

# ENTREE

ONTWERP  
BEELDKWALITEITSPLAN  
ENTREE MIDDEN

# ENTREE

Onderdeel: Beeldkwaliteitsplan  
Datum: 11 januari 2022  
Status: Ontwerp



Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer  
Contactpersoon: Niek van der Velde  
Team: Marcel Keijzer, Niek van der Velde,  
Maud Roukens, Joris Groen



Beeldkwaliteitsplan: BURA Urbanism  
Contactpersoon: Bart Claassen  
Team: Floris van der Zee, Bart Claassen,  
Martha Seitanidou, Marina Lysenkova



In samenwerking met: LOLA Landscape Architects  
Contactpersoon: Teun Schuwer  
Team: Eric-Jan Pleijster, Teun Schuwer, Joost  
van de Ven, Marco Villa, Francesco Prete

## Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door BURA urbanism en LOLA landscape architects.

BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juist bronvermelding kan worden opgenomen.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>5</b>
	1.1 Inleiding	6
	1.2 Kwaliteitsbewaking	8
	1.3 Doel, leeswijzer & werking beeldkwaliteitsplan	10
	1.4 De nieuwe stad vernieuwt	12
<b>2</b>	<b>ENTREE MIDDEN</b>	<b>15</b>
	2.1 Plangebied	17
	2.2 DNA Entree Midden	19
	2.3 Uitgangspunten voor ontwerp	27
<b>3</b>	<b>OMGEVING STADSSTRAAT</b>	<b>31</b>
	3.1 Stedenbouwkundig concept	33
	3.2 Spelregels en richtlijnen	39
	3.3 Beeldkwaliteit	53
<b>4</b>	<b>OMGEVING ENTREEPOORT</b>	<b>81</b>
	4.0 Context Omgeving Entreepoort	82
	4.1 Stedenbouwkundig concept	84
	4.2 Spelregels en richtlijnen	91
	4.3 Beeldkwaliteit	101





# 1

## INTRODUCTIE

# 1.1 Inleiding

**Zoetermeer groeit en werkt zelfbewust aan een nieuwe schaa sprong: van groeikern naar volwassen stad. Toonbeeld van deze ontwikkeling is de gebiedstransformatie Entree: een nieuwe stadswijk met allure, midden in de bestaande stad. De gemeente Zoetermeer wendt hiermee de huidige verstedelijkingsopgave aan om binnenstedelijke verdichting in te zetten voor een stedelijke kwaliteits sprong en het toevoegen van nieuwe onderscheidende stedelijke leefmilieus. Om dit proces succesvol te laten verlopen is het van belang een wijk te creëren met een stedelijke identiteit, die samenhang kent, zowel op gebiedsniveau als in relatie met de rest van de stad.**

## PLANVORMING ENTREE, WELKOM IN ZOETERMEER

Waar nu sprake is van een grote weg met snelweguitstraling, een station zonder stad, grotendeels leegstaande kantoorgebouwen en overmatige wegprofielen, kom je straks thuis in Zoetermeer. Bewoners, bezoekers en passanten worden straks begroet door moderne woongebouwen met aantrekkelijke functies en voorzieningen in de plint, een hoogwaardig OV-knooppunt en aantrekkelijke routes die de stad beter verbinden en voeren langs aantrekkelijke plekken voor (actieve) ontspanning en ontmoeting. Entree biedt een aantrekkelijke omgeving voor zeker 4.500 woningen. En een thuis voor de inwoners van Entree, maar ook de plek waar inwoners van de rest van Zoetermeer voelen dat ze thuishkomen. Entree wordt een levendige groene stadswijk die stad, station en omliggende wijken verbindt. Een wijk waar prettig gewerkt en gewoond wordt en waar sprake is van contrast tussen een drukke levendige kant aan de stadsstraat, rustige binnengebieden en de ontspannen groene rand. Een stadswijk die door de strategische ligging de stad verder helpt omdat de binnenstad met het station verbonden wordt. Entree profiteert optimaal van de ligging binnen Zoetermeer, maar zeker ook van de centrale ligging in en goede ontsluiting op de Randstad.

## PLANVORMING

Sinds de gemeenteraad van Zoetermeer in 2015 de Projectaanpak Entree Zoetermeer heeft vastgesteld wordt er in stappen gewerkt aan de transformatie van het Entreegebied van Zoetermeer. In 2017 heeft de Zoetermeerse gemeenteraad de 'Visie Entreegebied Zoetermeer' vastgesteld. In die visie wordt een toekomstbeeld geschetst van het gebied rond de Afrikaweg en is de keuze gemaakt om de Afrikaweg om te vormen tot stadsstraat waarlangs nieuwe bebouwing zich met voorkanten presenteert.

### Masterplan

In 2019 werd Masterplan De Entree vastgesteld. In samenspraak met stad en betrokken ontwikkelaars werd besloten om van Entree een levendige stadswijk te maken met de vijf eigenschappen: Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond. Deze eigenschappen zijn in het Masterplan vertaald naar ruimtelijk- programmatische principes die Entree vorm geven, hierin is de structuur van Entree globaal omschreven en is duidelijk richting gegeven aan de verdere uitwerking die na vaststelling van het Masterplan is opgestart.

### Inspiratieboek

Een grootschalig samenspraaktraject is, na vaststelling van het Masterplan, opgezet volgens de methode van Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS). Dit traject, waarin meer dan 500 betrokken inwoners, geïnteresseerde woningzoekers, marktpartijen en overheden participeerden werd feestelijk afgesloten met de presentatie van het Inspiratieboek De Entree. Het Inspiratieboek bevat ideeën op tal van gebieden die samen met het Masterplan vorm geven aan de verdere uitwerking van Entree.

### Middengebied Entree

In het Masterplan is Entree verdeeld in drie deelgebieden met elk hun eigen dynamiek en ontwikkeltraject. Voorliggend Beeldkwaliteitsplan beschrijft de invulling van het middengebied: Entree Midden. Het middengebied is in noord-zuidrichting gelegen tussen A12 en Voorweg, in oost-westrichting wordt het middengebied begrensd door de wijken Meerzicht en Driemanspolder. De dynamiek en het ontwikkelpotentieel in het middengebied zijn groot. Hier staan eigenaren van grotendeels leegstaande en verouderde kantoorpanden klaar om de nieuwe levendige stadswijk Entree te ontwikkelen. Zij hebben hun betrokkenheid reeds in de Masterplanfase en tijdens de PPBS getoond en namen deel aan het proces waarin het Beeldkwaliteitsplan en Structuurontwerp openbare ruimte tot stand kwamen. Voor de andere deelgebieden, Centrum-West en Stationsomgeving, lopen separate trajecten die met de ontwikkeling van het middengebied en met de voor deze gebieden specifieke context worden afgestemd.

### Ruimtelijk kader

De presentatie van het Inspiratieboek in de zomer van 2019 vormde het startschot van de volgende fase in de planvorming. De levendige stadswijk als stip op de horizon is op dat moment neergezet. Voor de route er naartoe zijn publieke en private kaders nodig. Eind 2019 is hieraan begonnen. In samenwerking met veel verschillende partijen zijn ambities steeds verder vertaald tot een ruimtelijk kader. Hiervan zijn het Beeldkwaliteitsplan en het Structuurontwerp openbare ruimte de kaders die de ruimtelijke kwaliteit beschrijven.

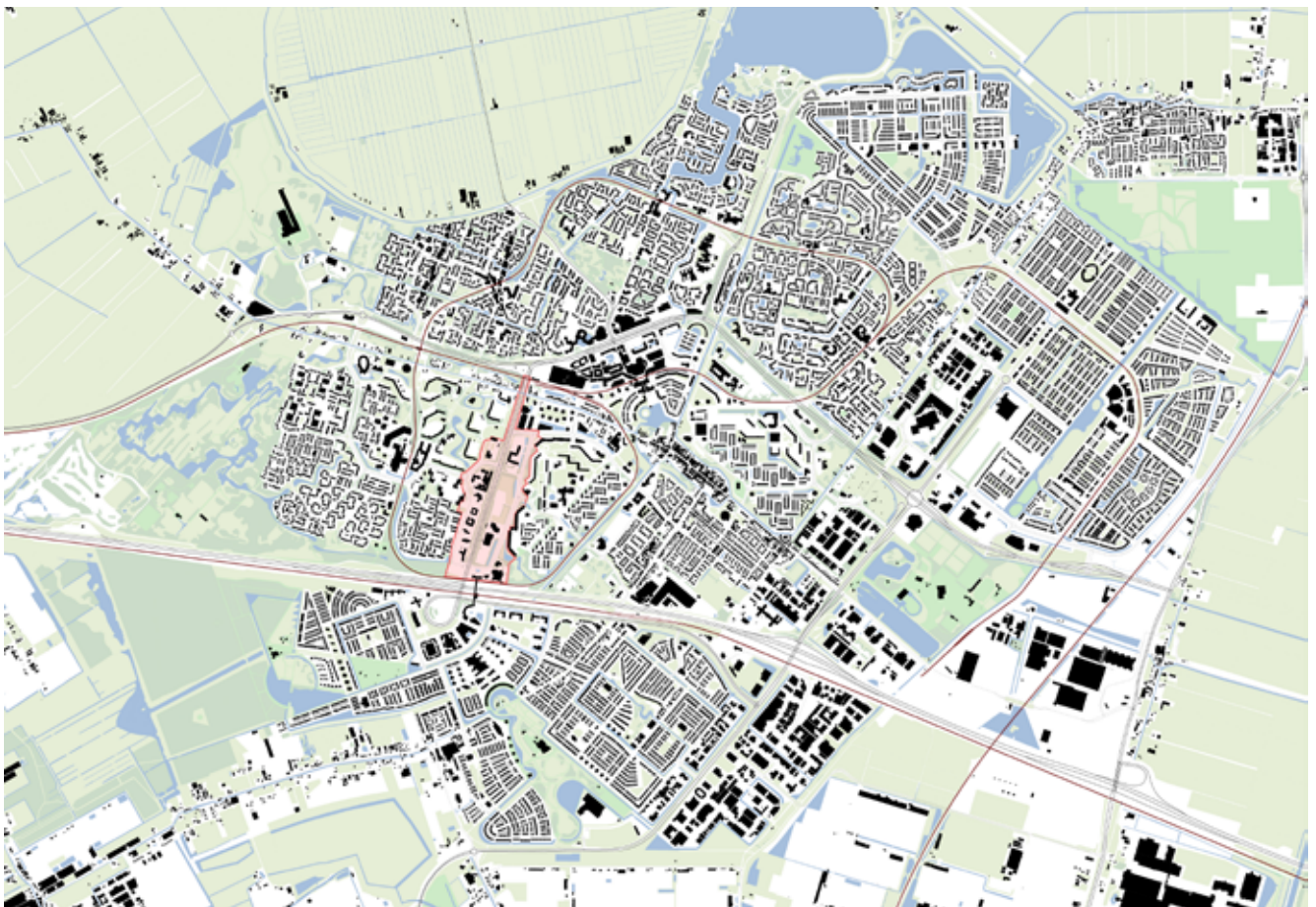
### Planuitwerking

Entree is een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De gemeente gaat het openbaar gebied fors aanpakken terwijl ontwikkelaars de gebouwen realiseren. Samen bouwen we Entree tot de moderne levendige stadswijk die Zoetermeer nodig heeft. Om de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing een kwalitatief geheel te laten vormen zijn integraal afgestemde kaders van groot belang. Om er voor te zorgen dat Entree één kwalitatief hoogwaardig geheel wordt is gekozen voor het instellen van een Q-team (kwaliteitsteam). Het Q-team toetst zowel de plannen voor de bebouwing als voor het openbaar gebied en bewaakt hierdoor dat een kwalitatief hoogwaardig geheel ontstaat. Het Q-team bewaakt de stedelijke kwaliteit. Dit houdt in dat niet alleen ruimtelijke, maar ook andere thematische ambities bewaakt worden, zoals programma, energie, mobiliteit, etc.

### Lopende onderzoeken

In het kader van de opmaak van het bestemmingsplan wordt een Milieueffectrapportage opgemaakt waarin onder andere onderzoek gedaan wordt naar de geluidsbelasting van zowel de A12 als het verkeer op de Afrikaweg op de ontwikkeling van Entree Midden. Afhankelijk van de resultaten van deze geluidsstudie, de norm en aanvullende eisen kunnen extra geluid-reducerende of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn in Entree Midden.

Parallel aan de opmaak van dit beeldkwaliteitsplan wordt in Zoetermeer gewerkt aan een cultuurhistorisch onderzoek naar de erfgoedwaarde van bebouwing en omgevingskunst uit de periode 1945 tot 1990. Ook Entree maakt onderdeel uit van dit zogenaamde POST45 onderzoek. Het onderzoek is nog niet afgerond. Uit dit onderzoekstraject kunnen voorwaarden voor de ontwikkeling van enkele bestaande elementen voortkomen. Daar waar cultuurhistorisch waardevolle elementen gehandhaafd blijven zullen deze zich binnen Entree moeten voegen. Het Q-team heeft een rol om toe te zien op de inpassing binnen Entree.





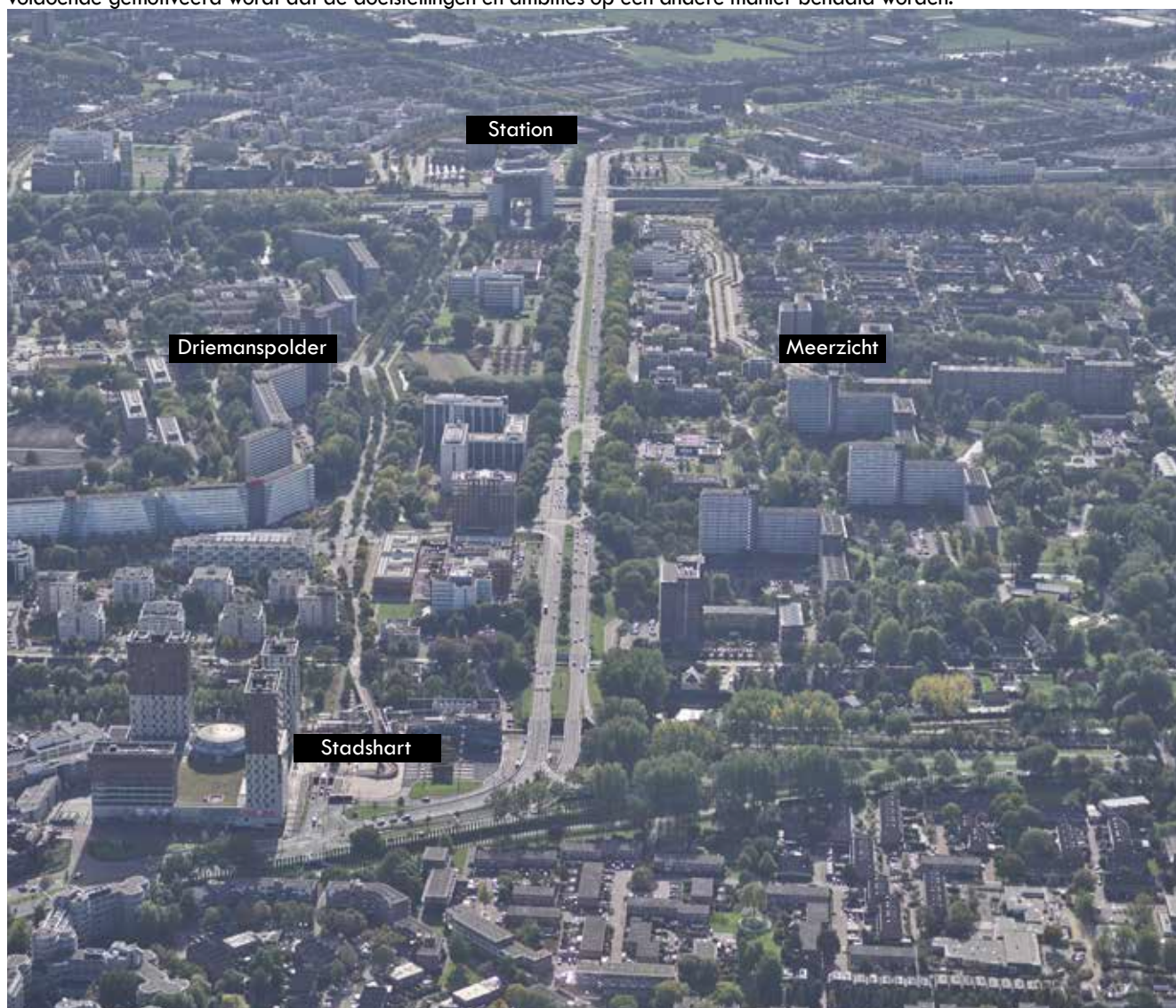
## 1.2 Kwaliteitsbewaking

### Q-TEAM

Voor bewaking van de kwaliteit van ontwikkelingen in Entree is na vaststelling van het SOR en het BKP het Q-team Entree ingesteld. Het Q-team vervangt niet de welstand; het begeleidt in de uitvoering van het beleid. Toetsing geschiedt door de welstand. Het Q-team adviseert de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stadsbouwmeester over plannen/adviesaanvragen in Entree.

Het Q-team wordt ingezet om, over een langere periode, de ontwikkeling in goede banen te leiden en actief de kwaliteit te waarborgen. Dat is dus begeleiden, sturen en adviseren. Deze rol zorgt er voor dat het Q-team kan sturen op zowel kwaliteit als ambitie. Het Q-team begeleidt de ontwerpen van de afzonderlijke kavels én waarborgt de integrale afstemming op de ontwerpen van de naastgelegen kavels. Bovendien wordt de integrale afstemming tussen planontwikkeling op private kavels en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied zo optimaal ingericht.

Het Q-team baseert zich in haar begeleiding en advisering op het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR). Deze documenten scheppen voorwaarden en ambities voor de planontwikkeling op private kavels en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Deze voorwaarden en ambities worden integraal door het Q-team gewogen. Het BKP en het SOR waarborgen samen de ruimtelijke kwaliteit van de projecten en de gebiedsontwikkeling Entree. Het SOR beslaat het openbaar gebied, het BKP beslaat de bebouwing en de inrichting van de binnenterreinen. Beiden zien toe op de aansluiting van openbaar gebied op bebouwing en binnenterreinen. Het Q-team begeleidt de uitwerkingen daarvan integraal. Het Q-team begeleidt een ingebracht project in de geest van het BKP en het SOR. De systematiek van de documenten is hierop ingericht. De gedefinieerde doelstellingen dienen behaald te worden. Spelregels dienen gevolgd te worden. De aangedragen richtlijnen zeggen hoe dat kan worden ingevuld. In overleg met het Q-team kan van de richtlijnen worden afgeweken wanneer voldoende gemotiveerd wordt dat de doelstellingen en ambities op een andere manier behaald worden.



## BESTAANDE GEBOUWEN

Binnen de gebiedsontwikkeling Entree midden is bestaande bebouwing aanwezig en Entree in totaliteit is een onderdeel van de H-structuur van Zoetermeer. De oorspronkelijke gedachte tijdens de bouw van deze invalsweg en kantorenstroken was de realisatie van een scheiding tussen de naastgelegen wijken en infrastructuur; de kantorenstroken met losse kantoren in het groen, schermde de achterliggende woonwijk af van de brede Afrikaweg. Deze opzet vertegenwoordigt stedenbouwkundige en architectonische opvattingen tijdens de groei van Zoetermeer en bevat elementen die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

Met de ontwikkeling van Entree vindt een omkering plaats. Van kantorenstrook naar een levendige stadswijk met een mix van woon-, werk- en verblijfsfuncties en entrees aan de stadsstraat Afrikaweg. Kortom van barrière naar verbinding. Deze vorm van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is relatief nieuw voor de gemeente Zoetermeer. Verdichting binnen bestaand stedelijk gebied is anders dan bouwen in een (nagenoeg) leeg weiland en betekent dat op de bestaande stad moet worden aangesloten.

In de transformatie die het gebied ondergaat kunnen bestaande gebouwen zoveel mogelijk een rol hebben. Bij de ontwikkeling van iedere plot zal bekeken moeten worden hoe en of bestaande gebouwen of delen van gebouwen onderdeel kunnen worden van het nieuwe totaalconcept voor Entree. Deze oudere gebouwen kunnen de gebiedsontwikkeling gelaagdheid geven, minder rigide maken en bijdragen aan een typisch Zoetermeers en stedelijk karakter. Het hergebruiken van bestaande gebouwen of gebouwonderdelen kan bovendien bijdragen aan de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling. Voor transformatie van bestaande gebouwen geldt behoud door ontwikkeling. De karakteristieken verschillen per bestaand gebouw en positie binnen het plangebied. Het Q-team begeleidt per geval bij het opstellen van aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten over behoud en inpassing van bestaande gebouwen.

Gebouwen, waarbij in ieder geval onderzocht moet worden of transformatie mogelijk is, zijn degene die in de milieueffectrapportage zijn aangeduid als waardevol. Te weten:

- De Kristalkantoren en de Mammoet, deze hebben een redelijk hoge monumentale waarde,
- Het Kinderen van Versteegcomplex welke een redelijk gemiddelde monumentale waarde heeft,
- Ook het Poortgebouw en de Mandelabrug worden als cultuurhistorisch waardevol aangeduid.

De typologie van de bestaande gebouwen vormt hierbij een uitdaging. Zij hebben namelijk de opzet van solitaire gebouwen, met entrees onder het maaiveld van de Afrikaweg, omringd door bomen, parkeervelden en privéterrein. In Entree wordt gekozen voor de typologie van het omsloten bouwblok. Het parkeren wordt hieronder, uit het zicht, ingepast. De bebouwing presenteert zich hierbij nadrukkelijk aan het omliggende openbaar gebied en kent (geluids-)luwe binnentuinen. De integratie van bestaande gebouwen binnen een samengesteld bouwblok biedt kansen om bestaande cultuurhistorische waarden te behouden.

Ruimtelijk zijn in elk geval onderstaande randvoorwaarden van belang voor de eindsituatie op het plot:

- Alzijdigheid
- Bebouwing die het concept van de stadsstraat ondersteunt door
  - o Ruimtelijke begeleiding van de stadsstraat
  - o Entrees georiënteerd op stadsstraat
  - o Levendige programma georiënteerd op de stadsstraat
- Parkeren uit het zicht
- Groen en doorwaadbaar gebied



# 1.3 Doel, leeswijzer & begrippenlijst

## DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Dit document vormt het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Entree Midden, één van drie deelgebieden binnen Entree. Het gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het middengebied van Entree en legt de kaders vast waarbinnen de verschillende eigenaren hun kavels tot ontwikkeling kunnen brengen. Daarmee vormt het een stabiele basis voor kwaliteitsbewaking en toetsing van plannen binnen een langjarige ontwikkeling. Tegelijkertijd fungeert dit document als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten werkzaam in en aan Entree Midden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen Entree te behouden, ook bij gefaseerde realisatie door meerdere bouwpartners. Aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan worden toekomstige bouwplannen getoetst. Het Beeldkwaliteitsplan borgt de belangrijkste aspecten van deze stedelijke wijk: menselijke maat en schaal, prettig leefklimaat van openbare ruimte en het karakter van Entree.

## LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt de introductie tot het document, waarin achtergronden en context worden beschreven met betrekking tot de planvorming en kwaliteitsbewaking. Tevens bevat het de leeswijzer, om inzichtelijk te maken waar welke aspect behandeld wordt en welke termen waarop van toepassing zijn.

Hoofdstuk twee behandelt inhoudelijk de gebiedsontwikkeling Entree Midden als geheel. Het vormt de basis van het Beeldkwaliteitsplan, waarin het plangebied, DNA Entree Midden en handreikingen voor ontwerp worden geïntroduceerd. Vervolgens wordt in twee afzonderlijke hoofdstukken een nadere uitwerking gemaakt. Hoofdstuk drie focust daarbij op de omgeving aan beide zijdes van de Afrikaweg: Omgeving Stadsstraat. In het vierde hoofdstuk wordt de focus gelegd op de omgeving van Omgeving Entreepoort. Deze twee laatste hoofdstukken kennen dezelfde inhoudelijke opbouw, waarin stedenbouwkundig concept, spelregelkaart en de beeldkwaliteit voor de desbetreffende omgeving aan bod komen.

In het hierbij getoonde schema is weergegeven hoe opbouw van het document en behandeling van aspecten zich tot elkaar verhouden. Tevens is aangeduid welke termen waar worden toegepast en waarop zij van betrekking zijn. Hierover volgt tevens een begrippenlijst waarmee duiding wordt gegeven aan de verschillende termen die gehanteerd worden.





## WERKING BEELDKWALITEITSPLAN

### DNA Entree Midden

In het Masterplan (2019) zijn vijf eigenschappen voor de ontwikkeling van de levendige stadswijk Entree benoemd: Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond.

Het DNA Entree Midden vormt een doorvertaling van deze eigenschappen in een aantal ruimtelijke ambities voor het deelgebied Entree Midden. Gezamenlijk vormen zij de paraplu voor de beeldkwaliteitsaspecten in Entree Midden.

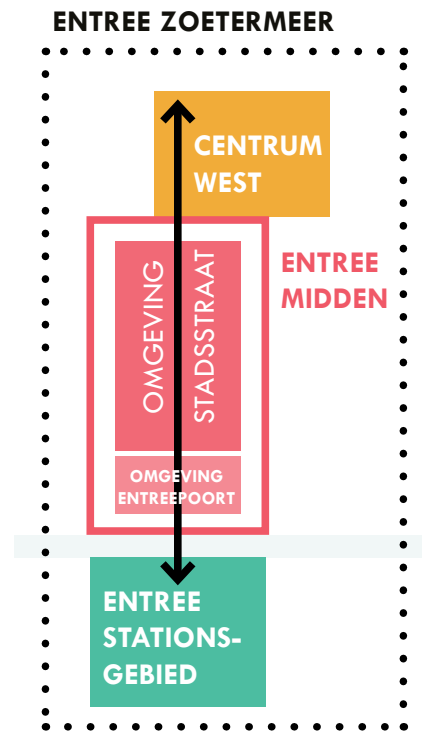
### Stedenbouwkundig concept & principes

Binnen Entree Midden zijn twee omgevingen te onderscheiden. Beide kennen een eigen stedenbouwkundig concept. De ene omgeving heeft betrekking op de transformatie tot een Stadsstraat, de andere omgeving heeft betrekking op de transformatie tot Omgeving Entreepoort. Voor beide delen zijn een set stedenbouwkundige principes opgesteld. Deze principes tonen in generieke zin de ruimtelijke vertrekpunten voor de te ontwikkelen bouwensembles. Zij zijn nader te interpreteren, vragen verdere doorvertaling in ontwerp en uitwerking voor locatiespecieke inpassing.

### Spelregelkaart: Spelregels en richtlijnen

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig concept is per deelomgevingen een spelregelkaart opgesteld met spelregels en richtlijnen. Dit vormt het stedenbouwkundig kader voor realisatie, waarmee in de spelregelkaart de kwantitatieve mogelijkheden en onmogelijkheden van het stedenbouwkundig concept zijn vastgelegd. Vastgelegd is hoe wordt omgegaan met oa: rooijlijnen, bouwhoogte, bouwvolume, blokopeningen en de gebouwkorrel. Het vormen harde bouwregels, waarvan in principe niet kan worden afgeweken. Enkel in samenspraak met het Q-team en met een argumentatie en bewijslast kan beperkt worden afgeweken van de spelregelkaart, wanneer dit in de geest van de stedenbouwkundig concept en principes een verrijking voor het gebied blijkt.

De spelregelkaart bestaat uit verschillende regels die afzonderlijk van elkaar worden toegelicht. Daarnaast zijn voor enkele spelregels aanvullende richtlijnen opgesteld die een voorkeursrichting bieden in de geest van het plan. In specifieke situaties kunnen richtlijnen anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit. Binnen de spelregels is er nog veel vrijheid en flexibiliteit om in de daadwerkelijke uitwerking van de plannen de verschillende gebouwen en ambities vorm te geven. Voor Omgeving Entreepoort gelden andere spelregels en richtlijnen dan voor de omgeving Stadsstraat.



### Beeldkwaliteit: Doelstellingen en richtlijnen

De gewenste beeldkwaliteit is voor beide omgevingen (Stadsstraat en Omgeving Entreepoort) uitgewerkt in het verlengde van het desbetreffende stedenbouwkundig concept. Er worden op verschillende schaalniveaus uitspraken gedaan”

- stedelijk ensemble
- gebouw
- element
- overgang domeinen

Er wordt een methode gehanteerd waarbij per schaalniveau doelstellingen zijn opgenomen, voorzien van richtlijnen.

Per schaalniveau is getracht de doelstellingen zo helder en kernachtig mogelijk te verwoorden. Hiermee zijn de intenties en essenties van het plan geformuleerd en wordt weergegeven welk (beeld)resultaat in ieder geval moet worden gehaald.

Per doelstelling zijn richtlijnen opgesteld, die (deel) uitwerkingen zijn van de doelstelling. Wanneer de richtlijnen worden gehanteerd, wordt de doelstelling in principe gehaald; tegelijkertijd is er ook ruimte voor andere mogelijke oplossingen, mits de beoogde doelstelling wordt bereikt.

### Referentiebeelden

Referentiebeelden dienen als inspiratie en worden tevens gebruikt ter verduidelijking van behandelde aspecten van de eraanstaande omschreven richtlijn.

# 1.4 De nieuwe stad vernieuwt

In 1962 werd gemeente Zoetermeer verzocht om een plan op te stellen voor de groei van een landelijk agrarisch dorp met ongeveer 7.000 inwoners tot een stad met zo'n 100.000 inwoners. Zoetermeer werd aangewezen als Groeikern en zou door te groeien helpen met het oplossen van de woningnood die na de Tweede Wereldoorlog ontstond. In de decennia die volgden is Zoetermeer uitgegroeid tot een stad met ondertussen ongeveer 125.000 inwoners.

Plannen hebben elkaar in deze periode in hoog tempo opgevolgd, telkens volgens de nieuwste opvattingen binnen de stedelijke ontwikkeling. Zoetermeer vormt hiermee een staalkaart van idealen over hoe mensen moesten wonen door de jaren heen. Grofweg elke tien jaar werd een nieuwe wijk opgeleverd. Elke wijk in Zoetermeer heeft hierdoor een eigen herkenbare identiteit die terug te leiden is tot de periode waarin de wijk gebouwd is.

In de groeikern-periode werden de wijken Palenstein tot en met Seghwaert compact rond de nieuwe binnenstad aangelegd. De stad leek af te zijn, maar groeide door. De vraag naar woningen bleef groeien en Zoetermeer heeft steeds meer inwoners van een thuis kunnen voorzien. Met Oosterheem en Rokkeveen werden grote sprongen gemaakt, over de A12 en over de Noordelijke bedrijventerreinen. Zoetermeer is hiermee qua inwoners, maar zeker ook qua oppervlakte enorm doorgegroeid. Elke wijk functioneert als een dorpje op zich, georiënteerd op een eigen winkelcentrum maar wel van andere wijken gescheiden door infrastructurele barrières en groen.

## OPGAVE IN ZOETERMEER

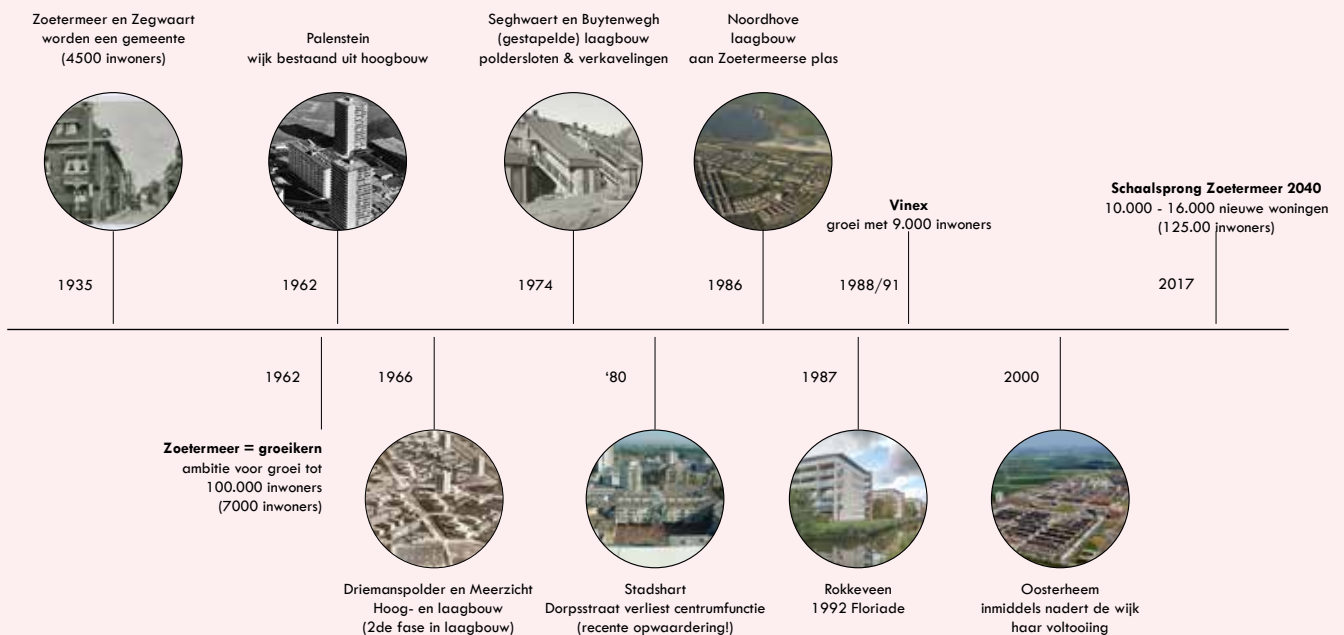
Ook nu is er sprake van een enorme woningvraag: er wordt ingeschat dat in Nederland de komende decennia zo'n miljoen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Zoetermeer draagt bij aan het verwezenlijken van deze opgave en zoekt ruimte voor 10.000 tot 16.000 van deze woningen. Dat doet Zoetermeer ook nu volgens de nieuwste opvattingen. Zo wordt geprobeerd het groen rond de stad, het Groene Hart, te behouden en moeten nieuwe woningen vooral binnenstedelijk gebouwd worden. Dat heeft veel voordelen. Nieuwe woningen kunnen namelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen en vergroten hiermee het draagvalk voor winkelcentra, horeca en het OV. Bovendien biedt deze manier van plannen kansen om bestaande stukken stad, die niet optimaal functioneren, te verbeteren en op te knappen. In de huidige stad Zoetermeer zijn bovendien grote opgaven gesignaleerd waar passende oplossingen voor gevonden moeten worden. De woonaantrekkelijkheid in de bestaande stad kan een impuls gebruiken. Dat gaat om zaken als het voorzieningsniveau, de kwaliteit van de gebouwde omgeving, bereikbaarheid, veiligheid, woongenot, sociale cohesie en gehechtheid aan woonplaats. Moderne Architectuur in Zoetermeer presenteert zich gefragmenteerd en ondergeschikt aan de groeikernarchitectuur die achterhaald en versleten overkomt. Zoetermeer maakt hiermee een verouderde indruk. Ook blijkt er sprake van een woningvoorraad die niet meer voldoende in balans is met de vraag. Zoetermeer is traditioneel een suburbane gezinsstad en dat uit zich in het aanbod. Met het groeien en volwassen worden van de stad is vraag naar nieuwe woonmilieus ontstaan. Ruime stadswoningen, stedelijke en levensloopbestendige appartementen in een groene setting, maar toch dicht bij levendigheid, voorzieningen en goed aangesloten op OV zijn nieuwe woonvormen die het aanbod van Zoetermeer kunnen verbreden.

## ENTREE

Gemeente Zoetermeer wendt met Entree de huidige verstedelijkingsopgave aan om binnenstedelijke verdichting in te zetten voor een stedelijke kwaliteitssprong en het toevoegen van nieuwe onderscheidende stedelijke leefmilieus. Zoetermeer zet met Entree in op een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Zo blijft het groen rondom de stad behouden en kan een kwaliteitsimpuls gegeven worden midden in de stad. Om dit proces succesvol te laten verlopen is het van belang om een wijk te creëren met een stedelijke identiteit, die samenhang kent, zowel op gebiedsniveau als in relatie met de rest van de stad. Entree wordt de nieuwste wijk van Zoetermeer. Een stadswijk met allure, midden in de bestaande stad. Het plangebied ligt tussen Station Zoetermeer en het Stadshart, aan beide zijdes van de Afrikaweg. Nu is dit een brede invalsweg die Zoetermeer verbindt met de snelweg A12, waarlangs enkele (leegstaande) kantoren staan. Straks wordt dit gebied gekenmerkt door een stadsstraat met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Succesfactor is vooral een goede stad op ooghoogte. Dit betekent in hoofdlijnen een interessante aansluiting tussen maaiveld en de functies in de plint. Programma's die stimuleren tot interactie tussen binnen en buiten, en voldoende voordeuren op straatniveau die de openbare ruimte activeren. Voetganger en fietser krijgen hier hun plek, terwijl de auto, die nu domineert, meer te gast is en integraal onderdeel wordt van de stedelijke dynamiek.

Entree is een Transit Oriented Development (TOD), een ontwikkeling waarin het openbaar vervoer centraal staat. Met de ontwikkeling van Entree wordt namelijk een stedelijke wijk direct naast station Zoetermeer gebouwd. Bovendien worden de routes naar het station en het gebied er omheen opnieuw ingericht zodat het Station aantrekkelijk





#### Wording van de stad Zoetermeer

en logisch te bereiken is, ook voor inwoners van de rest van de stad. Dit is van groot belang om het gebruik van duurzame mobiliteit zoals lopen, fietsen en OV te stimuleren. Het feit dat reeds meerdere, Randstadrail, bus en treinstations, in Entree aanwezig zijn maakt deze gebiedsontwikkeling uiterst geschikt voor de stedelijke, levendige stadswijk die Entree gaat worden. Entree geeft een impuls aan zijn omgeving. Door toevoeging van een aantrekkelijke openbare ruimte die bewegen, sporten en ontmoeten stimuleert draagt ze bij aan de doelstellingen om gezond stedelijk leven te stimuleren. De goede aansluiting op omliggende wijken en parken maakt dat ook andere bewoners van Zoetermeer worden uitgenodigd en kunnen profiteren. Bestaande voorzieningen in de omgeving profiteren van nieuwe draagkracht die de nieuwe bewoners toevoegen. Tegelijkertijd voegt Entree, met zijn stedelijke karakter, nieuwe soorten voorzieningen toe waarvan ook de rest van de stad profiteert.

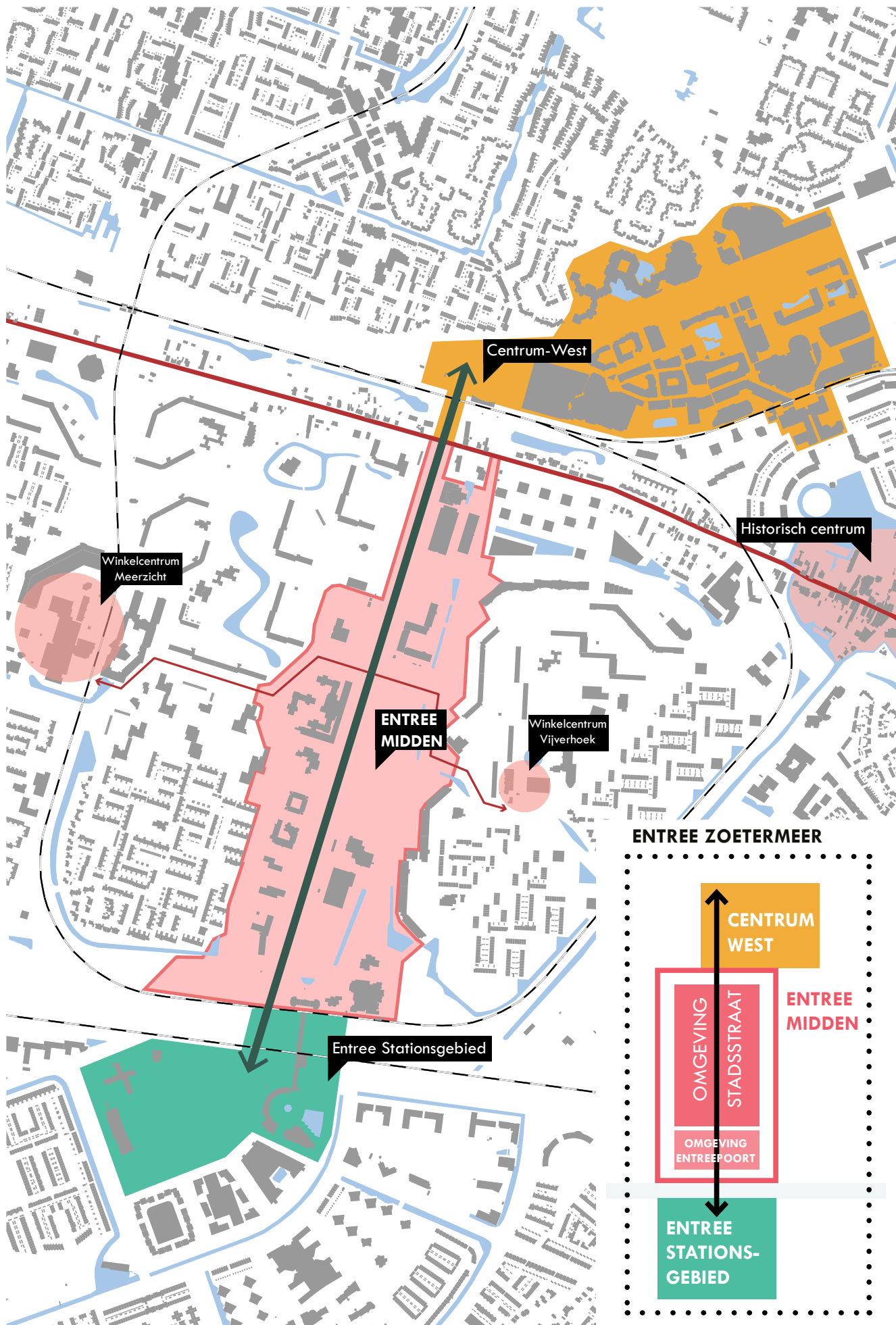
Entree brengt Zoetermeer ook de bebouwingstypologie van het omsloten bouwblok. Een volgende toevoeging in het pallet aan wijken dat Zoetermeer rijk is. Een typologie bovendien die past bij de volwassen stad die Zoetermeer aan het worden is. Deze bebouwingvorm komt veel voor in Nederlandse steden, maar is relatief nieuw voor Zoetermeer. Het omsloten bouwblok bestaat uit een reeks van gebouwen die gezamenlijk een omsloten ruimte creëren aan de binnenzijde. Dit model leent zich voor verschillende bebouwingdichtheden. Er kan volop geëxperimenteerd worden met de overgangen tussen de domeinen: openbaar, privaat en collectief. Maar bijzonder is dat de samenkomst van voorzieningen en wonen in het Zoetermeerse bouwblok kan leiden tot een nieuwe stedelijke allure. Met Entree krijgt Zoetermeer niet alleen een beter functionerend stedelijk weefsel. Ook de uitstraling van het gebied op bewoners, bezoekers en passanten wordt drastisch verbeterd. Aantrekkelijke, moderne architectuur en de openbare ruimte die een kwaliteitsimpuls krijgt dragen bij aan het imago van de stad. Een stad die in minder dan vijftig jaar is ontstaan. Een nieuwe stad die zich zichtbaar blijft vernieuwen en verbeteren.

Entree is de eerste wijk in Zoetermeer die de traditionele opzet, waarin elke wijk functioneert als een dorpje, doorbreekt. In tegenstelling tot de bestaande wijken in Zoetermeer wordt de infrastructuur niet als barrière, maar als verbindend element ingezet. Hier presenteren de wijk en zijn functies zich in een levendig straatbeeld. Ook de buitenranden van Entree zijn anders dan anders. In plaats van smalle paadjes, achterkanten, tuinen en schuttingen laat Entree voorkanten zien. Bovendien zijn er prettige routes die het groen en de functies voor iedereen aantrekkelijk toegankelijk maken.



# 2

## ENTREE MIDDEN



## 2.1 Plangebied

De gehele gebiedsontwikkeling Entree is verdeeld in drie deelgebieden met verschillende ontwikkeltrajecten. Dit Beeldkwaliteitsplan heeft enkel betrekking op Entree Midden (zie kaart). Voor de gebieden Centrum-West en Entree Stationsomgeving lopen separate trajecten die met de ontwikkeling van het middengebied en met de voor deze gebieden specifieke context worden afgestemd.

### Entree Midden

Het middengebied is gelegen tussen het station en het Stadshart van Zoetermeer. Het plangebied wordt opgespannen in noord-zuidrichting tussen A12 en Voorweg, in oost-westrichting wordt het middengebied begrensd door de wijken Meerzicht en Driemanspolder. De Afrikaweg loopt dwars door het gehele plangebied. Binnen dit gebied worden in dit document twee verschillende omgevingen onderscheiden: Omgeving Stadsstraat en Omgeving Entreepoort:

- Omgeving Stadsstraat; de zone tussen Bredewater, Boerhaavelaan en de Van Leeuwenhoeklaan.
- Omgeving Entreepoort; de zone tussen Bredewater-Boerhaavelaan en de sporen van de Randstadrail.

Beide omgevingen kennen hun eigen dynamiek, stakeholders en opgave, maar zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden door de Afrikaweg en de openbare ruimte die deze gebieden met elkaar verbindt.

### HUDIGE RUIMTELIJKE OPBOUW

#### Kantorenzone aan de Afrikaweg

Het plangebied is een kantoorzone, gelegen tussen de wijken Driemanspolder en Meerzicht aan beide zijden van de Afrikaweg. De Afrikaweg is één van de hoofdontsluitingswegen van Zoetermeer, en als zodanig onderdeel van de zogenaamde H-structuur in het wegennet van de stad. De H-wegstructuur werd aangelegd als vrijliggende weg voor gemotoriseerd verkeer in een periode waarin de scheiding van functies en verkeerssoorten het adagium was. De Afrikaweg presenteert zich daardoor vooral als een continue autoweg en ligt als hoofdinvalsweg op een talud. Een maaiveldverschil van circa 3 meter is het gevolg. De Afrikaweg heeft over haar volledige lengte enkel twee afslagen (T-kruisingen) en wordt niet begeleid door doorgaande fiets- of voetpaden. Er zijn over de volledige lengte van de Afrikaweg een beperkt aantal tunnels in oost-westrichting.

De zone tussen Bredewater en Boerhaavelaan is aan beide zijden bestemd als kantorenlocatie. Op grote kavels zijn vanaf de jaren '70 kantoren gerealiseerd. De huidige bebouwing aan beide zijden van de Afrikaweg is ontsloten via de parallelstraten Bredewater en Boerhaavelaan. Qua oriëntatie en ingangen zijn de gebouwen georiënteerd op respectievelijk de Bredewater of Boerhaavelaan en daarmee met de rug naar de Afrikaweg gekeerd. Zij staan met de voet aan het talud, maar zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Afrikaweg, mede vanwege het aanwezige groen. De Afrikaweg is - evenals andere delen van de H-structuur - aan beide zijden voorzien van een groenstructuur met forse bomen en hoge onderbegroeiing. Door de dichtheid van het groen en het gebrek aan doorzichten naar de omgeving is daarmee echter ook een groene scheiding tussen de Afrikaweg en de directe omgeving ontstaan. De stedelijke omgeving is vanaf de weg op meerdere locaties niet zichtbaar.

De bebouwing van de omliggende wijken Driemanspolder en Meerzicht grenst niet direct aan de Afrikaweg en is ook niet direct aan de Afrikaweg gekoppeld. Beide aangrenzende wijken liggen in feite met de rug naar de Afrikaweg en de kantorenzone. Bredewater en Boerhaavelaan lopen parallel aan de de Afrikaweg en scheiden de woongebieden van de kantorenzone.

#### Noordzijde Station Zoetermeer

De stationsomgeving aan de noordelijke zijde bestaat uit een tweetal complexen. Een complex uit de jaren '70 net ten oosten van het Station Zoetermeer dat bestaat uit een aantal kantoorgebouwen, een hotel en een appartementsgebouw. Een complex uit de jaren '90 dat bestaat uit het poortgebouw, de stationsopgang, de Mandelabrug en een parkeergebouw onder de Afrikaweg. Samen vormen zij een zeer onsamenhangend geheel met een zeer beperkte verblijfskwaliteit en uitstraling. Het stationsgebied Zoetermeer Noord wordt aan de zuidzijde begrensd door de infrastructuurbundel van de A12 en Randstadrail en wordt overbrugd door het brede betonnen viaduct van de Afrikaweg. Het gebied heeft geen noemenswaardige relatie met de omliggende wijken noch met de kantoorstroken ter weerszijden van de Afrikaweg. De oost- en westgrens van het gebied sluiten aan op dichtbegroeide parkzones.





Stadshart

Driemanspolder

Meerzicht

Station



## 2.2 DNA Entree Midden

In het Masterplan (2019) is een vijftal eigenschappen voor de ontwikkeling van de levendige stadswijk Entree benoemd. Dit vormt een stabiele basis om op door te werken voor de identiteit voor het middengebied van Entree.

Het DNA Entree Midden vormt een doorvertaling van deze eigenschappen in een aantal ruimtelijke vertrekpunten voor het deelgebied Entree Midden. Gezamenlijk vormen zij de paraplu voor de beeldkwaliteitsaspecten in Entree Midden.

### EIGENSCHAPPEN ENTREE:

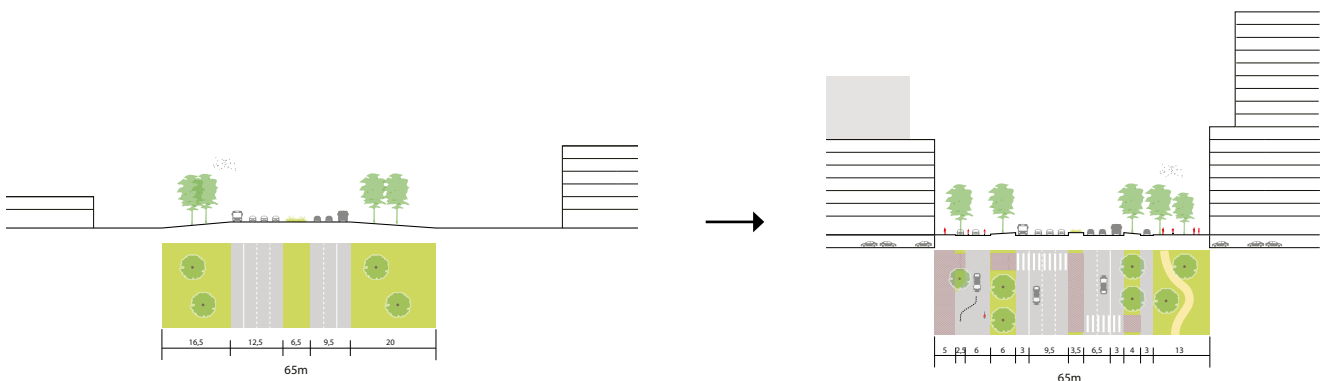
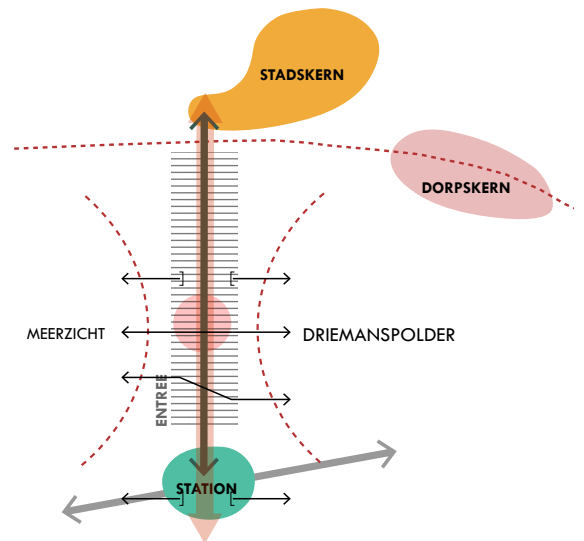
- **Uitnodigend;** Entree is het nieuwe Zoetermeer, een gebied voor iedereen, dat bewoners en bezoekers van de stad welkom heet
- **Actief;** er is levendigheid en beweging op straat, mensen lopen of fietsen naar voorzieningen of werk, ze bewegen en ontmoeten elkaar
- **Verbindend;** Entree verbindt mensen door zijn inrichting, het gebied verbindt rokkeveen, driemanspolder, meerzicht en de binnenstad, door de nieuwe afrikaweg, de stadsankers en de langzaam verkeerroutes.
- **Vernieuwend;** vernieuwing is van toepassing op thema's als duurzame energieopwek, mobiliteit, klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen.
- **Gezond;** er wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd, waarin groen en duurzame energie opwek een belangrijke rol speelt.

### DNA ENTREE MIDDEN:

Het DNA Entree Midden bestaat uit onderstaande 6 vertrekpunten:

- **WIJK MET STEDELIJKE ALLURE**
- **LEVENDIGE GROENE STADSSTRAAT**
- **VERBINDENDE STEDELIJKE SCHAKEL**
- **DIVERSITEIT IN STEDELIJKE ENSEMBLES**
- **GEGRONDE BASIS MET NIEUW STEDELIJK BEELD**
- **GEZONDE EN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING**

Zij worden op de volgende pagina nader toegelicht.



Principe transformatie Afrikaweg tot stadsstraat

## 1. WIJK MET STEDELIJKE ALLURE

Entree Midden: hier kom je de stad binnen en word je welkom geheten in een levendige omgeving: een stadswijk met allure. Als onderscheidend leefmilieu in Zoetermeer krijgt het gebied een karakter dat werkelijk stedelijk van aard is en tegelijkertijd de kwaliteiten heeft van een groene en duurzame leefomgeving. De combinatie van een stadse bebouwingsdichtheid, mix van functies (wonen, werken en voorzieningen) met hedendaags stedelijk groen in de openbare ruimte, binnenhoven, daken en gevels, toont het Zoetermeer van de 21ste eeuw.

## 2. LEVENDIGE GROENE STADSSTRAAT

Ruggengraat van de stadswijk is de Afrikaweg. De huidige verkeersader krijgt een metamorfose en wordt getransformeerd tot een levendige en gastvrije stadsstraat. Het royale profiel biedt ruimte voor zowel verblijven als bewegen, waarbij er nadrukkelijk ook plek is voor nieuwe gebruikers van deze omgeving: voetgangers en fietsers. Een 'Groene Loper' verbindt op prettige wijze stationsknoop met de wijk en het Stadshart. Verschillende verkeersvormen en snelheden delen de stedelijke ruimte, die een groene inrichting krijgt. Zogenaamde stadsnissen en groene dwarsstructuren bieden een welkome afwisseling op de hoofdrichting, waarbij bebouwing op een aantal plekken bewust terugspringt van de rooilijn, waardoor bijzondere en specifieke intiemere en meer stedelijke plekken aan de stadsstraat ontstaan als verblijfsruimtes. De bebouwing aan de stadsstraat is zodanig georiënteerd dat functies in de plint de openbare ruimte activeren en een prettige stad op ooghoogte creëren, waarbij aandacht is voor een menselijke maat en schaal.

## 3. VERBINDENDE STEDELIJKE SCHAKEL

Qua situering vormt Entree Midden een centrale en strategische ontwikkellocatie met kansen voor een sterke ruimtelijk inbedding en goede fysieke aansluitingen op bestaande omliggende gebieden. Het plangebied vormt een verbindende ruimtelijke schakel in alle windrichtingen.

Het gebied rond de Afrikaweg wordt opgespannen tussen twee belangrijke ankers in Zoetermeer: 'het station' en 'het Stadshart'. Deze ruimtelijke relatie zal verder worden versterkt met de stadsstraat en de nieuwe activering die dit zal opleveren. Daarnaast vormt het huidige dijklichaam en karakter van de invalsweg met bedrijvenstrook een ruimtelijke barrière tussen bestaande wijken Meerzicht en Driemanspolder. Middels de planvorming wordt op structuurniveau een verbeterslag gemaakt in de verknoping van de beide wijken door dwarsverbindingen over de Afrikaweg, tussen de nieuwe bebouwing door: waterstructuren en (nieuwe) langzaamverkeersroutes zorgen voor een aanhechting tussen de bestaande delen van de stad. Er ontstaat met de ontwikkeling van Entree een nieuwe route die de wijkcentra in Meerzicht en Driemanspolder met elkaar verbindt. Op de plek waar deze nieuwe route de Afrikaweg kruist ontstaat een derde anker aan de Afrikaweg. In alle drie de ankers is volop plek voor wonen, maar worden ook voorzieningen geconcentreerd. De drie ankers zijn herkenbaar aanwezig doordat de bebouwing op deze plekken onderscheidend is qua hoogte en bouwmassa. De aanhechting tussen de bestaande delen van de stad en Entree wordt verder versterkt door de landschappelijke kwaliteiten die de openbare ruimte krijgt met 'Groene Loper' en de 'Groene Kraag' in de vorm van het Entreepark en een singel.

Het karakter van het gebied verandert op termijn fundamenteel, zowel fysiek als mentaal. De huidige ruimtelijke barrière van ontsluitingsweg op een verhoogd talud, moet een stadsstraat met ruimte voor uitwisseling en ontmoeting worden. De grote invalsweg is uiteraard niet zomaar een levendige straat met stedelijke allure. Het betreft een grootschalige gebiedstransformatie en een complex stedelijk project, met een langjarig proces van gefaseerde ontwikkeling.

## 4. DIVERSITEIT IN STEDELIJKE ENSEMBLES

Entree Midden biedt Zoetermeer de kans om een nieuw type stedelijkheid te ontwikkelen in de bestaande stedelijke omgeving. Een stedelijk milieu met een mix aan functies door het gebied en bouwensembles waarin wonen, werken en voorzieningen wordt gecombineerd. Het bouwblok vormt model voor de bebouwing langs de stadsstraat. In zekere zin vormt het bouwblok een nieuw bestandsdeel voor de Zoetermeerse stad als volgende stap in de ontwikkeling, van boterdorp naar volwassen stad.

Het bouwblok leent zich voor verschillende bebouwingsdichtheden. Het vertrekpunt is het samengestelde en omsloten bouwblok, bestaande uit een reeks van gebouwen naast elkaar aan alle zijdes. Gezamenlijk creëren zij een omsloten ruimte aan de binnenkant voor private en/of collectieve buitenruimtes. Hierbij kan geëxperimenteerd worden met de overgangen tussen de domeinen: openbaar, privaat en collectief die zich verhouden tussen de stedelijkheid van de stadsstraat en de over de jaren ontstane stedelijkheid van Zoetermeer.



Aangemoedigd wordt om op een vooruitstrevende en eigentijdse wijze vorm te geven aan de bebouwing. Er is aandacht voor zorgvuldige blokgeleding, waarbij uitdrukking gegeven wordt aan panden, plinten en goothoogtes en setbacks. De beleving en ervaring van de stad op ooghoogte staat centraal. Van groot belang is het faciliteren van levendige plinten, waarbij interactie is tussen binnen en buiten. Entree Midden biedt daarmee ruimte voor nieuwe spannende relaties en hybrides tussen gebouw en groen, binnen en buiten en functiemening van programma's.

Deze omgevingskwaliteiten geven tevens aanleiding om van plek tot plek ook specifieke karakteristieken te integreren in de bouwblokken. Gradiënten en overgangen over de lengte van het plangebied en in de aansluiting tot de aanspalende wijken, verrijken de het stedelijke karakter en maken het raamwerk adaptief voor planuitwerking.

## 5. GEGRONDE BASIS MET NIEUW STEDELIJK BEELD

Entree Midden bouwt voort op aanwezige ruimtelijke structuren en elementen in het gebied. Daarbij wordt er een nieuwe betekenis en functie gegeven aan de Afrikaweg, te transformeren bestaande gebouwen, openbare ruimtes en groenblauwe structuren. De transformatie van de invalsweg tot stadsstraat vraagt om een fundamenteel nieuwe blik op de ruimtelijke relaties tussen gebouwen, infrastructuur, openbare ruimte en functies.

Nieuwe bouwblokken langs de stadsstraat wortelen zich in het grondlichaam van de verhoogd gelegen Afrikaweg. Daarmee kan een bijzondere doorsnede worden gerealiseerd, waarin op integrale wijze mobiliteit, landschap en architectuur worden vervlochten. De gegronde bouwblokken krijgen een architectonische expressie die recht doet aan deze nieuwe relatie, waarmee het ook ruimtelijk de basis vormt voor een nieuw stedelijk beeld. Behoud en inpassing van enkele aanwezige gebouwen in het gebied kan een historische gelaagdheid aan het gebied geven en voor afwisselend beeld zorgen in opbouw en volume van oud en nieuw.

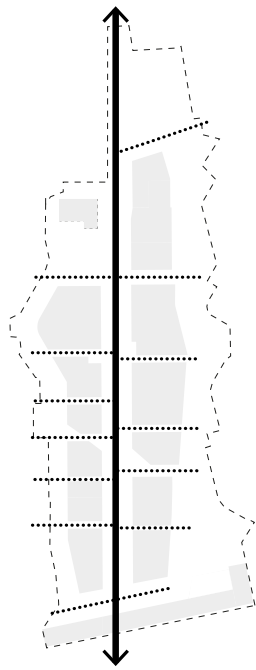
## 6. GEZONDE EN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING

Aan de basis van de gezonde en toekomstbestendige wijk liggen diverse onderdelen, zoals klimaat, biodiversiteit en gezondheid. Het integreren van en rekening houden met deze onderdelen in het ontwerp is de routekaart naar de gezonde wijk. Hierbij kan het Entreegebied worden beschouwd als één stedelijk organisme, waarbij bouwblokken, binnengebieden, infrastructuur en openbare ruimte nauw met elkaar verweven zijn en functioneren als één systeem. De ambitie om Entree tot gezondste stadswijk van de Randstad te maken krijgt nadrukkelijk vorm in het ruimtelijke concept. Uitgangspunten worden ruimtelijk gemaakt en krijgen een plek en vorm in het gebied.

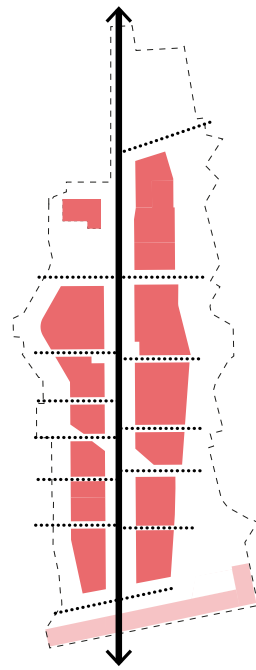
Belangrijkste basis voor het ruimtelijk concept zijn de recreatief-ecologische groenstructuren: Entree Midden vormt zowel op stedelijk als boven-stedelijk niveau een onmisbare schakel in deze structuren. Het concept vormt een belangrijke doorvertaling van het Masterplan Entree, waarin de Groene Loper en de Groene Kraag als concept zijn geponeerd. De Groene Loper is een onderdeel van de Stadsstraat Afrikaweg en de stedelijke boulevard die station en centrum verbindt. Het is de stadsstraat die Zoetermeer haar stedelijke smoel geeft. De Groene Kraag krijgt concreet vorm als het Entreepark waar de natuurlijke stad en natuurbeleving centraal staan.

Stadsstraat en Entreepark omsluiten het woonlandschap van de bouwblokken dat een meer informeel groen karakter krijgt, met semi-publieke binnentuinen gericht op ontmoeten en spelen. Deze ruimtelijke lagen worden aan elkaar geweven tot één ecosysteem bestaande uit een grote diversiteit aantrekkelijke ecotopen voor mens, plant en dier.

Daarnaast wordt bij het ontwerp van Entree Midden ingezet op een mobiliteitstransitie, waarin het gebruik van de (deel)fiets, het openbaar vervoer en deelauto gestimuleerd worden en het gebruik van de auto wordt ontmoedigd. Entree Midden is een stadswijk aan het station en vlakbij het Stadshart. Alle basisvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig zodat de auto minimaal gebruikt hoeft te worden. Als mensen buiten stappen komen ze in een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot wandelen. Er zijn goede fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de bouwblokken en voor bezoekers beperkt in de openbare ruimte en op loopafstand haltes voor openbaar vervoer en deelauto's.

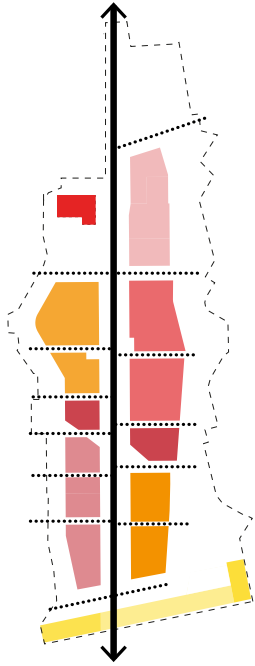


één wijk

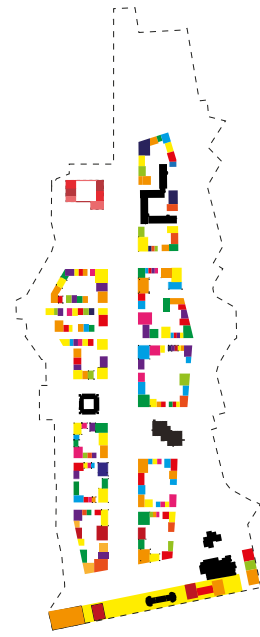


twee omgevingen

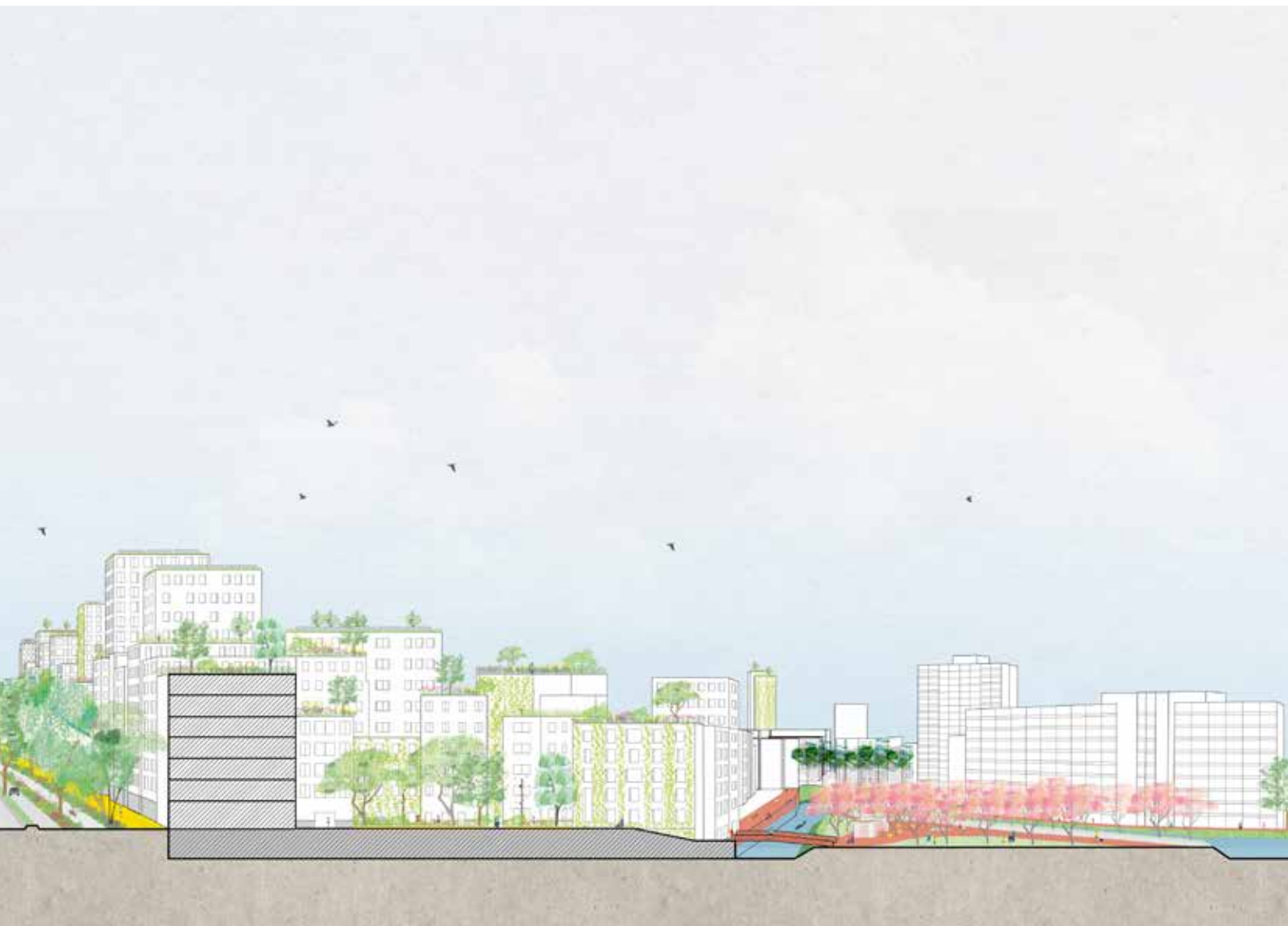




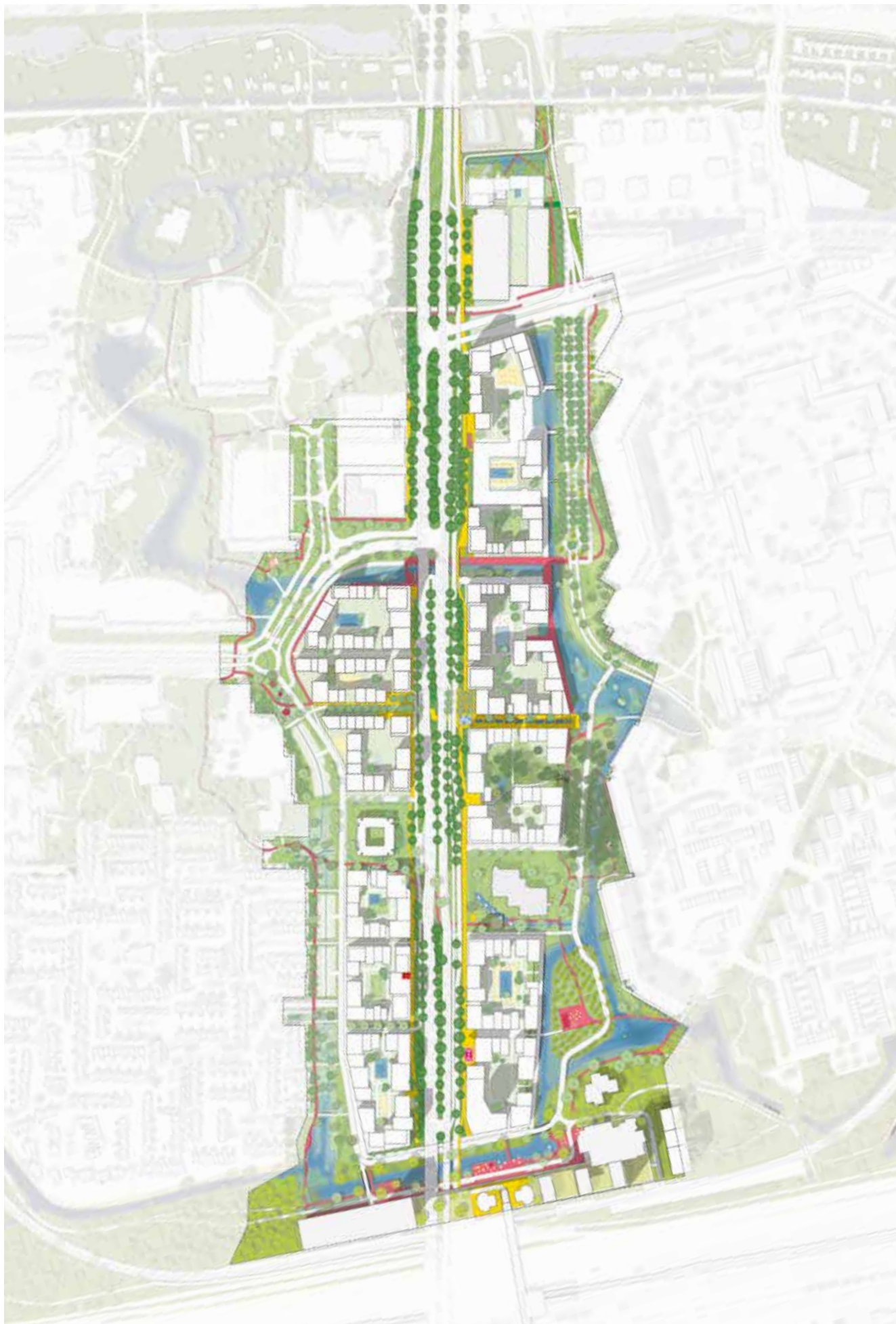
**diverse karakters in stedelijke ensembles**



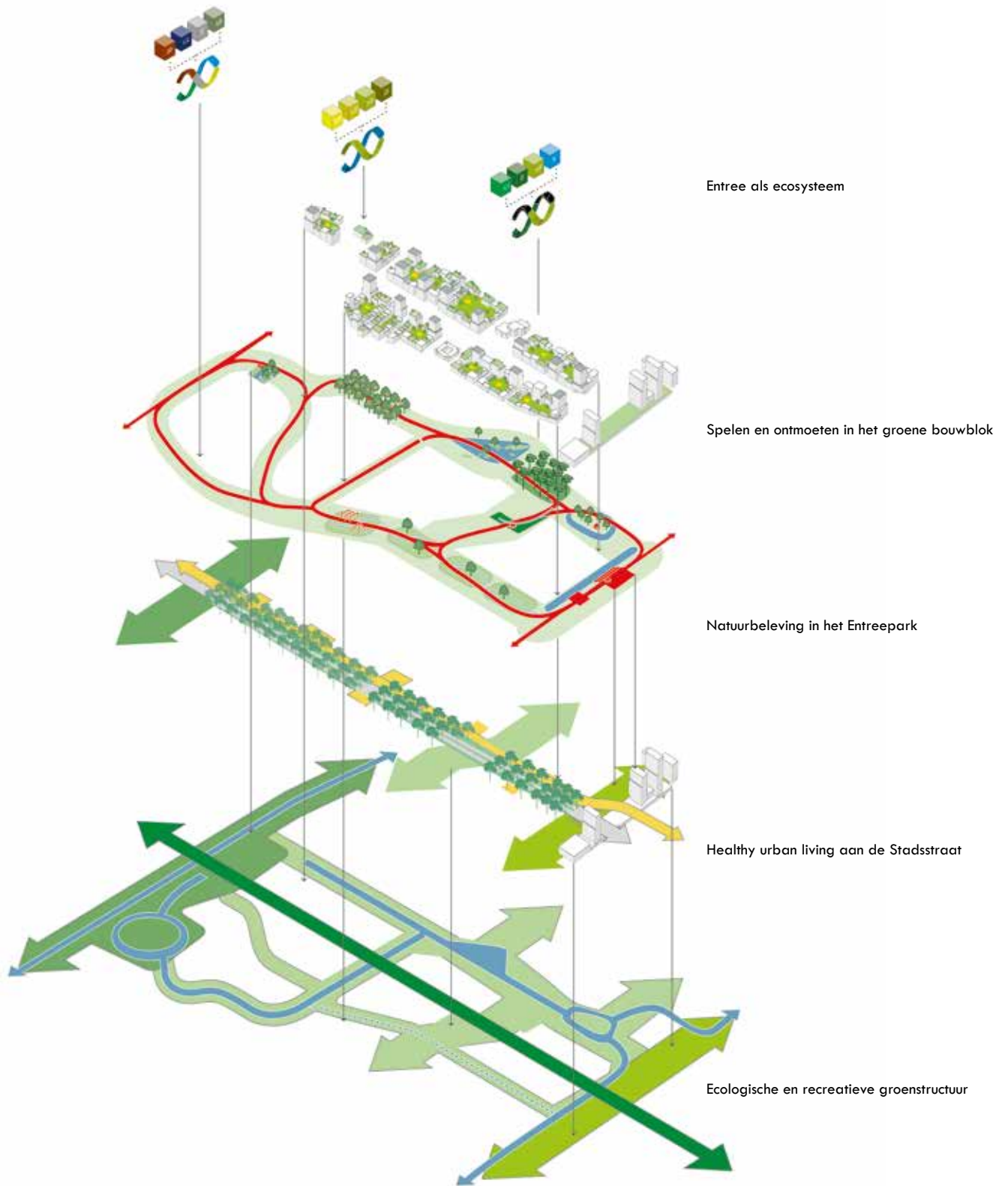
**eenheid in verscheidenheid in architectuur**





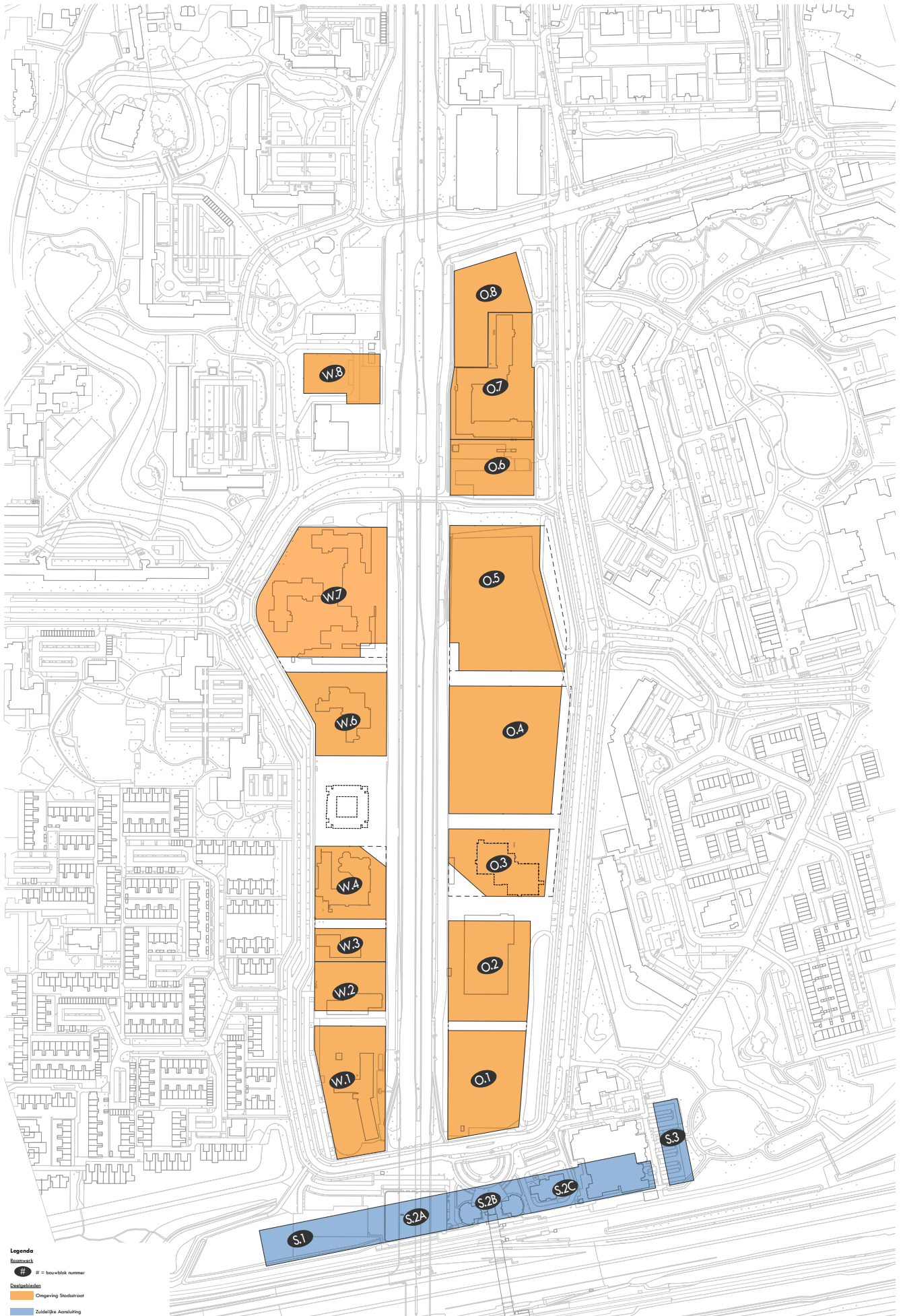


Raamwerkaart Entree Midden



Lagen binnen het ruimtelijk concept van het structuur ontwerp voor de buitenruimte





## 2.3 Handreikingen voor ontwerp

Entree Midden bestaat uit een robuust stedelijk raamwerk van bouwblokken aan de Afrikaweg omzoomd door het Entreepark dat Omgeving Stadsstraat kadert en tegelijkertijd verbindt met de omliggende wijken. De Afrikaweg wordt een volwaardig onderdeel van het stedelijk weefsel en routes over en langs de stadstraat verbinden de Afrikaweg met haar omgeving. Bebouwing wordt ingezet om het hoogteverschil te slechten en met een scala aan gebouwen met wisselende hoogtes en korrel met levendige plinten is er sprake van een uniek woonmilieu van een menselijke schaal en maat waarin een hoge dichtheid hand in hand gaat met een hoge kwaliteit. Entree Midden is opgebouwd uit stoere stadsblokken en een stationsplint met iconische hoogbouw met een ruime mix aan functies (wonen, werken, voorzieningen).

Het ruimtelijke raamwerk biedt ruimte aan een compacte, eigentijdse stadswijk met een sterk karakter en identiteit. Binnen Entree Midden zijn twee omgevingen te herkennen met een eigen stedenbouwkundige opzet: Omgeving Stadsstraat en Omgeving Entreepoort.

Omgeving Stadsstraat is de zone tussen Bredewater, Boerhaavelaan en de Van Leeuwenhoeklaan en bestaat uit een reeks van gegronde bouwblokken met verschillende dichtheden, maar allen samengesteld uit gebouwen met wisselde hoogtes en breedtes langs beide zijdes van de Afrikaweg.

Omgeving Entreepoort, geeft vorm aan de overgang tussen de levendige stadswijk Entree en de grootstedelijke regio die middels A12 en spoor aan Zoetermeer verbonden is. Omgeving Entreepoort bestaat uit een plintgebouw, met daarin de landing van de Mandelabrug en het Poortgebouw, en een familie van torens met maximale bouwhoogte tot 120 meter die deels op het plintgebouw en deels aan het Prinses Arianepark staan.

Beide deelgebieden zijn verwant en worden door het Entreepark en de Afrikaweg met elkaar verbonden, maar worden ontwikkeld op basis van een ander stedenbouwkundig concept en bijbehorende spelregels en doelstellingen.

Voor de beeldkwaliteit van Entree Midden worden doelstellingen en richtlijnen gehanteerd. Zij vragen om een doorvertaling in architectonisch ontwerp. Per omgeving mogen de accenten verschillen en zullen deze vanwege een andere ruimtelijke opbouw, aanwezige elementen en oriëntatie ook voldoende onderscheidend zijn.

### HANDREIKINGEN VOOR ONTWERP:

#### Ontwerp vanuit het DNA van Entree Midden:

Met aandacht voor verleden, heden en toekomst:

- identiteit en tijdlagen
- samenhang en contrast
- herkenbaarheid en expressie

#### Ontwerp met toegevoegde waarde voor bewoners en gebruikers:

Met aandacht voor het publieke domein:

- interactie tussen binnen en buiten
- hiërarchie, oriëntatie en ordening van de openbare
- ruimte
- ruimtelijke kwaliteiten van maat en schaal

#### Ontwerp met hoge kwaliteit en zorgvuldigheid:

Met aandacht voor mens en ruimte:

- volume, opbouw en geleiding
- organisatie en oriëntatie van gebouwen
- detailering, textuur en reliëf

#### Hoogwaardige architectonische uitwerking:

Met aandacht voor vakmanschap van de architect:

- materiaal- en kleurgebruik en duurzaamheid
- (reclame-)uitingen
- helderheid en complexiteit



Plekken worden zodanig ingericht dat sociale ontmoetingen en (sport en spel)activiteiten maximaal worden gefaciliteerd en zijn waar mogelijk multifunctioneel.



De Afrikaweg wordt een stadsstraat; ze krijgt een groen karakter, verblijfskwaliteit en een actieve plint , waarbij interactie is tussen binnen en buiten.



Uitgangspunt is 'groen tenzij', bebouwing, openbare en collectieve ruimte worden zo groen mogelijk ingericht.





Natuurinclusiviteit komt terug in de bebouwing en de openbare en collectieve ruimte.



Entree Midden is een stadswijk, alle basisvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig zodat de auto niet hoeft te worden gebruikt. Als mensen buiten stappen komen ze in een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot wandelen.



Er zijn goede fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de bouwblokken en voor bezoekers beperkt in de openbare ruimte en op loopafstand haltes voor openbaar vervoer en deelauto's.





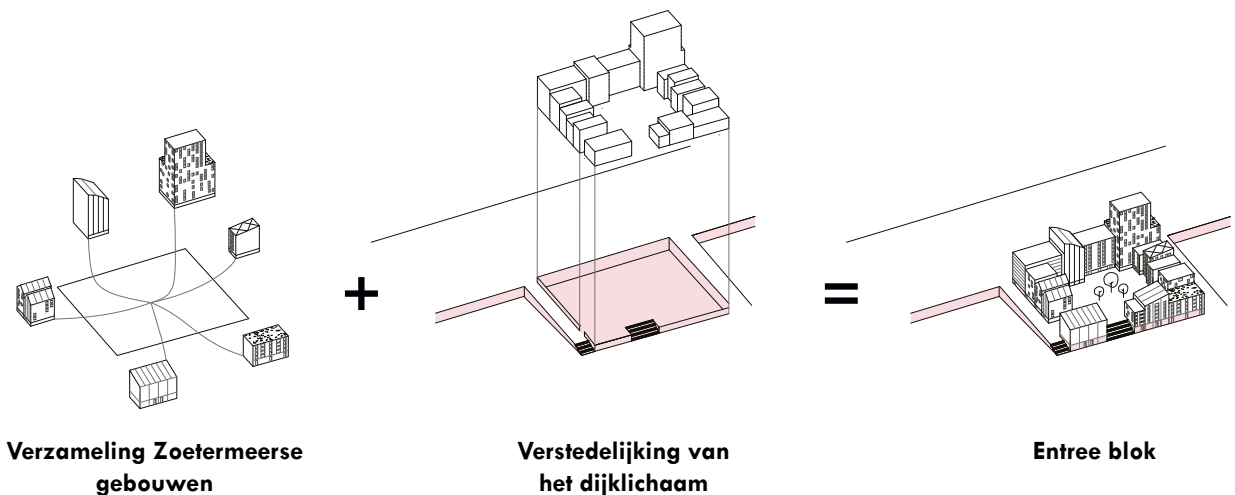
**OMGEVING  
STADSSTRAAT**







## 3.1 Stedenbouwkundig concept



Wonen in de omgeving Stadsstraat in Entree Midden wordt anders dan wonen op andere plekken in Zoetermeer. Het gebied wordt stedelijker en hoger in dichtheid, waarin kwaliteit zowel in de woning als in de woonomgeving van groot belang is. Wonen of werken in omgeving Stadsstraat betekent bewust kiezen voor een stedelijke omgeving met een hoge dichtheid. Om de gewenste stedelijkheid met hoge kwaliteit en levendigheid te bieden is voor de omgeving Stadsstraat een compact eigentijds en herkenbaar stedenbouwkundig concept ontwikkeld. Dit bestaat uit zogenaamde Entree blokken die afgewisseld of gecombineerd kunnen worden met bestaande getransformeerde kantoorpanden. Elk Entree blok is als geheel ruimtelijk-programmatisch ingebed in de fysieke context, haar omgeving en sluit op passende wijze aan op het dijklichaam en hoogteverschillen in maaienveld en is samengesteld uit meerdere panden. Elk Entree blok bevat verschillende stadspanen variërend in hoogte en breedte waarbij de gemiddelde hoogte van de panden aan de Afrikaweg hoog is en afloopt richting Bredewater en de Boerhaavelaan. In Entree midden komen daarnaast hogere gebouwen en stedelijke accenten voor die niet zijn bedoeld als beeldbepalende accenten, maar onderdeel zijn van het gevarieerde dakenlandschap van Entree.

Het ruimtelijk raamwerk met Entree blokken met wisselende hoogtes geeft vorm aan een uniek milieu met een unieke woonkwaliteit, een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap en een uniek stadsbeeld. Zeven stedenbouwkundige principes geven sturing aan de vormgeving van de omgeving Stadsstraat in Entree midden en laten zien wat we willen bereiken.

De principes zijn:

1. Eenheid door verscheidenheid
2. Gegronde bouwblokken
3. Samengesteld en pandsgewijs
4. Aflopende dichtheid en hoogte
5. Toegankelijke binnenhoven
6. Licht en lucht
7. Stad op ooghoogte

## EENHEID DOOR VERScheidenHEID

Entree midden wordt, door het gebruik van samengestelde bouwblokken, gekenmerkt door een pandsgewijze bebouwing. De afzonderlijke blokken verschillen van vorm en grootte, maar vertonen op gelijke wijze een diversiteit in de samenstelling van gebouwen. De mix van enkele bestaande en heel veel nieuwe gebouwen maken samen eenheid en impact op de schaal van de wijk. Het gaat daarbij niet om het maken van verschil als doel op zich, maar om verscheidenheid met een onderhuidse verwantschap door gevelopbouw, plastic, detail en materiaal die al die verschillende gebouwen met wisselende korrelgroottes aaneensmeedt.

Er ontstaat een unieke beeldtaal door de setbacks, wisselende bouwhoogtes, de vele terrassen en groene daken. Op straat zal dit door de vele gevelvlakken een gelaagd beeld opleveren, dat onder verschillende hoeken steeds een ander perspectief oplevert. De combinatie van nieuwe bouwblokken en bestaande gebouwen zorgen voor een gelaagdheid van de bebouwing in Entree, waarbij de bestaande gebouwen kunnen fungeren als identiteitsdragers van het gebied.

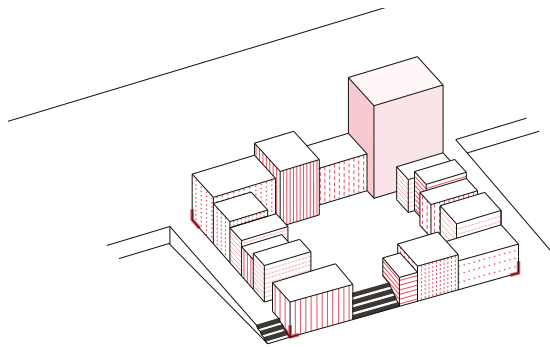
## GEGRONDE BOUWBLOKKEN

De samengestelde bouwblokken zijn opgebouwd uit een veelheid van panden die onderling verschillen in hoogte, breedte, gevel en materialisatie, maar zijn geground. Geground betekend dat het bouwblok zich voegt in het grond of dijklichaam van de Afrikaweg en daar rekenschap van geeft. Hierdoor wordt verbinding gelegd met de transformatie van het gebied, van hoger gelegen weg naar stadsstraat.

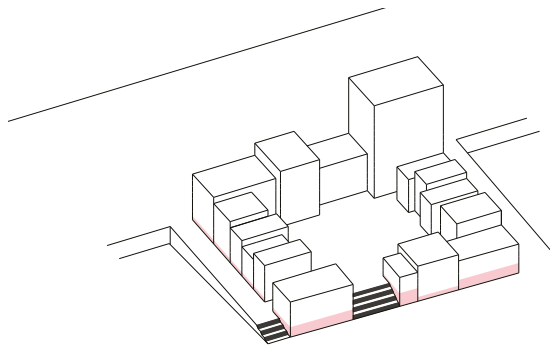
Deze gegroundheid kan op verschillende manieren ingevuld worden. Voor elk bouwblok kan een andere keuze gemaakt worden hoe en waarmee deze gegroundheid ingevuld wordt. Denk bijvoorbeeld aan een (deels) gelijke materialisering van de begane grond verdiepingen in het blok.

## SAMENGESTELD EN PANDSGEWIJS

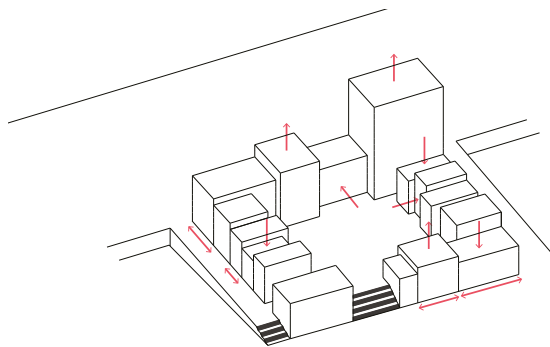
De nieuwe bouwblokken zijn duidelijk afleesbaar doordat de hoeken van elk blok in de rooilijn worden gebouwd en de panden in de blokken veelal schouder aan schouder staan. Elk blok bestaat uit meerdere panden met een verschillende korrelgrootte, in de breedte, hoogte en plint. Daarnaast staan de gebouwen op een gedeelde basis (gegrond) in het bouwblok. De hogere gebouwen zijn daarbij niet bedoeld als beeldbepalende accenten, maar meer als elementen in het verspringend dakenlandschap.



**Gekaderd en eenheid door verscheidenheid**



**Gegronde bouwblokken**



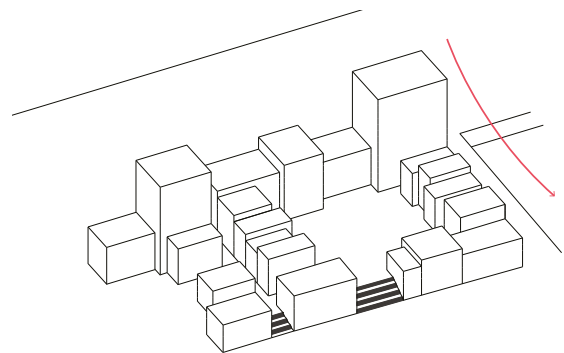
**Samengesteld en pandsgewijs**

De combinatie van het raamwerk en de samengestelde bouwblokken met wisselende hoogtes resulteert in een unieke woonmilieu met een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap en een uniek stadsbeeld. Naast de diversiteit aan panden het bouwblok worden ook verschillende woningtypen gecombineerd, op zowel gebouw- als blokniveau.

## **AFLOPENDE DICHTHEID EN HOOGTE**

Het masterplan wordt gekenmerkt door een compacte en toekomstbestendige stedenbouw met een eigenzinnig en herkenbaar karakter. Met Entree midden wordt een nieuw woonmilieu aan Zoetermeer toegevoegd. Hoewel Entree midden als gebied herkenbaar is, kent de nieuwe wijk wel een specifieke gradiënt in de omvang van de bouwblokken, de dichtheid en maximale bouwhoogte, hoge bebouwing direct aan de Afrikaweg die afloopt richting Bredewater en Boerhavelaan.

De Afrikaweg wordt de nieuwe stadsstraat van Zoetermeer en daarvoor is het noodzakelijk om een belangrijk deel van het programma aan de stadstraat te situeren. De panden langs de Afrikaweg zijn dan ook relatief groter (grotere korrel) en hoger. De panden aan de Boerhavelaan en Bredewater zijn over het algemeen kleiner en minder hoog om aan te sluiten op de omliggende wijken.

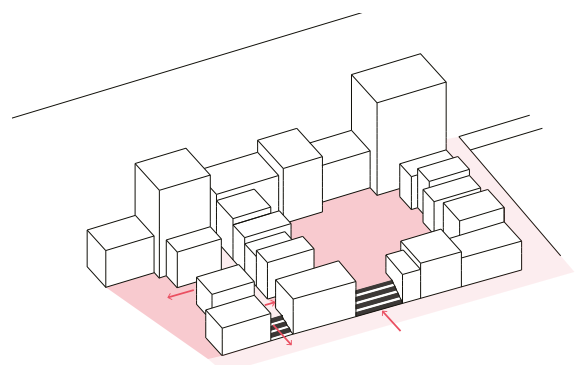


**Aflopende gebouwhoogte**

## **TOEGANKELIJKE BINNENHOVEN**

De panden staan grotendeels schouder aan schouder rondom een binnentuin. Die is groen ingericht en toegankelijk voor het publiek. Door openingen toe te passen in het bouwblok wordt een relatie gelegd tussen de openbare ruimte en de binnentuinen, waar ook woningen aan zijn georiënteerd. Door enkele bouwblokken lopen informele voetgangerspaden.

De bouwblokken grenzend aan het Entreepark (Boerhavelaan) krijgen grote openingen, een ontbrekend pand, waardoor het park doorloopt tot in de binnentuin. De bouwblokken grenzend aan Bredewater kennen een meer gesloten karakter. De binnentuinen sluiten aan op het niveau van de Afrikaweg.



**Toegankelijk**



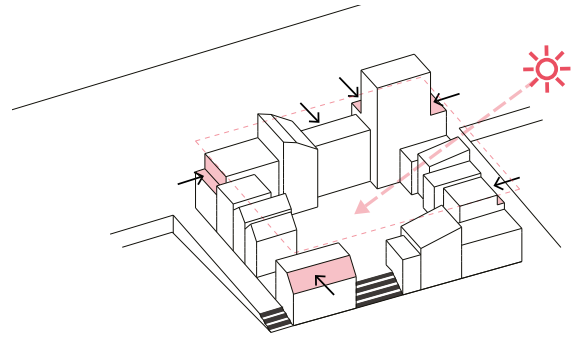




## LICHT EN LUCHT

Door het gebruik van samengestelde bouwblokken met panden met een verschillende korrel en hoogte, ontstaat er een goede balans tussen dichtheid en menselijke maat en worden bijzondere plekken in de openbare ruimte gecreëerd. In Entree, een gebied met hoge dichtheid, wordt op deze manier letterlijk licht en lucht gecreëerd. Om de ervaring van gemiddelde hoogte op straatniveau te beheersen en daarmee de menselijke maat te vinden worden aanvullend setbacks gebruikt bij de hogere gebouwen.

Een setback (ook wel step-back genoemd) is een stapvormige teruglegging in een gevel. De setback wordt ingezet bij de bouwlagen boven de voorgeschreven maximale basishoogte. De bouwdelen boven deze hoogte worden in zijn geheel of getrappt teruggelegd waardoor bruikbare buitenruimten worden gecreëerd voor terrassen met uitzicht op de skyline. Daarnaast zorgen de setbacks voor meer daglicht, bezonning en lucht op straatniveau en binnentuinen en voor het terugdringen van windval bij hogere gebouwen.

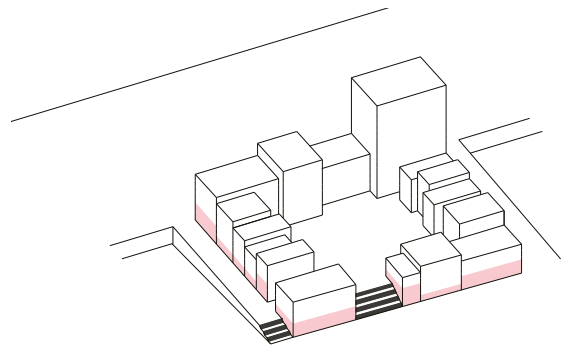


Licht en lucht

## STAD OP OOGHOOGTE

De beleving op ooghoogte – hoe we de ruimte ervaren als we er doorheen lopen – speelt een sleutelrol in de waardering van Entree. Het gaat dan om de inrichting en de dimensionering van straten, gebouwen en programma, en dan met name de onderste bouwlagen. Aan de straatzijde is aandacht voor de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en woon(-werk)ruimten, en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en voordeuren op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle.

Daarnaast wordt door het gebruik van goede maatverhoudingen, interessante gevels, mooie materialen, voldoende groen en zon en goede overgangen van privé naar openbaar de beleving en ervaring van Entree verhoogd.



Stad op ooghoogte



- Legenda**
- Raamwerk**
  - # = bouwblok nummer
  - Maximale basishoogte**
  - max. 32m
  - max. 25m
  - max. 17m
  - overstek bouwvolume mogelijk
  - Hoge gebouwen**
  - stedelijk accent (max. # meter)
  - (Zon) Licht**
  - verplicht laag gebouw
  - Openingen in het bouwblok**
  - missend pand
  - openingen
  - Publiek toegankelijke doorsteken**
  - positie nader te bepalen
  - Stadsnissen**
  - positie bepaald
  - openbare route
  - flexibel
  - Oost-west routes**
  - stedelijke route
  - groene route
  - Gemiddelde breedte korrel**
  - 25m
  - 20m
  - 12m
  - Oost-west verbindingen**
  - in helling
  - op hoogte Afrikaweg
  - Overig**
  - bestaande gebouwen
  - potentiële ontwikkeling

Spelregelkaart

## 3.2 Spelregels en richtlijnen

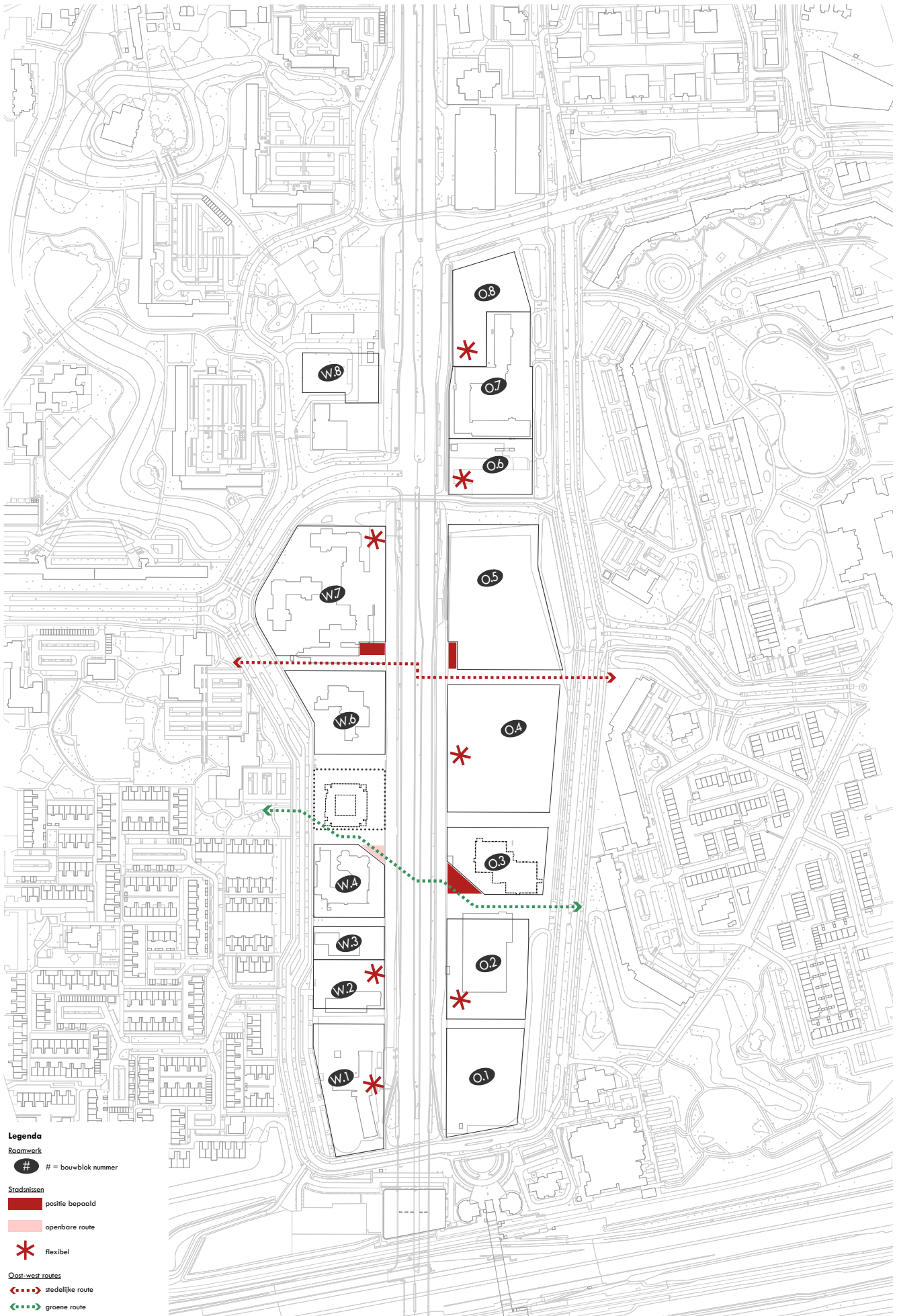
### DICHTHEID EN PROGRAMMA

#### SPELREGELS

**Spelregel 1: Het maximale bouwvolume is per bouwblok bepaald.**

Op basis van onder andere de positie van het bouwblok (in een stadsanker of stationsomgeving) en de omvang is een maximaal bouwvolume in m<sup>2</sup> BVO per bouwblok bepaald. Het bouwvolume laat nog verschillende planuitwerkingen open en borgt tegelijkertijd dat de bouwblokken niet te dicht worden bebouwd. Om gebouwinefficiëntie te voorkomen, kan beperkt met bouwvolume worden geschoven tussen de bouwblokken.

Bij de berekening van het bouwvolume (BVO) wordt een parkeerlaag in het hoogteverschil tussen de Afrikaweg en Bredewater/Boerhaavelaan niet meegerekend. Parkeervolume boven het niveau van de Afrikaweg wordt met uitzondering van de de stadsankers meegerekend bij de bepaling van het bouwvolume van het blok. In de stadsankers kan parkeervolume worden toegevoegd boven het niveau van de Afrikaweg mits het hier een publieke parkeergarage betreft die later transformeerbaar is en wordt afgezoomd met wonen of voorzieningen.



- Legenda**
- Raamwerk**
- # = bouwblok nummer
- Stadsruissen**
- █ positie bepaald
  - █ openbare route
- Oost-west routes**
- ←---→ stedelijke route
  - ←---→ groene route
- Flexibel**
- \* flexibel

## ROOILIJNEN EN STADSNISSEN

### SPELREGELS

#### Spelregel 2: de positie van de rooilijnen zijn gegeven en de bebouwing staat in de rooilijn

De rooilijnen, kavelgrenzen, zijn voor elk blok bepaald. Van deze rooilijnen kan slechts beperkt worden afgeweken. Het plaatsen van de bebouwing in de rooilijn zorgt ervoor dat de samengestelde bouwblokken afzonderlijk van elkaar leesbaar zijn. Het is beperkt toegestaan om van deze rooilijn af te wijken om bijvoorbeeld een stadsnis of gebouwentree te maken mits dit geen afbreuk doet aan de leesbaarheid van het bouwblok.

#### Spelregel 3: voor de bebouwing aan de Afrikaweg is een minimaal aantal stadsnissen vastgelegd.

Om variatie te brengen in het straatprofiel van de Afrikaweg en ruimte te geven aan bijzonder programma zijn een vast aantal stadsnissen opgenomen aan de Afrikaweg.

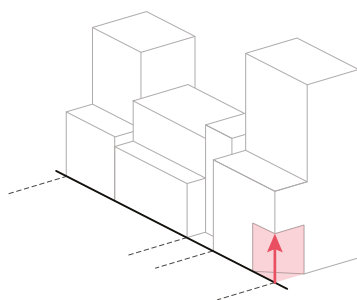
- Van een aantal stadsnissen is de positie in vorm exact bepaald, bijvoorbeeld om een oost-west verbinding te versterken. Van andere stadsnissen is alleen het blok waarin zij opgenomen moeten worden bepaald. Extra stadsnissen zijn aan alle zijden van een bouwblok toegelaten, mits de bebouwing aan deze zijde grotendeels in de rooilijn staat.
- Voor enkele stadsnissen geldt dat zij overbouwd kunnen worden. Hierbij is het van belang dat de stadsnis voldoende licht en lucht krijgt. De stelregel is een minimale vrije hoogte van drie bouwlagen voor de overbouwde stadsnissen.

#### Spelregel 4: ledere woning heeft recht op een (collectieve) buitenruimte

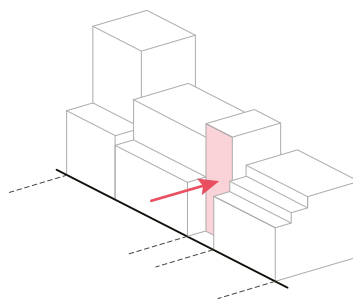
In het gehele plan wordt het mogelijk gemaakt om uitkragende balkons te maken, zij het niet overal even ver. In het grootste deel van het plan kunnen op de eerste bouwlagen, tot de maximale basishoogte, balkons 1,5 meter uitkragen. Woningen grenzend aan de binnenterreinen kunnen, zij het ondergeschikt aan de collectieve waarde van het binnenterrein, een private buitenruimte krijgen. Daarnaast hebben alle woningen in het bouwblok een directe toegang tot het binnenterrein.

#### Spelregel 5: Elk bouwblok wordt omzoomd door een "Zoetermeerse stoep"

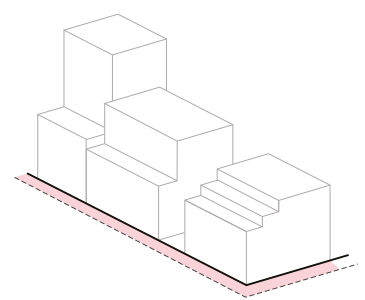
Om een goede overgang tussen openbaar en prive te garanderen wordt een deel van de openbare ruimte rondom het blok gebruikt als overgangszone ofwel 'Zoetermeerse stoep'. Deze zone ligt in het openbare domein, maar kan door de bewoner gebruikt worden. Onder de 'Zoetermeerse stoep' kunnen kabels en leidingen gelegd worden. In Entree is deze overgangszone, afhankelijk van de positie en randvoorwaarden van de plek, circa anderhalve meter.



Overbouwde stadsnissen



Gebouwen staan voornamelijk in de rooilijn



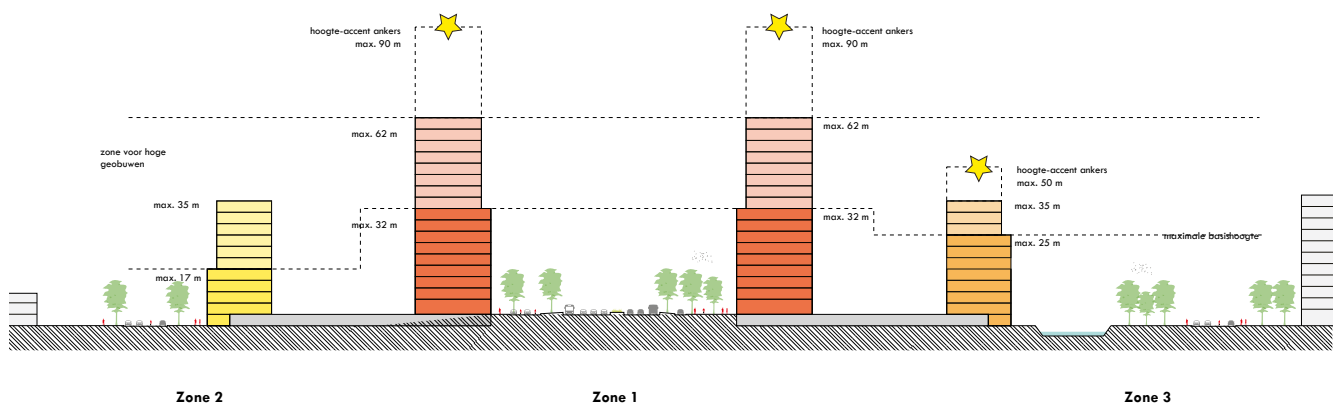
De Zoetermeerse stoep





- Legenda**
- Roamwerk
- # # = bouwblok nummer
- Maximale basishoogte
- max. 32m
  - max. 25m
  - max. 17m
- overstek bouwvolume mogelijk
- Hoge gebouwen
- stedelijk accent (max. # meter)
- (Zon) Licht
- verplicht laag gebouw

## BOUWHOOGTE



### SPELREGEL

#### **Spelregel 6: de basishoogte van de gebouwen is zichtbaar gevarieerd, met een maximum van 17, 25 en 32 meter**

In een zijde van een bouwblok worden goothoogtes afgewisseld. Panden verschillen in basishoogte, maximale hoogte en breedte en zorgen voor variatie, licht en lucht in het plan. In de entree zijn drie zones met voor elke zone een maximale basishoogte die varieert tussen 32 meter in zone 1 (Afrikaweg), 25 meter in zone 2 tot 17 meter in zone 3. De hoogtes worden gebaseerd op het maaiveld ter plaatse.

Gebouwdelen boven de basishoogte worden aan de straatzijde en eventueel de binnentuin, teruggegeld. Het terugleggen, ofwel een setback, zorgt voor meer daglicht, bezonning en lucht op straatniveau en binnentuinen en voor het terugdringen van windval bij hogere gebouwen.

Voor de bovenbouw (het aantal bouwlagen boven de gootlijn) geldt:

- Bovenbouw tot 5 bouwlagen = minimaal 2 meter setback
- Bovenbouw van meer dan 5 bouwlagen = minimaal 2,5 meter setback

In specifieke gevallen is het mogelijk om een pand geen setback te geven. Dit zal per geval besproken worden met het Q-team.

## BOUWHOOGTE

### SPELREGELS

#### Spelregel 7: Een aantal bouwblokken heeft een laagteaccent aan de noordzijde.

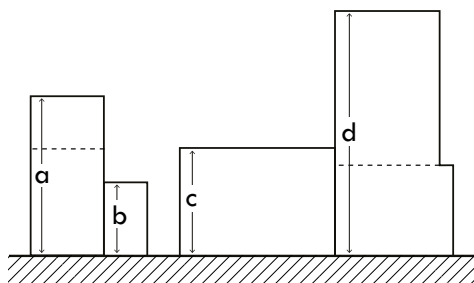
Om de menselijke maat te waarborgen en voldoende lucht en licht te krijgen in de oost-west straten is een laagteaccent aan deze zijde verplicht. Het laagteaccent betekent dat de hoogte van de panden aan de zuidzijde van de oost-weststraat zich 1:1 verhoudt met de breedte van de straat.

Voor een 10 meter straat betekent dat, dat de basishoogte van een pand aan de zuidzijde van deze straat 10 meter is. Een setback is op deze panden mogelijk zo lang een hoek van 45 graden onbebouwd blijft.

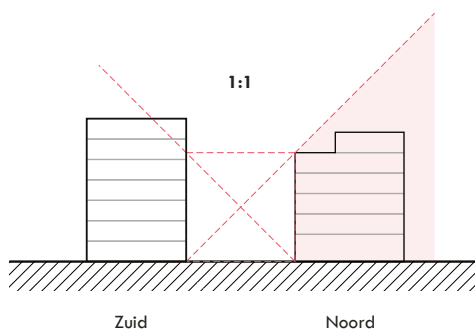
#### Spelregel 8: 'hoge gebouwen' zijn zichtbaar gevarieerd, met een maximum van 35 meter aan de Bredewater en Boerhaavelaan tot 62 meter aan de Afrikaweg

In het verspringend daklandschap zijn hoge gebouwen en stedelijke accenten een belangrijk element. De hoge gebouwen en stedelijke accenten staan op voldoende afstand van elkaar en komen in het hele plan voor. Voor de hoge gebouwen en stedelijke accenten gelden speciale richtlijnen die in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

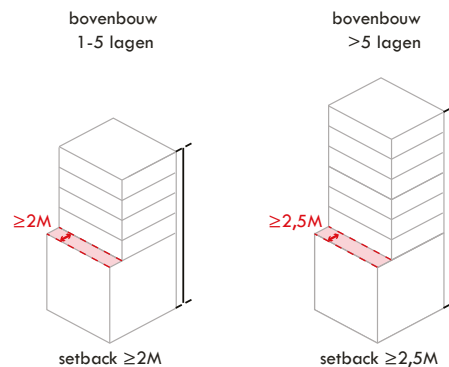
De hoge gebouwen in zone 1 zijn maximaal 62 meter hoog. De hoge gebouwen in zone 2 en 3 zijn maximaal 35 meter hoog. Uitzondering op de regel zijn de stedelijke accenten. De posities van deze stedelijke accenten en maximale hoogte zijn per accent bepaald en in de spelregelkaart vastgelegd.



Panden verschillen in basishoogte, maximale hoogte en breedte



Bouwblokken krijgen aan de noordzijde een laagteaccent



Hoge gebouwen krijgen een setback

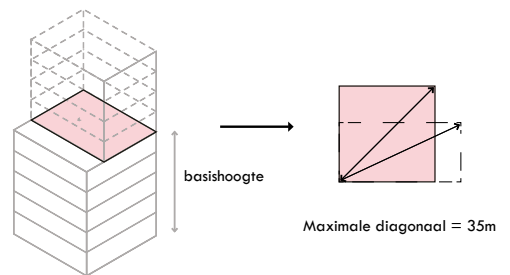
## RICHTLIJNEN VOOR HOGE GEBOUWEN

Voor de hoge gebouwen en stedelijke accenten gelden een aantal speciale richtlijnen. Deze richtlijnen helpen in het creëren van een coulissewerking, maar kunnen in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

### Richtlijn 8A

**Voor het oppervlak van een hoog gebouwen en stedelijke accenten boven de setback geldt een maximale diagonaal van circa 35 meter**

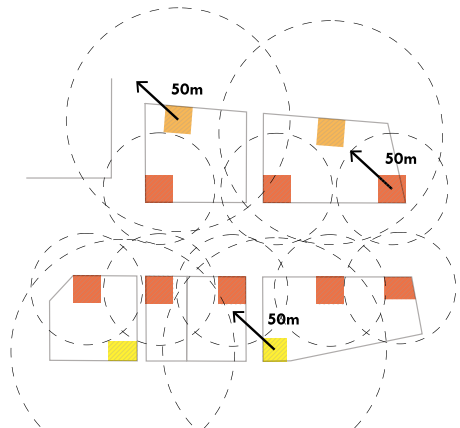
hoge gebouwen zijn torens (en geen 'planken'). Om brede, hoge gebouwen te voorkomen die veel slagschaduw werpen, is een limiet gesteld aan de diagonaal van de toren. Dit geldt voor het deel van het gebouw dat boven de setback uitsteekt.



### Richtlijn 8B

**Hoge gebouwen en stedelijke accenten staan op voldoende afstand van elkaar**

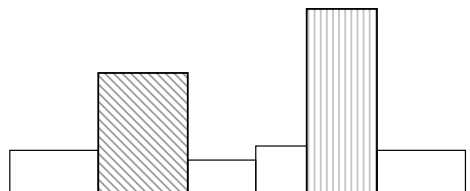
Hoge gebouwen staan aan de Afrikaweg (zone 1) tenminste 50 meter van elkaar af (hart gebouw tot gevel volgende gebouw). In zone 2 en 3 staan hoge gebouwen en stedelijke accenten tenminste 100 meter van elkaar af. Daarmee komen hoge gebouwen overal in Entree voor en ontstaan geen clusteringen van hoge gebouwen.



### Richtlijn 8C

**Hoge gebouwen verschillen voldoende in bouwhoogte en verschijningsvorm**

Hoge gebouwen die in de buurt van elkaar staan, moeten zichtbaar van elkaar verschillen (minstens 3 bouwlagen). Met name de hoe gebouwen aan de Afrikaweg zijn daarbij een aandachtspunt, omdat hoge gebouwen hier veelal in een lijn staan. Dat vraagt om verschil in bouwhoogte en verschijningsvorm. Doel is om niet een 'nieuwe' laag te maken van één gemaximaliseerde standaardhoogte en -vorm.





- Legenda**
- Raamwerk
- ⊕ # = bouwblok nummer
- Gemiddelde korrel
- 25m
  - 20m
  - 12m



## GEBOUWKORREL EN PLINTEN

### SPELREGELS

#### Spelregel 9: Een bouwblok bestaat uit voldoende architectonische panden

Entree is opgebouwd uit samengestelde gegronde bouwblokken. Om het idee van 'pandje-pandje' te bewerkstelligen zullen in elke straat en in ieder bouwblok voldoende panden moeten staan. De lengte van een zijde van een bouwblok bepaalt het minimum aantal architectonische panden, namelijk ongeveer één pand per 12, 20 of 25 meter (effectieve) blokzijde. Dit is de zijde van het bouwblok met aftrek van de (verplichte en extra) doorsteken en openingen naar de binnentuin. Meer panden per zijde is altijd toegestaan. Er is een onderscheid tussen een architectonisch pand en een functioneel gebouw. We streven naar een samengesteld blok met een veelheid aan functionele panden. Maar hybride oplossingen waarbij meerdere architectonische panden samen een functioneel gebouw vormen zijn ook mogelijk.

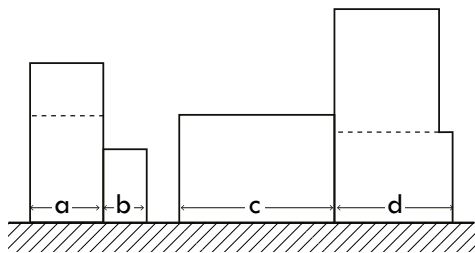
Het aantal panden wordt berekend door de lengte van de zijde van een bouwblok, met aftrek van (verplichte en extra) openingen en doorsteken, te delen door de aan die zijde van het blok geldende korrelgrootte en naar beneden af te ronden. Aan de Afrikaweg is deze korrelgrootte 25 meter, Aan de Bredewater en Boerhaavelaan 20 meter en in de smalle oost-west straten 12 meter.

#### Spelregel 10: Architectonische panden verschillen zichtbaar in breedte en hoogte

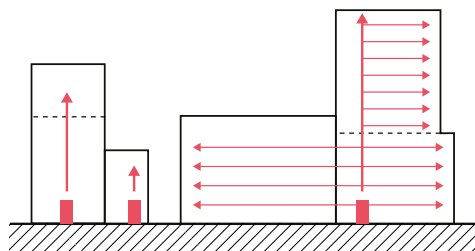
Elke zijde van een bouwblok bestaat uit verschillende gebouwkorrels, zowel in de hoogte als in de breedte. De panden zijn voornamelijk hoger dan breed.

#### Spelregel 11: Aan de straatzijde krijgen gebouwen zoveel mogelijk een levendige programmering van de plint.

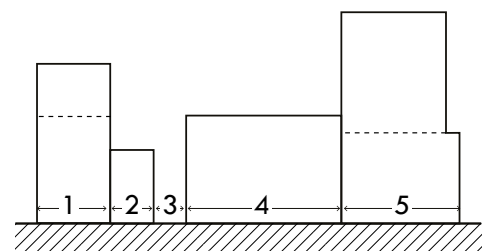
Deze worden ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies, gebouwentrees en actieve woon(-werk) ruimten. Plinten zijn door het gehele gebied minimaal 3,5 meter hoog (vrije hoogte). Langs de stadsstraat geldt een minimale hoogte van 7,5 meter voor de plint, hierin kunnen maximaal twee bouwlagen gerealiseerd worden.



Architectonische panden verschillen in hoogte en breedte

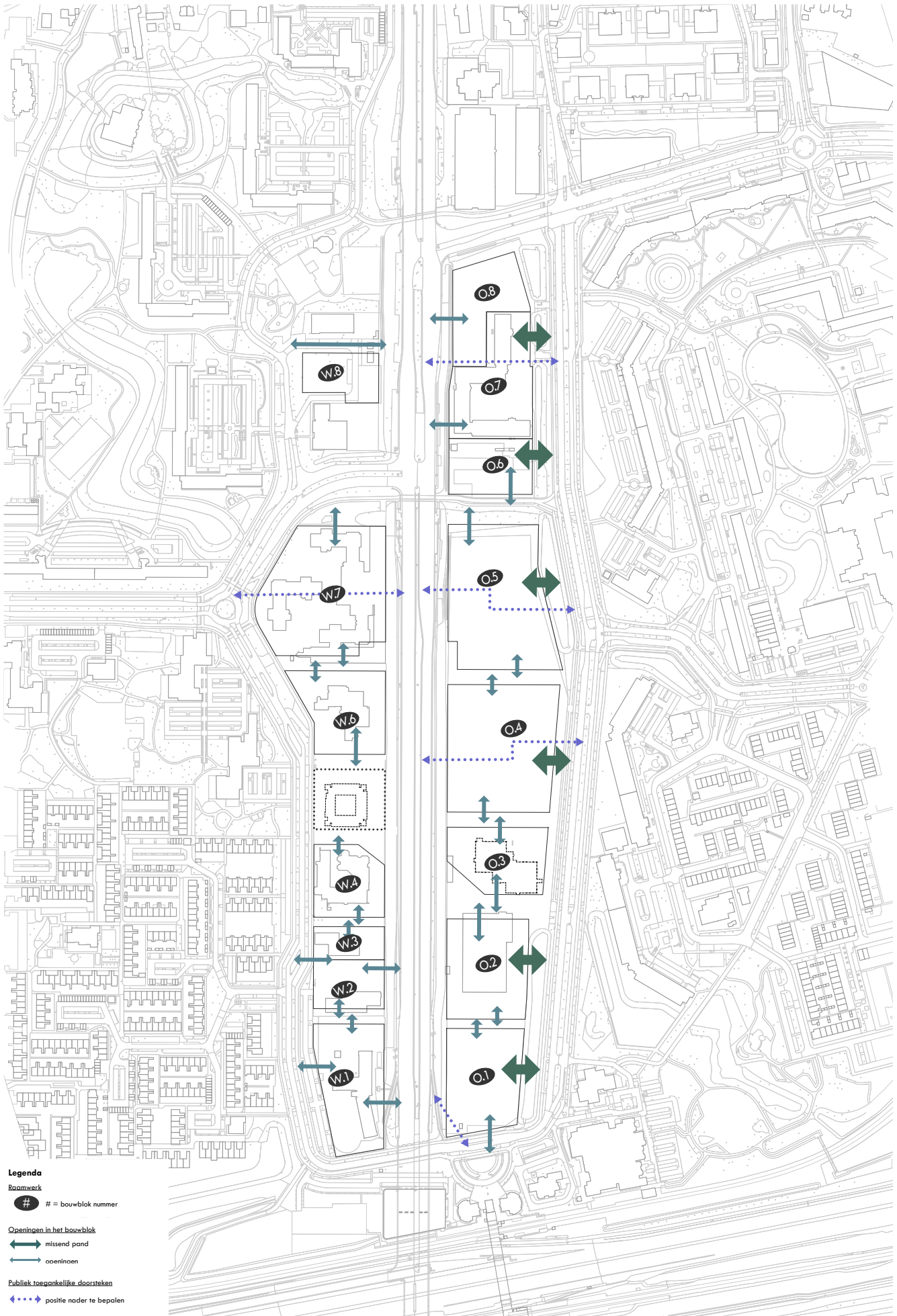


Er is een onderscheid tussen een architectonisch en functioneel pand



Bloklengte - blokopening (3)/korrel = x, ✗ panden

Berekening voor het aantal panden per zijde



- Legenda**
- Raamwerk**
- Ⓝ # = bouwblok nummer
- Openingen in het bouwblok**
- ↔ missend pand
  - ↔ oeningen
- Publiek toegankelijke doorsteeken**
- ⋈ positie nader te bepalen

### SPELREGELS

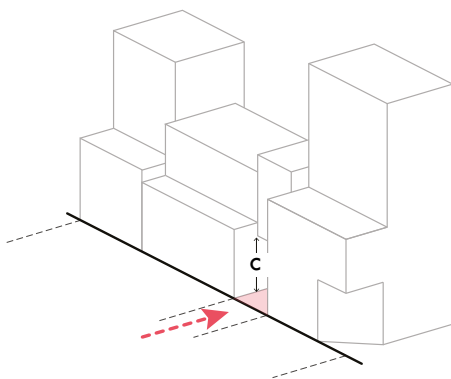
#### Spelregel 12: Grote bouwblokken hebben een publieke doorsteek

Om de doorwaadbaarheid van Entree te garanderen krijgen de grote bouwblokken een publieke doorsteek. Doorsteken maken het bouwblok doorwaadbaar, transparant en bebouwing mogelijk in het bouwblok, maar zijn beperkt in afmeting (4-8 meter) om het blok als geheel leesbaar te houden. De openingen voor de doorsteken aan de Boerhaavelaan en Bredewater zijn van beneden tot boven onbebouwd. De openingen voor de doorsteken aan de Afrikaweg kunnen, vanwege de hogere geluidsoverlast aan deze zijde, overbouwd worden. Een overbouwde opening is minimaal acht meter hoog. Gebouwen in het bouwblok kunnen via de doorsteek ontsloten worden.

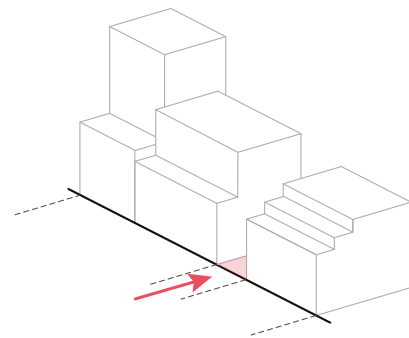
#### Spelregel 13: de bouwblokken zijn niet geheel gesloten

Naast de doorsteken in het bouwblok zijn er in elk blok openingen voorzien. Deze openingen vergroten enerzijds de doorwaadbaarheid van de bouwblokken, waardoor de binnenterreinen voor iedereen toegankelijk zijn en voorzien anderzijds voor licht en lucht in de bouwblokken en straten. Via de openingen dringt (zon)licht tot diep in de straten in binnenterreinen door. De doorwaadbaarheid van de bouwblokken voorziet in een zij het indirecte relatie van de woningen aan de binnenzijde van de bouwblokken met de openbare straten en het Entreepark. De binnenterreinen zijn collectief en onder een wisselend regime toegankelijk.

Per bouwblok is een minimum aantal openingen gegeven. De openingen zorgen samen met de doorsteken voor voldoende toegankelijkheid en lucht, maar zijn nadrukkelijk smaller (4-8 meter) dan de straten. Voor elk blok zijn het aantal openingen en de zijde van het blok waarin een opening moet komen bepaald. Met uitzondering van de openingen aan de Afrikaweg zijn alle openingen van onder tot boven onbebouwd. Openingen aan de Afrikaweg kunnen, vanwege de hogere geluidsoverlast gebouwd worden opgenomen. Een bebouwde opening, bijvoorbeeld een toegankelijke serre of een opening op de eerste bouwlagen, is minimaal acht meter hoog. Deze openingen kunnen samenvallen met de doorsteek in de grotere blokken.



Een overbouwde doorsteek is mogelijk aan de Afrikaweg, mits deze voldoende hoogte heeft



De bouwblokken zijn doorwaadbaar







### Richtlijn 13

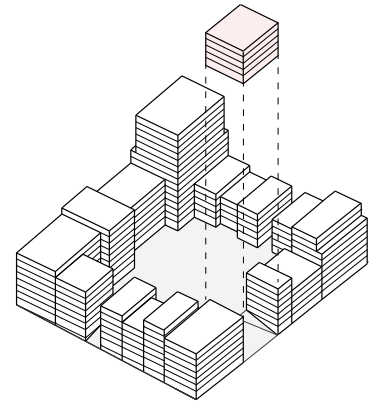
#### het missend pand

De bouwblokken grenzend aan het Entreepark (zijde Boerhaavelaan) krijgen één of meerdere blokopeningen aan de parkzijde. Het concept van het 'missend pand', berust op het uitgangspunt van een bouwblok met een 'gat in de wand', waarbij het waarborgen van de volgende drie aspecten essentieel is:

- Hoeken van het blok zijn bebouwd en krijgen een oriëntatie naar het park
- De bebouwing aan de parkzijde krijgt aan deze zijde entrees en voordeuren
- Het blok krijgt 'een gezicht' aan het park
- De breedte van het missend pand is ongeveer gelijk aan de gemiddelde pandbreedte in de betreffende zijde van het blok

Doel is om een kwalitatieve ruimtelijke relatie te kunnen leggen tussen het intiemere karakter van binnentuin van het blok en de openbare parkruimte buiten het blok, met behouden van een goede en levendige stad op ooghoogte.

De blokopening kan aanleiding zijn tot het realiseren van zowel een visuele relatie en/of een fysieke verbinding en krijgt een groene inrichting. Van belang is dat blokopeningen niet ten koste gaan van de activering van openbare ruimte en er een heldere domeinovergang is tussen openbaar en privé of collectief.









## 3.3 Beeldkwaliteit

### BOUWBLOKKEN

**Doelstelling 1: Het bouwblok wordt samengesteld uit diverse architectonische panden, die zowel aan de buiten- en binnenkant als zodanig afleesbaar zijn**

#### Richtlijnen

1. Naast elkaar staande panden verschillen in hoogte.
2. Naast elkaar staande panden verschillen in breedte.
3. Naast elkaar staande panden verschillen in typologie en architectonische uitstraling. De gevelcompositie van de te onderscheiden panden is evenwichtig en niet spanningsloos.

**Doelstelling 2: Bouwblokken zijn alzijdig**

#### Richtlijnen

1. Gevels zijn open of transparant waar het gebouw grenst aan het openbaar domein en waar de gevel in het zicht is gesitueerd. Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen (in open letters) meegenomen te worden in het ontwerp.

**Doelstelling 3: Bouwblokken zijn helder gedefinieerd en afleesbaar**

#### Richtlijnen

1. Gebouwen staan veelal schouder aan schouder.
2. Onderbrekingen in de wand van het blok doen geen afbreuk aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van het bouwblok.  
Op de hoeken van het blok staat een gebouw.
3. De meeste gebouwen staan in de rooilijn.
4. De gebouwen krijgen een architectonische beëindiging.

**Doelstelling 4: Fietsenbergingen bevinden zich in de plint, zijn ruim opgezet, en zijn goed bereikbaar**

#### Richtlijnen

1. Entree fietsenberging is zichtbaar in het straatbeeld, maar de fietsenberging zelf is niet dominant aanwezig in het straatbeeld.
2. Fietsenberging bevindt zich op maaiveldniveau (niveau Afrikaweg of niveau Boerhaavelaan/Bredewater) of is bereikbaar via een flauwe helling.
3. In de fietsenberging is ruimte voor speciale fietsen (cargobikes, fietsen met mandjes, bakfietsen, e-scooters,..).

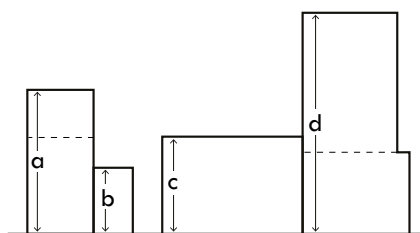
**Doelstelling 5: Parkeergarages zijn collectief en zo veel mogelijk publiek toegankelijk.**

#### Richtlijnen

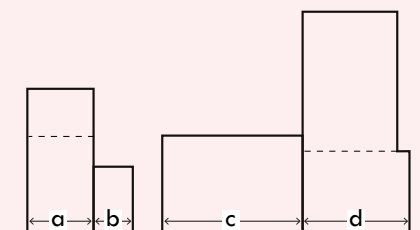
1. In de architectuur opgenomen en vindbare in- en uitgangen voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de parkeergarages bevinden zich in de openbare en collectieve ruimte. Een secundaire ontsluiting van de parkeergarage voor bewoners direct vanuit het gebouw is mogelijk.
2. In de parkeergarages is ruimte voor het parkeren van deelauto's.



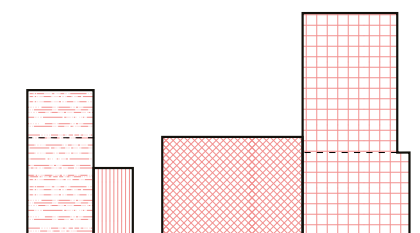
### 1.1 Naast elkaar staande panden verschillen in hoogte.



### 1.2 Naast elkaar staande panden verschillen in breedte.



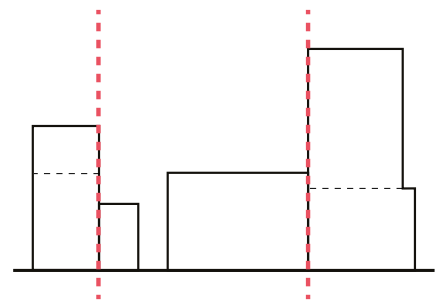
### 1.3 Naast elkaar staande panden verschillen in typologie en architectonische uitstraling. De gevelcompositie van de te onderscheiden panden is evenwichtig en niet spanningsloos.



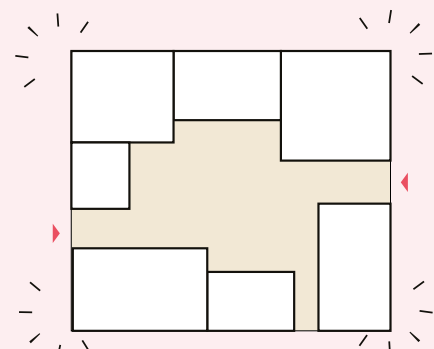
**2.1** Gevels zijn open of transparant waar het gebouw grenst aan het openbaar domein en waar de gevel in het zicht is gesitueerd. Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen (in open letters) meegenomen te worden in het ontwerp.



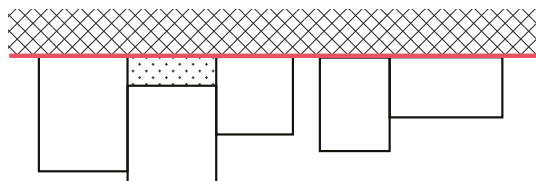
**3.1** Gebouwen staan veelal schouder aan schouder.



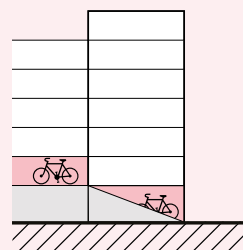
**3.2** Onderbrekingen in de wand van het blok doen geen afbreuk aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van het bouwblok. Op de hoeken van het blok staat een gebouw.



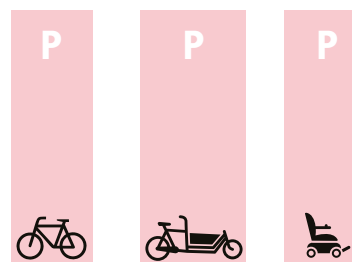
**3.3** De meeste gebouwen staan in de rooilijn.



**4.2** Fietsenberging bevindt zich op maaiveldniveau (niveau Afrikaweg of niveau Boerhaavelaan/Bredewater) of is bereikbaar via een flauwe helling.

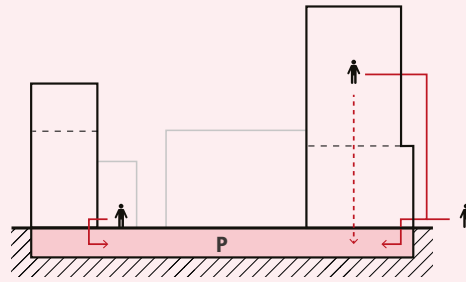


**4.3** In de fietsenberging is ruimte voor speciale fietsen (cargobikes, fietsen met mandjes, bakfietsen, e-scooters,..).





**5.1** In de architectuur opgenomen en vindbare in- en uitgangen voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de parkeergarages bevinden zich in de openbare en collectieve ruimte. Een secundaire ontsluiting van de parkeergarage voor bewoners direct vanuit het gebouw is mogelijk.



**5.2** In de parkeergarages is ruimte voor het parkeren van deelauto's.







## GEBOUW

### **Doelstelling 6: De bebouwing bestaat uit hoogwaardig vormgegeven zelfstandige architectonische panden**

#### **Richtlijnen**

1. Panden hebben een heldere eenduidige basisvorm.
2. Alle zichtbare gevels, inclusief prominente zijgevels en alle achtergevels, worden als hoogwaardige gevels ontworpen.
3. Gebouwen zijn zo veel mogelijk organisatorisch een zelfstandige eenheid met een herkenbare hoofdentree in de plint.
4. Grondgebonden woningen hebben een eigen entree.
5. Panden zijn overwegend staand, dat wil zeggen hoger dan breed.

### **Doelstelling 7: Gebouwen kenmerken zich door een robuustheid, stevigheid en zelfstandigheid**

#### **Richtlijnen**

1. Een pand staat met de voeten op de grond.
2. De plint draagt het pand en nodigt uit.
3. De scheiding tussen panden is een rechte lijn van dak tot maaiveld.

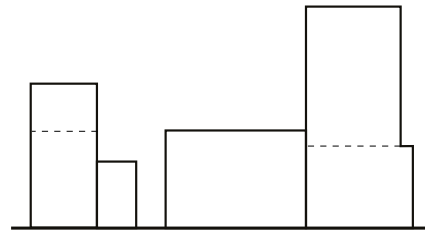
### **Doelstelling 8: Hoogte-accenten worden zorgvuldig ingepast (beleving op ooghoogte)**

#### **Richtlijnen**

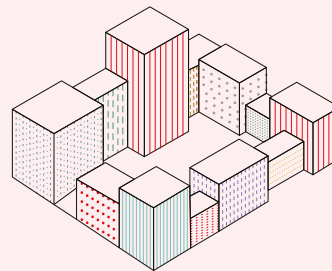
1. Hoogte-accenten worden boven de basishoogte geheel (setback) of getrapt teruggelegd. Voor een gebouw met 5 bouwlagen boven de basishoogte geldt een setback van tenminste 2,00m. Voor een gebouw met meer dan 5 bouwlagen is de setback tenminste 2,50m. Uitzonderingen zijn mogelijk voor hoge gebouwen in de Ankers.
2. Hoge gebouwen hebben een goede aanhechting (plint) met het maaiveld, waarbij een stedelijke laag ontstaat.



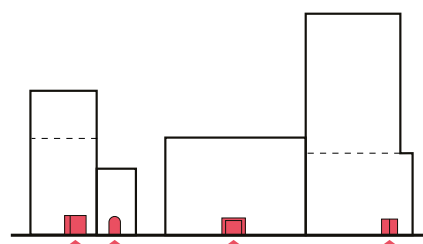
**6.1** Panden hebben een heldere eenduidige basisvorm.



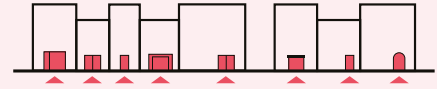
**6.2** Alle zichtbare gevels en gevelbeëindigingen, inclusief prominente zijgevels en alle achtergevels, worden als hoogwaardige gevels ontworpen.



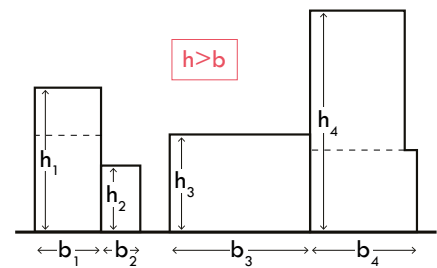
**6.3** Gebouwen zijn zo veel mogelijk organisatorisch een zelfstanige eenheid met een herkenbare hoofdentree in de plint.



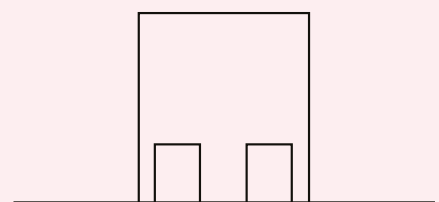
6.4 Grondgebonden woningen hebben een eigen entree.



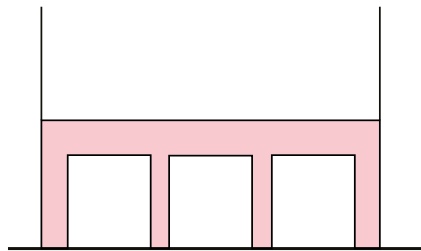
6.5 Panden zijn overwegend staand, dat wil zeggen hoger dan breed.



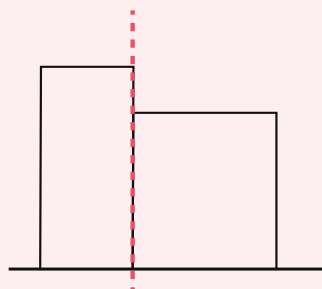
7.1 Een pand staat met de voeten op de grond.



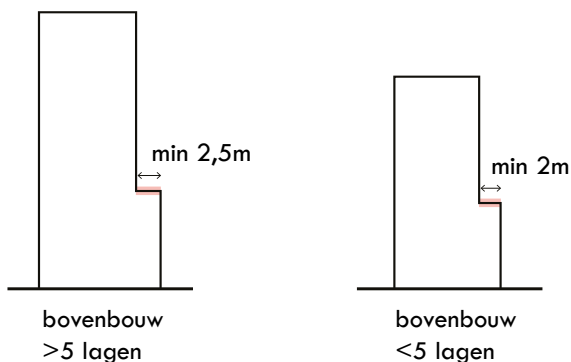
**7.2** De plint draagt het pand en nodigt uit.



**7.3** De scheiding tussen panden is een rechte lijn van dak tot maaiveld.

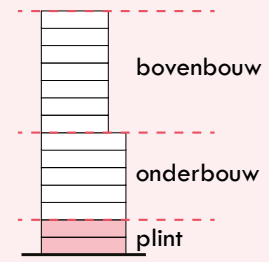


**8.1** Hoogte-accenten worden boven de basishoogte geheel (setback) of getrappt teruggelegd. Voor een gebouw met 5 bouwlagen boven de basishoogte geldt een setback van tenminste 2,00m. Voor een gebouw met meer dan 5 bouwlagen is de setback tenminste 2,50m. Uitzonderingen zijn mogelijk voor hoge gebouwen in de Ankers.





**8.2** Hoge gebouwen hebben een goede aanhechting (plint) met het maaiveld, waarbij een stedelijke laag ontstaat.









## ELEMENT

### Doelstelling 9: Gebouwen in Entree hebben een eenvoudige hoofdvorm maar worden bijzonder door hoogwaardige materialiteit en detaillering

#### Richtlijnen

1. In Entree midden is met, uitzondering van de 10 meter straten, het mogelijk om uitkragende balkons te maken, zij het niet overal van eenzelfde maat. In het profiel van de 16 meter straten kan een balkon beperkt uitkragen. Hier is de inrichting van het profiel van de straat leidend. Op specifieke plekken, waar geen conflict optreedt tussen balkons en bomen en waar het profiel het toelaat kunnen balkons verder uitkragen. Aan het Entreepark, Afrikaweg en in de bouwblokken zijn grotere uitkragingen mogelijk. Natuurlijk afgestemd op bestaande en nieuwe bomen.
2. Gevelopeningen verrijken de ruimtelijke geleding van het gebouw; glas is een ondergeschikt gevelmateriaal. De gevelcompositie van de te onderscheiden bouwblokken en panden zijn evenwichtig en niet spanningsloos.
3. Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn een volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
4. (Dak-)Installaties blijven uit het zicht. Waar dit onmogelijk blijkt worden ze hoogwaardig opgenomen in de architectuur (14.2).

### Doelstelling 10: De bebouwing kent een eenheid binnen verscheidenheid van verschijningsvormen

#### Richtlijnen

1. De architectuur is eigentijds, hoogwaardig en duurzaam.
2. Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond en hebben een natuurlijk patina en verouderingsproces.
3. Per pand wordt gebruik gemaakt van een eigen hoofdmateriaal of kleur, waardoor individuele panden afleesbaar zijn in de straatwand.

### Doelstelling 11: Elk dak heeft een naast haar functie als dak tenminste een andere functie

Entree heeft een veelkleurig, multifunctioneel vormgegeven daklandschap, waarbij speciale aandacht gegeven wordt aan de daken die in het zicht zijn. Voor deze dakengeldt het 'principe van de vijfde gevel' of wordt het dak ingezet als (bruikbare) buitenruimte.

#### Richtlijnen

1. Elk dak wordt ingericht als een extensief groendak, een waterdak, zonnedak (zonnepanelen of warmtecollectoren), (collectieve) tuin of een combinatie van deze opties.
2. Bij lage daken die in het zicht zijn wordt ingezet op een inrichting als 'een vijfde gevel'.
3. Lage daken krijgen een verblijfskwaliteit en zijn toegankelijk als daktuin.
4. Elk groen dak heeft voldoende bergingscapaciteit volgens norm waterschap en convenant kimataadaptief bouwen

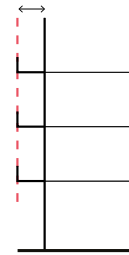
### Doelstelling 12: In Entree midden wordt natuurinclusief gebouwd

#### Richtlijnen

1. Aan gevels van de bouwblokken aan zowel de publieke zijde als de binnenzijde wordt kwalitatief groen toegepast. Iedere zijde kent een andere typologie vanwege de lichtval. Ter stimulering van de groei en bloei van de beplanting wordt indien nodig een bewateringssysteem toegepast.
2. Blinde gevels zijn groene gevels.
3. Elk bouwblok heeft minimaal 1 natuurinclusieve gevel en het ontwerp van deze gevel wordt vooraf afgestemd met een ecooloog zodat de positie en vorm een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna.
4. Natuurinclusieve elementen in de gevel zijn onderdeel van de architectuur.



**9.1** In Entree midden is met uitzondering van de 10 meter straten, het mogelijk om uitkragende balkons te maken, zij het niet overal van eenzelfde maat. In het profiel van 16 meter straten kan een balkon beperkt uitkragen. Hier is de inrichting van het profiel van de straat leidend. Op specifieke plekken, waar geen conflict optreedt tussen balkons en bomen en waar het profiel het toelaat kunnen balkons verder uitkragen. Aan het Entreepark, afrikaweg en in de bouwblokken zijn grotere uitkragingen mogelijk. Natuurlijk afgestemd op bestaande en nieuwe bomen.



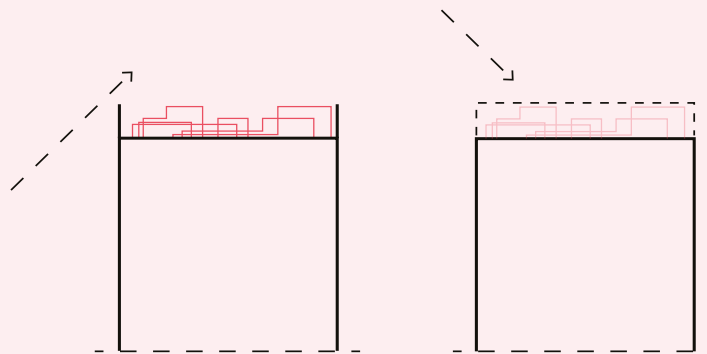
**9.2** Gevelopeningen verrijken de ruimtelijke geleding van het gebouw; glas is een ondergeschikt gevelmateriaal. De gevelcompositie van de te onderscheiden bouwblokken en panden zijn evenwichtig en niet spanningsloos.



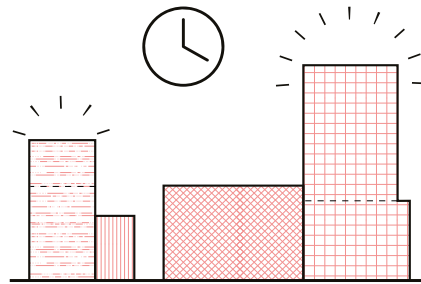
**9.3** Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn een volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.



**9.4** (Dak-)Installaties blijven uit het zicht. Waar dit onmogelijk blijkt worden ze hoogwaardig opgenomen in de architectuur (14.2).



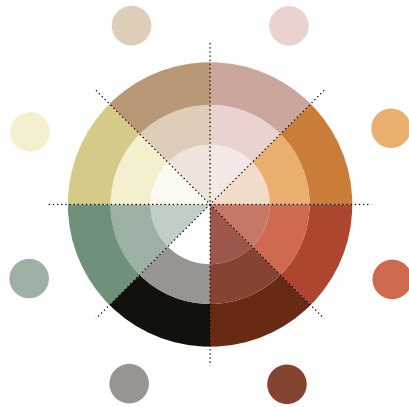
**10.1** De architectuur is eigentijds, hoogwaardig en duurzaam.



**10.2** Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond en hebben een natuurlijk patina en verouderingsproces.



**10.3** Per pand wordt gebruik gemaakt van een eigen hoofdmateriaal of kleur, waardoor individuele panden afleesbaar zijn in de straatwand.



**11.1** Elk dak wordt ingericht als een extensief groendak, een waterdak, zonedak (zonnepanelen of warmtecollectoren), (collectieve) tuin of een combinatie van deze opties.



**11.2** Bij lage daken die in het zicht zijn wordt ingezet op een inrichting als 'een vijfde gevel'.





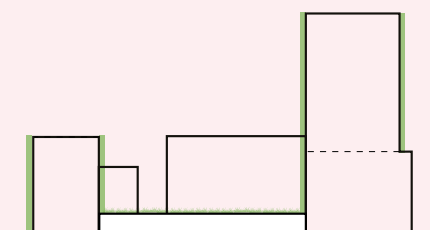
**11.3** Lage daken krijgen een verblijfskwaliteit en zijn toegankelijk als daktuin.



**11.5** Elk groen dak heeft voldoende bergingscapaciteit volgens norm waterschap en covenant kimataadaptief bouwen.



**12.1** Aan gevels van de bouwblokken aan zowel de publieke zijde als de binnenzijde wordt kwalitatief groen toegepast. Iedere zijde kent een andere typologie vanwege de lichtval. Ter stimulering van de groei en bloei van de beplanting wordt indien nodig een bewateringssysteem toegepast.



**12.2** Alle blinde gevels zijn groene gevels.



**12.3** Elk bouwblok heeft minimaal 1 natuurinclusieve gevel en het ontwerp van deze gevel wordt vooraf afgestemd met een ecoloog zodat de positie en vorm een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna.



**12.4** Natuurinclusieve elementen in de gevel zijn onderdeel van de architectuur.











## (OVERGANG) OPENBARE EN COLLECTIEVE RUIMTE

### **Doelstelling 13: Aan de openbare, of collectieve ruimte grenzende gevels zijn levendig en nodigen uit tot ontmoeten, maar respecteren privacy**

#### **Richtlijnen:**

1. Entrees en functies kondigen zich aan in het ontwerp van de openbare ruimte.
2. Gebouwen hebben levendige plinten aan het openbaar domein, met levendig plintprogramma (commerciele en maatschappelijke functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten).
3. Overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf; we maken gebruik van het principe van een Zoetermeerse Stoep.

### **Doelstelling 14: De openbare en collectieve ruimte wordt gevrijwaard van alle zaken die ook in de bebouwing kan worden gesitueerd**

#### **Richtlijnen**

1. Nutsvoorzieningen, containers, trafo's hellingbanen (voor parkeergarages) en opstelruimte worden in principe inpandig opgenomen.
2. Nutsvoorzieningen en toegangen tot (fiets)parkeergarages zijn hoogwaardig vormgegeven en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel. Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.

### **Doelstelling 15: De binnenterrein zijn semi openbaar, maar publiek toegankelijk en doorwaadbaar**

#### **Richtlijnen**

1. De binnenterrein worden collectief, semi openbaar, maar publiek toegankelijk en doorwaadbaar (eventueel met venstertijden).

### **Doelstelling 16: De binnenterreinen zijn collectief**

#### **Richtlijnen**

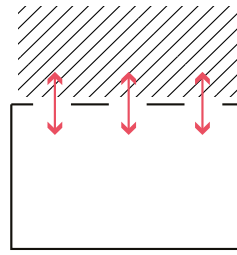
1. Private buitenruimtes aan het binnenterrein zijn ondergeschikt aan de collectieve ruimte.
2. Erfscheiding zijn in principe groen, schermen de private buitenruimte niet volledig af en zijn onderdeel van het collectief ontworpen en beheerde binnenterrein.
3. Elke binnentuin heeft tenminste 1 speelplek voor jonge kinderen

### **Doelstelling 17: de binnentuinen worden ingericht als parken en hoven ingericht met veel ruimte voor natuurebeleving**

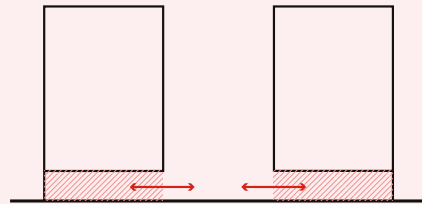
#### **Richtlijnen**

1. Elke binnentuin biedt elk moment van de dag een aangename plek in de schaduw en op elk moment van de dag een aangename plek in de zon.
2. Elke binnentuin vangt maximaal water op en bevat minstens 1 waterelement in de vorm van een (zwem)vijver, fontein, poel of wadi. De waterelementen sluiten aan bij het natuurlijke of architecturale karakter van het bouwblok.
3. Elke binnentuin biedt voldoende bodemdikte voor een gevarieerde beplanting zoals, bomen, heesters en vaste planten
4. De fractie verharding wordt in de binnentuinen beperkt.
5. Elke binnentuin bevat tenminste 1 natuurinclusief object. De positie en vormgeving van dit object wordt in overleg met een ecoloog bepaald zodat zij een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna. Het natuurinclusieve object heeft tevens een esthetische meerwaarde voor de tuin.

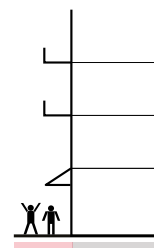
**13.1** Entrees en functies kondigen zich aan in het ontwerp van de openbare ruimte.



**13.2** Gebouwen hebben levendige plinten aan het openbaar domein, met levendig plintprogramma (commerciele en maatschappelijke functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten).

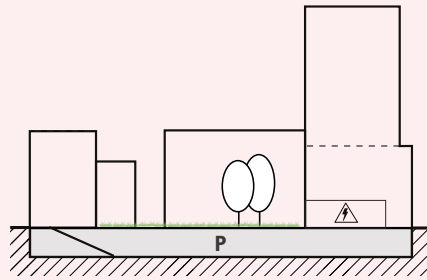


**13.3** Overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf; we maken gebruik van het principe van een Zoetermeerse Stoep.





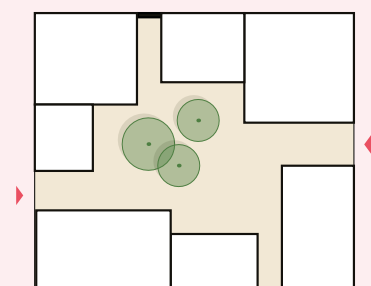
**14.1** Nutsvoorzieningen, containers, trafo's hellingbanen (voor parkeergarages) en opstelruimte worden in principe inpandig opgenomen.



**14.2** Nutsvoorzieningen en toegangen tot (fiets)parkeergarages zijn hoogwaardig vormgegeven en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel. Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.



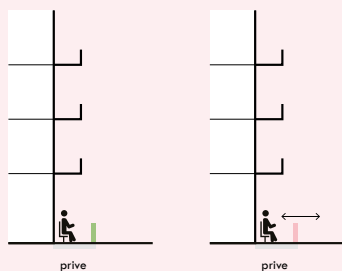
**15.1** De binnenterrein worden collectief, semi openbaar, maar publiek toegankelijk en doorwaadbaar (eventueel met venstertijden).



**16.1** Private buitenruimtes aan het binnenterrein zijn ondergeschikt aan de collectieve ruimte.



**16.2** Erfscheiding zijn in principe groen, schermen de private buitenruimte niet volledig af en zijn onderdeel van het collectief ontworpen en beheerde binnenterrein.



**16.3** Elke binnentuin heeft tenminste 1 speelplek voor jonge kinderen.





**17.1** Elke binnentuin biedt elk moment van de dag een aangename plek in de schaduw en op elk moment van de dag een aangename plek in de zon.



**17.2** Elke binnentuin vangt maximaal water op en bevat minstens 1 waterelement in de vorm van een (zwem)vijver, fontein, poel of wadi. De waterelementen sluiten aan bij het natuurlijke of architecturale karakter van het bouwblok.



**17.3** Elke binnentuin biedt voldoende bodemdikte voor een gevarieerde beplanting zoals, bomen, heesters en vaste planten





**17.4** De fractie verharding wordt in de binnentuinen beperkt.



**17.5** Elke binnentuin bevat tenminste 1 natuurinclusief object. De positie en vormgeving van dit object wordt in overleg met een ecooloog bepaald zodat zij een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna. Het natuurinclusieve object heeft tevens een esthetische meerwaarde voor de tuin.









# 4

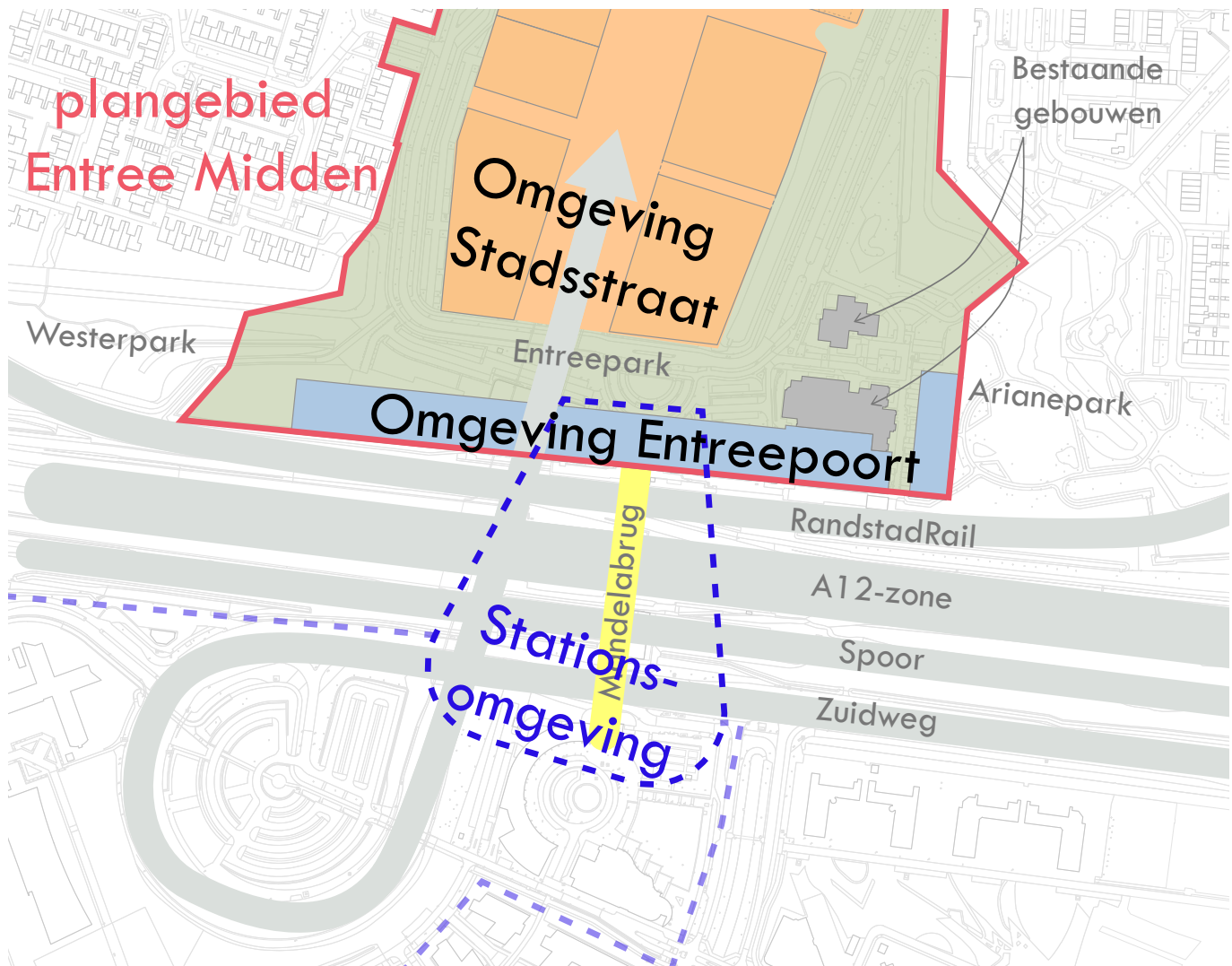
**OMGEVING  
ENTREEPOORT**

## 4.0 Context Omgeving Entreepoort

Omgeving Entreepoort is het sluitstuk van Entree Midden. Hier sluit Entree Midden aan op de grotere hoogstedelijke regio. Dit gebeurt via de fysieke verbindingen met A12, NS, RandstadRail, fietssnelweg en Zuidweg. Maar ook in de belevingswereld van de vele passanten met hoge snelheid en dynamiek. Omgeving Entreepoort vormt hiermee een overgang van de levendige stadswijk op de hoogstedelijke regio.

Omgeving Entreepoort wordt in Entree Midden vormgegeven als overgang tussen twee sferen, en krijgt ook vorm door een beter en aantrekkelijker bereikbare stationsomgeving.

Voor de doorontwikkeling van de bestaande stationsomgeving tot een aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt loopt een ander, parallel ontwikkelproces. Hiervoor dient de door de gemeenteraad vastgestelde haalbaarheidsstudie als uitgangspunt. In het kader op de rechterpagina is de studie kort toegelicht. De Stationsomgeving als geheel, maakt dus geen deel uit van voorliggend Beeldkwaliteitsplan.



### Uitwerking Stationsgebied

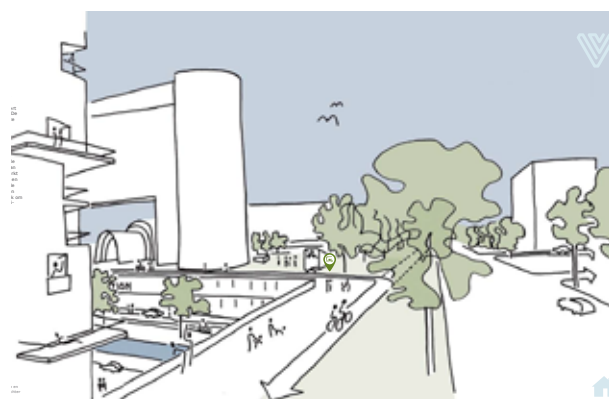
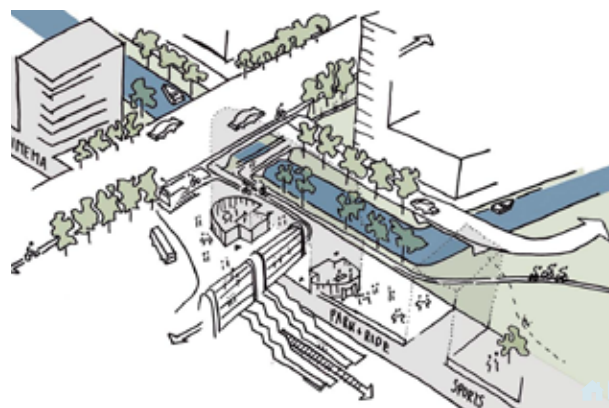
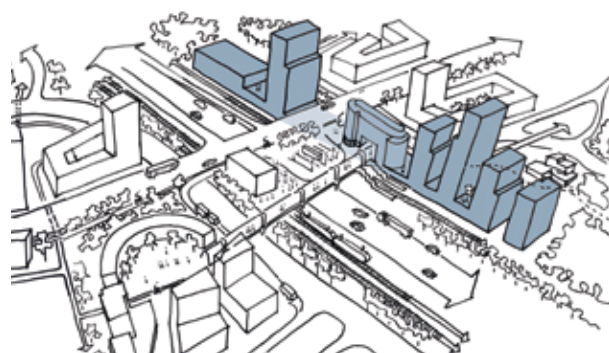
Bewoners en bezoekers komen in de toekomst de stad Zoetermeer binnen via Entree. De nieuwe entree van de stad heeft een stedelijk karakter met een hoogwaardig station als toegangspoort tot Zoetermeer, welke tegelijkertijd fungeert als schakel tussen Zoetermeer Noord en Zuid.

Met het mogelijke verplaatsen van het busstation van de huidige locatie (Station Centrum-west) naar bovenop de A12 ontstaat hier een strategisch OV-knooppunt van regionale betekenis dat niet alleen een plek is waar je makkelijk in-, uit- en overstapt, maar ook aansluit op Entree en de rest van de stad en uitnodigt tot verblijf en ontmoeting.

De voornaamste ambities onder de ontwikkeling van de Stationsomgeving zijn:

1. Stationsgebied als visitekaartje voor de stad, hoogwaardige openbare ruimte in en rondom het stationsgebied.
2. Het maken van een goede (groene) verbinding tussen Noord en Zuid voor langzaam verkeer via de Afrikaweg over de A12 gekoppeld aan Entree.
3. Het realiseren van een compacte OV-knoop op de A12, waarbij alle modaliteiten elkaar vinden op een overzichtelijk plein bovenop de A12. De Nelson Mandelabrug wordt een aantrekkelijke Stationshal met verblijfsfunctie.
4. Het verbinden van de groene Oost- (Prinses Arianepark, Venedepark) en westzijde (Westerpark) aan de noordzijde van de A12.
5. De uitbouw van een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving en vestigingslocatie voor bedrijvigheid met een intensief programma rondom de OV-knoop dat bestaat uit woningen, voorzieningen en werkgelegenheid.

De uitwerking van het stationsgebied vind in afstemming met Entree Midden in een parallel traject plaats.



Afbeeldingen uit 'Stationsgebied Zoetermeer; haalbaarheidsstudie 2020 (TEAM V)



# 4.1 Stedenbouwkundig concept

## Omgeving Entreepoort

Omgeving Entreepoort vormt het overgangsgebied van de groene levendige stadswijk naar de hoogdynamische A12-zone. Deze overgang wordt zichtbaar door het verschil in vormgeving en programma aan de beide zijden van Omgeving Entreepoort.

De noordzijde sluit aan op Entree en kent een menselijke maat, met entrees, functies en voorzieningen die zich zowel op het bestaande maaiveld van Bredewater en Boerhaavelaan als op het nieuwe maaiveld rondom het bestaande poortgebouw presenteren. De plint verbindt deze verschillende elementen en creëert daarmee een aantrekkelijke stad op ooghoogte.

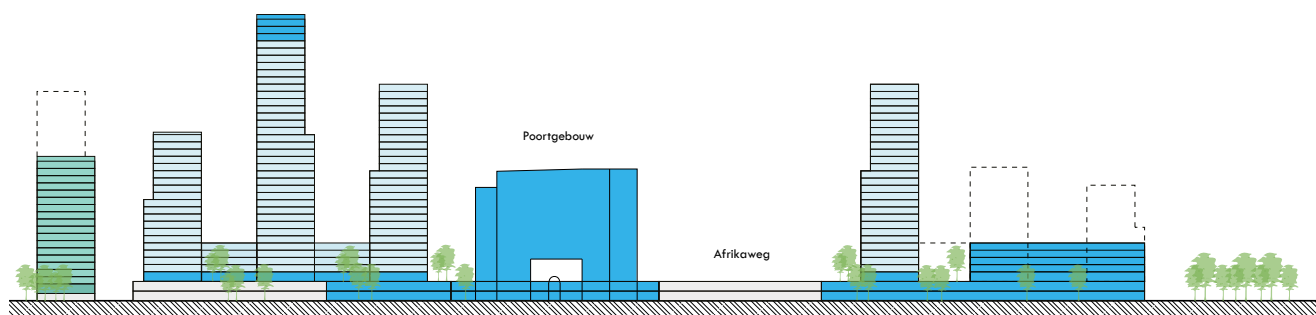
De zuidzijde wordt gekenmerkt door de aansluiting op de hoogstedelijke regio middels A12, Spoor, Zuidweg, fietssnelweg en RandstadRail. Deze omgeving heeft een andere belevingssnelheid en dynamiek. De bundeling van infrastructuur levert op deze plek ook een hoge geluidslast op. De zuidzijde toont zich door grote gebaren van iconische torens en een doorlopende plint.

Omgeving Entreepoort krijgt een aantrekkelijke openbare ruimte met het Entreepark aan de Bredewater-Boerhaavelaan. Beide straten blijven bovenwijkse routes en ontsluiten het gebied voor reizigers, bezoekers, werknemers en bewoners. Ter plaatse van de Mandelabrug ontstaat op maaiveld van de Boerhaavelaan een representatieve entree en voorportaal voor de stationsomgeving, met kiss&ride, taxistandplaatsen en via de Mandelabrug toegang tot de stationsvoorzieningen aan de Mandelabrug op de A12.

Tussen het Entreepark en de RandstadRail komt een plintgebouw waarin de diverse functies zich op de levendige stadswijk oriënteren. Het plintgebouw biedt ruimte aan entrees van functies in en op de plint, maar ook aan voorzieningen behorende bij de stationsomgeving. Tegelijkertijd is het plintgebouw een bouwkundige bescherming tegen verkeersgeluid van de A12 en het spoor. De A12-zijde van het plintgebouw wordt vooral gebruikt voor logistieke functies (zoals (fiets-) parkeren)

Het plintgebouw is de schakel tussen de hoogstedelijke dynamische A12-zijde en de groene levendige stadswijk aan de noordzijde. De openbare ruimte loopt via een langzaamverkeersbrug vanaf de Stadsstraat door op het dak van het plintgebouw. Het dak van het plintgebouw is een vormgegeven tweede maaiveld waarop nieuwe bebouwing, in de vorm van hoogbouw (torens) en gebouwen in een stedelijke laag, gerealiseerd kunnen worden.

De iconische Mandelabrug in het Poortgebouw worden prominent in het plintgebouw opgenomen. De Mandelabrug prevalleert in de beleving op maaiveld boven de het doorlopende beeld van de plint. Het poortgebouw krijgt in de plint extra ruimte voor een riante entreehal of aanvullende ontvangstfuncties en een nieuwe entree op het hoger liggende niveau. Direct aan het nieuwe maaiveld zijn de functies op de tweede verdieping eenvoudig toegankelijk, heel uitnodigend met nieuwe transparante gevels.



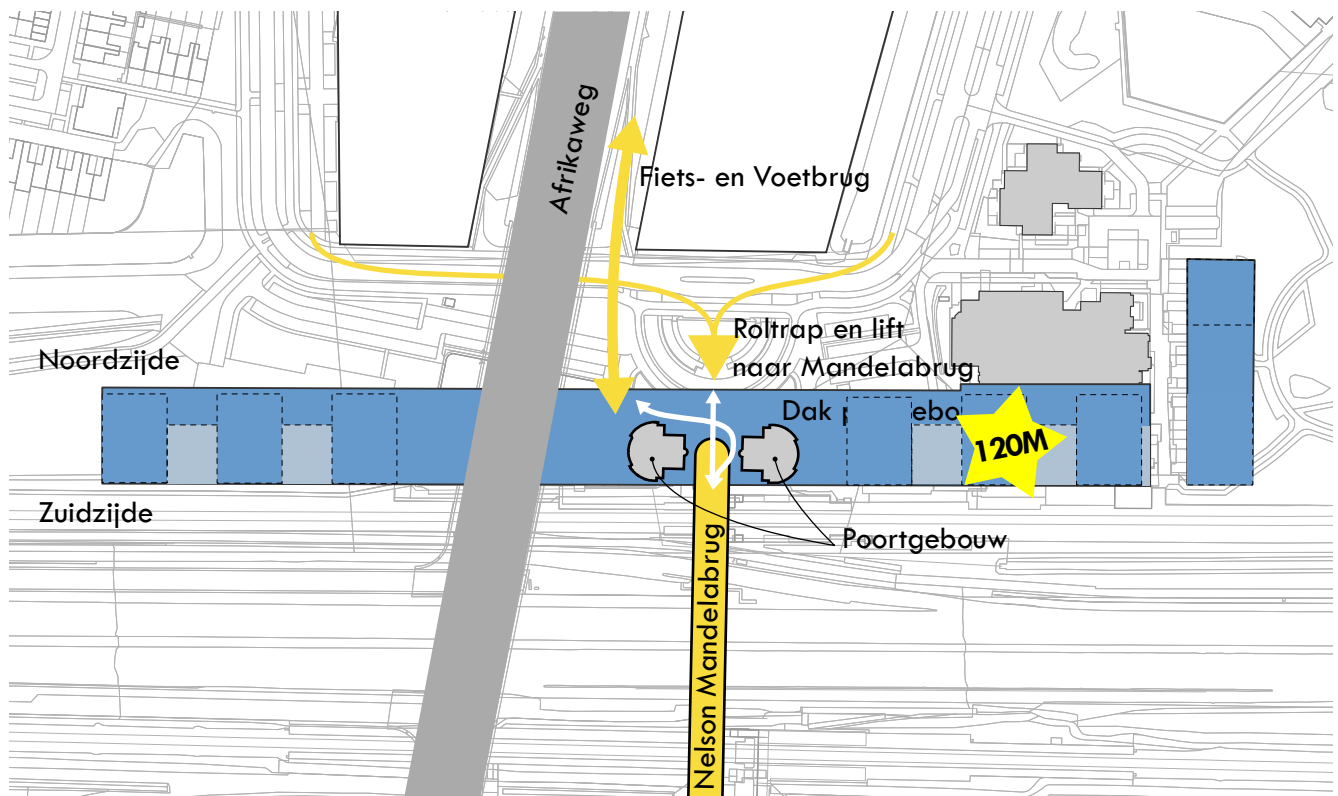
Stedenbouwkundig concept voor Omgeving Entreepoort

Wonen, werken en recreëren in Omgeving Entrepoot gebeurt op grote hoogte en in hoge dichtheid en voegt zich in het nieuwe Entreepark. Het stedenbouwkundig concept kiest voor een compact, iconische en eigentijdse stedenbouw met een herkenbaar karakter.

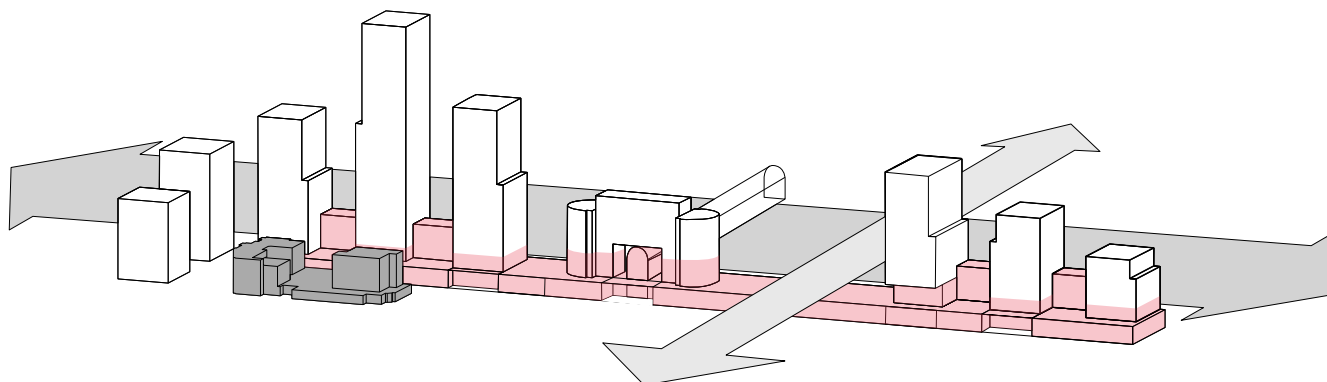
De combinatie van een helder raamwerk en de keuze voor hoogbouw op een actieve en levendige plint, geeft vorm aan een uniek woon- werkmilieu met een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar daklandschap op het plintgebouw en een uniek en iconisch stadsbeeld. Zes stedenbouwkundige principes geven sturing aan de vormgeving van Omgeving Entrepoot en laten zien wat we willen bereiken.

De zes stedenbouwkundige principes zijn:

- Plintgebouw met torens
- Poort naar Zoetermeer
- Stad op ooghoogte
- Familie van torens
- Licht en lucht
- Ontmoeting



## Plintgebouw met torens



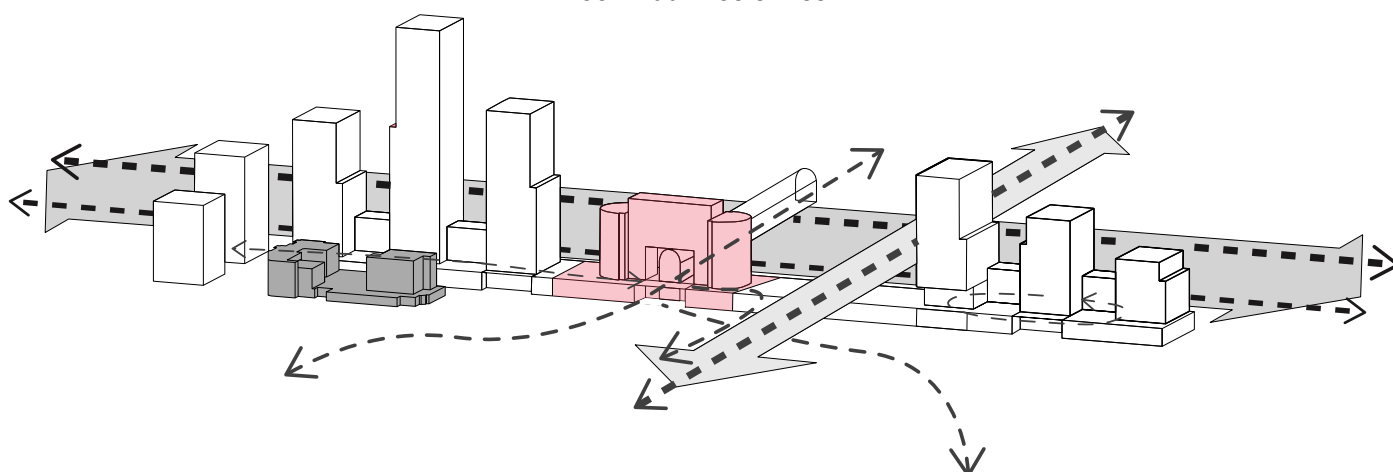
### PLINTGEBOUW MET TORENS

Omgeving Entreepoort krijgt een sterk iconische uitstraling die het nieuwe gezicht van Zoetermeer in de regio bepaalt. Het cluster vormt een landmark rondom het station en de A12 en kenmerkt zich door een uitgesproken architectuur, waarin nadrukkelijk ruimte wordt geboden aan het experiment. Het plintgebouw fungeert als schakel tussen de hoogstedelijke dynamische zone aan de A12 en het spoor en de groene, levendige stadswijk Entree. Het plintgebouw is tegelijkertijd het podium voor slanke torens en bebouwing in de stedelijke laag. Enerzijds als geluidsscherm voor de A12 en het spoor en anderzijds voor de creatie van een stedelijke laag die aansluit op de menselijke maat van de stadswijk Entree. Het plintgebouw met torens sluit aan op twee torens aan het Prinses Arianepark.

### POORT NAAR ZOETERMEER

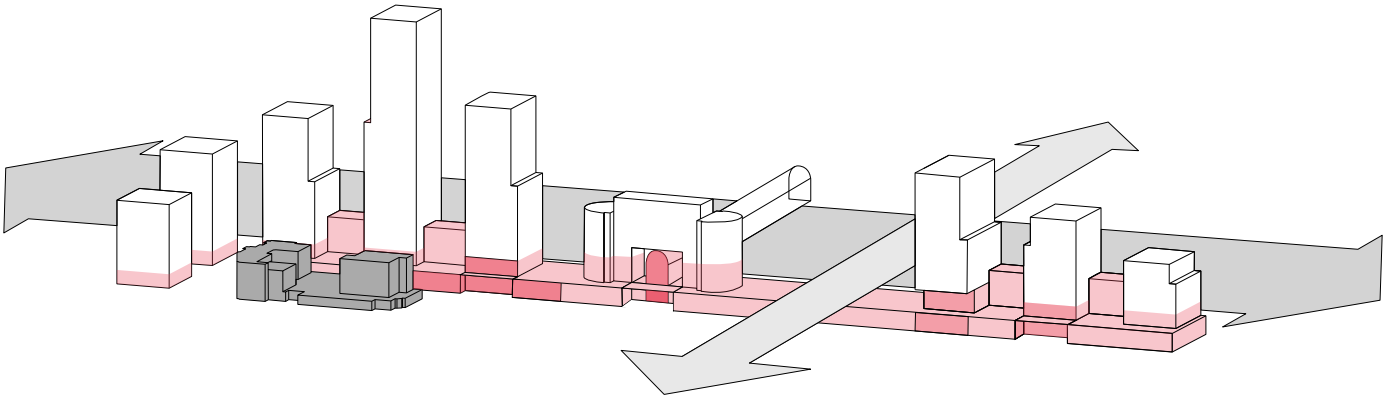
Met de ontwikkeling van Omgeving Entreepoort krijgt Zoetermeer een nieuwe entreepoort naar de stad. Het Poortgebouw wordt ingebed in het plintgebouw waarmee er een riant voorportaal ontstaat voor het station. Het plintgebouw is op hoogte verbonden met de Afrikaweg en op maaiveld toegankelijk aan de voet van de Mandelabrug. Ook voor automobilisten of fietsers die hier vanuit de Zuidzijde de stad benaderen of passeren is duidelijk: 'Hier begint Zoetermeer'. Het plintgebouw biedt voldoende ruimte voor commerciële voorzieningen en verbinding met functies in de torens, bovendien is er ruimte voor (fiets-)parkeergelegenheid direct naast het station.

## Poort naar Zoetermeer





## Stad op ooghoogte



### STAD OP OOGHOOGTE

In het ontwerp van Omgeving Entreepoort ontstaat een aangename en groene stationsomgeving, met een menselijke maat en verblijfskwaliteit. Op en in het plintgebouw is aandacht voor de plinten die op de belangrijke plekken zijn geactiveerd en zich op ooghoogte op beide maaielden aantrekkelijk presenteren. Hierbij kunnen voorzieningen op de plint zoals in de torens, het poortgebouw en Mandelabrug ook in de gevel van de plint landen.

Het gaat om publieke en commerciële voorzieningen met diverse gebruikers, gebouwtrees en woon(-werk)ruimten. Functies en voordeuren op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle.

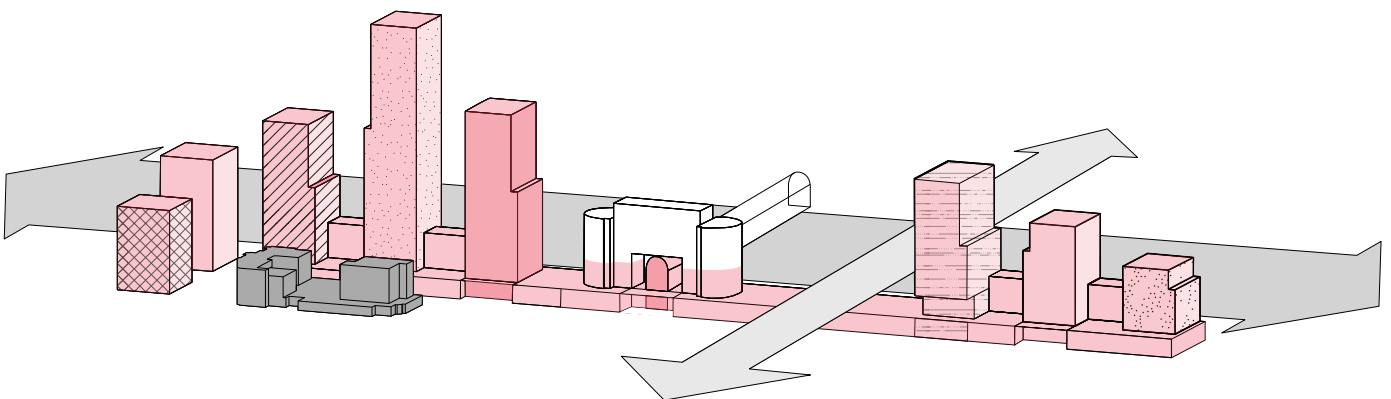
De beleving op ooghoogte speelt een sleutelrol in de waardering en de verblijfskwaliteit van het gebied. Het gaat om de inrichting en dimensionering in de onderste bouwlagen. Ook aantrekkelijke groene plekken, zon en goede overgangen van privé naar openbaar de beleving en ervaring van de Stationsomgeving verhoogd.

### FAMILIE VAN TORENS

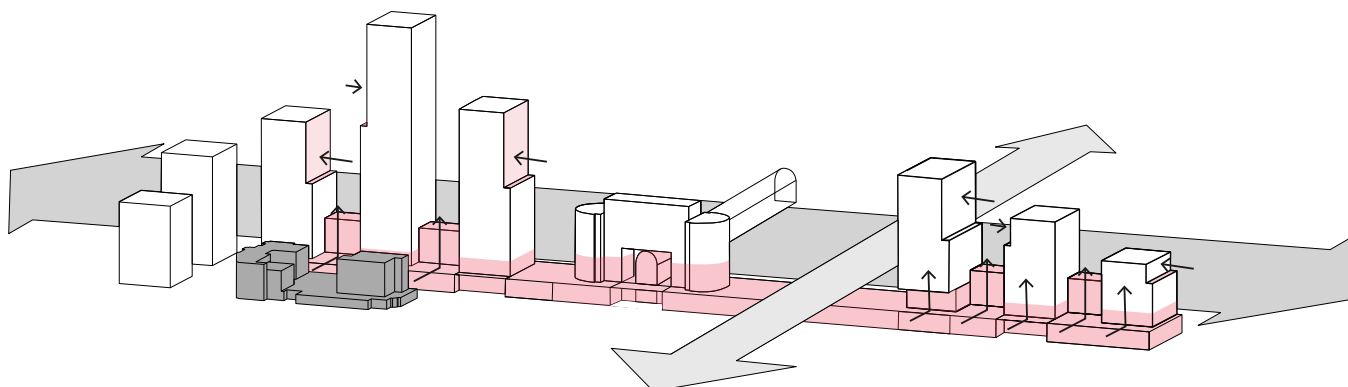
Omgeving Entreepoort biedt ruimte aan maximaal acht torens: twee grenzend aan het Prinses Arianepark en zes op het plintgebouw. De torens verschillen in hoogte en verschijningsvorm, maar zijn gekaderd door eenheid en verscheidenheid. Ze hebben een zekere verwantschap, maar ook een eigenheid die terug kan komen in expressieve elementen, bijvoorbeeld in de gevelbeëindiging.

De torens hebben een eenvoudige hoofdvorm, maar worden bijzonder door de aandacht voor beëindiging, materialisatie en detaillering. Ze staan met de voeten op de grond en op of in het plintgebouw.

## Familie van Torens



## Licht en lucht

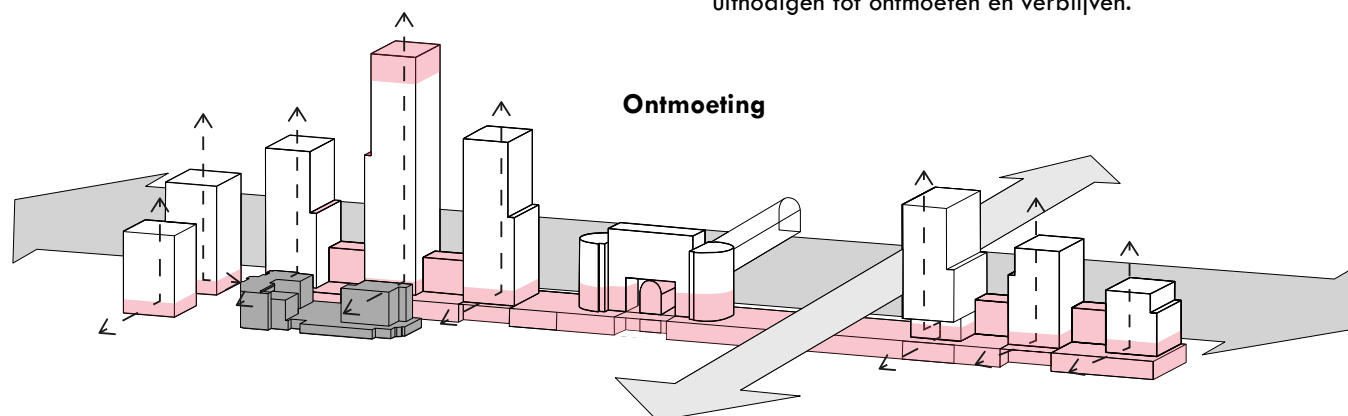


### LICHT EN LUCHT

Om de ervaring van de hoogte op straatniveau te beheersen en de menselijke maat en schaal te vinden in Omgeving Entreepoort worden middelen als setbacks en verjonging ingezet. Torens op het plintgebouw worden teruggelegd en verjongen wanneer zij hoger zijn dan 50 meter. Daarnaast zorgen het verjongingen van hoge torens en de toepassing van een setback op het plintgebouw voor meer daglicht, bezonning en lucht op straat- en dekniveau en voor het terugdringen van windval bij hoge gebouwen. De torens, het plintgebouw en de mogelijke bebouwing tussen de torens fungeren ook als een geluidswal en beschermen de achtergelegen omgeving tegen geluidshinder van de A12 en rails.

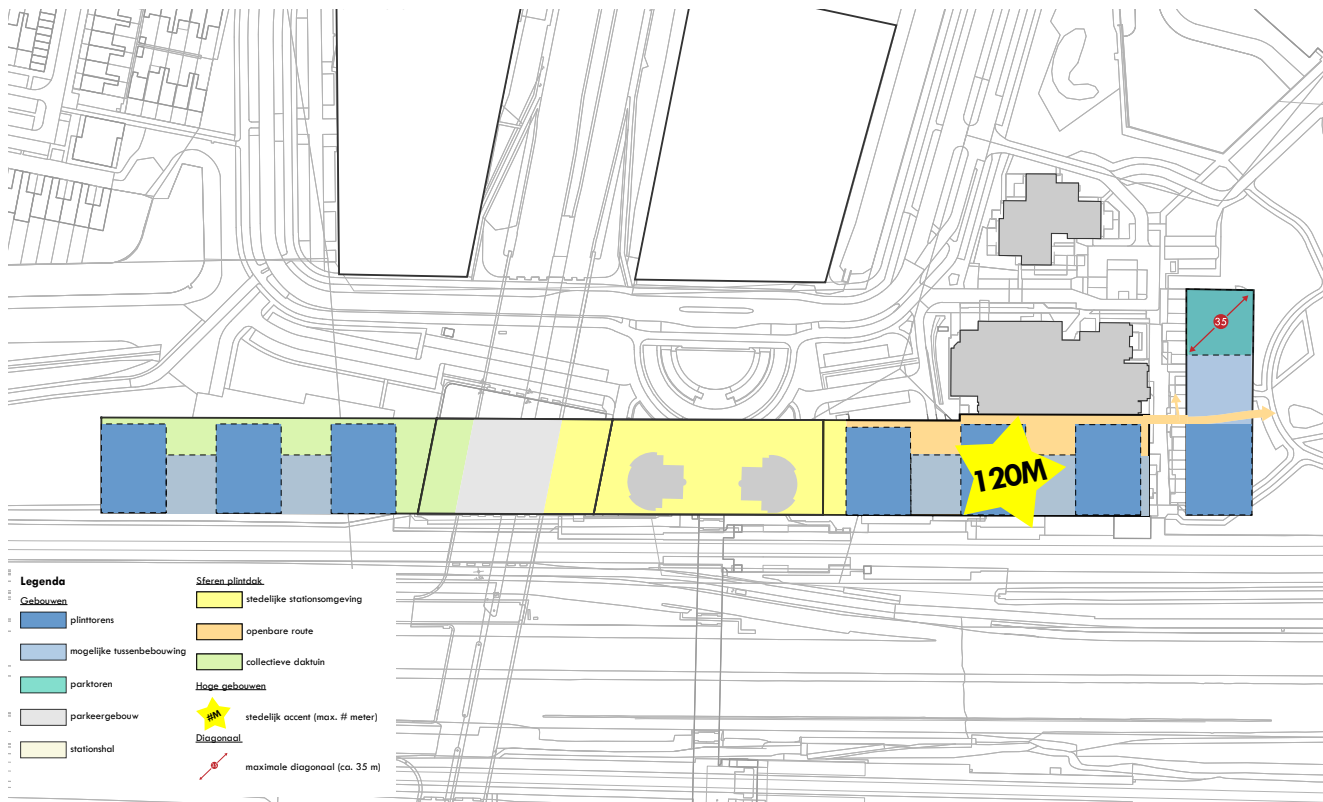
### ONTMOETING

In een hoogstedelijke ontwikkeling van de schaal, omvang en verschijningsvorm (hoogbouw) als Entree is het stimuleren van en vormgeving aan ontmoeting een voornaam uitgangspunt voor de creatie van een hoge woonkwaliteit en betrokkenheid van haar bewoners. Uitgangspunt is daarbij dat elk gebouw ruimte biedt aan ontmoeting en uitwisseling, dit kan door het maken van een ruime entreehal met extra hoogte of een collectieve ruimte in de plint welke fungeert als een knooppunt voor bewoners en gebruikers. De entree van de parkeergarage is ook aan deze centrale/collectieve ruimte gekoppeld. Het is niet mogelijk om direct van de woonverdieping naar de parkeergarage te gaan. Ook op de (woon)verdiepingen moet ontmoeten gefaciliteerd worden door meer collectiviteit te organiseren. Uitgangspunt hierbij is dat anonimiteit pas achter de voordeur begint. De gemeenschappelijke ruimtes in een gebouw moeten hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven worden. Het moeten plekken zijn die uitnodigen tot ontmoeten en verblijven.

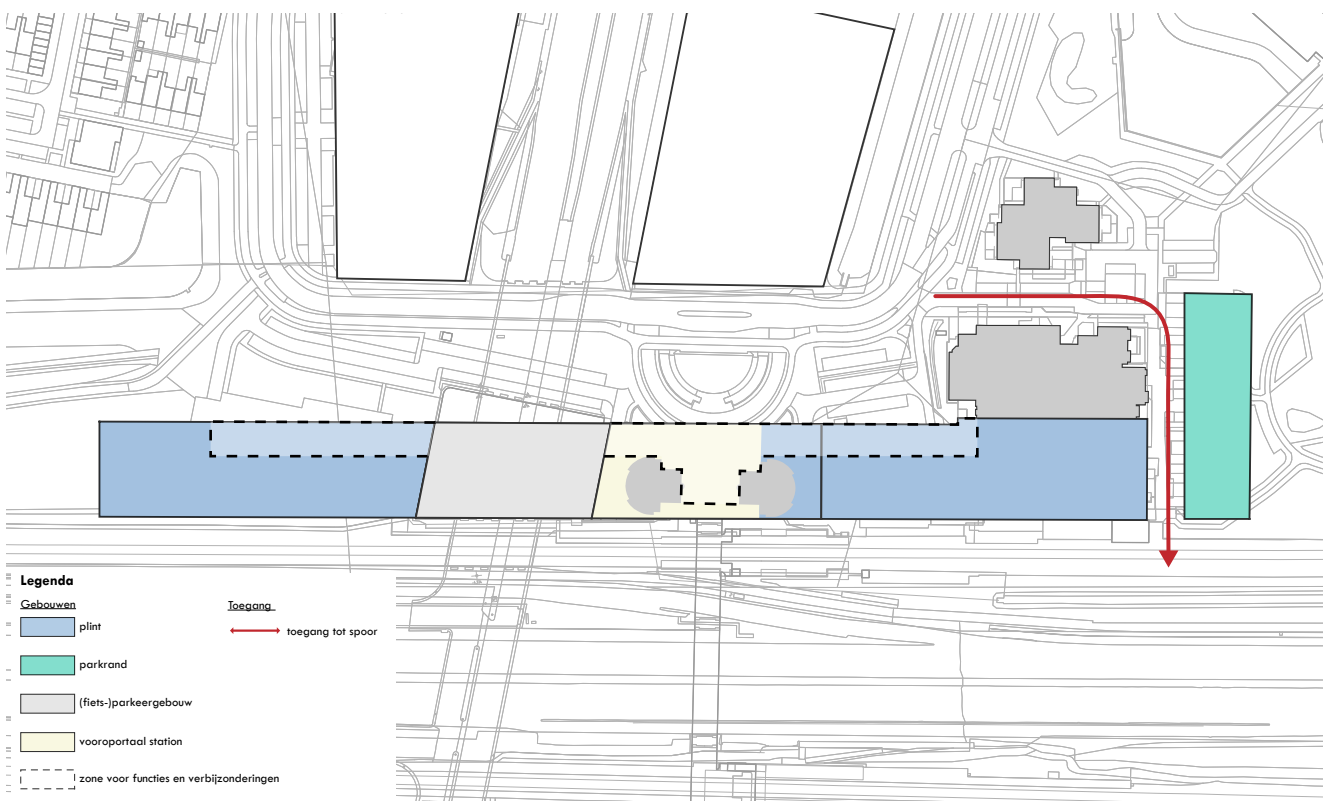








Principeplattegrond dak plintgebouw



Principeplattegrond maaienveld (Bredewater-Boerhaavelaan)

## 4.2 Spelregels en richtlijnen

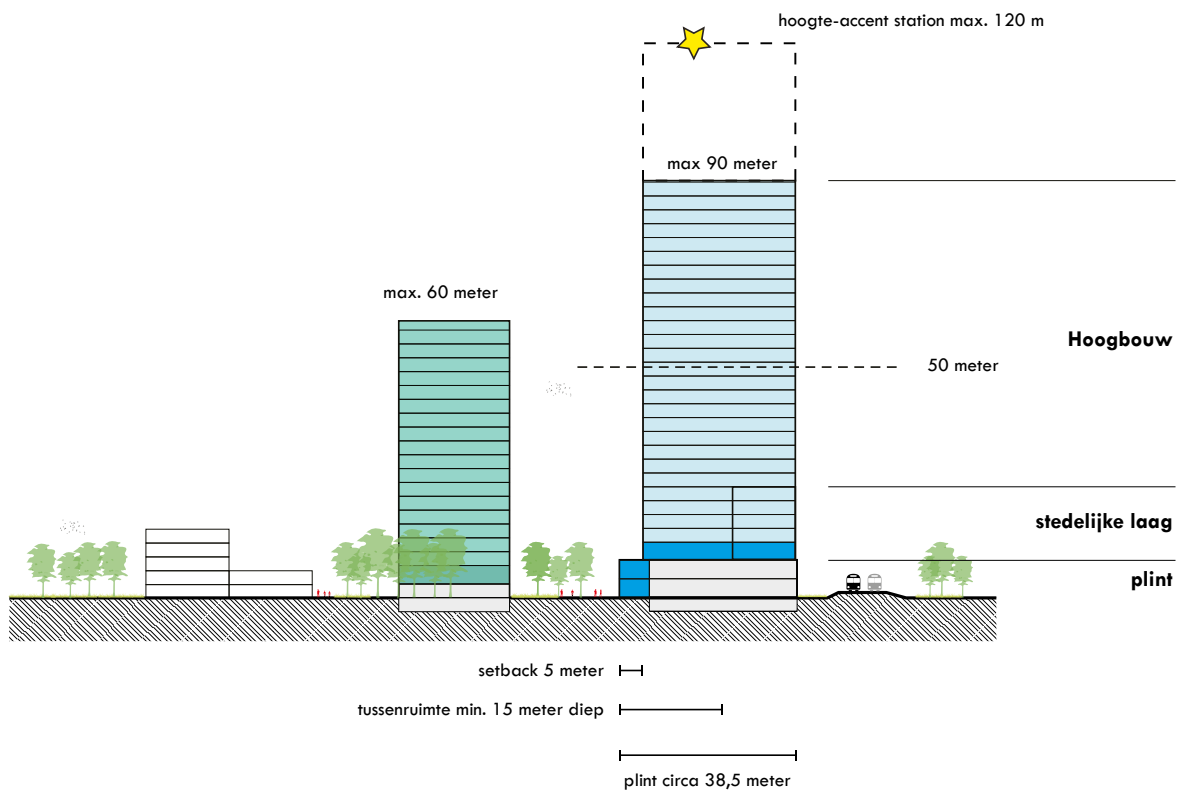
### DICHTHEID EN PROGRAMMA

#### SPELREGELS

**Spelregel 1: Het maximale bouwvolume is per bouwzone vastgesteld**

Voor elk van de zones in Omgeving Entrepoot is een maximaal bouwvolume in het bestemmingsplan vastgelegd.

Er kan, zij het beperkt, met bouwvolume worden geschoven tussen de bouwzones.



Principedoorsnede aan Arianepark







## PLINTGEBOUW

### SPELREGELS

#### **Spelregel 2: Het plintgebouw sluit aan op het niveau van de Mandelabrug**

Het dak van het plintgebouw fungeert als een verlengde van de Mandelabrug. De overgang tussen het dak van het plintgebouw en de Mandelabrug is obstakelvrij.

De Mandelabrug ligt circa 9 meter boven het niveau van de Boerhaavelaan. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de uitstraling van Entree met menselijke maat, een aantrekkelijke uitstraling. In het verlengde van de Boerhaavelaan en het Bredewater zijn Entrees en aantrekkelijke voorzieningen geclusterd. Hier geldt een begane grond verdiepingshoogte van minstens 4 meter met extra hoogte ter plaatse van belangrijke entrees. Aan de zuidzijde is een lagere verdiepingshoogte vereist, in deze sfeer van A12 wordt efficiënt geparkeerd.

#### **Spelregel 3: Het plintgebouw is hoofdzakelijk uniform, transparant en verticaal geled**

Het plintgebouw is een uniform element dat verbijzonderingen kent ter plaatse van entrees en aantrekkelijk programma; er wordt eenzelfde materiaalpalet en architectuurtaal gebruikt. Ter plaatse van entrees, voorzieningen en functies is sprake van verbijzondering in de architectonische expressie welke indien van toepassing aansluit aan het gekoppelde volume op de het plintgebouw.

#### **Spelregel 4: Het plintgebouw krijgt een levendige programmering van de plint aan Bredewater en Boerhaavelaan**

Om recht te doen aan de stad op ooghoogte wordt het plintgebouw ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies, gebouwentrees en actieve werk ruimten. Deze zijn vindbaar en gaan een relatie aan met de buitenruimte.

#### **Spelregel 5: De plint krijgt een toegankelijk, groen dak.**

Het dak van het plintgebouw sluit aan op de Mandelabrug boven de A12 en fungeert als tweede maaiveld. Torens gebouwen in de stedelijke laag en het station krijgen entrees op dit tweede maaiveld.

#### **Spelregel 6: De plint wordt grotendeels in de rooilijn gebouwd**

Het plintgebouw staat over de gehele lengte in de rooilijn maar springt op enkele plekken in ter plaatse van verbijzonderingen, aanlandende torens of (stations)-entrees. De terugluggingen vergroten de vindbaarheid van programma en dragen bij aan de menselijke maat.



## STEDELIJKE LAAG

### SPELREGELS

#### Spelregel 7: Gebouwen in de stedelijke laag zijn maximaal 5 bouwlagen hoog

Zelfstandige gebouwen of vleugels tussen de torens in de stedelijke laag zijn maximaal vijf bouwlagen hoog (geteld van het dak van het plintgebouw).

#### Spelregel 8: De stedelijke laag is flexibel invulbaar

Er wordt bij het ontwerp van de torens en gebouwen op het plintgebouw rekening gehouden met een functieverandering over tijd (bijvoorbeeld, wonen naar kantoren of omgekeerd).

#### Spelregel 9: Torens en gebouwen op het plintgebouw krijgen een levendige programmering van de plint

De plinten van de torens, gebouwen en vleugels op het plintgebouw worden ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies, gebouwtrees en actieve woon(-werk) ruimten op het tweede maaiveld (dak plintgebouw).

#### Spelregel 10: Hoogbouw en vleugels hebben een setback ten opzichte van de noordzijde van het plintgebouw

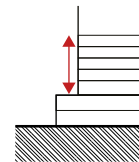
Het terugleggen van de hoogbouw en vleugels op het plintgebouw zorgt voor een menselijke maat en schaal, maakt het plintgebouw leesbaar als één entiteit en maakt het mogelijk om aan de noordzijde een doorlopende groene route en groene pockets te maken.

## RICHTLIJNEN VOOR DE STEDELIJKE LAAG

### Richtlijn 8a

#### Hogere verdiepingshoogte in stedelijke laag

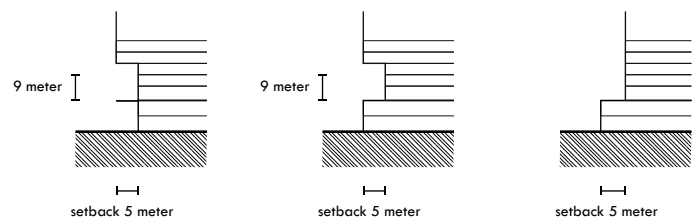
Voor de gebouwen, vleugels en verdiepingen van de hoogbouw op het plintgebouw wordt in de stedelijke laag een verdiepingshoogte aangehouden waarbij transformaties mogelijk zijn en er een maximaal flexibele inrichting mogelijk is.



### Richtlijn 10a

#### Torens worden circa 5 meter teruggelegd ten opzichte van de noordzijde van het plintgebouw.

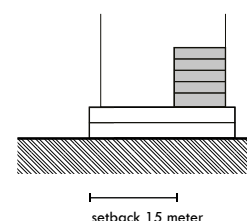
Dit kan door de volledige toren terug te leggen, of door de eerst bouwlagen met een vrije hoogte van circa 9 meter terug te leggen.



### Richtlijn 10b

#### Vleugels tussen torens worden tenminste 15 meter teruggelegd ten opzichte van de noordzijde van het plintgebouw

De vleugels van de torens bevinden zich aan de spoorzijde van het plintgebouw.









## HOOGBOUW

### SPELREGELS

#### **Spelregel 11: In Omgeving Entreepoort kunnen maximaal 8 torens gerealiseerd worden.**

Er is in Omgeving Entreepoort ruimte voor 8 nieuwe torens naast het Poortgebouw. Op het plintgebouw kunnen aan beide zijden van de Afrikaweg 3 hoge gebouwen op de plint gebouwd worden. Daarnaast is er in Omgeving Entreepoort ruimte voor een plinttoren en een parktoren aan het Prinses Arianepark. In de raamwerkkaart is de positie van de torens indicatief weergegeven.

#### **Spelregel 12: Torens in Omgeving Entreepoort zijn slank en verschillen zichtbaar in bouwhoogte, met een maximum van 60 tot 90 meter.**

Plinttorens hebben een maximale hoogte (inclusief hoogte plintgebouw) van circa 90 meter. De parktoren aan het Prinses Arianepark is maximaal circa 60 meter hoog. Uitzondering op de regel is een stedelijk accent van 120 meter op het plintgebouw aan de Boerhaavelaan. Voor de torens gelden een aantal richtlijnen.

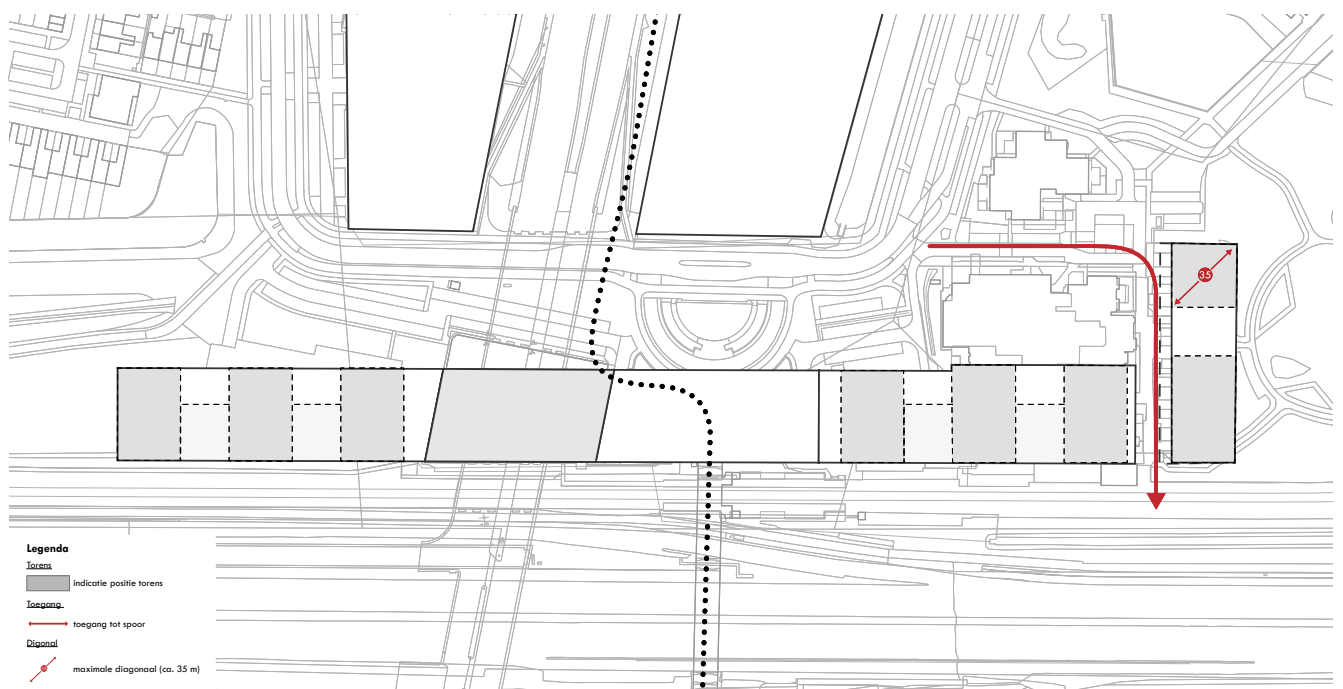
#### **Spelregel 13: Torens krijgen een levendige programmering van de plint**

De plinten van de torens worden ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies, gebouwentrees en/of actieve woon(-werk) ruimten. Dit geldt ook voor de torens op het plintgebouw. Zij krijgen een aantrekkelijke plint op het niveau van het dak van het plintgebouw.

#### **Spelregel 14: Torens verjongen naar boven**

Torens boven verjongen zichtbaar wanneer zij hoger zijn dan 50 meter.

#### **Spelregel 15: Het stedelijk accent in Omgeving Entreepoort krijgt een publiek toegankelijk programma in bovenste bouwlaag/bouwlagen**



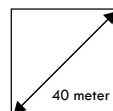
## RICHTLIJNEN VOOR HOOGBOUW

Voor de hoogbouw in Omgeving Entreepoort geldt een aantal speciale richtlijnen. Deze richtlijnen helpen in het creëren van de gewenste stedelijke leefomgeving, maar kunnen in specifieke situaties mogelijk anders worden uitgewerkt dan voorgeschreven, mits het geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige principes en de ruimtelijke kwaliteit.

### Richtlijn 12a

**Voor de torens in Omgeving Entreepoort geldt een maximale diagonaal van circa 40 meter.**

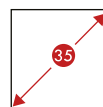
Torens in Omgeving Entreepoort zijn slank en in oppervlakte beperkt.



### Richtlijn 12b

**Voor de Parktoren geldt een maximale diagonaal van circa 35 meter.**

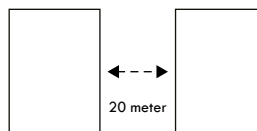
De parktoren staat buiten de zone van het plintgebouw en spoor en valt daardoor in de zone Stadsstraat. In het middengebied geldt een maximale diagonaal van circa 35 meter



### Richtlijn 12c

**Torens staan op voldoende afstand van elkaar.**

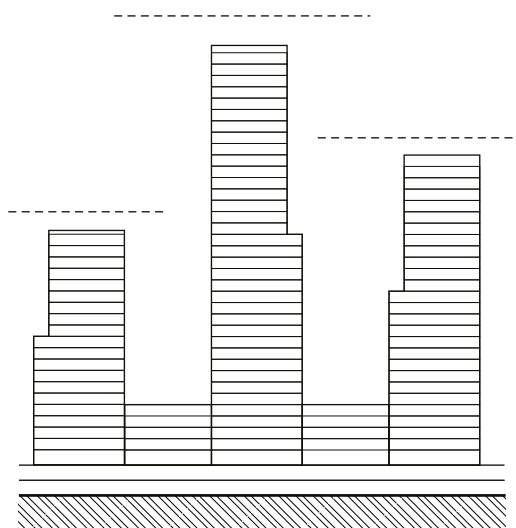
Torens staan in Omgeving Entreepoort circa 20 meter van elkaar af (gevel tot gevel).



### Richtlijn 12d

**Torens verschillen voldoende in bouwhoogte**

Torens die in de buurt van elkaar staan, moeten zichtbaar in hoogte van elkaar verschillen, minimaal 5 bouwlagen. Doel is om niet een 'nieuwe' laag te maken van een gemaximaliseerde standaardhoogte.

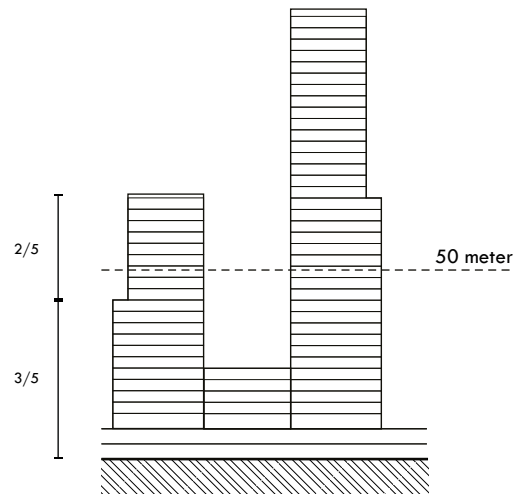




**Richtlijn 14a**

**Torens in Omgeving Entreepoort die hoger zijn dan 50 meter (inclusief plintgebouw) verjongen naar boven**

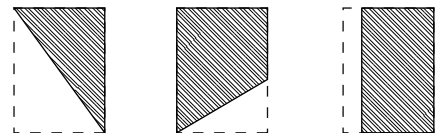
Torens boven 50 meter bestaan uit een onder- en bovenbouw, met een verhouding 2/5 bovenbouw en 3/5 onderbouw. Voor de onderbouw is een diagonaal vastgelegd.



**Richtlijn 14b**

**Torens verjongen zichtbaar als zij hoger zijn dan 50 meter.**

Tenminste twee hoekpunten van de toren zijn betrokken bij de verjonging.







## 4.3 Beeldkwaliteit

### PLINTGEBOUW

**Doelstelling 1: Het plintgebouw is vormgegeven als één element; er wordt in de gehele plint gewerkt met één hoofd materiaalpalet en een hoogwaardige architectonische uitstraling**

#### Richtlijnen:

1. Het plintgebouw heeft een eenduidige en heldere basisvorm met verbijzonderingen voor entrees en daar waar (functies in) de torens door de plint landen
2. Het plintgebouw staat met de voeten op de grond
3. Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beedtaal en gevelcompositie
4. Alle gevels worden als volwaardige gevels ontworpen

**Doelstelling 2: Fietsenbergingen voor bewoners, bezoekers en gebruikers van Omgeving Entrepoot bevinden zich in het plintgebouw, zijn ruim opgezet, en zijn goed bereikbaar**

#### Richtlijnen

1. Entree fietsenberging is zichtbaar in het straatbeeld, maar de fietsenberging zelf is niet dominant aanwezig in het straatbeeld.
2. Fietsenberging bevindt zich op maaiveldniveau (niveau Boerhaavelaan/Bredewater) of zijn bereikbaar via een flauwe helling.
3. In de fietsenberging is ruimte voor speciale fietsen (cargobikes, fietsen met mandjes, bakfietsen, scooters, e-scooters,..).

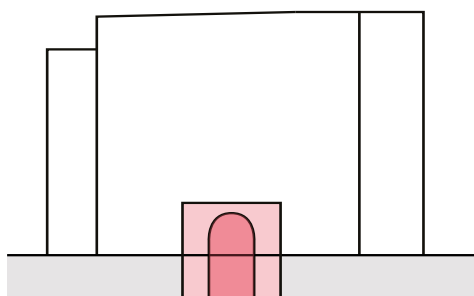
**Doelstelling 3: Parkeergarages zijn publiek toegankelijk.**

#### Richtlijnen

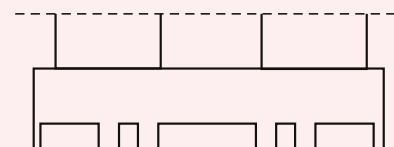
1. In de architectuur opgenomen en vindbare in- en uitgangen voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de parkeergarages bevinden zich in de openbare en collectieve ruimte. Woningen worden niet direct ontsloten vanuit de parkeergarage.
2. In de parkeergarages is ruimte voor het parkeren van deelauto's.
3. Parkeergarages zijn aan de zijde van Boerhaavelaan en Bredewater afgeschermd met ander programma.



1.1 Het plintgebouw heeft een eenduidige en heldere basisvorm met verbijzonderingen voor entrees en bij aanhaking programma in de torens.



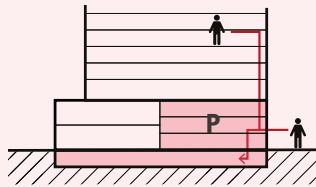
1.2 Het plintgebouw staat met de voeten op de grond.



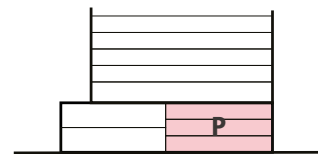
1.3 Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beedtaal en gevelcompositie.



**3.1** In de architectuur opgenomen en vindbare in- en uitgangen voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de parkeergarages bevinden zich in de openbare en collectieve ruimte. Woningen worden niet direct ontsloten vanuit de parkeergarage.



**3.3** Parkeergarages zijn aan de zijde van Boerhaavelaan en Bredewater afgeschermd met ander programma.









## GEBOUW

**Doelstelling 4: Gebouwen op en naast het plintgebouw hebben een eenvoudige hoofdvorm en staan met de voeten op de grond of het dakpark, maar worden bijzonder door de hoogwaardige materialiteit en detaillering**

### Richtlijnen:

1. Gebouwen hebben een eenduidige en heldere basisvorm
2. Gebouwen staan met de voeten op de grond
3. Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beedtaal en gevelcompositie
4. (Dak-)Installaties blijven uit het zicht. Ze worden niet op het plintgebouw gerealiseerd, maar in gebouwen. Waar dit onmogelijk blijkt worden ze hoogwaardig opgenomen in de architectuur.
5. Alle gevels worden volwaardig ontworpen, gevels geven uiting aan de functie in het gebouw.
6. De gebouwen hebben een goede aanhechting met het maaiveld/dakpark, waarbij een stedelijke laag ontstaat. Overgangszones tussen publiek en (semi-)privé worden ontwerpen met aandacht voor passanten en gebruikers. (semi-) Private buitenruimtes kunnen bestaan, maar routes richting entrees, voorzieningen en verderop gelegen programma prevalleren in het ontwerp.

**Doelstelling 5: Omgeving Entreepoort bestaat uit een familie van torens**

### Richtlijnen:

1. Torens kenmerken zich door eenheid en verscheidenheid. Ze verschillen onderling van elkaar, maar er is sprake van verwantschap. Dat kan bereikt worden door een afstemming in materiaalgebruik, vorm, architectonische uitstraling,...

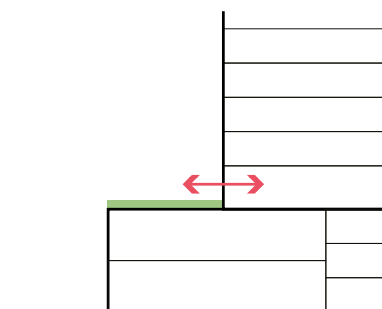
#### 4.1 Gebouwen hebben een eenduidige en heldere basisvorm



#### 4.3 Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie



#### 4.6 De gebouwen hebben een goede aanhechting met het maaiveld/dakpark, waarbij een stedelijke laag ontstaat.



5.1 Torens kunnen onderling van elkaar verschillen, maar er is sprake van samenhang. Dat kan bereikt worden door een afstemming in materiaalgebruik, vorm, architectonische uitstraling,...









## ELEMENT

### **Doelstelling 6: Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm maar worden bijzonder door de hoogwaardige materialiteit en detaillering**

#### **Richtlijnen**

1. Gevelopeningen verrijken de ruimtelijke geleding van het gebouw; glas is een ondergeschikt gevelmateriaal.
2. Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als een integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn een volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
3. De architectuur is eigentijds, hoogwaardig en duurzaam.
4. Materialen worden in hun natuurlijke uitstraling getoond en hebben bij een natuurlijk patina en verouderingsproces.
5. Per toren wordt gebruik gemaakt van een hoofdmateriaal of kleur.
6. De gebouwen krijgen een architectonische beëindiging.

### **Doelstelling 7: Elk dak heeft een naast haar functie als dak tenminste een andere functie**

Entree heeft een veelkleurig, multifunctioneel vormgegeven daklandschap, waarbij speciale aandacht gegeven wordt aan de daken die in het zicht zijn. Voor deze dakengeldt het 'principe van de vijfde gevel' of wordt het dak ingezet als (bruikbare) buitenruimte.

#### **Richtlijnen**

1. Elk dak wordt ingericht als een aantrekkelijk groendak, een waterdak, zonnedak (zonnepanelen of warmtecollectoren), (collectieve) tuin of een combinatie van deze opties.
2. Bij lage daken die in het zicht zijn wordt ingezet op een inrichting als 'een vijfde gevel'.
3. Lage daken krijgen een verblijfskwaliteit en zijn toegankelijk als daktuin.
4. Elk groen dak krijgt een watersysteem van kratten om water vast te houden en de beplanting te irrigeren.
5. Voor het dak van het plintgebouw zijn bij Doelstelling 11 aanvullingen gedefinieerd.

### **Doelstelling 8: In Omgeving Entreepoort wordt natuurinclusief gebouwd**

#### **Richtlijnen**

1. Aan gevels van de gebouwen (torens, gebouwen op de plint en het plintgebouw) wordt kwalitatief groen toegepast. Iedere zijde kent een andere typologie vanwege de lichtval, het groen dat wordt toegepast wordt hier op afgestemd. Ter stimulering van de groei en bloei van de beplanting wordt indien nodig een bewateringssysteem toegepast.
2. Blinde gevels zijn groene gevels.
3. Alle gebouwen (inclusief de torens) hebben natuurinclusieve elementen in de gevel en het ontwerp van deze elementen wordt vooraf afgestemd met een ecooloog zodat de positie en vorm een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna.
4. Natuurinclusieve elementen in de gevel zijn onderdeel van de architectuur.







## (OVERGANG) OPENBARE EN COLLECTIEVE RUIMTE

### **Doelstelling 9: Aan de openbare, of collectieve ruimte grenzende gevels zijn levendig en nodigen uit tot ontmoeten**

#### **Richtlijnen:**

1. Entrees en functies kondigen zich aan in het ontwerp van de openbare ruimte.
2. Gevels zijn open of transparant waar het gebouw grenst aan het openbaar domein en waar de gevel in het zicht is gesitueerd. Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen (in open letters) meegenomen te worden in het ontwerp.
3. Er is een levendig plintprogramma (commerciele en maatschappelijke functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten).
4. Overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf.

### **Doelstelling 10: De openbare en collectieve ruimte wordt gevrijwaard van alle zaken die ook in de bebouwing kan worden gesitueerd**

#### **Richtlijnen:**

1. Nutsvoorzieningen, containers, trafo's hellingbanen (voor parkeergarages) en opstelruimte wordt inpandig opgenomen.
2. Nutsvoorzieningen en toegangen tot (fiets)parkeergarages zijn zorgvuldig verwerkt en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel.
3. Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.

### **Doelstelling 11: Het dak van het plintgebouw wordt ingericht als groen verblijfs- en doorstroomgebied en is publiek toegankelijk**

#### **Richtlijnen:**

1. Het dak van het plintgebouw krijgt voldoende gronddekking, waardoor intensief groen en beplanting met bomen en struiken mogelijk is.
2. Alle woningen en kantoren op het plintgebouw hebben een directe toegang tot het dak van het plintgebouw
3. Het dak van het plintgebouw is ook voor minder validen toegankelijk.
4. Opgangen(trappen) zijn een verlengde van het ontwerp van het dak van het plintgebouw.

**ENTREE**