

januari 2025



Planuitwerkingskader Hart van Meerzicht Project 1



Meerzicht

Hart van Meerzicht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel planuitwerkingskader
- 1.3 Beschrijving planinitiatief
- 1.4 Leeswijzer

2. Gemeentelijk beleid

- 2.1 Gebiedsprogramma Meerzicht (2022)
- 2.2 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2022)
- 2.3 Contourennotitie Woonbeleid (2024)
- 2.4 Visie Biodiversiteit (2013)
- 2.5 Groenkaart (2013)

3. Ruimtelijke kaders

- 3.1 Juridische planologische procedure
- 3.2 Cultuurhistorie & erfgoed
- 3.3 Stedenbouw
- 3.4 Groen, landschap & ecologie
- 3.5 Beeldkwaliteit & architectuur
- 3.6 Verkeer
- 3.7 Duurzaamheid
- 3.8 Toegankelijkheid
- 3.9 Milieutechnische aspecten
- 3.10 Civieltechnische aspecten

4. Samenspraak en omgevingscommunicatie

5. Financiering en uitvoeringsaspecten

- 5.1 Financiële uitvoerbaarheid
- 5.2 Planning en fasering

Bijlagen

Bijlage 1 - Gebiedsconvenant Hart van Meerzicht 11-07-2023

Inleiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Woonhave Ontwikkeling BV is in bezit van een kantoorgebouw aan de Herenwaard in Meerzicht. Dit kantoorgebouw is onderdeel van het winkelcentrum Meerzicht, waarvan het eigendom van de passages en overige winkelmeters in bezit is van Portico Investments Netherlands BV. De initiatiefnemer is voornemens om middels sloop-nieuwbouw een derde trekker te realiseren op de begane grond en op de verdiepingen daarboven woningbouw te realiseren.

Het college heeft 3 juli 2024 een intentieovereenkomst (IOK) gesloten met Woonhave Ontwikkeling B.V. en Portico Investments Netherlands BV. Deze overeenkomst bouwt voort op het gebiedsconvenant (tekendatum 11 juli 2023) dat is getekend door de verschillende partijen in het Hart van Meerzicht. In deze IOK is de intentie uitgesproken om op de begane grond een derde trekker te realiseren met een sociale ruimte, opslagvoorzieningen en een horecaruimte. Op de verdiepingen worden minimaal 50 woningen gerealiseerd. De gemeente legt ten behoeve van de ontwikkeling in het aanliggende gebied een nieuwe openbare ruimte aan die bijdraagt aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit.

1.2 Doel planuitwerkingskader

Het PUK is een door de raad vast te stellen document waarin de uitgangspunten zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om gemeentelijke medewerking te verkrijgen. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het project 'Hart van Meerzicht - Project 1' zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Tegelijkertijd geven ze vorm en inhoud aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK wordt het plan verder uitgewerkt.

Tegelijkertijd met het opstellen van het PUK wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld ten behoeve van vastlegging van de voorwaarden en verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer met betrekking tot de ontwikkeling.

1.3 Beschrijving planinitiatief

Plangebied

Het beoogde plangebied bestaat grofweg uit het oostelijk deel van het winkelcentrum Meerzicht, een voormalig kantoorpand wat inmiddels grotendeels buitengebruik is. Rondom het kantoorpand bevinden zich een tweetal parkeervelden met laad- en losvoorzieningen voor het winkelcentrum. Ook ligt het pand naast het tracé van de Randstadrail. Aan de oostzijde van dat tracé bevindt zich het gezondheidscentrum van de wijk.

Dit plangebied bevindt zich in het hart van de wijk en is daarmee deel van het deelgebied Hart van Meerzicht. Dit deelgebied is beschreven in het gebiedsprogramma Meerzicht en de gemeente is voornemens een omgevingsprogramma op te stellen voor het gehele Hart van Meerzicht wat integraal richting geeft aan de ontwikkeling van het gebied. Deze ontwikkeling is een eerste belangrijke stap in het realiseren van die ambities.



Figuur 1 - Luchtfoto plangebied Hart van Meerzicht

Planinitiatief

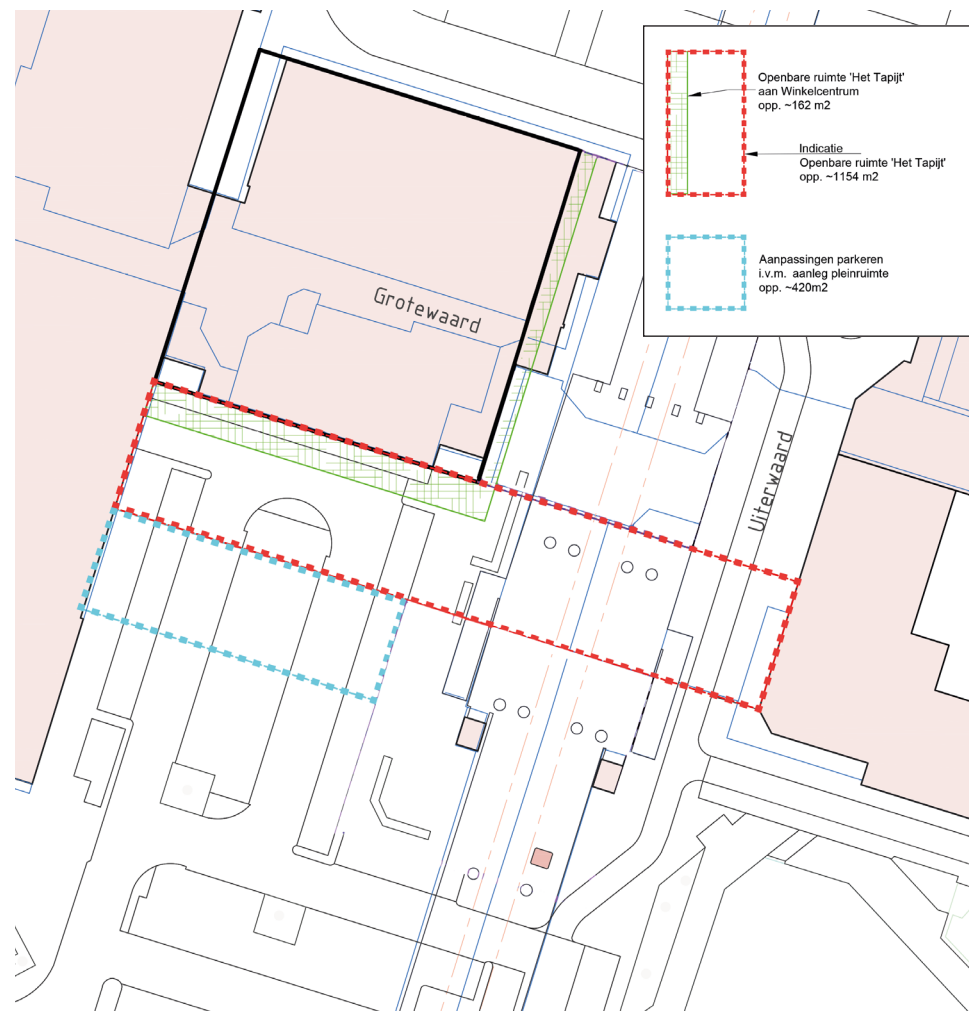
Woonhave is als eigenaar van het kantoorpand aan de Herenwaard voornemens het gebouw te slopen en een woongebouw terug te bouwen met op de begane grond een derde trekker met daarbij aanvullende retail en een horecavoorziening met terras aan de nieuw te realiseren openbare ruimte. Op de verdiepingen zullen 86 appartementen worden gerealiseerd.

De afspraken in de IOK vormen de basis voor dit Planuitwerkingskader (PUK) wat wordt opgesteld in de haalbaarheidsfase. Het PUK zal een verdere uitwerking van het gemeentelijk beleid omvatten plus de overige ruimtelijke kaders en procedures.

1.4 Leeswijzer

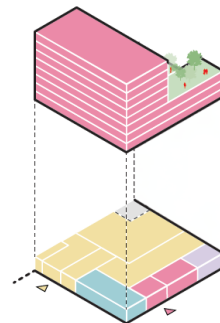
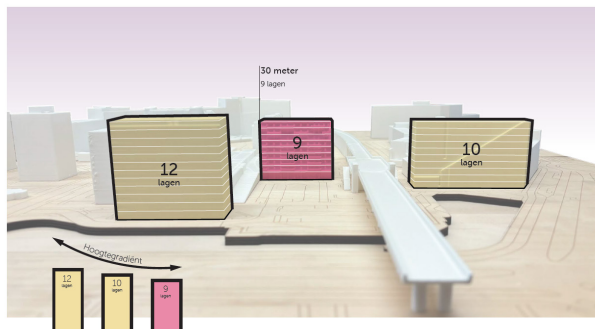
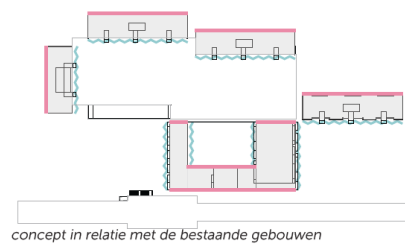
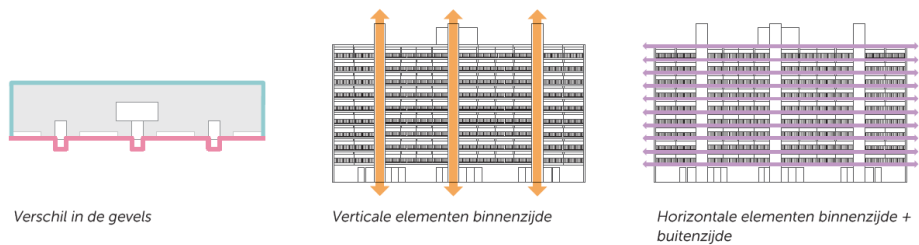
Het planuitwerkingskader bevat vijf hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling en een beschrijving van het planinitiatief.
2. Hoofdstuk 2 gaat in op het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de locatie.
3. Hoofdstuk 3 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing die leidt tot een goede ruimtelijke ordening.
4. Hoofdstuk 4 gaat in op de participatie en omgevingscommunicatie.
5. Hoofdstuk 5 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.



Figuur 2 - Demarcatie plangebied

Schetsen najaar 2024



Figuur 3 - Afbeeldingen schetsontwerp (architect: Groosman)

Gemeentelijk beleid

02. Gemeentelijk beleid

2.1 Gebiedsprogramma (2022) & Ontwikkelperspectief Meerzicht (2025)

Het gebiedsprogramma Meerzicht is het vertrekpunt voor de toekomst van de wijk Meerzicht. In 2019 is er een uitgebreide wijkverkenning uitgevoerd waarbij de verhalen en ervaringen van de bewoners zijn opgehaald. Dit heeft de basis gevormd voor het gebiedsprogramma. Het programma is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties.

Het gebiedsprogramma beschrijft vier hoofddoelen:

1. Toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners;
2. Een verbeterde woonomgeving voor bewoners en bezoekers;
3. Een veiligere en leefbare wijk met ruimte voor jongeren om zich te ontplooiën;
4. Een sociaal-economisch sterkere wijk.

Er liggen veel opgaves in de wijk wat betreft woningbouw, openbare ruimte, mobiliteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Als het gaat om aspecten zoals bijvoorbeeld veiligheid, leefbaarheid, het aanpakken van de sleetse omgeving, het verduurzamen en verbeteren van de uitstraling van woningen zullen initiatieven in Meerzicht moeten aansluiten bij deze ambities.

In het ontwikkelperspectief Meer voor Meerzicht worden de ambities van het gebiedsprogramma ruimtelijk vertaald en is Hart van Meerzicht als deelgebied gemarkeerd. Dit document wordt Q1 2025 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader

- Versterken veiligheidsperceptie, aantrekkelijke plinten en verankering van bebouwing in de omgeving;
- Upgraden openbare ruimte, stimuleren van ontmoeten;
- Verbetering van de verbinding tussen buurten en de binding met de buurt;
- Toevoegen toekomstbestendige woningen voor jongeren en ouderen.



Figuur 4 - deelgebieden ontwikkelperspectief Meerzicht (2024)

2.2 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2022)

De omgevingsvisie Zoetermeer 2040 schetst het verhaal van Zoetermeer en de beoogde ontwikkelingsrichting van de stad op lange termijn. Dit is tot stand gekomen aan de hand van het rapport 'De Staat van Zoetermeer' (2019) door Bureau Louter, die de mechanismen van de stad in kaart bracht. Hierin komen een aantal ontwikkelingen naar voren:

1. De concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer blijft achter bij de regio;
2. Dit beïnvloedt de instroom van de stad en zorgt voor afnemende sociaal-economische kracht;
3. De samenhang tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid raakt uit balans;
4. Er ontstaan steeds grotere verschillen tussen wijken en buurten.

De visie formuleert een zestal hoofdlijnen om een antwoord te geven op deze trends en om de negatieve spiraal te doorbreken. De zes hoofdlijnen zijn:

1. Zoetermeer is mijn thuis
2. Groene, duurzame stad tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer Regiostad

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader

Ontwikkelingen in de stad dienen een bijdrage te leveren aan het keren van de Zoetermeerse mechanismen;

1. Het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Dit betekent bijdragen aan:
 - i. Versterken van de concurrerende woonaantrekkelijkheid. Dit betreft onder meer een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving en gebruikswaarde van het openbaar gebied en onderscheidende architectuur;
 - ii. Meer diverse instroom van inwoners en doelgroepen (bijvoorbeeld kritische vernieuwers, zelfbewuste aanpakkers, kenniswerkers en creatievelingen), een verlengde wooncarrière (meer variatie in woningaanbod) en een meer gemêleerde samenstelling van

de bevolking.

iii. Toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen die de 'woon'roltrap in Zoetermeer breder en langer maken: houtbouw, zelfbouw, kluswoningen, woonwerkcombinaties,

2. Nieuwbouw moet een impuls geven aan de bestaande stad (bijvoorbeeld door met nieuwbouw strategische schuifruimte te creëren in bestaande wijken waardoor transformatie in die wijken mogelijk wordt gemaakt;
3. Ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken. Inzetten energietransitie als één van de motoren achter de transformatie;
4. Vergroening en verduurzaming: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen, winkelen, werken recreëren e.d. in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels;
5. (Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen;
6. Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid;
7. Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de stad (post-65 objecten).



Figuur 5 - Visie Zoetermeer 2040

2.3 Contourennotitie Woonbeleid 2024

De Contourennotitie schetst de strategie voor het verbeteren van de stad en haar wijken. Relevante doelen hieruit voor Hart van Meerzicht zijn:

- Woningaanbod in balans brengen
- Gericht Woonbeleid voor Doelgroepen
- Ouderen langer thuis laten wonen: meer woningen voor senioren.
- Verminderen van verschillen tussen wijken

Om deze doelen te bereiken, moeten doelgroepen beter over de stad worden verdeeld en meer verschillende, specifiek op doelgroepen gerichte woningen worden gebouwd. Op stadsniveau streeft de gemeente naar een mix van 30% sociale huur, 30% middenhuur en betaalbare koop, en 40% dure huur- en koopwoningen en naar een evenredige verdeling over de stad, met een bandbreedte per wijk. De gemeente wil ook dat het mogelijk is dat inwoners binnen hun wijk een wooncarrière maken. Nieuw te bouwen woningen moeten in de wijk tot verhuisbewegingen leiden, waardoor ook anders inzetten van de sociale huurwoningvoorraad mogelijk wordt.

Gezien de huidige woningvoorraad en de aanwezige leeftijdsgroepen in Meerzicht betekent dit dat in de wijk meer woningen voor senioren en jongeren moeten komen, in het middensegment en ook in het wat duurdere segment. De bouw van seniorenwoningen levert het meeste op, omdat deze zorgen voor langere verhuisketen.

Gezien de diepte van het perceel, nabijheid van zorgvoorzieningen, de activiteiten in de plint van het gebouw en de drukte in de omgeving leent de locatie zich voor woningen voor actieve senioren met een kleinere beurs en voor jongerenwoningen.

Woonwensen van de beoogde doelgroepen

1. De belangrijkste woonwensen voor ouderen zijn: nabijheid voorzieningen, drempelloos, ruime en veilige entree met zitmogelijkheid, lift, hoogwaardige buitenruimte (privé en/ of gezamenlijk), aantal kamers dat bij de levensfase past, ruimte voor elektrische fietsen en/ of scootmobielen op begane grond.
2. Voor jongeren is een betaalbaar huurniveau het belangrijkste.
3. Voor beiden zijn openbaar vervoer en nabijheid van dagelijkse voorzieningen belangrijk.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader:

- Bouw woningen voor senioren en jongeren, in het middeldure en wat duurdere huursegment. Een combinatie van deze doelgroepen biedt ook kansen.
- Geef het woongebouw en de woningen vorm, hou waar mogelijk rekening met de woonwensen van deze doelgroepen.
- Promoot de woningen onder deze doelgroepen in de wijk.

2.4 Visie Biodiversiteit & Veldgids beschermde soorten (2013)

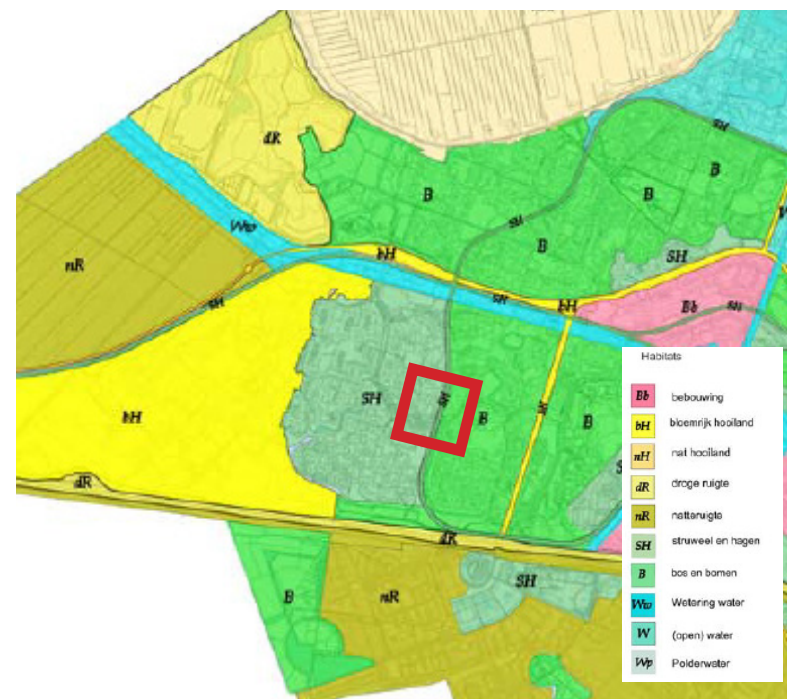
De Visie Biodiversiteit van de gemeente Zoetermeer is gericht op het behoud en versterken van de biodiversiteit van de stad. Het doel is om de stad aantrekkelijker, klimaatbestendiger en leefbaarder te maken door groen op alle niveaus te integreren en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Biodiversiteit is voor de gemeente Zoetermeer een belangrijke randvoorwaarde bij het ontwerpen, plannen en uitvoeren van bouwprojecten. Dit kan een hoop kansen bieden:

- Integratie van groen en biodiversiteit in ontwerpen: ontwikkelingen moeten rekeninghouden met bestaande natuurwaarden en bieden kansen tot versterken van de biodiversiteit. Je kan hierbij denken aan het vergroenen van daken en gevels en het aanbrengen van inbouwvoorzieningen voor gebouwbewonende soorten.
- Behoud en versterking van ecologische verbindingen: plannen kunnen de aansluiting zoeken met bestaande ecologische structuren, zoals hier de groene verbinding langs de randstadrail. Door de aansluiting te maken naar deze verbinding, kan de biodiversiteit versterkt worden.

Naast dat bovenstaande zorgen voor een versterking van de biodiversiteit, draagt dit ook bij aan de klimaatadaptatie en verbeteren de leefkwaliteit. De gemeente Zoetermeer beschermt naast de wettelijk beschermde soorten ook nog een aantal andere soorten die in Zoetermeer voorkomen. Deze zijn opgenomen in de Zoetermeerse Veldgids.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader

- Vergroenen in 3D: groen op maaiveld en op dak
- Resultaten uit ecologisch onderzoek kunnen basis vormen voor realiseren natuurinclusieve maatregelen, zoals de inrichting van de buitenruimte en inbouwvoorzieningen in de bebouwing (herziening omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland vraagt al om biodiversiteit te betrekken in projecten)
- Inheemse soorten groen hebben de voorkeur over niet-inheemse soorten



Figuur 6 - Habitats Visie Biodiversiteit 2013

2.5 Groenkaart Zoetermeer (2013)

De Groenkaart geeft inzicht in de groene gebieden en hun functies, zoals regiogroen, stadsgroen en buurtgroen. Hiermee kan bij ontwikkelingen worden gekeken hoe deze zodanig kunnen worden vormgegeven zonder deze groene structuren te verstoren. Ontwikkelingen die ten koste gaan van groen op de Groenkaart, vragen in veel gevallen om compensatie. Dit kan op verschillende manieren en hoeft niet altijd in oppervlakte op maaiveld, maar kan ook door middel van kwaliteitsverbetering van het groen en door groen in 3D (tegen gevels en op daken). De planlocatie is weliswaar niet gemarkeerd als 'groen' op de Groenkaart van Zoetermeer, maar grenst wel aan zogenaamd 'Stadsgroen'. Het is wenselijk hierop aan te sluiten door het groen inrichten van de planlocatie, zoals nu ook voorgesteld is door het realiseren van een groen dak.

Ingrediënten voor het planuitwerkingskader

- Vergroenen in 3D: groen op maaiveld en op dak



Figuur 7 - Groenkaart Zoetermeer

Ruimtelijke Kaders

03. Ruimtelijke kaders

3.1 Juridische planologische procedure

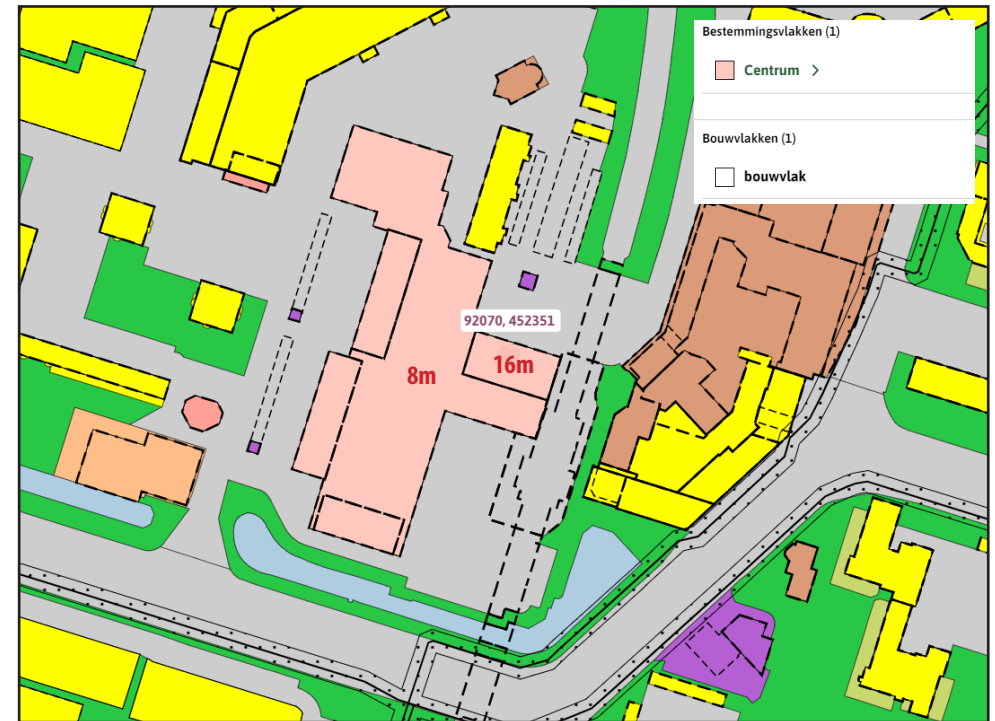
Vigerend omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de omgevingswet van kracht. Voor de vaststelling van een nieuw omgevingsplan zijn de regels van het hiervoor geldende bestemmingsplan Meerzicht - Westerpark van toepassing, hier zijn de gronden ter plaatse van het planinitiatief locatie bestemd als - Centrum. Hierin is wonen op de verdiepingen al reeds toegestaan. De voorgestelde bouwhoogte is nu planologisch niet mogelijk. Deze wordt verhoogd naar ca. 30 m. In het huidige bestemmingsplan is enkel de bestaande bebouwingshoogte toegestaan. Om het planinitiatief mogelijk te maken, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zullen er twee planologische procedures gestart worden:

- 1)** Voor de begane grond volstaat de aanvraag van een omgevingsvergunning (OMV) voor het transformeren van de passage en winkels naar een o.a. de derde trekker, horeca, en aanvullende functies tbv van wonen op de verdieping. De aanvraag voorziet in de latere toevoeging van woningen op de nieuw te realiseren constructie.
- 2)** Voor de woningen zal een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) moeten worden aangevraagd. In beginsel is de reguliere procedure hiervoor van toepassing. Hiervoor geldt een beslistermijn van 8 weken met mogelijke verlenging van 6 weken. Echter kan de aanvrager ervoor kiezen om de uitgebreide procedure te volgen waarbij er ook een zienswijze termijn zal zijn. Een andere mogelijkheid is dat het bevoegd gezag (college van B&W) de uitgebreide procedure van toepassing verklaart.

De beide aanvragen zullen tegelijk worden ingediend op het moment dat de daarvoor benodigde stukken gereed zijn. Voor indiening zal er een vooroverleg plaatsvinden met de gemeente.



Figuur 8 - Bestemmingsplan Meerzicht - Westerpark 2013

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het planuitwerkingskader en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Initiatiefnemer blijft ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het planuitwerkingskader zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving blijven van toepassing.

Voorbehoud gemeente

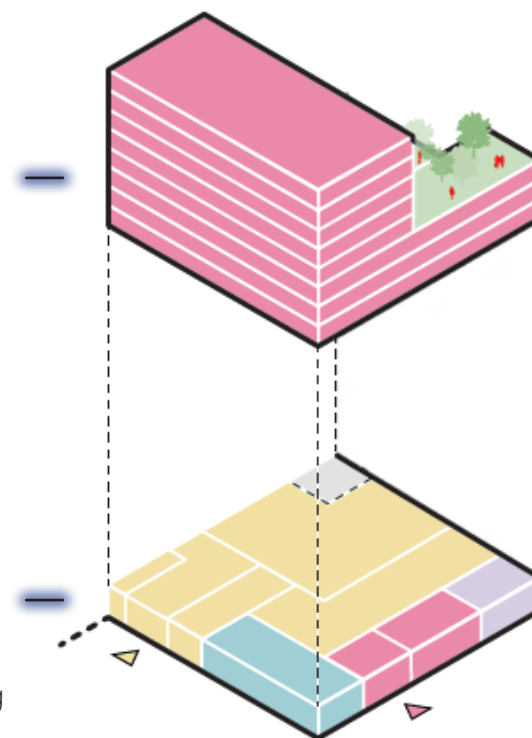
In het voorgaande is uiteengezet dat in voorkomende situaties, dat planvorming niet strookt met de mogelijkheden die een omgevingsplan biedt, er een nieuw juridisch-planologisch kader moet worden geformuleerd. Dit nieuwe kader moet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ondersteund door een Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GO-FLO). De wijziging van een omgevingsplan, is zoals eerder opgemerkt, een bevoegdheid van de Raad.

Het behoort tot de taak van het College van B&W een daartoe strekkend voorstel te formuleren. De Omgevingswet biedt echter in het geval van een uitgebreide procedure belanghebbenden de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen een ontwerp-omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. Deze zienswijzen kunnen de bestuurlijke besluitvorming over over de omgevingsvergunning waarbij van het geldende omgevingsplan wordt afgeweken, beïnvloeden.

Tegen het bestuurlijke besluit over een eventuele aanvraag omgevingsvergunning of over de vaststelling van het omgevingsplan staat voor belanghebbenden bovendien de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er wordt op gewezen dat, ondanks alle inspanningen die van ambtelijke zijde ten behoeve van planvorming zullen worden verricht, het bestuurlijk besluitvormingsproces en/of de gerechtelijke procedures de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime negatief kunnen beïnvloeden.

B) Woningen
via Buitenplanse
Omgevingsplan
Activiteit (BOPA)

A) Begane grond
(supermarkt, horeca,
entrees etc.) via
omgevingsvergunning



Figuur 9 - Schema planologische procedures (beeld Groosman)

3.2 Cultuurhistorie & erfgoed

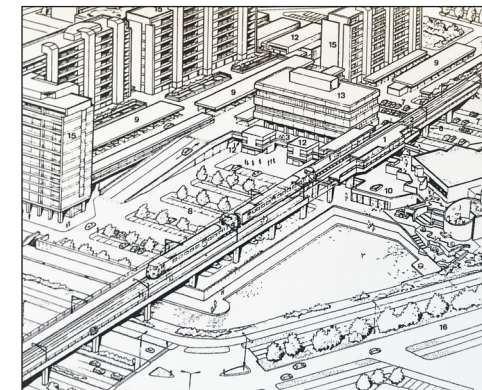
Geschiedenis winkelcentrum

Het plangebied is onderdeel van het winkelcentrum Meerzicht (destijds ook wel winkelcentrum 'De Waarden' genoemd), wat gebouwd is in 1972 en is ontworpen door het bekende architectenduo Jan Anthonie Lucas & Henk Niemeijer. Met het winkelcentrum zijn er ook vier woonflats gerealiseerd en een kantoorgebouw. Het hele complex is in opzet kenmerkend voor winkelcentra uit de na-oorlogse periode, heel functioneel en introvert ontworpen. Omdat het stadscentrum van Zoetermeer nog niet was gebouwd, werd het winkelcentrum Meerzicht gezien als het nieuwe moderne winkelcentrum van die tijd.

Het winkelcentrum was fysiek verbonden met de Randstadrailhalte (toen nog het treinstation) en het wijkcentrum Meerzicht, ontworpen door Alberts & van Huut. Via een luchtbrug kon je vanaf de Waterbuurt direct het wijkcentrum inlopen en zelfs het parkeerdek boven het winkelcentrum bereiken. Op en rondom werden ruime parkeervelden aangelegd voor bezoekers. Bewoners van de flats parkeerden op het dek die via een hellingbaan bereikbaar was of in de carports op maaiveld niveau.

In de loop van de tijd zijn er veel wijzigingen aangebracht in de oorspronkelijke structuur, zowel in het winkelcentrum zelf als in de directe omgeving. Het winkelcentrum was in eerste instantie niet overdekt, maar een 'open' winkelcentrum met bestrating. Verder is het aantal ingangen van het winkelcentrum steeds verder verkleind en zijn er interne wijzigingen geweest, bijvoorbeeld het draaien van de supermarkt entrees. Dit is van invloed geweest op het functioneren van het winkelcentrum, aangezien het als zorgvuldig verbonden systeem was opgezet in relatie tot de omgeving. Later is er een dak opgezet, dat later nog een keer vervangen is door een meer transparant dak.

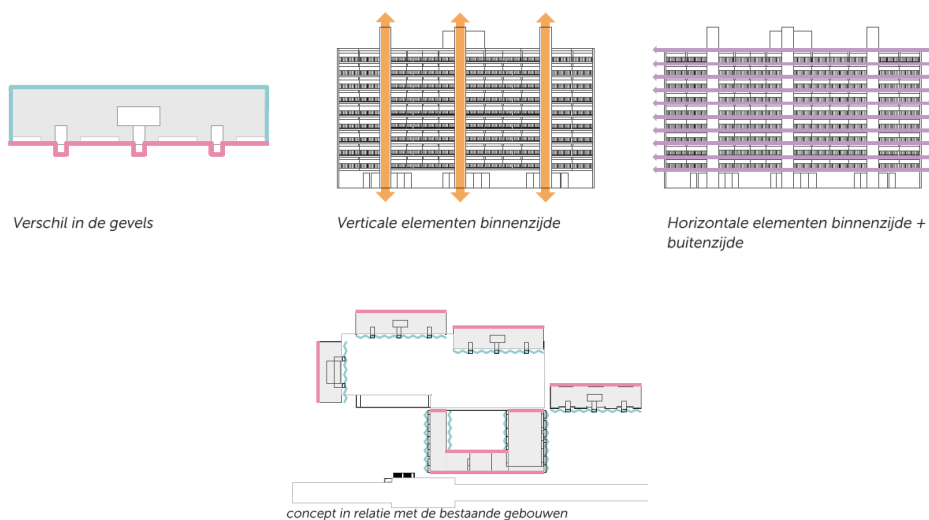
Een belangrijke wijziging in de omgeving is het slopen van het wijkcentrum in 2001. Deze is vervangen door woningbouw. Hiermee is ook de fysieke connectie met het winkelcentrum komen te vervallen en is er een tussenruimte ontstaan onder het spoor van de Randstadrail. Het vrijstaande kantoorgebouw is hier een overblijfsel van.



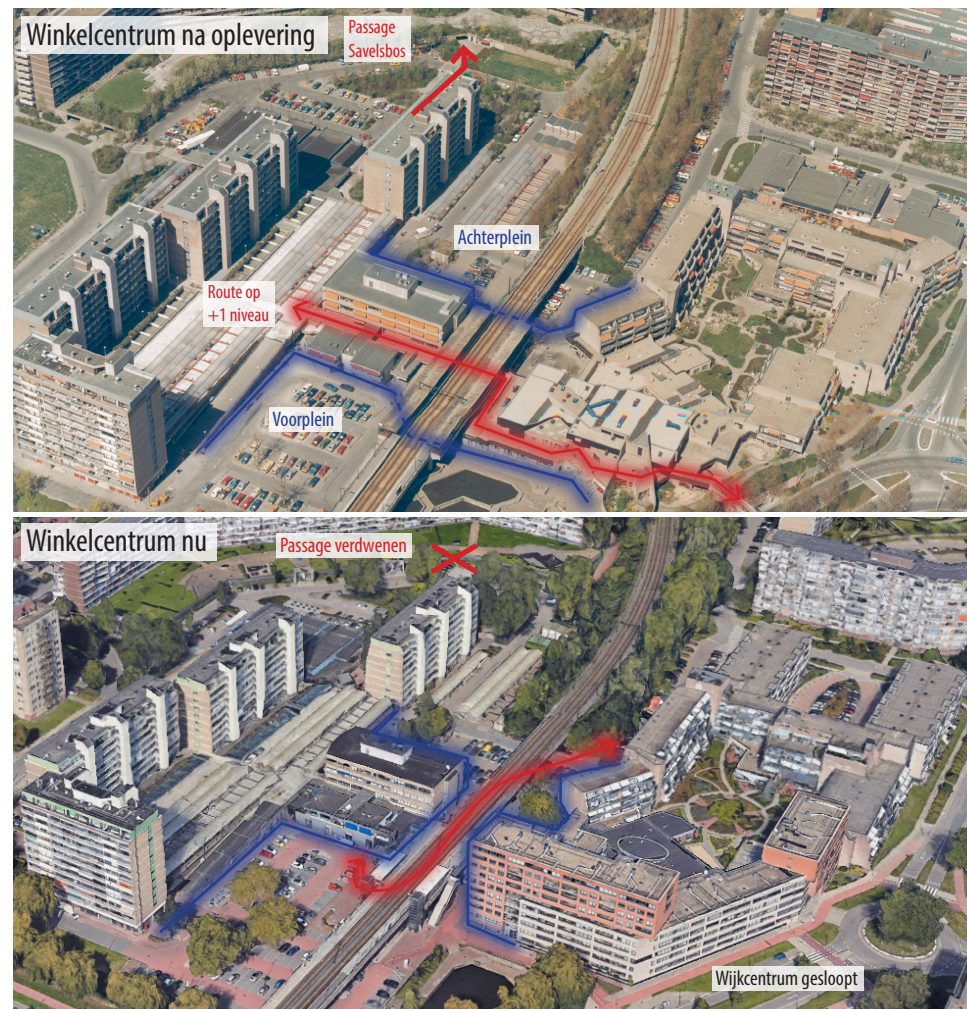
Figuur 10 - Winkelcentrum Meerzicht na realisatie

Cultuurhistorische uitgangspunten:

- Basis voor de architectonische uitgangspunten, aansluiten en doorontwerpen op de rationale en sobere architectuur van het winkelcentrum;



Figuur 11 - Analyse bestaande situatie (beelden: Groosman)



Figuur 12 - Winkelcentrum Meerzicht door de tijd

3.3 Beeldkwaliteit en Architectuur

De huidige kantoorgebouw is in 1972 gerealiseerd en kenmerkt zich door een bijna brutalistische architectuur met sober kleurgebruik. Op de begane grond stak het gebouw naar voren in de vorm van betonnen modules, met op de verdieping kantoorruimtes en op de begane grond winkelruimte. Verder opvallend is het toepassen van grindpanelen in horizontale stroken op de verdiepingen. Dit materiaal is typisch voor de tijd waarin het gebouwd is en is ook vaker toegepast in Meerzicht in de laagbouwbuurten.

In 2006 is met een renovatie van het winkelcentrum een deel van de begane grond aan de Eesterwaard vernieuwd door AGS Architects en is de uitstraling van de betonnen modules grotendeels verdwenen. De rooilijn van de modules is doorgetrokken en de gevel is afgewerkt in antraciet natuursteen. Hierbij is de entree uitgebouwd en is een luifel toegevoegd.

Welstandsnota 2010

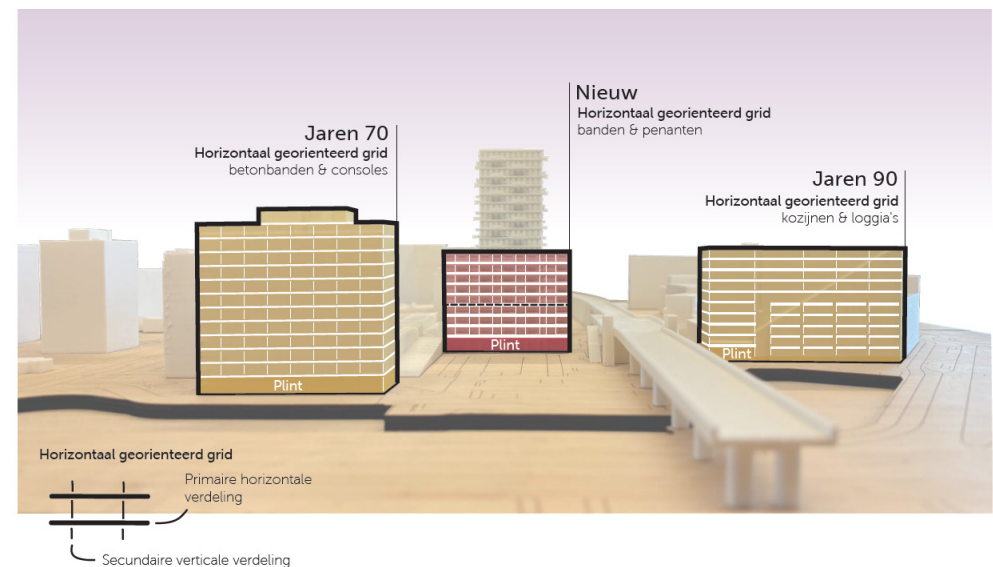
Op de planlocatie is regulier welstandsbeleid van toepassing. De bebouwing is in de stijlenatlas aangemerkt als niet-stijlgebonden utiliteitsbouw.

Architectonische uitgangspunten

- Eigentijdse toevoeging maken op de orthogonale architectuur van de omgeving.
- Architectonische geleding in het ontwerp van luifel en balkons - Diepe luifel tbv verblijfskwaliteit op maaiveld, doorlopende balkons op de eerste lagen en losse balkons op de lagen erboven.



Figuur 13 - Kantoorgebouw bij oplevering en nu



Figuur 14 - Nieuwe toevoeging in architectuur (onderste beeld: Groosman)

3.4 Stedenbouw

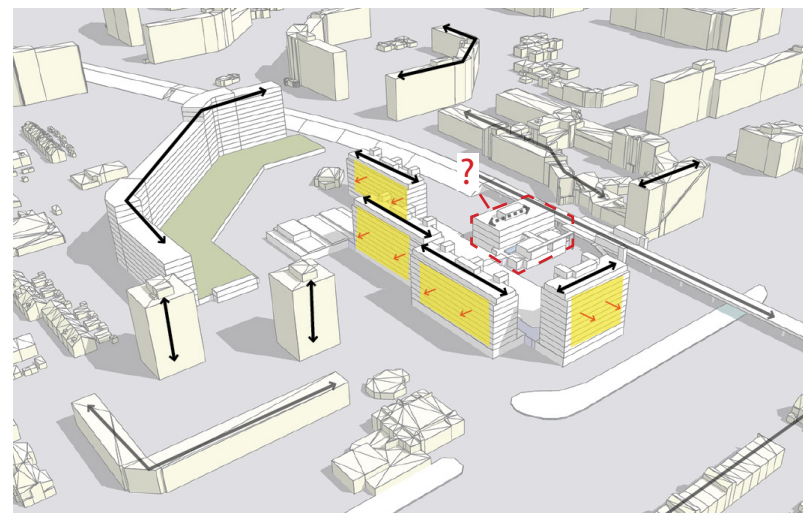
Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in Meerzicht, de derde uitbreidingswijk van Zoetermeer. De wijk is gebouwd vanaf eind jaren zestig en de radicale omslag van hoog- naar laagbouw is duidelijk te zien. Het winkelcentrum ligt precies op deze scheidslijn van hoog naar laag en daardoor is de stedenbouwkundige aansluiting op de rest van de wijk ongemakkelijk. De flats van het winkelcentrum zijn als schijven rondom de passages ontworpen, terwijl in de rest van het gebied zijn knikflats, haakflats, torenflats en complexenbouw te vinden. De flats zijn in hoogte allemaal rond de 10 bouwlagen hoog en de complexenbouw tussen de 4 en 6 lagen. Het kantoorgebouw wat aangepakt wordt tbv project 1, is in oriëntatie een afwijkende structuur en kan eigenlijk onder geen van de eerder genoemde typologieën geschaard worden.

De latere wijzigingen zoals bijv. de sloop van het wijkcentrum en het sluiten van de Savelsbos passage hebben de versnippering van de stedenbouwkundige structuur verder versterkt. Hierdoor is het kantoorgebouw een overblijfsel geworden van iets wat ooit een doorgekoppeld en doorontworpen geheel was. Er is loze ruimte ontstaan naast het kantoorpand die donker is door het viaduct en geen actieve gevels heeft.

Ambitie voor de toekomst

De ontwikkeling biedt kans om een helder antwoord te geven op de ontstane situatie. Deze is nu meer het resultaat van verschillende, individuele aanpassingen dan van een heldere visie op het totale gebied. Het plan reageert op de omgeving door op de plaats van het losstaande kantoorgebouw een nieuwe 'schijf' te introduceren die meedoet met de andere schijfflats rondom het winkelcentrum. Hierdoor wordt het plein aan de Eesterwaard meer gesloten en wordt het winkelcentrum meer één geheel. Richting de Meerzichtlaan ontstaat er daarmee een compositie van drie schijfflats die verschillen in hoogte, architectuur en tijdsbeeld.



Figuur 15 - Stedenbouwkundige structuur



Figuur 16 - Verandering van structuur met sloop wijkcentrum

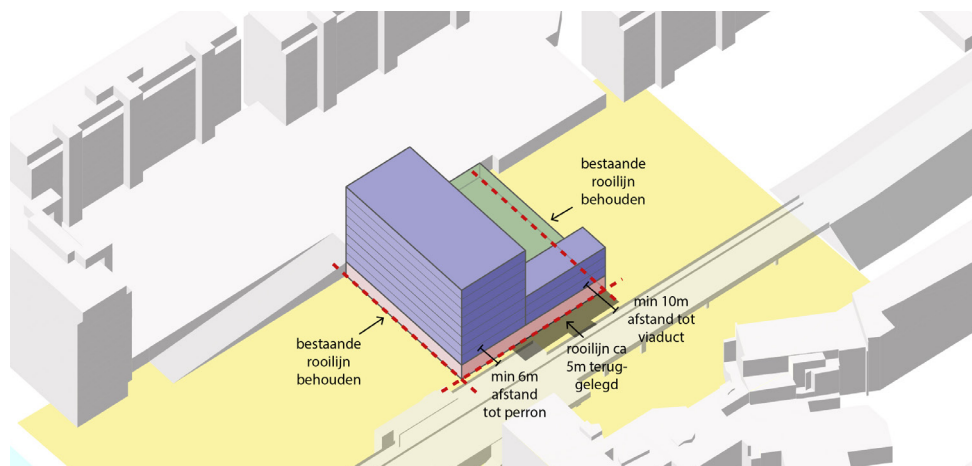
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Volume en gevels

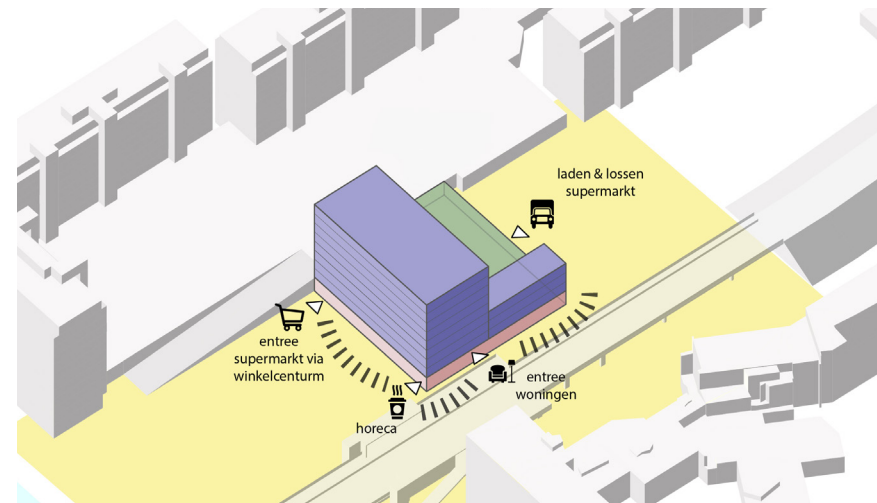
- De ontwikkeling heeft een hoge plint (ruim 5 meter) met daarin de commerciële voorzieningen en aanvullende ruimtes t.b.v. de woonfunctie op de verdiepingen;
- Op de plint max. 8 woonlagen aan het plein (totaal ca. 30 meter) en aan de Randstadrail-zijde max. 3 woonlagen (totaal ca. 15 meter);
- Gevels zijn maximaal actief richting de openbare ruimte om zoveel mogelijk ogen op straat te hebben en de sociale veiligheid te vergroten. Dit gebeurt onder andere door;
 - Een horecavoorziening op zuidoostelijke hoek die het plein activeert;
 - Uitnodigende centrale woningentree met in pandige fietsenstalling voor bewoners;
 - Een sociale ruimte t.b.v. het personeel van de derde trekker.

Rooilijnen

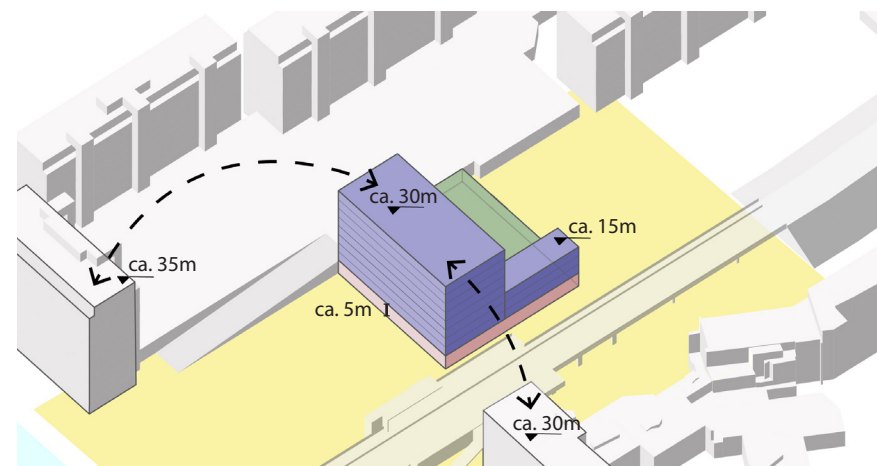
- De zijgevelrooilijn t.o.v. Randstadrail-viaduct wordt met ca. 5 meter teruggelegd ten opzichte van het huidige gebouw. Hierdoor ontstaat er meer ruimte langs het viaduct. Dit zorgt voor meer lichtinval langs de gevel en biedt kansen om de openbare ruimte aantrekkelijker in te richten.



Figuur 18 - Rooilijnen



Figuur 17 - Invulling plint en entrees



Figuur 19 - Bouwhoogtes

3.5 Groen, landschap en ecologie

Openbare ruimte

In aanvulling op de gebouwde ontwikkeling zal ook een deel van de openbare ruimte opnieuw worden aangelegd door de gemeente. Het gaat om de strook ten zuiden van de ontwikkeling op het huidige parkeerterrein aan de Eesterwaard. Hier wordt een deel van het parkeerterrein herinricht tot een prettige verblijfsplek. Er wordt een loper uitgelegd van ongeveer 15m breed vanaf de nieuwe entree van het winkelcentrum tot aan de gevel van het wijkcentrum. Op deze loper kan de nieuw toe te voegen horeca een terras inrichten wat goed georiënteerd is op de zon. Daarnaast zal de plek vergroend worden en zullen er zitgelegenheden worden toegevoegd die bijdragen aan het creëren van een prettige plek voor verblijven en ontmoeten.

Het expedieren van de vrachtwagen voor de Jumbo supermarkt zal nog steeds plaatsvinden aan het plein op de Eesterwaard. Hier wordt bij het ontwerp van de openbare ruimte rekening mee gehouden.

Landschappelijke uitgangspunten:

- Vergroten van de verblijfskwaliteit door een nieuwe aantrekkelijke buitenruimte met voldoende zitgelegenheden. Hierdoor ontstaat meer gelegenheid voor ontmoeten;
- Vergroenen door toevoegen van bomen en beplanting die bijdragen aan klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress.

Convenant klimaatadaptief bouwen

Het college is in 2018 het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” aangegaan. In het jaar erna is het convenant verder uitgewerkt en is er een programma van eisen ontwikkeld dat ervoor moet zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad. Deze eisen zijn nog niet in beleidsregels opgenomen en vastgesteld door college of raad. Het geheel vormt een leidraad dat ondersteunt bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van een gebiedsontwikkeling in het kader van klimaatthema's.



Figuur 20 - Schetsontwerp openbare ruimte Eesterwaard



Figuur 21 - SO nieuw t.o.v. oud



Figuur 22 - Referentie Artisplein, Amsterdam

3.6 Verkeer

Parkeren

Sloop creëert ruimte

De sloop van het bestaande kantoor en de reductie van winkeloppervlak resulteren in een vrijval van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat het bestaande parkeerareaal een ruime overcapaciteit heeft. Ondanks dat de transformatie daardoor grotendeels zonder gevolgen voor de bestaande parkeersituatie kan plaatsvinden is een saldering tussen kantoor en winkel vierkante meters, en woningen 'technisch' gezien niet toegestaan binnen de beleidskaders. Daarom wordt de volgende duurzame combinatie van oplossingen gerealiseerd.

Combinatie van mobiliteits- en parkeeroplossingen verlaagt parkeeropgave

De 86 appartementen liggen bovenop de voorzieningen van Winkelcentrum Meerzicht en naast Randstadrailhalte Meerzicht. Deze ligging maakt dat een substantieel deel van de bewegingen van de toekomstige bewoners lopend of fietsend kan worden verricht. Datzelfde geldt voor een relatief groot deel van de vervoersbewegingen over grotere afstanden; met de Randstadrail ligt hoogwaardig openbaar vervoer om de hoek. Voor vervoersbewegingen waarvoor geen alternatief voor de auto is kunnen de bewoners één van de twee deelauto's gebruiken die bij de nieuwe woningen worden geplaatst. De deelauto is een uitstekend en betaalbaar alternatief voor toekomstige bewoners die geen auto willen of geen auto kunnen betalen. De initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen om voor oplevering het aantal benodigde bewonersparkeerplaatsen op private parkeerplaatsen in de nabijheid te organiseren. Bezoekers kunnen, zoals ook in het centrum, parkeren op openbare parkeerplaatsen.

De ontwikkeling omvat op de begane grond ook de transformatie van 'wijkcentrum (gemiddeld)', waarvan de functie niet wijzigt en waarvoor voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn én blijven. De dagdelen op de dagen dat bezoekers van het wijkcentrum parkeren en de parkeervraag van bewoners verschillen. Dit geeft de zogenaamde aanwezigheidspercentages. Met andere woorden: niet iedere bezoeker of bewoner parkeert op hetzelfde moment. Daardoor is er ruimte voor zogenaamd dubbelgebruik; een efficiënter gebruik van de bestaande parkeercapaciteit.

Om te kunnen voldoen aan het vastgestelde beleid is er een ontheffing nodig voor realisatie van de 86 appartementen.

De normatieve parkeerbehoefte van de 86 appartementen bedraagt 41 plaatsen voor bewoners en 26 plaatsen voor bezoekers, totaal 67 plaatsen. Bovenstaande combinatie van oplossingen leidt tot een afname van de parkeerbehoefte met 30 parkeerplaatsen. De resterende normatieve parkeeropgave is daarmee 37 plaatsen, waarvan 21 plaatsen voor bewoners en 16 plaatsen voor bezoekers. Op basis van de gemeentelijke ambities en onderliggende onderbouwing wordt, in lijn met het gemeentelijke parkeerbeleid, ontheffing gevraagd voor in totaal 37 parkeerplaatsen in het openbaar parkeerareaal. De initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen om voor oplevering 21 parkeerplaatsen voor bewoners te organiseren. Als dat slaagt dan bedraagt de effectieve ontheffing 16 parkeerplaatsen voor bezoekers (zoals de gemeente ook in het centrum hanteert).

Fietsparkeren

De Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 is ook leidend voor het fietsparkeren dat voor de ontwikkeling gerealiseerd dient te worden. Het fietsparkeren voor bewoners wordt in pandig opgelost in de plint van het nieuw te realiseren gebouw, naast de hoofdentree. Het fietsparkeren voor bezoekers zal plaatsvinden op maaiveld in de openbare ruimte, hiervoor worden stallingen geplaatst.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Zoals al aangegeven in de woonvisie, koestert Zoetermeer de woonkwaliteit en zijn er 6 ambities waaronder: duurzaam bouwen en renoveren t.b.v. een CO2 neutraal Zoetermeer.

De woningen zullen gasloos worden gebouwd en worden voorzien van een duurzaam energiesysteem. De ambitie is dat de constructie van het gebouw (grotendeels) uit CLT zal bestaan wat de CO2 uitstoot bij de bouw aanzienlijk verkleint.

Opwek duurzame elektriciteit

Daken worden zo veel als mogelijk nuttig ingezet voor de energievoorziening van het gebouw door zorgvuldige plaatsing van zonnepanelen, eventueel gecombineerd met een groen dak en/of de opvang van water.

3.8 Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en uit de Omgevingswet, die over toegankelijkheid gaan. De richtlijnen van het CROW vormen in principe het uitgangspunt voor de maatvoering van de openbare ruimte, zoals in het Handboek Openbare Ruimte is vastgelegd.

3.9 Milieutechnische aspecten

Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen tot behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Wanneer er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of maatregelen nodig zijn. Bij de verdere uitwerking van het project dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid.

Archeologie

Binnen het plangebied is in het bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark (2013) geen dubbelbestemming aangegeven voor archeologie. Dit betekent dat er voor archeologie geen extra onderzoek noodzakelijk is.

Geluid

Door de initiatiefnemer zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om zichtelijk te maken of aan de wet-regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. In het hogere waarden beleid van de gemeente zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus vanaf 53 dB voor wegverkeerslawaaï en 60 dB voor spoorweglawaaï. Deze voorwaarden zijn:

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgegeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- Bij een aanvraagomgevingsvergunning moet een bouwakoestisch onderzoek worden

gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;

Aan de hand van een recent akoestisch onderzoek zal gemotiveerd moeten worden onder welke voorwaarden en maatregelen het plan kan voldoen aan een aanvaardbare geluidbelasting.

Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met minimaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan beoogt de realisatie van 86 wooneenheden. De omvang van het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de NIBM-grens. Ten aanzien van dit aspect is het niet noodzakelijk een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Afval

Uitgangspunt voor de afvalinzameling is dat er ondergrondse verzamelcontainers worden geplaatst in het openbaar gebied voor ophaal van restafval en gft. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Zoetermeer. In samenspraak met de gemeente wordt er voor de afvalinzameling een geschikte locatie gezocht in de omgeving van het plangebied. Hierin wordt tevens het bestaande afvalpunt betrokken.

Stikstof

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren. Initiatiefnemer zal deze conform wetgeving als benoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) uitvoeren en wordt getoetst door de gemeente bij de vergunning aanvraag.

Ecologie - Quicksan wet natuurbescherming

In verband met de beoogde bestemmingsplanwijziging op de locatie Herenwaard is het noodzakelijk een toetsing aan de Wet natuurbescherming uit te voeren. Door middel van een quickscan wordt in beeld gebracht of de ontwikkeling in strijd is met de natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden.

De Omgevingsdienst Haaglanden is voor het grondgebied van Zoetermeer gemandateerd door het bevoegd gezag (De gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland) voor het onderdeel Natuur van de Omgevingswet. Dat betekent dat de Omgevingsdienst de aanvraag toetst voor het wettelijke deel en de afdeling ecologie het beleidsmatige deel.

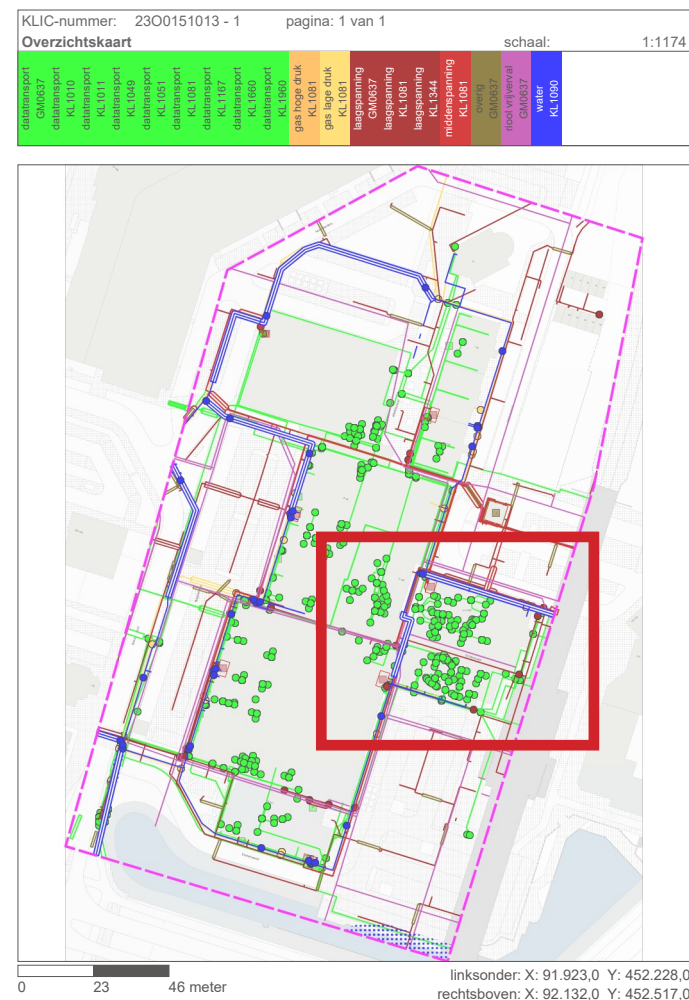
3.10 Civieltechnische aspecten

Kabels en leidingen

Indien de kabels en/ of leidingen aangepast moeten worden, zal hierover afgestemd worden met de gemeente.

Openbare Verlichting

Indien de openbare verlichting aangepast moet worden, zal hierover afgestemd worden met de gemeente.



Figuur 23 - Kabels en leidingen (KLIC-melding nov 2023, actuele melding nog te maken)

Participatie en omgevingscommunicatie

04. Participatie en omgevingscommunicatie

Doel 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.

Participatiebijeenkomst

Op 11 februari 2025 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden op locatie De Oase in Meerzicht, hier hebben de initiatiefnemers een voorlopig ontwerp gepresenteerd en heeft de gemeente input opgehaald voor de openbare ruimte.

Uitvoering

De initiatiefnemer informeert gedurende de gehele uitvoeringsfase tijdig de omgeving over aankomende werkzaamheden, werktijden, te verwachten overlast, wegafzettingen etc. En er wordt contactinformatie verstrekt waar mensen terecht kunnen voor het melden van overlast of het inwinnen van meer informatie. Onder tijdig verstaat de gemeente het hanteren van minimaal zeven werkdagen voorafgaand aan werkzaamheden. Deze informatie wordt per brief h-a-h beschikbaar gesteld in begrijpelijke taal en h-a-h verzonden in de omgeving van het plangebied. Dit is een minimale vereiste. Een digitale aanvulling hierop is wenselijk.

Klachten, meldingen en overlast

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aannemen en afhandelen van overlastmeldingen en waar mogelijk treffen van maatregelen om overlast weg te nemen of te voorkomen. De initiatiefnemer communiceert contactinformatie duidelijk in het fysieke gebied zichtbaar voor de omgeving. Gemeente en ontwikkelaar informeren elkaar parallel over de binnen gekomen meldingen en de afhandeling. Indien nodig wordt apart overleg ingepland om extra maatregelen te treffen of aanvullende communicatie in te zetten. Melders krijgen direct, doch uiterlijk binnen 48 uur een inhoudelijk antwoord. Dat voorkomt oplopende ergernis. De projectleider van de gemeente is hierin het eerste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer.

Omgang met de media

Initiatiefnemer en gemeente informeren elkaar wederzijds tijdig voorafgaand aan publicatie of eventueel door hen geplande activiteiten richting de media t.a.v. de ontwikkeling van Oostergo of daarvoor relevante zaken. In geval van issues of crisiscommunicatie treden de communicatieverantwoordelijken van initiatiefnemer en gemeente met elkaar in overleg t.a.v. hun omgang met de media.

Financiering en uitvoeringsaspecten

05. Financiering en uitvoeringsaspecten

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan verhaald worden op de ontwikkelende partij. Het gaat hierbij o.a. om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte en de eventuele kosten die de gemeente maakt vanwege tegemoetkomingen in de planschades.

Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. In dit geval is sprake van kostenverhaal via een overeenkomst. Met de ontwikkelende partij wordt per fase van de ontwikkeling een overeenkomst gesloten. Zodoende worden de gemeentelijke kosten voor deze locatie gedekt voor de initiatieffase en haalbaarheidsfase met een intentieovereenkomst (IOK) en kostenverhaal in de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase met een anterieure overeenkomst (AOK). De intentieovereenkomst voor deze ontwikkeling is gesloten in 2024. In 2025 wordt deze opgevolgd met een anterieure overeenkomst waarbij ook de grondverkopen worden vastgelegd. Het programma wordt niet precies binnen de actuele grondpositie gebouwd maar op de gewenste stedenbouwkundige plek binnen het ontwikkelgebied. Daartoe worden in de overeenkomst met de Initiatiefnemer afspraken gemaakt over kleine grondtransacties van de gemeente aan Initiatiefnemer en van Initiatiefnemer aan gemeente.

De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteitsniveau, dat voldoet aan de randvoorwaarden (Handboek Openbare Ruimte) van de gemeente. De gemeentelijke kosten zullen niet geheel verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. In de schaduw grondexploitatieberekening zal de gemeentelijke dekking worden vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer.

De belangrijkste afspraken zijn:

- De Grond van de gemeente wordt in de huidige staat met de daarop rustende huidige bestemming geleverd.
- De verkoop van de grond van de gemeente geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de Planologische Medewerking wordt verleend.
- De waarde van de verschillende gronden wordt bepaald doormiddel van een extern uitgevoerde taxatie.

5.2 Planning en fasering

In samenwerking met de initiatiefnemer is een integrale planning opgesteld. Deze wordt als leidraad in de planontwikkeling gehanteerd:

- Participatie: Q1 2025
- Vaststelling PUK: Q2 2025
- Start planologische procedure: Q2 2025
- Procedure doorlooptijd: 8 weken + 6 weken beroepstermijn
- Uitvoering: Zonder beroep start realisatie vanaf 2e helft 2025

Bijlage 1 - Gebiedsconvenant 11-06-2023

6 uitgangspunten gebiedsconvenant Hart van Meerzicht



1. Een plek om trots op te zijn



2. Van Winkelcentrum naar toekomstbestendig Hart van Meerzicht



3. Een aantrekkelijk plein aan de Eesterwaard



4. Een fris en aantrekkelijk winkelcentrum



5. Winkelcentrum Meerzicht als vitaal onderdeel van het wijknetwerk



6. Een veilige en efficiënte verkeerssituatie

Contact:

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl
website: www.zoetermeer.nl

Productie:

afdeling SO

Afbeeldingen:

foto's Gemeente Zoetermeer

februari 2025

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

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

