied rond het Bovenlangs biedt mogelijkheden om een compact programma te combineren met nieuwe groene ruimte voor activiteiten en routes, waarmee barrières worden afgezwakt of worden opgelost. Ook op kleinere schaal zijn er volop kansen om het stadshart vriendelijker, prettiger en groener te maken.

De binnenstad verbinden

Aantrekkelijke verbinding met Woonhart

Zoals beschreven is bij het Woonhart wordt de Luxemburglaan in de toekomst een aantrekkelijke verbinding tussen Stadshart en Woonhart. Daarnaast is een aantrekkelijke verbinding naar de Dorpsstraat via het Dobbegebied van cruciaal belang.

Goede verbindingen met omgeving binnenstad

Ook het verbeteren van de verbinding van het Stadshart met de directe omgeving en de omliggende woonwijken is een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Het gaat daarbij met name om het realiseren



Promenadeplein - voorbeeld thematisch kinderplein met groene gevel

van goede loop- en fietsroutes naar de omliggende wijken. Bij de wijk Driemanspolder speelt de J.L. Van Rijweg een cruciale rol, aangezien dit een veelgebruikte route is om in het Stadshart te komen. De J.L. Van Rijweg moet in stappen een aantrekkelijke aanloopstraat worden met bijpassende bebouwing en programma.

Ontwikkelen binnenstadscultuur

Steeds beter aanbod aan functies
Stapsgewijs wil de gemeente in het Stadshart tot een steeds beter aanbod aan functies komen. De komende jaren bieden ontwikkellocaties zoals, het vijvertje bij bovenlangs, de brandweer- en politielocatie, alsook leegstaande kantoren hiertoe kansen.

Het schuiven met functies is van belang om elke functie op de best passende locatie te situeren. Op de lange termijn zal het Stadhuis bijvoorbeeld beter op een andere plek in de binnenstad kunnen staan. De huidige locatie is dan zo in te richten dat een betere en meer zichtbare verbinding met de Culturele As tot stand komt. Tevens is de locatie uitermate geschikt om in combinatie met stedelijke voorzieningen ook een woonprogramma te realiseren. Het is een van de mooiste plekken om te wonen in de binnenstad: aan de Dobbe, dicht bij de winkels, horeca, het openbaar vervoer en Park Palenstein.

Meer Horeca

In het Stadshart is er behoefte aan extra

horeca waardoor het aanbod en de diversiteit kan groeien. Voor de aantrekkelijkheid is het belangrijk om de horeca daarbij op een aantal plekken te concentreren, met name rondom de pleinen, het Oostwaarts en het Westwaarts. Zo wil de gemeente op het Wegstapelplein horeca een duidelijke plek gaan geven en de horeca op het Stadhuisplein verder uitbreiden. Het Stadhuisplein samen met het Oostwaarts is bijvoorbeeld het meest geschikt als de plek voor nachthoreca. Het Westwaarts is gericht op de snelle hap. Daarnaast zijn de paviljoentjes aan de Waranda uitstekende plekken voor het toevoegen van horeca die gericht is op het veraangenamen van een dagje shoppen. Nachthoreca aan het Stadspark is uitgesloten evenals aan de Europaweg 5. Bij het realiseren van nieuwe horeca in het Stadshart is het zaak om het type horeca en de daarbij horende sluitingstijden zorgvuldig per plek af te stemmen.

Inzetten op stedelijke woonmilieu's

Toevoegen wonen

Het toevoegen van woningen kan op de eerste plaats door het ontwikkelen van een aantal nog braakliggende locaties zoals aan de Denemarkenlaan. Op de tweede plaats door het gaan transformeren van kantoren naar een woonfunctie. In het Stadshart en omgeving bevinden zich namelijk meerdere panden die (deels) leegstaan of op termijn leeg kunnen komen te staan. Om specifiek meer woningen voor jongeren te realiseren



wil de gemeente naast nieuwbouw ook de mogelijkheden bekijken om huurwoningen in het Stadshart om te labelen voor jongeren. Hiertoe gaat de gemeente het gesprek aan met de woningcorporaties. Op de vierde plaats wordt de mogelijkheid om bepaalde gebouwen op te toppen onderzocht. Liefhebbers van hoogstedelijk wonen vinden in het Stadshart een woning.

De binnenstad presenteren

Herkenbare entrees

Het Stadshart is van buitenaf moeilijk herkenbaar, omdat het met zijn achterkant naar de omgeving is gebouwd. Dit verslechtert de aantrekkelijkheid en vindbaarheid van het Stadshart. Voor een aantrekkelijke binnenstad zijn duidelijke en gastvrije entrees gewenst. De gemeente wil daarom inzetten op: het van achterkanten weer voorkanten maken, het realiseren van goed herkenbare entrees/stadspoorten, het creëren van aanloopstraten en het realiseren van bebouwing met een herkenbare binnenstedelijke uitstraling. De Europaweg is nu vooral een verkeersader, deze moet veel meer een uitnodigende entree van de binnenstad gaan vormen bijvoorbeeld door overkluizing van de tunnelbak (zoals beschreven staat bij *Groener Stadshart*). De Denemarkenlaan en de Luxemburglaan zijn de entrees van het Stadshart en moeten als entree herkenbaar worden. Het Stadshart beschikt over twee Randsta-

drailstations en een busstation. Deze stations vormen de kennismaking voor veel bezoekers met het Stadshart. Het is zaak om in de toekomst de waarde die deze stations hebben als entrees van het Stadshart nog veel meer te gaan benutten. Onder andere door het Randstadrailstation onder het Stadhuisplein veel zichtbaarder te maken, alsook de sociale veiligheid en de rolstoeltoegankelijkheid er te verbeteren. Bij station Centrum West (bus- en Randstadrailstation) is de opgave om het huidige karakter van toch vooral een verkeersplein om te vormen naar een ontmoetingsplein.

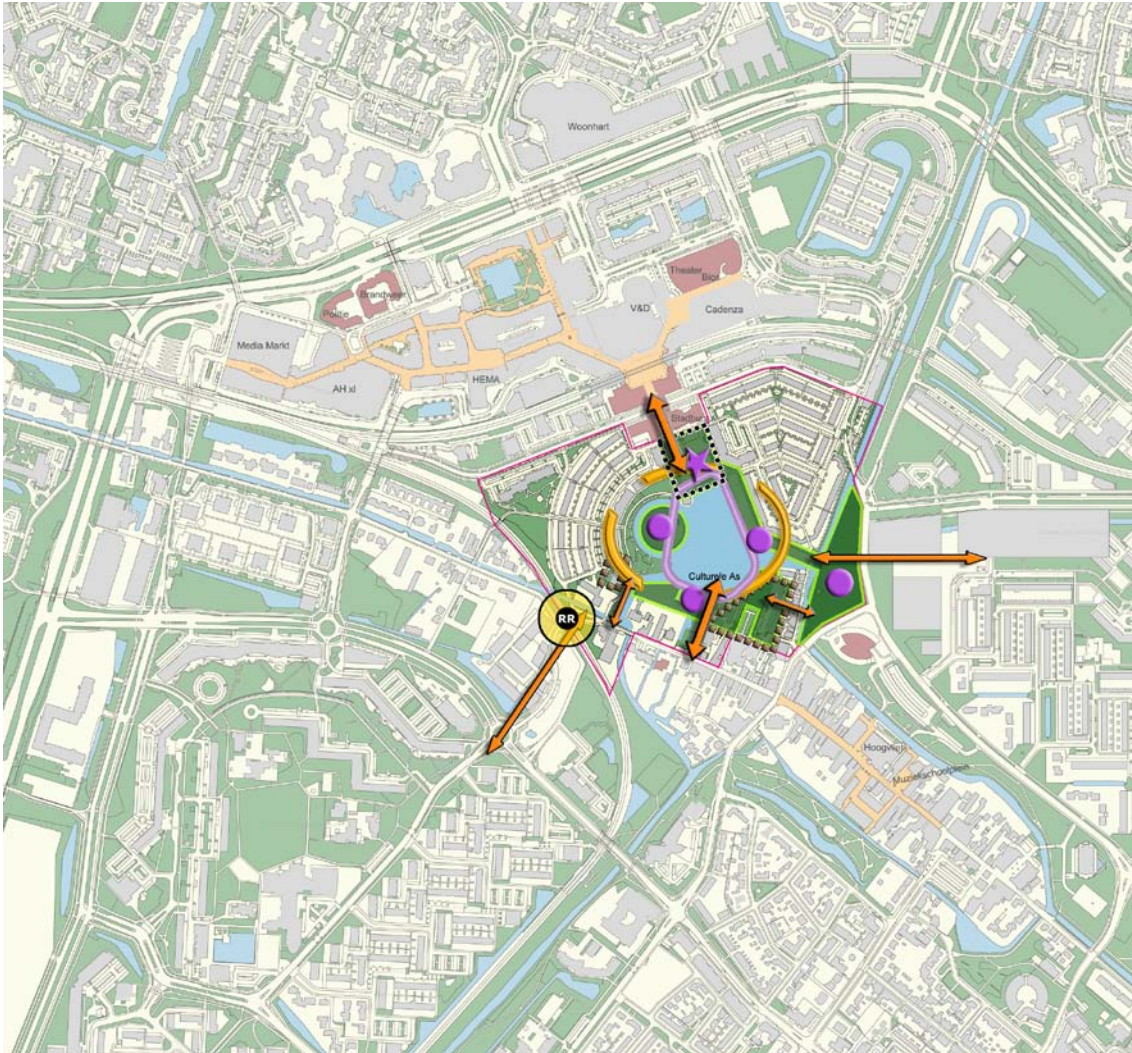


Denemarkenlaan - locatie voor jongerenhuisvesting



Centrum West - belangrijke entree van de binnenstad

Uitwerking Dobbegebied



Legenda

-  Concentratie van cultureel programma rond de Dobbe
-  Intensivering van bruisend horecaprogramma
-  Verbetering route Stadshart-Dobbe en Dobbe-Dorpsstraat
-  Versterken bereikbaarheid openbaar vervoer - nieuwe Randstadrailhalte
-  Verbeteren bereikbaarheid vanuit de omgeving (fiets- en voetgangers)
-  Versterking landschappelijke kwaliteit o.a. realisatie stadspark Park Palenstein
-  Potentiele ontwikkellocatie - toevoegen nieuwe dorps-woonprogramma
-  Potentiele ontwikkellocaties - marktplein

5.4 Dobbegebied

Wensbeeld

Het Dobbegebied is getransformeerd tot het bruisende en culturele hart van de stad. Het Dobbegebied is een aantrekkelijk verblijfsgebied, met hoogwaardige horeca, kunst en cultuur in een parkachtige setting. Het Dobbegebied is de evenementenlocatie van Zoetermeer. Het Dobbegebied is met het openbaar vervoer goed bereikbaar doordat bij de Bijdorplan een Randstadrailhalte is gerealiseerd.

Huidige ontwikkelingen

Bijzondere plekken realiseren

Culturele As

De Culturele As is het meest toonaangevende project dat de gemeente in de komende jaren voor de Zoetermeerse binnenstad realiseert. Het project heeft als doel om een goede verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat tot stand te brengen, alsook om van het Dobbegebied een aantrekkelijk zelfstandig verblijfsgebied te maken. De belangrijkste onderdelen van het plan zijn: een aantrekkelijke rondloop rondom de Dobbe voor langzaam verkeer, hoogwaardige woningen voor liefhebbers van het stedelijke leven in een parkachtige setting, kwaliteitshorecagelegenheden aan de rondloop en het zogeheten Stadsforum dat mogelijk plaats gaat bieden aan een stadsmuseum, debat-/exp

ositieruimte, bibliotheekfuncties en horeca. Met het project wil de gemeente van het Dobbegebied echt een uniek verblijfsgebied maken. Een gebied dat door het gebruik van hoogwaardige materialen veel sfeer en kwaliteit uitademt en waar mensen vanuit de gehele stad op af komen om bijvoorbeeld lekker aan het water te zitten, elkaar te ontmoeten en/of een bezoek te brengen aan het Stadsforum.

De Culturele As gaat ook als aanjager dienen voor andere projecten rondom het Dobbegebied, zoals de kop van de Dorpsstraat.

Park Palenstein

Een echt stadspark is iets dat op dit moment ontbreekt in de binnenstad van Zoetermeer. Op de plek van de huidige Bernhardschool ontwikkelt de gemeente daarom in de nabije toekomst Park Palenstein. Het wordt een bijzondere plek voor heel Zoetermeer. Het park gaat onder andere plaats bieden aan een openluchttheater en biedt ruimte voor de gewenste optredens in het publieke domein. Ook zal het zorgdragen voor een goede verbinding van de wijk Palenstein met de binnenstad en als schakel tussen Stadshart, Dobbegebied en de Dorpsstraat.

Toekomstige ontwikkelingen

Bijzondere plekken realiseren

Het Culturele Hart van de stad

De gemeente zal in de komende jaren on-





Palenstein - Park Palenstein



Palenstein - Park Palenstein

derzoeken of er na het realiseren van het Stadsforum (project Culturele As) nog meer functies zijn die bij uitstek goed in het Dobbegebied passen. Door het verplaatsen van dit soort voorzieningen kan er in andere delen van de binnenstad ruimte ontstaan voor transformatie.

De zichtbaarheid van kunst en cultuur in de binnenstad kan en moet beter. Dit wordt mogelijk door het aanbod aan podiumkunsten, met name in de openlucht te vergroten. Daarnaast is het, mede met het oog op de zichtbaarheid, belangrijk om talenten met goede voorzieningen te ondersteunen, zodat zij zich verder kunnen ontwikkelen en hun vaardigheden daadwerkelijk kunnen uiten.

Markt wordt sfeervol plein aan de Dobbe
Voor de Markt geldt dat deze op termijn van een parkeerplein verandert in een aantrekkelijk bruisend en levendig plein aan het Dobbegebied. Een gedeelte van de Markt kan ten behoeve hiervan bebouwd worden.

De binnenstad verbinden

Randstadrailhalte Dobbegebied/Dorpsstraat
Wat betreft het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer zal de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om de Randstadrailhalte Dorp te verplaatsen naar de Dorpsstraat ter hoogte van de Bijdorplan. De bereikbaarheid van het Dobbegebied en de Dorpsstraat per open-

baar vervoer kan met een eigen Randstadrailstation namelijk enorm verbeteren.

Goede verbindingen met omgeving binnenstad

Ook het verbeteren van de verbinding van de binnenstad met de directe omgeving en de omliggende woonwijken is een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Het gaat daarbij met name om het realiseren van goede loop- en fietsroutes vanuit de Scholendriehoek in Palenstein, de wijk Palenstein als geheel en de wijk Driemanspolder. Door de herstructurering van Palenstein krijgt in ieder geval deze wijk (inclusief de Scholendriehoek) binnen afzienbare tijd een goede verbinding voor fietsers en voetgangers met de binnenstad.

Door de ontwikkeling aan de Bijdorplan wordt hier op dit moment aan een aantrekkelijke verbinding gewerkt.

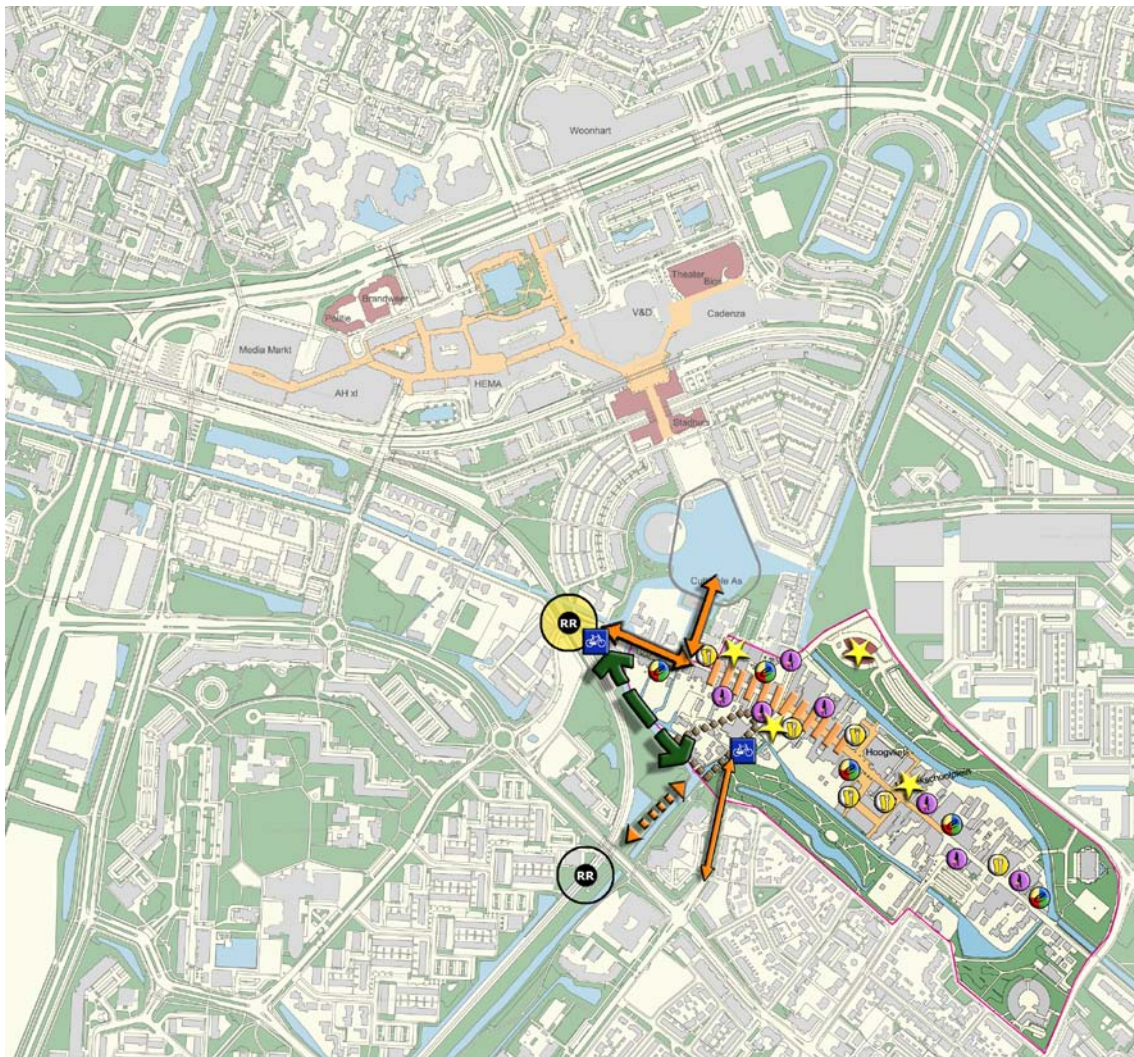


Markt - sfeervol plein aan de Dobbe












Dobbegebied - sfeer plein aan de Dobbe

Uitwerking Dorpsstraat



Legenda

-  Complementeren van groene ring rond de Dorpsstraat
-  Versterken programma (specialistische winkels, horeca en kunst en cultuur)
-  Versterken bereikbaarheid openbaar vervoer - nieuwe Randstadrailhalte
-  Goede verbindingen met de omgeving
-  Goede verbinding met nieuwe Randstadrailhalte cq. verbeteren bestaande verbinding
-  Optimaliseren verbinding oost en westzijde Dorpsstraat tot aantrekkelijk voetgangersgebied
-  Nieuwe bewaakte fietsenstallingen bij entreezones
-  Bijzondere plekken behouden en versterken
-  Potentiele ontwikkellocatie - toevoegen nieuwe dorps-woonprogramma

5.5 Dorpsstraat

Wensbeeld

De Dorpsstraat is de straat waar je naar toe gaat voor speciale winkels, gallerietjes, kunst in de openbare ruimte, en horeca in een historische setting met een groene ringstructuur. Hierbij is de vestiging van een enkele grotere publiekstrekker niet uitgesloten. Het historisch karakter wordt waar mogelijk versterkt. De levendigheid van de Dorpsstraat is dan ook niet meer alleen te vinden in het middengedeelte maar in de gehele Dorpsstraat. De entree via de Delftsewallen heeft een uitstraling die bij de Dorpsstraat past. De Dorpsstraat is goed te vinden via onder andere een duidelijke routing. De bereikbaarheid van de Dorpsstraat is sterk verbeterd door

een nieuw Randstadrailstation op het tunneltje aan de Bijdorplan. Voor de fietsers is er een gratis bewaakte fietsenstalling.

Huidige ontwikkelingen

Bijzondere plekken realiseren

Bedrijveninvesteringszone (BIZ)

Op dit moment is de gemeente samen met de ondernemers van de Dorpsstraat bezig met het oprichten van een BIZ. Aan de hand van deze BIZ investeren de ondernemers in de toekomst gezamenlijk in een aantrekkelijke, schone en veilige Dorpsstraat.

Aanpakken kruispunt Delftse- en Leidsewallen en de Dorpsstraat

Een goede verbinding tussen het gedeel-



Dorpsstraat - kruispunt aantrekkelijker maken voor voetgangers

te van de Dorpsstraat waar nu de meeste winkels gevestigd zijn (het middegebied) en de Kop van de Dorpsstraat' is van groot belang om het voorzieningenaanbod in de Dorpsstraat in de volle lengte van de straat te kunnen ontwikkelen. Het kruispunt ter hoogte van de Delftsewallen en Leidsewallen vormt op dit moment voor voetgangers een te grote verkeersbarrière. Het is dan ook zaak om het kruispunt veel meer voetgangersvriendelijk in te richten, zodat voetgangers eerder geneigd zijn om over te steken en ook de 'Kop van de Dorpsstraat (Dorpsstraat - West)' te bezoeken. Dit is onderdeel van Verkeersplan Dorp.

De binnenstad verbinden

Verkeersplan Dorp

Het recent opgestelde Verkeersplan Dorp draagt zorg voor een betere bereikbaarheid van de Dorpsstraat. Het verkeersplan leidt tevens tot een betere doorstroming, parkeerrouting en veiligheid rondom de Dorpsstraat.

Toekomstige ontwikkelingen

Bijzondere plekken realiseren

Dorpsstraat

(specifieke winkels, cultuur, horeca en kunst)

Om de Dorpsstraat (nog) meer onderscheidend te maken ten opzichte van het

Stadshart en het Woonhart wil de gemeente de Dorpsstraat verder ontwikkelen tot een echte straat met unieke detailhandel, sfeervolle horeca, kunst en cultuur.

De voorgestane straat kan concreet ontstaan door in de Dorpsstraat: de komst van bijzondere en specialistische winkels als tegenhanger van de ketenzaken in het Stads- en Woonhart verder te stimuleren; Meer ruimte te bieden – ook qua regelgeving – aan horecagelegenheden en terrassen; Het Stadsforum en het CKC als belangrijkste aanjagers van kunst en cultuur in te zetten en daarnaast de komst van galleries, expositieruimten en kunst en optredens in de openbare ruimte te bevorderen. Voor de uit te stralen sfeer in de historische Dorpsstraat is het van belang dat het historisch karakter versterkt wordt door onder andere het verbeteren van de uitstraling van panden die niet bijdragen aan de sfeer.

De binnenstad verbinden

Gratis bewaakte fietstalling en Randsta-drailstation

Nadrukkelijk is het de bedoeling om in de komende jaren – naast het verbeteren van de bereikbaarheid per auto – in te zetten op het verbeteren van de bereikbaarheid van de Dorpsstraat per fiets en openbaar vervoer. Onder bezoekers die per fiets de Dorpsstraat bezoeken is er, net zoals in het Stadshart, behoefte aan een gratis bewaakte fietsstalling. De gemeente zal zich daarom inspannen om in de na-



bij toekomst een dergelijke voorziening ook in de Dorpsstraat te realiseren.

De bij de ontwikkeling van het Dobbengebied genoemde Randstadrailhalte is een stimulans voor het ontwikkelen van de 'Kop van het Dorp' en verbetert de bereikbaarheid van de Dorpsstraat sterk.

Rondloop Dorpsstraat

Aan de zuid-westkant van de Dorpsstraat is het niet mogelijk om te wandelen in een groene ring rondom de Dorpsstraat. Door in dit gedeelte een wandelpad aan te leggen wordt het "wandelrondje Dorpsstraat" vervolmaakt.

Ontwikkelen binnenstadscultuur

Ontwikkeling kop van de Dorpsstraat

De gemeente streeft ernaar om de 'Kop van de Dorpsstraat' in de komende jaren verder te ontwikkelen met winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Het uitvoeren van het project Culturele As is voor het slagen hiervan cruciaal. Immers: met het uitvoeren van het project krijgt de kop van de Dorpsstraat in de komende jaren de gewenste goede fysieke verbinding met het Stadshart en het Stadsforum voorziet als trekker in de voor nieuwe voorzieningen benodigde bezoekersstromen.

Het nieuwe amateurtheater

Het voornemen is om te onderzoeken of het nieuwe amateurtheater op het terrein rondom het CKC gerealiseerd kan worden. In het nieuwe amateurtheater wordt onder andere door Greg en Baud opgetreden. Het nieuwe amateurtheater brengt levendigheid en bruis voor zowel de dorpsstraat als park Palenstein, waar het bij kan dragen aan de optredens bij het openluchtpodium. Ook kan het nieuwe amateurtheater als belangrijke aanjager voor kunst en cultuur in en om de dorpsstraat gaan functioneren.

Inzetten op stedelijke woonmilieu's

Wonen blijven stimuleren

In de Dorpsstraat wordt al meer dan tien jaar lang het wonen gestimuleerd vanwege de levendigheid, sociale veiligheid en het draagvlak van de voorzieningen. Dit beleid is succesvol geweest en heeft bijgedragen aan een substantiële toevoeging van het wonen in de Dorpsstraat boven de winkels (zowel bestaande als nieuwe) en op de achtererven. De gemeente gaat door met dit beleid voor het stimuleren van het historische dorpse wonen op een unieke locatie.

De binnenstad presenteren

Verbetering entrees

De zuidelijke entree van de Dorpsstraat aan de Delftsewallen heeft niet de entree die bij de historische Dorpsstraat past. Bebouwing

uit de jaren zeventig waar nu tijdelijk van Herwijnen in gevestigd is detoneert met de historische omgeving. Herontwikkeling van deze locatie met bij de Dorpsstraat passende architectuur is zeer gewenst. Ook andere entrees zoals de entree via de Leidschewallen kunnen nog verbeterd worden.



Delftsewallen - aantrekkelijke entree Dorpsstraat



3D Lichtshow



voorbeeld bewegwijzing

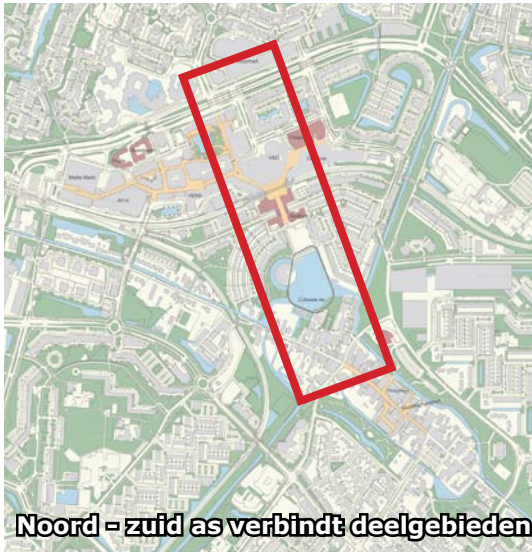
5.6 De binnenstad als geheel

De binnenstad als geheel gaat in op uitwerkingen die niet in een deelgebied zijn onder te brengen en juist voor de gehele binnenstad gelden.

De binnenstad verbinden

Noord - Zuid as

Als belangrijke verbindende zone in de Binnenstad wordt de noord - zuid as gezien vanaf het Woonhart via Stadshart en Dobbegebied tot de dorpsstraat. Door in de zone levendige functies toe te voegen en het openbare gebied aantrekkelijk te maken wordt deze zone een belangrijk en levendig koppelstuk van de verschillende gebieden.



Noord - zuid as verbindt deelgebieden

Goede Bewegwijzering en duidelijke routing

In de Zoetermeerse binnenstad komt er bewegwijzering voor voetgangers met goede informatie over zowel gebieden, culturele instellingen, stations, winkels als parkeergarages.

De bewegwijzering en routing voor auto's moet eveneens beter. Op langere termijn wil de gemeente hiertoe een parkeerrouteinformatiesysteem voor de gehele binnenstad introduceren. Als eerste stap start de gemeente met het opzetten van een goede routing voor de afzonderlijke gebieden zoals ze vermeld staan bij de deelgebieden.

Ontwikkelen binnenstadscultuur

Afstemming programma Bleizo

Het ontwikkelen van de nieuwe leisure- en kantoorlocatie Bleizo mag er in de toekomst niet toe leiden dat de Zoetermeerse binnenstad voor bezoekers aan aantrekkingskracht verliest. Wanneer wel sprake is van negatieve effecten dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Samenwerking kunst en cultuur versterken

Het is onder meer zaak om de samenwerking tussen de culturele en kunstinstellingen in de binnenstad meer te gaan stimuleren. Juist het combineren van de activiteiten van verschillende instellingen levert namelijk aansprekende kunst en cultuurpodia op. Bij het Thrillerfestival is dit reeds goed gelukt. Doordat verschillende instellingen goed samenwerken is in

de afgelopen jaren een veel interessanter en completer festival ontstaan. Om de samenwerking tussen de verschillende kunst en cultuurinstellingen in de volle breedte te stimuleren kan de gemeente hiertoe een toekomstig beloningssysteem opzetten.

Leisure en hotel in de binnenstad

Het is belangrijk om een aantrekkelijke leisurefunctie – uiteraard wel passend bij maat en schaal van de binnenstad – in de binnenstad te situeren. Dit maakt de binnenstad onderscheidend ten opzichte van andere binnensteden en zorgt ervoor dat Zoetermeer als 'leisurestad' ook in de binnenstad voelbaar is. De gemeente zet zich daarom in de toekomst in voor een leisurefunctie in de binnenstad. Deze leisurefunctie moet uiteraard passend zijn in een binnenstad.

Tot slot is het goed om in de toekomst hotelfuncties in de binnenstad te situeren. Ten opzichte van hotels langs de snelweg biedt een hotel in de binnenstad als belangrijk voordeel dat gasten ('s avonds) nog allerlei ontspannende activiteiten in de directe omgeving kunnen gaan ondernemen. In feite creëer je met een hotel in de binnenstad dus als het ware een soort leisurefunctie.

Tijdelijke invulling leegstand

In de Zoetermeerse Binnenstad is er sprake van leegstand. Om deze panden toch te kunnen laten bijdragen aan een sfeervolle en bruisende binnenstad is het interessant om deze panden een tijdelijke invulling te

kunnen geven met bijvoorbeeld kunstenaars, startende bedrijven etc..

Binnenstad als evenementenlocatie

In de toekomst wordt de binnenstad nog meer ontwikkeld als dé evenementen- en festival locatie van Zoetermeer en de regio ontwikkeld. Hiertoe zijn een aantal mogelijkheden denkbaar. De kermis, die nu meer aan de rand van de stad plaatsvindt, is weer in de binnenstad te zien. Zo is er naast de bestaande evenementen en festivals nog plaats voor een aantal andere evenementen, die meer op specifieke doelgroepen zoals jongeren gericht zijn. De gemeente heeft als uitgangspunt dat nieuwe evenementen moeten voortkomen vanuit de behoeftes van de Zoetermeerders en dat het zaak is deze stapsgewijs op te bouwen. Ook is het zeer wenselijk om de evenementen en festivals meer af te gaan stemmen



Oldtimers in de Dorpsstraat

op de identiteit van de verschillende deelgebieden van de binnenstad. Hun imago en attractiviteit kan daardoor verder verbeteren. De oldtimersdag in de Dorpsstraat is hier een voorbeeld van. Voorts is het goed om de (bestaande) sportevenementen die Zoetermeer als 'leisurestad' organiseert meer te gaan 'linken' aan de binnenstad. Het organiseren van de finish van de Ronde van het Groene Hart vormt hiervan een goed voorbeeld.

Lobby voor Onderwijs

Er gaat een actieve lobby gevoerd worden om (hogere) onderwijsinstellingen in de Zoetermeerse binnenstad te huisvesten. Te denken valt hierbij aan een leisure-opleiding, een musical-/theaterschool, een topsportschool en/of een volksuniversiteit. Dit soort onderwijsinstellingen heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren met een stedelijke leefstijl en zorgt voor een levendiger binnenstad.

Inzetten op stedelijke woonmilieus

Toevoegen van woningen

Er is op termijn ruimte voor nog zo'n duizend woningen op de lange termijn in de binnenstad. Dit is door realisering van al lopende projecten zoals de Culturele As, Cadenza en de Denemarkenlaan. Ontwikkeling van braakliggende gronden zoals het Woonhart II, herontwikkeling van locaties zoals de brandweer/politie en transformatie van leegstaande kantoren en optoppen van bestaande gebouwen. Dat betekent een sub-

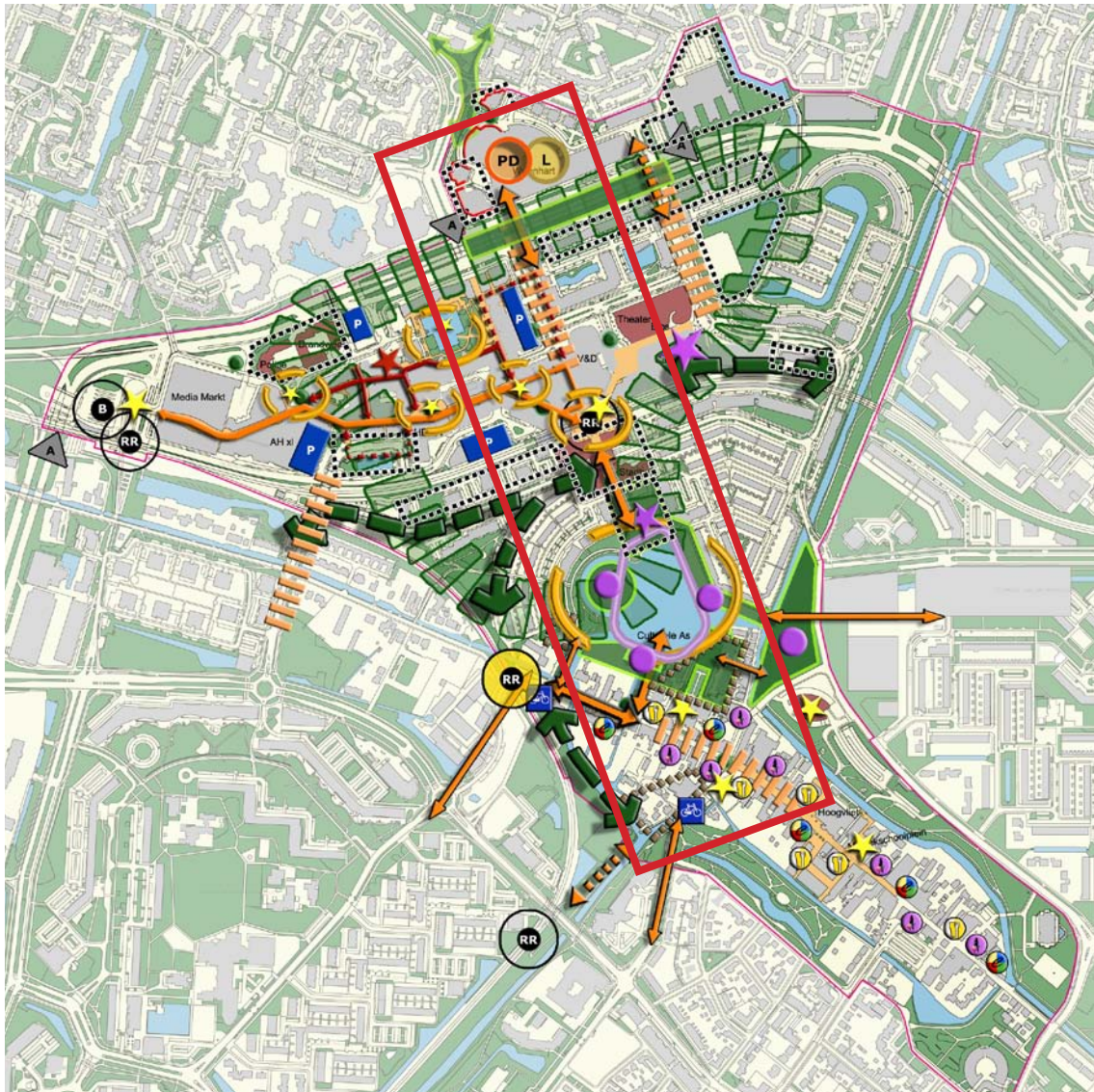
stantiële toename van het aantal woningen.

De binnenstad presenteren

Marketing van de binnenstad

De binnenstad heeft op dit moment al veel te bieden maar dat is bij de gebruikers van de binnenstad lang niet altijd even goed bekend. Een goede binnenstadsmarketing zorgt voor meer bekendheid met de binnenstad en alles wat er te doen is. Het trekt daardoor meer bezoekers naar de binnenstad. Door de krachten te bundelen en de binnenstad als geheel te promoten wil de gemeente dit probleem aanpakken. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan het inzetten van nieuwe media, zoals een website, waarop alles over de binnenstad te vinden is. Of het ontwikkelen van speciale routes langs aansprekende winkels of een horecaroute. Ook het promoten van de binnenstad langs de hoofdwegen is een goede optie: door bij het verkopen van reclameruimte gelijk te regelen dat er een bepaalde hoeveelheid reclame over de binnenstad op komt. Tot slot is het nodig om de binnenstad op de stations en andere plekken waar veel mensen komen, waaronder de grootschalige leisurevoorzieningen, te promoten. Onder andere door het aanbieden van (dag)arrangementen: bezoekers verleiden tot een theaterbezoek of hapje eten in de Dorpsstraat na het skiën, raften, klimmen, schaatsen of golfen. De marketing van de binnenstad richt zich ook op het promoten van de binnenstad als aantrekkelijker woonlocatie.

Samenvatting uitwerking totale binnenstad



5.7 Samenvatting

De Zoetermeerse binnenstad bestaat in de toekomst uit vier sterke gebieden elk met een eigen sfeer en programmering die complementair zijn aan elkaar. Elk gebied is aantrekkelijk genoeg om zijn eigen bezoekers te trekken. Het Woonhart is de plek voor perifere detailhandel en leisure, het Stadshart de plek voor de (inter)nationale ketens, Het Dobbegebied is het hart van de stad met horeca, evenementen en culturele instellingen, de Dorpsstraat is de plek voor speciale winkels, kunst en cultuur en horeca in een historische setting. In de binnenstad is het mogelijkmeer bijzondere plekken te realiseren door o.a. een sfeervolle inrichting en thematisering van de pleinen. De vier gebieden zijn goed met elkaar verbonden door middel van een aantrekkelijke verbinding voor Woonhart – Stadshart bij de Luxemburglaan en voor het Stadshart – Dobbegebied door Zuidwaarts. Hierdoor is het goed mogelijk om van meerdere sferen te genieten als je daar behoefte aan hebt. De binnenstad is op een aantrekkelijke manier met de omgeving verbonden door aanloopstraten en heeft een aantrekkelijke groene ring die de binnenstad niet alleen op een ontspannen manier met elkaar verbindt maar ook zorgt voor extra aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden. De kwaliteit van de parkeervoorzieningen en routing is hoog. Voor voetgangers is er bewegwijzering in de binnenstad.

Er heeft zich een binnenstadscultuur ontwikkeld met een compleet en divers winkelaanbod verspreid over de vier gebieden. Met horeca en terrasjes rondom de pleinen en stadspark in het Stadshart, rondom de rondloop in het Dobbegebied en in de gehele Dorpsstraat. De binnenstad is de evenementenlocatie van de stad met als stralend middelpunt het Dobbegebied. Op het gebied van kunst en cultuur wordt er ingezet op twee nieuwe gebieden met de ontwikkeling van het Dobbegebied en de Dorpsstraat Cultuurstraat, kunst wordt beter zichtbaar en er is meer ruimte voor (spontane) optredens. Er komt Leisure en een hotel. In de Zoetermeerse binnenstad zijn er veel meer woningen voor mensen zoals jongeren die graag in een binnenstad willen wonen met al zijn activiteiten en op deze manier veel bijdragen aan de levendigheid. Naast de ontwikkellocaties worden hiervoor leegstaande kantoren getransformeerd. Bij de toegevoegde woningen zijn een aantal woonmilieus te onderscheiden; historisch wonen in de Dorpsstraat, parkachtig wonen rondom de Dobbe en hoogstedelijk wonen in het Stadshart. Promotie en marketing zorgen ervoor dat de potentiële bezoekers weten wat er allemaal te doen is en dat de binnenstad goed vindbaar is. De binnenstad heeft duidelijke entrees. De Zoetermeerse binnenstad; een plek voor jong en oud, een plek om elkaar te ontmoeten, om leuke dingen te doen en waar het leuk wonen is.



6

Realisatie



6 Realisatie

6.1 De Realisatie

In de vorige hoofdstukken is ingegaan op de ambities van de binnenstad en de uitwerking van de ambities in de verschillende gebieden. Dit hoofdstuk gaat in op het realiseren van de ambities.

6.2 Samen met anderen

Om goed en gedegen met de ambities van de Visie Binnenstad aan de slag te gaan en tot resultaten te komen is een uitvoeringsprogramma nodig. Aan de hand van het uitvoeringsprogramma brengt de gemeente samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in de binnenstad en kan het inspelen op kansen. Het is de bedoeling het uitvoeringsprogramma te monitoren, zodat ingespeeld kan worden op de actualiteit en veranderde omstandigheden. Immers prioriteiten kunnen veranderen, sommige projecten en activiteiten vinden geen doorgang en/of nieuwe projecten en activiteiten dienen zich aan.

6.3 Aan de slag met een uitvoeringsprogramma

Om goed en gedegen met de ambities voor de binnenstad aan de slag te gaan en voortvarend tot resultaten te komen is een uit-

voeringsprogramma nodig. Het is voor het eerst dat de gemeente voor de binnenstad alle projecten, activiteiten en producten in een uitvoeringsprogramma gaat bundelen.

Aan de hand van een uitvoeringsprogramma is de gemeente in staat om samenhang aan te brengen in de verschillende ontwikkelingen die in de binnenstad spelen en kan ze de juiste prioriteiten stellen. Met name het stellen van prioriteiten is nodig: door een keuze te maken tussen projecten en niet alles tegelijk te willen doen nemen de kansen op successen toe.

De gemeente monitort het uitvoeringsprogramma. Hierdoor is het mogelijk om in te spelen op de actualiteiten en veranderde omstandigheden. Zo is bijvoorbeeld in te spelen op een nieuw idee van een ondernemer dat heel goed bijdraagt aan de ambities en dat de gemeente daarom graag wil faciliteren. Of een project dat eerst alleen op langere termijn haalbaar bleek kan de gemeente door gewijzigde omstandigheden toch op korte termijn uitvoeren. Ook kunnen projecten stopgezet worden als ze bijvoorbeeld door veranderde omstandigheden niet haalbaar blijken.

In de Visie zijn zowel de ingrepen die op korte als de lange termijn spelen benoemd.

In het Uitvoeringsprogramma noemt de gemeente alleen de projecten, activiteiten en producten die op korte termijn spelen. De lange termijnprojecten komen vanzelf als de tijd rijp is – bij het herijken – in het uitvoeringsprogramma terecht.

6.4 De organisatie

In de binnenstad gebeurt veel: er zijn continue volop ontwikkelingen gaande. Om deze ontwikkelingen optimaal bij te laten dragen aan de ambities voor een sfeervolle, bruisende en gastvrije binnenstad is afstemming tussen de ontwikkelingen en één duidelijk aanspreekpunt vanuit de gemeente van groot belang. Binnen de gemeentelijke organisatie stelt de gemeente daarom een programmamanager binnenstad aan.

De programmamanager binnenstad is binnen de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen uit de visie. Dit betekent dat de programmamanager de samenhang tussen de projecten bewaakt, er op let dat ontwikkelingen daadwerkelijk bijdragen aan de ambities en er voor zorgt dat de juiste functies zich op de juiste plek vestigen. De programmamanager is verder hét aanspreekpunt voor externen. Ook verbindt hij partijen met elkaar en heeft een aanjagende rol voor de ontwikkeling van de binnenstad. Hij stelt voorts het uitvoeringsprogramma op.

De programmamanager richt ook een 'binnenstadclub' op waarvan de leden bestaan uit vertegenwoordigers van de bewoners, ondernemers, eigenaren, culturele instellingen, jongeren, belangenorganisatie, stadspanelleden en de gebruikers van de binnenstad. Naast de 'binnenstadclub' zal er een creatieve denktank Binnenstad Zoetermeer tot stand komen. Door middel van deze binnenstadclub en denktank borgt de programmamanager een goede samenwerking met alle bij de binnenstad betrokken instanties en zorgt hij voor creatieve input. Wat betreft dit laatste is het ook belangrijk om op gezette tijden de samenwerking op te zoeken met andere gemeenten, waaronder met name de New Towns: om goede ideeën op te doen en te leren.

6.5. Financiering

De financiering van projecten uit de Visie Binnenstad zal naast de gebruikelijke financieringsvormen binnen de gemeente voor een deel ook kunnen komen uit de Reserve InvesteringsFonds 2030. Dit fonds is speciaal ingesteld voor projecten die bijdragen aan de Stadsvisie. Zo kan per deelgebied bepaald worden, welke ontwikkelingen haalbaar zijn en welke niet. Zo kunnen bijvoorbeeld projecten die financieel verliesgevend zijn maar wel een grote kwalitatieve

bijdrage leveren aan de ambities van de binnenstad binnen de totale financiële exploitatiegrens toch tot stand komen door een gerichte en afgewogen inzet van de middelen uit de Reserve InvesteringsFonds 2030 (RIF 2030). Ook zal de gemeente op zoek gaan naar externe financieringsbronnen, bijvoorbeeld vanuit het Rijk en de Europese Unie. Een voorbeeld hiervan zijn de ISV-3 gelden. Door de binnenstad als één geheel te bekijken is het mogelijk om beter en doeltreffender de verschillende financieringsstromen in te zetten.

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet verschaffen gemeenten een nieuw grondbeleidsinstrumentarium om de regie sterk in eigen handen te houden. Hoewel dit geen garantie geeft om kosten daadwerkelijk te kunnen verhalen, zal de gemeente hiervan gebruik maken, indien dit nodig is. Een eventueel tekort is in een vroegtijdig stadium inzichtelijk, zodat ook hierover een afgewogen besluit genomen kan worden.

6.6 Prioritering

De Visie Binnenstad geeft de spelregels aan voor de ontwikkeling voor de binnenstad. Het uitvoeringsprogramma geeft aan welke ontwikkelingen nu in gang gezet kunnen worden om de doelstellingen van de ambities te bereiken. Het uitvoeringsprogramma

bestaat uit bestaande en nieuwe projecten, activiteiten en producten. De nieuwe projecten zijn geselecteerd op een grote bijdrage die wordt geleverd aan de ambities van de binnenstad. Er is hierbij ook nadrukkelijk gezocht naar laaghangend fruit; projecten, activiteiten en producten die op korte termijn met een relatief kleine inspanning te realiseren zijn en veel kunnen betekenen in het straatbeeld van de binnenstad. Daarnaast worden een aantal projecten opgestart die op een langere termijn een grote bijdrage opleveren die essentieel is voor het bereiken van de ambities.

Het programma binnenstad zet als eerste in op een verdere thematisering en profilering van de vier deelgebieden door middel van de ontwikkeling van de Culturele As, het regieplan profilering Dorpsstraat, herprofilering Woonhart en intensivering winkelaanbod Stadshart. Er moet veel meer sfeer komen in de openbare ruimte; dit gebeurt enerzijds door het opstellen van een sfeerplan openbare ruimte en anderzijds door het daadwerkelijk herinrichten van het Wegstapelplein.

De verbindingen tussen de deelgebieden moet veel beter; de prioritering vanuit de gemeente ligt bij de verbinding Stadshart-Dobbegebied door middel van de verlevendiging van de plint van het Stadhuis. De verbinding Stadshart-Woonhart wordt op kleinere schaal opgepakt door verbetering

van de openbare ruimte.

Toevoeging van horeca is de wens van de bezoekers van de binnenstad; door middel van het stimuleren van het uitgaansleven wordt proactief samen met de eigenaren gezocht naar geïnteresseerde horecaondernemers. Het Stadsforum is de belangrijkste toevoeging op het gebied van cultuur.

Het toevoegen van wonen gebeurt door projecten als de Culturele As, de Denemarkenlaan en de transformatie van kantoren. Het uitvoeringsplan transformatie kantoorlokaties Zoetermeer wordt hiervoor ontwikkeld.

Door het marketingplan wordt de promotie van de binnenstad veel professioneler opgepakt en als laatste maar zeker niet minst belangrijke komt er een bewegwijzering voor voetgangers door de gehele binnenstad.

6.7 Samenvatting

Het ontwikkelen van een sfeervolle, bruisende en gastvrije binnenstad kan de gemeente niet alleen. Alleen samen met anderen is dit mogelijk. Alle ontwikkelingen worden samen met de inwoners en ondernemers verder ontwikkeld. Om deze samenwerking te stroomlijnen en de samenhang tussen de verschillende projecten te waarborgen wordt een Pro-

grammamanager Binnenstad benoemd. Deze is verantwoordelijk voor het realiseren van de ambities van de binnenstad en stelt jaarlijks het uitvoeringsprogramma op.

7 Colofon

De Visie Binnenstad is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Zoetermeer en door de gemeenteraad vastgesteld op 16 januari 2012

Contact:

Gemeente Zoetermeer

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Tel: 14079

e-mail: antwoord@zoetermeer.nl

website: www.zoetermeer.nl/binnenstad

Projectleider

Remko de Jong (Stadsontwikkeling)

Productie:

Hoofdafdelingen Bestuur, Ruimte en Welzijn

Afbeeldingen:

Beeldbank gemeente Zoetermeer:

voorpagina, 4, 6, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 28, 29, 34, 36, 37, 39, 40 en 86.

Boegheim.EU photography:

8, 9 en 30

gemeente Zoetermeer:

9, 12, 13, 16, 22, 26, 29, 31, 32, 42, 54, 56, 57, 58, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 78, 79, 81, 82, 84, 85 en 88

Wiel Arets Architects:

74

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

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

januari 2012