Initiatiefvoorstel

Stedenbouwkundige Buurtvisie
Overleg met omwonenden vanaf het begin

Auteur: Zó! Zoetermeer
Marijke van der Meer
marijkevandermeer@zozoetermeer.nl
06 2224 1096

Zoetermeer, 1 maart 2021

Raadsbesluit aangepast op 14 juni 2021 naar aanleiding van het advies van het college.

Raadsbesluit
Stedenbouwkundige Buurtvisie, overleg met omwonenden vanaf het begin

Gelezen het initiatiefvoorstel van Zó! Zoetermeer van 1 maart 2021

besluit

1. Het overleg over bouwprojecten met de belanghebbenden aan de 'voorkant' te starten zodat niemand wordt overvallen door kavelpaspoorten met kaders die al zijn vastgesteld.

2. De ontwikkelingen niet per kavel te bekijken maar per buurt met daarin meerdere kavels en de omgeving waarin de locaties worden ontwikkeld.

3. Er wordt in het 3de kwartaal van dit jaar gestart met een pilot 'stedenbouwkundige buurtvisie, overleg met omwonenden vanaf het begin', waarbij geldt dat:
   a. zoveel mogelijk wordt gezocht naar de 'buurt' waarbij sprake is van een logische samenhang. Dit omvat meer dan een losse kavel, maar is niet dusdanig groot dat het abstractieniveau te hoog is;
   b. een stedenbouwkundige buurtvisie in de toekomst een uitwerking kan zijn van een deel van een meeromvattende visie;

c. voorafgaand aan het ontwerpen van een stedenbouwkundige buurtvisie het college een startnotitie buurtvisie voorlegt aan de raad.

In de startnotitie staat concreet beschreven om welke locatie het gaat, met daarbij expliciet de kavels waarop nieuwe ontwikkelingen worden beoogd, welk deel van de omgeving / openbare ruimte bij de visie wordt betrokken, en – voor zover van toepassing en opportuun – welke veranderingen op het gebied van andere domeinen (cultuur, sociaal domein, sport, veiligheid, etc.) meegenomen worden, en het tijdspad. In de startnotitie staat tevens een overzicht van alle belanghebbenden en een plan hoe zij actief benaderd gaan worden.

4. Bij het ontwerpen van een stedenbouwkundige buurtvisie is sprake van het volgende proces:
   1. College maakt een voorstel - startnotitie buurtvisie - en de raad stelt die vast.
   2. Er wordt een participatieproces, rekening houdend met de verschillen tussen de belanghebbenden, gestart waarbij de deelnemers voldoende tijd hebben om de inhoudelijke vragen samen te beantwoorden.
   3. Er wordt gezamenlijk een concept stedenbouwkundige buurtvisie ontworpen, met daarin:
      - de uitgangspunten voor bebouwing van de verschillende kavels binnen de buurt,
      - de uitgangspunten voor de omgeving,
      - verdere afspraken zoals: komt er wel of niet een beeldkwaliteitsplan, komt er wel of niet een klankbordgroep vanuit de belanghebbenden, etc.
   4. De concept stedenbouwkundige visie wordt gepresenteerd aan de belanghebbenden met daarbij een toelichting wat er met hun aandachtspunten is gedaan.
   5. Van de reacties op het concept wordt een verslag gemaakt met eventuele aanpassingen van de visie.
   6. De stedenbouwkundige visie wordt als voorstel aan de raad voorgelegd. Het verslag van de reacties van de belanghebbenden wordt daarbij gevoegd zodat de raad er kennis van kan nemen.
   7. De raad stelt de stedenbouwkundige visie vast en het college kan vervolgens de vastgestelde uitgangspunten gebruiken voor de verdere ontwikkeling van de buurt.
   8. Voor de concrete invulling van de kavels volgen daarna gewoon de gebruikelijke stappen, overleggen en raadsbesluiten.

5. Na de evaluatie van de pilot wordt bekeken in hoeverre de hiervoor beschreven gang van zaken nog kan worden toegepast voor al lopende bouwprojecten/kavelpaspoorten.

6. Op het moment van invoeren van de omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de ervaring opgedaan met de werkwijze van de pilot stedenbouwkundige buurtvisie.

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.

Toelichting

Probleem

Zoetermeer wil bouwen en dat moet binnenstedelijk. Draagvlak van de omgeving is daarbij gewenst. In de afgelopen jaren is er sprake geweest van allerlei methoden om de omwonenden – en dit geldt ook voor bedrijven en organisaties zoals bijvoorbeeld sportverenigingen - erbij te betrekken, met wisselend succes.

Zaken die het overleg met deze belanghebbenden in de weg zitten zijn de kavelpaspoorten waarbij niemand uit de omgeving is betrokken en die worden gehanteerd als kaderstellend. Gevolg: mensen worden uitgenodigd voor een bijeenkomst, worden geconfronteerd met uitgewerkte plannen waar ze niet in zijn gekend en krijgen vooral mee dat ze alleen nog wat mogen zeggen over de kleur van de kozijnen.

Een ander probleem is een te grote periode tussen signalen ‘dat er wat komt’ en daadwerkelijk een plan, zoals bijvoorbeeld bij de Eleanor Rooseveltlaan. Dit veroorzaakt veel onrust en wantrouwen: de mensen zijn al boos voor het eerste gesprek kan plaatsvinden. Als mensen eerder worden betrokken bij hetgeen er komt is duidelijk waar ze wel en niet op mogen rekenen.

Door het begin-overleg te laten verlopen via buurten, hoeft niet voor iedere bouwlocatie apart een startnotitie gemaakt te worden.

Het voorstel

Uitgangspunt is dat het nooit mogelijk zal zijn om iedereen tevreden te stellen.
Uitgangspunt is dat we willen bouwen, maar met behoud of nog liever met het verbeteren van de kwaliteit van de stad.
Uitgangspunt is dat we mensen – omwonenden, bedrijven, organisaties, in het besluit belanghebbenden genoemd – er vroegtijdig bij betrekken. Dat we hun kennis en gevoelens gebruiken om een zo

mooi mogelijk plan te maken, waarbij iedereen tevoren de mogelijkheid heeft gehad om een mening te geven waarnaar geluisterd is.
Uitgangspunt is ook: luisteren naar iemand is niet hetzelfde als gehoorzamen.
Uitgangspunt is dat het allemaal niet veel te lang gaat duren, want dat is noch van belang voor de belanghebbenden, noch voor de ontwikkelingen in de stad want het bijbouwen van woningen is nodig.

Toelichting besluit 1 en 2

Dit zijn de doelstellingen van dit voorstel. Prioriteit heeft het vroegtijdig betrekken van de mensen die in de buurt wonen, werken of recreëren. De tweede doelstelling betreft het ruimer zien van de ontwikkelingen zodat niet alleen naar één bouwlocatie wordt gekeken, maar ook naar de omgeving. Het gaat letterlijk om de menselijke maat: dus een gebied(je) of een buurt.

In de besluiten 3 en 4 wordt dit praktisch uitgewerkt.

Toelichting besluit 3

Nadrukkelijk wordt gekozen voor buurtvisies. Het moet gaan om een gebied(je) en niet om losse kavels, onder andere omdat het niet de bedoeling is dat iedereen vindt dat het een eindje verderop wel kan. Met het kiezen voor een buurt kan ook integraal gekeken worden naar de buitenruimte: waar komt extra groen of water, waar komt parkeren en verkeer, wat wordt er opgeknapt, etc.

Voorbeelden van mogelijke buurten:
- Denemarkenlaan, inclusief misschien ook de locatie van Monti-verdi.
- Eerste Stationsstraat/Era-gebouw, inclusief het sportpark en het gebied rondom de Driesprong.
- Deelgebied van Meerzicht in het kader van de vernieuwing van de wijk.

Het is dus niet de bedoeling de hele wijk Meerzicht als een ‘buurt’ te zien. Wel kan bij het vaststellen van een globale visie voor het verbeteren van Meerzicht al onderkend worden van welke buurten er sprake kan zijn.

Door ook de omgeving mee nemen, zijn er wellicht ook onderdelen van de plannen waarvoor de belanghebbenden echt warmlopen.

Het hele traject begint met een startnotitie die door de raad wordt vastgesteld, zodat duidelijk is over welk gebied het gaat, wat de bedoeling is en welke belanghebbenden naar hun mening wordt gevraagd. Mensen uit de hele stad kunnen hun inbreng geven, maar zij worden niet actief (met brieven huis-aan-huis benaderd.

Toelichting besluit 4

Dit betreft het proces. Het is belangrijk dat de doorlooptijd niet al te lang wordt, en dat de stappen duidelijk zijn. Door de doorloop in de startnotitie op te nemen kan bewaakt worden dat er voldoende rekening wordt gehouden met vakanties en dergelijke.

Doel van het proces is dat iedereen aan de voorkant aandachtspunten kan meegeven, en dat er vervolgens op het eerste ontwerp van de buurtvisie gereageerd kan worden. Indien nodig of wenselijk kan het ontwerp van de buurtvisie aangepast worden en nogmaals met de belanghebbenden besproken.

Vervolgens komt de stedenbouwkundige buurtvisie plus het verslag van de reacties naar de raad en neemt de raad een besluit.

Vanaf dat moment weet iedereen wat er ongeveer komt en kan het college ontwikkelaars en woningcorporaties uitnodigen om iets te ontwikkelen. Als er dan plannen komen slaat niemand meer steil achterover.

Risico's:
- Er moet natuurlijk supergoed gecommuniceerd worden dat het bijvoorbeeld gaat om volumes, en dat de echte uitwerking nog komt als de ontwikkelaar ermee aan de gang gaat.
- Als de gemeente belooft dat ook de omgeving wordt meegenomen, dan moet dat geen 5 jaar duren.

Toelichting besluit en 5 en 6

Sommige bouwprojecten zijn al vergevorderd en bijvoorbeeld de Martin Luther Kinglaan is al in het Raad-van-State-stadium. Daarvoor komen deze plannen te laat. Maar er zijn ook projecten die al wat langer 'onderweg' zijn, maar die nog best meegenomen kunnen worden in een stedenbouwkundige buurtvisie.

De volgende behandeling van de voortgangsrapportage projecten is wellicht een goed moment om te bekijken welke projecten alsnog in een stedenbouwkundige visie kunnen passen.

Voor het inregelen van de omgevingswet moeten er binnenkort al wat basiszaken worden vastgesteld, maar voor het overgrote deel heeft de gemeente nog ruim de tijd. Het ontwikkelen van stedenbouwkundige buurtvisies zou heel goed kunnen passen in de strategische plannen om van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 te komen naar concrete uitvoering.

Financiën

De kosten voor het ontwikkelen van de stedenbouwkundige buurtvisies moeten uiteindelijk worden gedekt door:
- De grondexploitaties of de (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelaars.
- Het reguliere budget voor planvorming en overleg.

Duurzaamheid en Toegankelijkheid

Deze aspecten zullen natuurlijk meegenomen moeten worden in de planvorming. Voor dit besluit is vooral van belang dat bij het betrekken van de belanghebbenden ervoor gezorgd wordt dat mensen met een handicap mee kunnen doen.

Rapportage en Evaluatie

Zowel de P&C-cyclus (financiën) als de Voortgangsrapportage projecten (inhoud) lenen zich voor rapportage-momenten.

Evaluatie en leermomenten:
1. Na de vaststelling van de eerste stedenbouwkundige buurtvisie.
2. Na de vaststelling van de derde stedenbouwkundige buurtvisie, waarbij ook wordt gekeken naar de voortgang en resultaten van alle drie de visies.
3. Medio 2024 een grotere evaluatie – door extern bureau of rekenkamercommissie – om te bepalen of de ingeslagen weg moet worden voortgezet en hoe e.e.a. in de Omgevingsvisie kan worden geïntegreerd.