Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststellen PUK Hart van Meerzicht fase 1 2025-038335
Auteur	Bart van Wijk +31 615136451 b.van.wijk@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Memo inzake collegebesluit IOK Hart van Meerzicht – 02-07-2024 Memo inzake collegebesluit - Procesvoorstel Participatie Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht Deelgebied 1 - 11-10-2024
Samenvatting	Voor het faciliterend project Hart van Meerzicht fase 1 is een planuitwerkingskader opgesteld. Aan de anterieure overeenkomst voor het project wordt nog gewerkt. Zodra het planuitwerkingskader is vastgesteld zullen de Anterieure Overeenkomst en ook de bijbehorende begrotingsvoorstellen in procedure worden gebracht. Het planuitwerkingskader dient als kader voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase voor de plannen van de eigenaren om een deel van het bestaande winkelcentrum en bijbehorend kantoorvolume te slopen en te vervangen met nieuwe voorzieningen en woningen. Op 11 februari 2025 heeft een drukbezochte participatie bijeenkomst plaatsgevonden over de plannen, het verslag hiervan wordt tegelijk met het vaststellen van het PUK ook aan de raad aangeboden. Met dit raadsvoorstel stelt de gemeenteraad het planuitwerkingskader (PUK) vast.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader (PUK) Hart van Meerzicht project 1 2. Verslag participatiebijeenkomst Hart van Meerzicht

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Vaststellen PUK Hart van Meerzicht fase 1
2025-038335

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 maart 2025

besluit

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Hart van Meerzicht fase 1 vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
    a. Na sloop van het bestaande volume worden voorzieningen en 86 woningen teruggebouwd.
    b. Deze appartementen worden gerealiseerd voor de middenhuur
    c. De begane grond biedt ruimte voor een derde supermarkt, horeca en overige voorzieningen.
    d. De maximale bouwhoogte wordt negen lagen (inclusief de begane grond).
    e. De gemeente verkoopt grond om de ontwikkeling mogelijk te maken.
    f. De gemeente koopt ook grond aan die later als openbaar gebied wordt ingericht

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 14 juli 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Inleiding Het Hart van Meerzicht bestaat op dit moment uit een winkelcentrum met daarop 4 flats en een leegstaand kantoorgebouw. In het winkelcentrum staan winkels leeg en de bezoekersaantallen lopen jaarlijks terug. De twee initiatiefnemers, de eigenaren van het winkelcentrum en het leegstaande kantoor, zijn voornemens een deel te vervangen en daarop woningen te bouwen. In het te vervangen deel van het winkelcentrum voorzien zij een derde supermarkt (discounter), er kunnen hiermee meer aantrekkelijke voorkanten gecreëerd worden van het winkelcentrum. Plekken waar je echt even wil zijn en blijven, aan een mooi ingericht plein, in plaats van de dichte gevel met naastgelegen parkeerplaatsen. Samen met de upgrade van het openbaar gebied wordt een verbeterde verblijfsomgeving gerealiseerd.

Het plan om huurwoningen in de categorie midden huur toe te voegen, het winkelcentrum te revitaliseren en het direct aanliggende openbaar gebied te verbeteren sluit aan en is onderdeel van het ontwikkelperspectief “Meer voor Meerzicht 2035”, zoals dit is vastgesteld door de raad op 27 januari 2025. Dit plan draagt bij aan de 4 doelstellingen;

- Toekomstbestendig wonen: de 86 middeldure huurwoningen voor jongeren en ouderen passen bij de woningvraag in dit gebied.
- Veilig en leefbare wijk: de onderdoorgang van de randstadrail wordt gewijzigd, de verblijfskwaliteit wordt verhoogd en met de komst van horeca op de hoek wordt de leefbaarheid verbeterd.
- Sociaal en economisch sterker: met het wijzigen van een deel van de parkeerplaats in een plein met horecafunctie wordt mogelijkheid tot ontmoeten in het winkelcentrum vergroot. De aanpak van het winkelcentrum draagt bij aan het bestaansrecht van het winkelcentrum en de ondernemers.
- Toekomstbestendige woonomgeving: het toevoegen van het horecaplein, het vergroenen van de omgeving en het verhogen van het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte dragen bij aan een toekomstbestendige woonomgeving.

Het huidige omgevingsplan maakt de realisatie van de woningen door de eigenaar niet mogelijk. Hierbij is niet de functie wonen de belemmering, maar de hoogte van het beoogde woongebouw. Daarvoor moet de procedure “buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)” worden doorlopen. De gemeente heeft hier in het kader van het grondbeleid een faciliterende rol.

De gemeente is verplicht om de kosten die zij maakt ten behoeve van de ontwikkeling op de initiatiefnemers te verhalen. In de met de initiatiefnemers gesloten intentieovereenkomst is afgesproken om dit via een anterieure overeenkomst te doen. In de anterieure overeenkomst worden bovendien afspraken gemaakt over de ruimtelijke voorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. Hiervoor is een planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. In het PUK zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkeling van het plangebied opgenomen op basis waarvan de gemeente bereid is om mee te werken aan het plan. Het gaat daarbij om onderwerpen als stedenbouw, verkeer/parkeren, herinrichting openbare ruimte, verkoop gronden.

De afgelopen maanden is gewerkt aan het planuitwerkingskader (PUK) en het opstellen van de anterieure overeenkomst tussen Woonhave en gemeente.

Met voorliggend voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd het planuitwerkingskader (PUK) vast te stellen. Na vaststelling wordt het college de AOK ter vaststelling voorgelegd, waarna de BOPA aangevraagd zal worden.

Beoogd effect
Door het vaststellen van het planuitwerkingskader (PUK) kan in het vervolg de anterieure overeenkomst gesloten worden, is het mogelijk het plan in procedure te brengen en het plan te realiseren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woningbouw- en economische ambities van onze gemeente.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

2. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Hart van Meerzicht fase 1 vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
    a. Na sloop van het bestaande volume worden voorzieningen en 86 woningen teruggebouwd.
    b. Deze appartementen worden gerealiseerd voor de middenhuur en zullen in eigendom zijn van Woonhave.
    c. De begane grond biedt ruimte voor een derde grote supermarkt, horeca en overige voorzieningen.
    d. De maximale bouwhoogte wordt negen lagen (inclusief de begane grond). Bestaande bouwhoogte is vijf lagen.
    e. De gemeente verkoopt grond om de ontwikkeling mogelijk te maken.
    f. De gemeente koopt ook grond aan die later als openbaar gebied wordt ingericht.

Argumenten
1.1 Het planuitwerkingskader bevat voorwaarden waaraan een bouwplan dient te voldoen.
Het planuitwerkingskader is een document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het bouwplan dient te voldoen om de gemeentelijke, publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. In het geval van dit initiatief gaat het om voorzieningen op de begane grond en daarboven 86 appartementen.

1.2 Het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid en ook specifiek voor de behoeftes in (Hart van) Meerzicht. In het PUK blijkt dat de beoogde doelgroepen voor dit initiatief passen binnen het beleid en een positieve bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbouwbehoefte in Meerzicht.

Het plan is onderdeel van een totale revitalisering van het winkelcentrum.
Deze bestaat naast een deel sloop/ nieuwbouw ook uit een grondige renovatie en herinrichting van het deel van het winkelcentrum dat niet wordt gesloopt. Onderling zijn deze elementen sterk verweven. Het eindresultaat is een totaal vernieuwd winkelcentrum

1.3 De toekomstige hoogte is passend binnen de lokale context.

In het planuitwerkingskader is helder in beeld gebracht waarom de toekomstige hoogte van 9 lagen goed past in de bestaande context met een aantal gebouwen van vergelijkbare hoogte.

1.5 In de anterieure overeenkomst maken we afspraken over verkoop van gronden.
Het bestaande, te slopen pand kent enkele inhammen en uitstulpingen. Het toekomstige plan heeft een strakke rooilijn. Om dit mogelijk te maken worden in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over verkoop van gemeentelijke grond.

1.6 De gemeente verwerft ook grond, dit komt ten gunste aan het openbaar gebied.
Na realisatie van de nieuwbouw zal een van de rooilijnen (aan de kant van de randstadrail), iets terug liggen ten opzichte van de huidige bebouwing. Dit zorgt ervoor dat er wat meer afstand is met de randstadrail. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de aankoop van deze grond door de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn omwonenden die zich zorgen maken over de parkeerdruk en privacy.
Tijdens de participatieavond hebben een aantal omwonenden aangegeven zich zorgen te maken over onder andere de parkeerdruk en privacy, hoewel de ontwikkeling voldoet aan het voor deze onderwerpen relevante beleid van de gemeente, past het niet binnen het vigerend omgevingsplan. Met het vaststellen van het PUK kan hierover duidelijkheid worden gegeven.

1.3 Revitalisatie van het totale winkelecentrum hangt samen met deze ontwikkeling.
Deze ontwikkeling (sloop nieuwbouw en opknappen van het plein) staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een totale revitalisatie van het winkelcentrum en de omgeving. Het gedeelte van het winkelcentruim dat geen onderdeel is van de sloop, zal grondig worden opgeknapt en gerevitaliseerd door eigenaar Portico. Deze renovatie en het onderdeel sloop nieuwbouw (nieuwe voorzieningen en de realisatie van de woningen erboven) zijn sterk met elkaar verweven. Vertraging op de woningbouw betekent daarmee ook vertraging op de revitalisatie van het winkelcentrum.

Financiën

Het planuitwerkingskader dient als kader en afspraken voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase voor de plannen van Woonhave een deel van het bestaande winkelcentrum en bijbehorend kantoorvolume te slopen en te vervangen met nieuwe voorzieningen en woningen. Hieraan zijn nog geen verplchtingen verbonden. De komende periode zal voordat er voorstellen worden gedaan nog verder onderzoek worden verricht. Hiervoor is budget beschikbaar gesteld via de het raadsbesluit “Meer voor Meerzicht 2035 (ontwikkelperspectief)”. Het onderzoek bestaat ondermeer uit een onderzoek naar de kosten van de herinrichting van het gebied, het onderzoek naar de inpassing hiervan met de bestaande planvorming en de bestaande budgetten voor met name groot onderhoud en het sluiten van een anterieure overeenkomst (AOK) met de iniatiefnemer en het daarbij behorende kostenverhaal. Deze AOK stelt het kostenverhaal voor deze ontwikkeling tot einde oplevering vast.

Samenvattend voorziet het onderzoek in de volgende activiteiten:

- Aan- en verkoop van grond door de gemeente. Hiervoor heeft inmiddels al een taxatie plaatsgevonden en zijn de waardes van de te kopen en te verkopen gronden bepaald. In de anterieure overeenkomst worden op basis van deze taxatie de afspraken over de

aan- en verkoop vastgelegd. De uitkomst van de taxatie was dat de te kopen en te verkopen gronden bijna identiek zijn in waarde. De verwachting is dan ook dat er geen aanvullend budget nodig is om de gronden te verwerven.
- De gemeente is verplicht anterieur kosten te verhalen. Hierover worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt op basis van de inmiddela in overeenstemming met de initiatiefnemer opgestelde plankostenscan.
- De initiatiefnemer draagt bij aan de herinrichting van het openbaar gebied. Hiervoor wordt een raming gemaakt en wordt in de anterieure overeenkomst een afspraak gemaakt over het moment van bjdragen en over de hoogte van deze bijdrage.
- Het plan om middel dure huurwoningen toe te voegen, het winkelcentrum te revitaliseren en het direct aanliggende openbaar gebied te verbeteren sluit aan en is onderdeel van het ontwikkelperspectief “Meer voor Meerzicht 2035”, zoals dit voorzien van budget, is vastgesteld door de raad op 27 januari 2025.

Na de uitwerking wordt zonodig met een afzonderlijk raadsvoorstel, waarin de budgetten voor de uitgaven maar ook de dekking is opgenomen, voorbereid en ter besluitvorming voorgelegd.

Controleprotocol
- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Het niveau van participeren is vastgesteld op informeren en consulteren. Op 11 februari 2025 heeft de participatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden. Deze avond diende twee doelen. De eigenaren hebben hun plannen voor het winkelcentrum en de woningen toegelicht en besproken. De gemeente heeft de avond benut om input op te halen voor het nog te maken ontwerp voor het plein. In juni zal een tweede avond worden georganiseerd waarbij de openbare ruimte centraal zal staan. De eigenaren zullen de avond ook gebruiken om terug te koppelen hoe de plannen definitief zijn geworden en welke van de besproken punten op 11 februari aanleiding zijn geweest om (kleine) aanpassingen aan de plannen te doen.

Enkele van de zaken die eruit sprongen tijdens de avond en die ook concreet bijdragen aan het verbeteren van de plannen voor zowel het openbaar gebied als bouwplan zijn:

- Tijdens de gesprekken valt op dat men het parkeren bij Meerzicht op dit moment als rommelig, onoverzichtelijk en onveilig ervaart. Daarnaast wordt benoemd dat er op veel momenten meer dan voldoende parkeerplek is, maar dat de parkeerplekken op het plein en bijvoorbeeld onder het tramviaduct niet altijd worden gebruikt. Dit punt wordt meegenomen in de ontwerpen voor het openbaar gebied en het omgevingsprogramma. De ruimte onder het tramviaduct is ook een punt waarvoor concrete plannen zullen komen, deze ruimte wordt nu niet goed benut en hier liggen kansen.
- Veel mensen halen het belang van ruimte voor voetgangers en fietsers aan. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid, veiligheid en leefbaarheid van het winkelcentrum en de openbare ruimte. Ook de fiets en de voetganger krijgen ruimschoots de aandacht in de plannen voor het openbaar gebied.
- Er wordt een aantal vragen gesteld en zorgen geuit met betrekking tot het laden en lossen rondom het winkelcentrum. De gesprekken hierover leiden tot goede nieuwe inzichten.
- Er zijn veel positieve geluiden over de beoogde nieuwe horecaplek met een terras in de zon aan de Eesterwaard.
- Veel positieve reacties en ook hele concrete voorstellen op de schetsen voor het plein. Het vergroenen en het toevoegen van een waterpartij worden positief ontvangen.

Op 25 maart 2025 heeft het college het eindverslag participatie vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de participatieverordening. Het eindverslag participatie is gecommuniceerd naar de

betrokkenen van de bijeenkomst en is eveneens op de gemeentelijke website geplaatst. Tijdens de avond zijn aan de gemeente ook tal van andere vragen gesteld en ook zijn opmerkingen gemaakt over zaken als beheer, overlast, etc. Daar waar mogelijk wordt naar aanleiding van deze opmerkingen zo snel mogelijk concrete actie genomen.

Duurzaamheid
Aangezien nieuwbouw niet meer op aardgas aangesloten mag worden zal de eigenaar deze woningen middels bodemlussen koelen en verwarmen. Ook zullen de woningen voldoen aan alle geldende wettelijke duurzaamheidseisen voor woningbouw.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door Woonhave ingediende aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van het openbaar gebied. De ontwikkeling vindt plaats in en op een bestaand winkelcentrum. De voorzieningen op de begane grond zijn goed toegankelijk voor alle doelgroepen, ook voor gehandicapten. Voor 7 de woningbouw zijn ouderen een van de belangrijkste beoogde huurders. In de nieuwbouw en in de woningen zal daarom veel aandacht zijn voor toegankelijkheid en gebruiksgemak voor deze doelgroep. De kennis van de toegankelijkheidsraad zal ook worden benut in de verdere uitwerking van de plannen.

Rapportage en evaluatie
Over de voortgang van het project wordt gerapporteerd en geëvalueerd conform de afspraken voor de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.

Projectplanning op hoofdlijnen
Onderstaande planning is op hoofdlijnen en is sterk afhankelijk van het door de initiatiefnemer succesvol afronden van de benodigde onderzoeken om tot een aanvraag omgevingsvergunning / BOPA, sloopmelding, etc. te komen. Een belangrijk onderdeel daarbij is bijvoorbeeld het ecologisch onderzoek. In het meest positieve scenario en bij een positief besluit van de gemeenteraad over het PUK kan de ontwikkeling volgens de volgende planning verlopen:

Juni / juli 2025	Ondertekening Anterieure Overeenkomst (na vaststelling PUK door gemeenteraad)
Juli 2025	Indienen sloopmelding en BoPa procedure
Q4 2025	Start sloop
Q2 / Q3 2007	Oplevering winkelcentrum en woningen (geschatte bouwtijd is 18 maanden)
2027 / 2028	Herinrichting openbaar gebied

Planning gemeenteraad

Juni 2025	:	Vaststellen PUK
Q3 2025	:	Besluit over (eventuele) begrotingswijziging n.a.v. Anterieure Overeenkomst