



gemeente
Zoetermeer

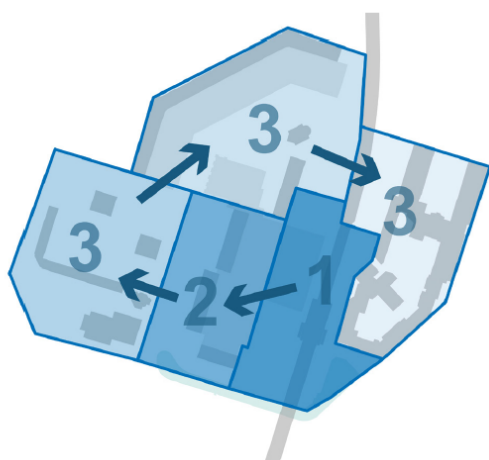
Procesvoorstel participatie

Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht

Deelgebied 1

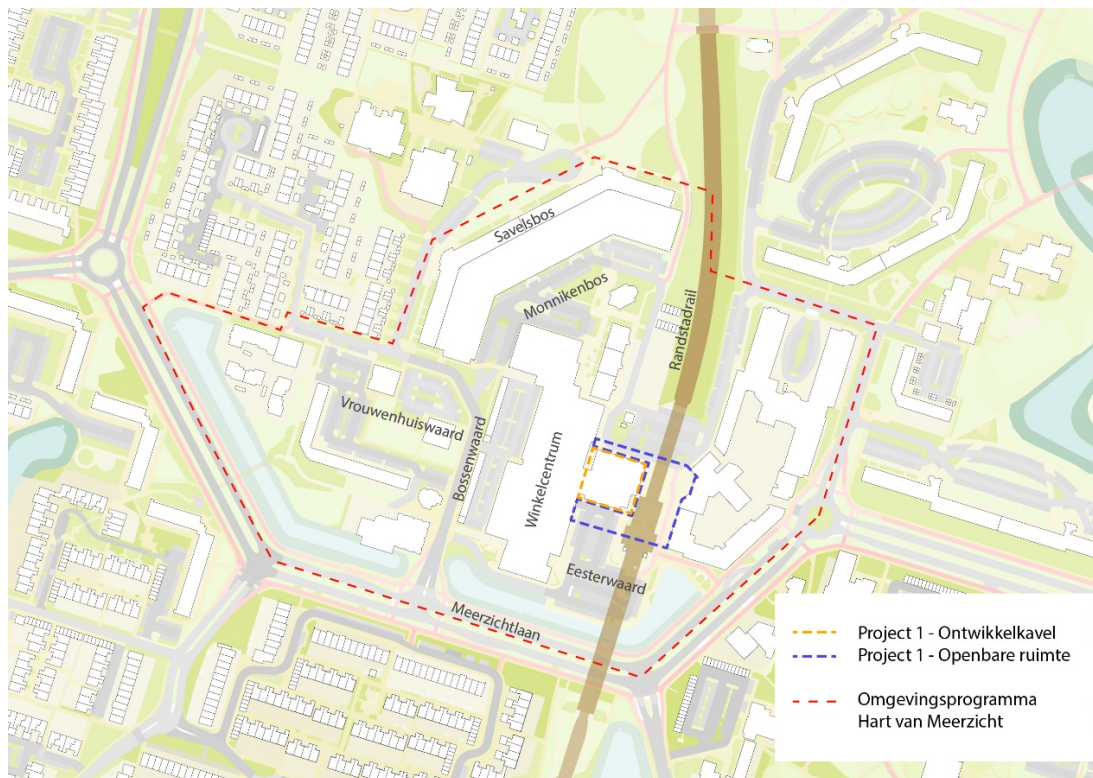
Aanleiding

Het Hart van Meerzicht is de naam van het wijkcentrum van Meerzicht. De naam verwijst naar de centrale ligging in de wijk en bestaat onder andere uit een winkelcentrum met daarop en rondom 4 flats, de nodige voorzieningen en een leegstaand kantoorgebouw. In het winkelcentrum is veel leegstand, de inrichting en het uiterlijk is sterk verouderd, de openbare ruimte rondom is onaantrekkelijk om tijd in door te brengen en de bezoekersaantallen lopen terug. Kortom, het gebied is toe aan een upgrade. Deze upgrade is een belangrijk onderdeel van het Gebiedsprogramma Wijkontwikkeling Meerzicht en draagt bij aan een goede en toekomstbestendige woonomgeving.



Binnen het Hart van Meerzicht zijn er meerdere eigenaars aanwezig, die voor de verdeling van het gebied zorgen (zie figuur 1 met de verdeling van deelgebieden). De gemeente zal met elke eigenaar de mogelijkheden verkennen voor transformatie van hun kavels. De gemeente heeft geen bebouwde kavels in eigendom, op de openbare ruimte na, en het initiatief ligt bij de eigenaren. Het gebied zal hierdoor stapsgewijs tot ontwikkeling komen, waarbij er afspraken worden gemaakt over de ontwikkelmogelijkheden.

Figuur 1: deelgebieden Hart van Meerzicht



Figuur 2: Deelgebied 1 binnen het Hart van Meerzicht

Op basis van gesprekken met de verschillende eigenaren blijken de eigenaren van Deelgebied 1 (zie figuur 2) verder in het proces te zijn. De eigenaren van Deelgebied 1 hebben een plan uitgewerkt en zijn voornemens om participatie te verlenen. Hierdoor is dit gebied benoemd tot Deelgebied 1 en is daarbij een goede eerste fase in de ontwikkeling van het totale gebied. Er is afgesproken dat de participatie gezamenlijk met de gemeente wordt georganiseerd. Dit participatievoorstel richt zich daarom alleen op de openbare ruimte van Deelgebied 1.

Participatie Omgevingsprogramma voor het gehele Hart van Meerzicht

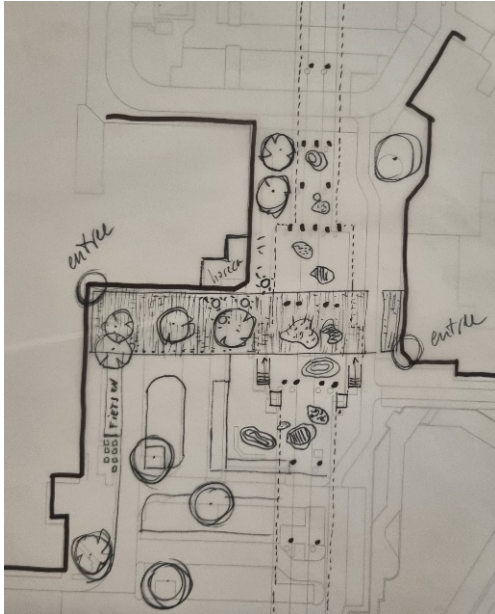
Deelgebied 1 is alvast het eerste moment dat bijdraagt aan het realiseren van een omgevingsprogramma. In een omgevingsprogramma worden de ruimtelijke kaders voor de ontwikkelingen binnen het Hart van Meerzicht vastgesteld. Om te komen tot een omgevingsprogramma zal het college bij de start van het programma de raad kaders laten vaststellen waaraan het programma moet voldoen. Pas dan zal er ook een procesvoorstel participatie worden voorgelegd voor alle deelgebieden, waar zowel de gemeente als de eigenaren een rol in hebben. De uitkomsten van het participatietraject worden verwerkt in het Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht en deze zal definitief worden vastgesteld door het college met het eindverslag participatie.

A. het exacte onderwerp en de speelruimte van de participatie

De gemeente en de 2 eigenaren van Deelgebied 1, Woonhave Ontwikkeling B.V. en Portico Investments Netherlands B.V., hebben in 2023 een convenant ondertekend en hierin zes principes voor de gebiedsontwikkeling opgenomen. Deze principes vatten het ambitieniveau voor Hart van

Meerzicht samen en vormen het gezamenlijke vertrekpunt voor specifieke afspraken voor de gebiedsontwikkeling. In juli 2024 zijn de partijen tot een intentieovereenkomst gekomen waarin afspraken zijn gemaakt om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te onderzoeken. De ontwikkeling is opgedeeld in Deelproject 1 en 2. Er zal worden gestart met Deelproject 1.

De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling en hebben hiervoor een apart participatievoorstel geschreven. Ter informatie vindt u deze als bijlage onder punt G achterin dit voorstel. De initiatiefnemers hebben per projectfase het participatieniveau bepaald. Het hoogste niveau van participatie dat wordt benoemd moet worden aangehouden. Onderdeel van Deelproject 1



en 2 is ook het herinrichten van de openbare ruimte direct aangrenzend aan het winkelcentrum. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente en het onderwerp van dit participatievoorstel.

Binnen Deelproject 1 gaan de transformatie van de plannen van de eigenaren en de openbare ruimte hand in hand. Om een betere aansluiting te krijgen tussen het winkelcentrum en de buitenruimte wordt in deze fase onderzocht hoe een deel van de Eesterwaard opnieuw kan worden ingericht door bijvoorbeeld op het plein meer ruimte te maken voor verblijf en vergroening, in afstemming met de parkeerbalans. De gemeente wil hierover in gesprek met bewoners. Aan de hand van de

opgehaalde suggesties en reacties, zullen de ontwerpen verder worden uitgewerkt en wordt inzichtelijk welke thema's van belang zijn voor de buitenruimte.

B. het doel van de participatie

De doelen van dit participatieproces zijn draagvlak verkennen, wensen inventariseren, creativiteit uit de stad en de wijk aanboren en belangen en ideeën op transparante wijze wegen. Het belangrijkste doel is om wensen te inventariseren om de buitenruimte rondom het winkelcentrum aantrekkelijker te maken voor bezoekers en bewoners. Hart van Meerzicht heeft veel ruimte, maar wordt niet aantrekkelijk genoeg bevonden door bewoners om tijd in door te brengen. Door dit te veranderen rondom het winkelcentrum, hopen we dat bewoners en bezoekers de buitenruimte positiever bekijken en gebruiken. Het levert zichtbare vernieuwing op voor een aantrekkelijk winkelcentrum en positioneert zichzelf als een vitaal onderdeel van het wijknetwerk.

C. de schaal waarop de participatie speelt

De participatie gebeurt op wijkniveau. De ontwikkeling betreft het winkelcentrum van de wijk door de eigenaren en de directe openbare ruimte rondom het winkelcentrum door de gemeente. Het betreft het hart van de wijk waar alle bewoners gebruik van maken.

D. wie zijn er participatiegerechtigd

Bewoners en belanghebbenden van zowel het winkelcentrum, de VVE en de HTM worden uitgenodigd voor het participatieproces.

Vanuit het Programma Meerzicht hebben zowel de gemeente als de eigenaren regelmatig contact met omwonenden, belanghebbenden en de winkeliersvereniging waar nu op reguliere basis contact mee wordt onderhouden. De ontwikkelaars hebben een belangrijke rol in afstemming in VVE verband en met de huurders van het winkelcentrum.

Naast het winkelcentrum bevindt zich ook een halte van de Randstadrail. De ruimte onder het spoor neemt de gemeente ook mee in de plannen voor de buitenruimte. De HTM zal hiervoor een belangrijke gesprekspartner zijn. Gezien het onderwerp van de participatie zullen ook alle overige bewoners van de wijk Meerzicht worden uitgenodigd voor de participatiebijeenkomst.

E. het niveau van de participatie

Het participatieniveau voor het uitwerken van de plannen voor de buitenruimte is gesteld op consulteren. De gemeente wil de ideeën en belangen van bewoners op een transparante wijze bespreken en wegen. Waar mogelijk zal er tegemoet worden gekomen aan de opgehaalde suggesties en de zorgen van de deelnemers aan de participatie. Wanneer de suggesties niet kunnen worden overgenomen, zal gemotiveerd worden aangegeven waarom dit niet mogelijk is. Zoals gebruikelijk wordt dit ook in de verslagen opgenomen. Indien er op een later moment inzichtelijk is welke thema's er van belang zijn voor de buitenruimte, kan er worden gekeken of voor bepaalde thema's het niveau kan worden opgeschaald naar co-creëren.

F. Aanpak van het participatieproces

Het participatietraject voor Deelgebied 1 zal gezamenlijk worden georganiseerd door de eigenaren en de gemeente. De eerste bijeenkomst zal in de vorm van een inloopbijeenkomst plaatsvinden. Aan verschillende tafels zullen de eigenaren hun plannen toelichten en de gemeente in gesprek gaan met de aanwezigen over de buitenruimte. Ook zal het participatieproces worden toegelicht en de relatie met het Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht. De aanwezigen krijgen op deze manier voldoende gelegenheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen.

Het platform DoeMee zal voor het openbare gebied in Deelgebied 1 (niet voor het bouwplan van de eigenaren) worden gebruikt om digitaal reacties op te halen.

Alle reacties worden gebundeld en teruggekoppeld naar de omgeving in een verslag van de bijeenkomst. De gemeente verzorgt de verslaglegging van het participatieproces.

De beslissing over eventuele extra bijeenkomsten wordt momenteel open gelaten. Het doel is om de bewoners van de wijk en andere belanghebbenden zoveel mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van het Hart van Meerzicht. Maar we willen ervoor waken dat er geen participatie-moeheid ontstaat. De balans zal moeten worden gevonden door het participatietraject en het aantal bijeenkomsten efficiënt in te plannen. Hierdoor kunnen we flexibel handelen en het proces niet verder hinderen.

Wanneer het omgevingsprogramma is gestart en hiervoor alle nodige bijeenkomsten zijn gehouden voor, zal een Eindverslag Participatie worden opgesteld. Het Eindverslag Participatie en het Omgevingsprogramma zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en ter informatie aan de gemeenteraad worden gezonden.

Planning participatieproces Deelgebied 1

De planning voor deze eerste fase in de ontwikkeling in en rondom het winkelcentrum is opgesteld op basis van de huidige inzichten hieronder globaal aangegeven. Deze kijkt op details af van de planning ten tijde van het opstellen van de intentieovereenkomst.

Start participatieproces	Oktober 2024
Eerste bijeenkomst Deelgebied 1	4 ^e kwartaal 2024
Vervolg bijeenkomst(en) indien nodig	1 ^e kwartaal 2025
Traject opstellen en vaststellen Anterieure Overeenkomst (AOK)	4 ^e kwartaal 2024 – 1 ^e kwartaal 2025
Traject Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) Hart van Meerzicht deelgebied 1	4 ^e kwartaal 2024 – 2 ^e kwartaal 2025
Start Omgevingsprogramma	1 ^e kwartaal 2025
Start sloop kantoorpand en bouw deelgebied 1	4 ^e kwartaal 2025
Start herinrichting openbare ruimte deelgebied 1	Start in 2026

G. Bijlage – Procesvoorstel participatie initiatiefnemers

Aanleiding

De gemeenteraad van Zoetermeer heeft er met de vaststelling van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 voor gekozen om Meerzicht als eerste prioritaire woonwijk aan te pakken. Daarmee is een duidelijke wens uitgesproken en een kader meegegeven voor de wijkontwikkeling van Meerzicht. Het winkelgebied en de daar bijbehorende omgeving zijn benoemd als vliegwiel voor de gehele wijkontwikkeling.

Wij, ontwikkelaar Creating Living Spaces, zien dit ook zo. Als eigenaren van het winkelcentrum en van de nu leegstaande kantoren, erkennen we het belang van een goedlopend, aantrekkelijk winkelcentrum. En dat dit wordt aangevuld met woningen in plaats van met loze kantooruimte. Daarom kiezen we voor een gezamenlijke planontwikkeling. In onderstaand participatievoorstel leest u hoe en met wie wij het gesprek aan willen gaan over de gewenste ontwikkeling en de ruimte die daarin is voor de verschillende participanten.

Wij kunnen dit overigens niet alleen, want de herontwikkeling van het winkelcentrum en het toevoegen van woningen heeft impact op de leefomgeving zoals bijvoorbeeld de openbare ruimte in de directe omgeving van het winkelcentrum. De gemeente heeft hierin een grote ambitie. Daarom zal die buitenruimte een belangrijk onderdeel uitmaken van de participatie. Graag trekken we daarom samen met de gemeente op.

Het onderwerp van participatie

De participatie gaat over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen: de sloop van de kantoren, de nieuw te realiseren supermarkt/ detailhandel met horecapunt en het realiseren van woningbouw boven het winkelcentrum. Daarnaast gaat het over het verbeteren van het winkelcentrum aan de binnenkant en een kwaliteitsimpuls voor de buitenruimte. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn meer groen, het creëren van mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en verbeterde parkeeroplossingen.

Omdat het plan niet in één keer in zijn geheel wordt uitgevoerd is het belangrijk om de verschillende participanten in verschillende fases actief te betrekken. Dit is dus afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. We onderscheiden de volgende fasen: planvorming, ontwerp, uitvoering en evaluatie. Door per fase betrokkenen tijdig te informeren, te consulteren en/ of mee samen te werken wordt het vertrouwen in het project versterkt.

Doel van de participatie

De participatie zal de kwaliteit van het plan vergroten. Dit omdat gebruikers en omwonenden andere zaken belangrijk vinden en daarin mogelijke suggesties doen of oplossingen aandragen. Er wordt gebruik gemaakt van de kennis en ervaring die er in de buurt en de wijk aanwezig is. We verwachten dat dit participatieproces bijdraagt aan het vertrouwen in de ontwikkeling van het winkelcentrum.

Waarom participatie?

Participatie kan bijdragen aan het draagvlak voor de ingreep in de ruimte van de participanten. En met “ruimte” bedoelen we hier de breedste zin van het woord. Met project 1 als onderdeel van Hart van Meerzicht halen we een gebouw weg, realiseren een nieuw gebouw, passen we de openbare ruimte aan en renoveren we het winkelcentrum. Op verschillende manieren kunnen deze ingrepen van invloed zijn op de “ruimte” van gebruikers, als omwonenden, werknemers in de buurt of bezoekers.

Er zijn verschillende fases waarbij participatie op diverse niveaus kan worden ingezet. Op dit moment gaat het vooral om de planfase en de ontwerpfase waarin, vanuit het perspectief van derden, gekeken wordt naar de plannen. Zo wordt duidelijk welke aandachtspunten er zijn en hoe hiermee kan worden omgegaan.

In de fases hierop volgend (uitvoering en evaluatie) is er vooral sprake van informeren en consulteren van betrokkenen over het proces, de mogelijke overlast en het vinden van oplossingen om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Speelruimte, Schaal en Deelnemers bij de participatie

De speelruimte bij de participatie is mede afhankelijk van de deelnemers aan de participatie. De schaal waarop het zich afspeelt heeft direct te maken met de betrokkenheid. Winkeliers hebben bijvoorbeeld een ander belang en andere betrokkenheid dan het winkelend publiek.

In (een deel van) dit complex is er sprake van een Vereniging van Eigenaren (VvE) waar Portico en Woonhave deel van uitmaken. De VvE wordt daarom door Creating Living Spaces (ook) separaat in participatie betrokken.

FASE	WAAROVER	SCHAAL NIVEAU	STAKEHOLDERS	PARTICIPATIE NIVEAU	WAT NIET TER DISCUSSIE STAAT	DOOR
PLAN	Ruimtelijke ontwikkeling	Complex , buurt en de wijk	Winkeliers, Omwonenden VVE, Winkelend publiek.	Informeren en consulteren	Supermarkt en horeca Woningen Verbetering winkelcentrum	Creating Living Spaces
	Planologische procedure	Complex en de buurt	Winkeliers, Omwonenden VVE	Informeren	Supermarkt en horeca Woningen Verbetering winkelcentrum	Gemeente
ONTWERP	Openbaar gebied, ontmoeten en groen	Complex en de buurt	Winkeliers Leveranciers VVE Omwonenden	Informeren, Consulteren Cocreëren	Verbeteren openbaar gebied	Gemeente i.s.m. Creating Living Spaces
	Routing naar en inrichting van publieke parkeerplaatsen	Complex en de buurt	Winkeliers Leveranciers VVE Omwonenden	Informeren, Consulteren Cocreëren	Individuele parkeerplaatsen en aantal parkeerplaatsen	Gemeente i.s.m. Creating Living Spaces
	Expeditie derde supermarkt en expeditie Jumbo	Complex en de buurt	Winkeliers Leveranciers VVE Omwonenden	Informeren, Consulteren Cocreëren	Realiseren nieuwe expeditie en verplaatsen expeditie Jumbo	Gemeente i.s.m. Creating Living Spaces
UITVOERING	Ruimtelijke ontwikkeling	Complex , wijk en de buurt	Winkeliers, Omwonenden VVE Winkelend publiek.	Informeren en consulteren		Creating Living Spaces
EVALUATIE	Proces van plan tot en met uitvoering	Complex , wijk en de buurt	Winkeliers, Omwonenden VVE Winkelend publiek.	Consulteren		Creating Living Spaces i.s.m. gemeente

Inrichting van het participatieproces in de planfase en de ontwerpfase

Om het participatieproces zorgvuldig te doorlopen worden opeenvolgend verschillende werkvormen ingezet die passend zijn voor het onderwerp dan wel de participanten.

Juli 2024

Consultatieronde met direct belanghebbenden VVE Meerzicht, Winkeliersvereniging Meerzicht en woningcorporaties De Goede Woning en Vidomes.

Juli 2024

Brede informatiebijeenkomst, hier worden aan alle belangstellenden en belanghebbenden uit de wijk de plannen en doelstellingen van het project gepresenteerd. Hier kunnen vragen worden gesteld en kan er feedback worden gegeven.

September 2024

Werkbijeenkomsten voor die onderwerpen die in de uitwerking nog nadere aandacht vragen met vertegenwoordigers van winkeliers en VVE's samen met de experts.

November 2024

Eindpresentatie, terugkoppeling van de opbrengsten. Tijdens deze bijeenkomst laten we zien hoe de ontvangen input is verwerkt in de definitieve plannen.