gemeente Zoetermeer

PROCESVOORSTEL PARTICIPATIE

CONCEPT BEELDKWALITEITSPLAN

BINNENSTAD (NOORDELIJK DEEL)



Inleiding

De gemeenteraad heeft op 21 september 2020 de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Er wordt nu op meerdere plekken in de binnenstad gebouwd en dit zal tot in ieder geval 2040 het geval zijn.

Om de kwaliteit van de bebouwing en buitenruimte beter te bewaken en richting te geven voor initiatiefnemers bij aanvragen om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) is het nodig om een beeldkwaliteitsplan voor de Binnenstad te ontwikkelen en vast te stellen.

Ontwikkelingen in de Binnenstad worden met BOPA's mogelijk gemaakt. Het BKP wordt na vaststelling indirect en gedeeltelijk onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer, namelijk op de onderdelen 'stedenbouwkundige regels' en 'regels buitenruimte'. Hiervoor worden eerst beleidsregels opgesteld, die worden vertaald in het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer. De onderdelen in het BKP over het uiterlijk van bouwwerken gaan naar de Welstandsnota.

Voor de binnenstad geldt nu de welstandsnota en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan Upgrade-Stadshart.pdf (zoetermeer.nl). Bouwactiviteiten worden nu getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn feitelijk de bestemmingsplannen. Indien een plan niet past in het omgevingsplan is een BOPA procedure en integrale afweging vereist. Daarnaast ontwikkelen we in de Binnenstad per deelgebied een deelgebiedsvisie die door de Raad wordt vastgesteld na intensieve participatie. Het BKP en de uitwerking hiervan gaat ons hierbij dus in de toekomst helpen.

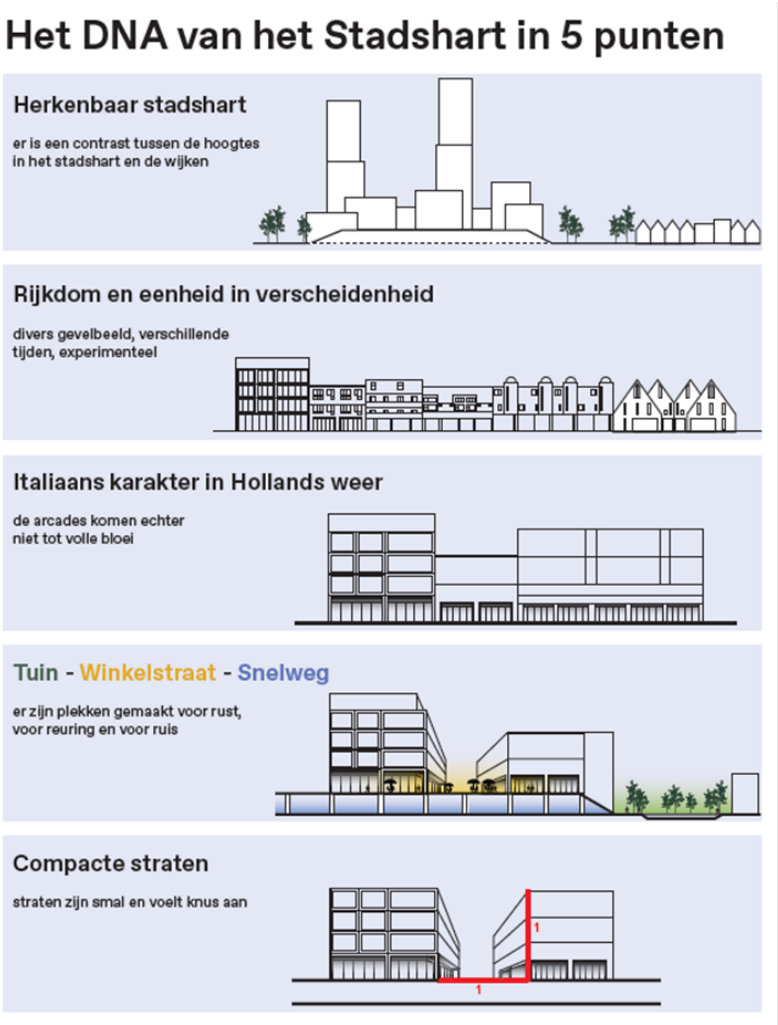
Om de gewenste kwaliteit van de nieuwe bebouwing en nieuw aan te leggen (openbare) buitenruimte te borgen en bewaken, is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het noordelijk deel van de binnenstad, ook wel bekend als het Stadshart en het Woonhart. Dit is gemaakt door het bureau De Zwarte Hond (DZH), in opdracht van de gemeente. Het concept beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het gaat bijvoorbeeld over hoe de gevels er uit gaan zien en hoe de pleinen en straten worden vormgegeven. De criteria en regels in het concept beeldkwaliteitsplan gaan het toetsingskader vormen voor bouwactiviteiten en voor het inrichten van de (openbare) buitenruimte.

In dit procesvoorstel participatie beschrijft de gemeente hoe inwoners, bedrijven en organisaties van de binnenstad via participatie betrekken bij de inhoud van het beeldkwaliteitsplan van het noordelijk deel van de binnenstad. Hierbij gaan we wel uit van een aantal eerder vastgestelde documenten (visie Binnenstad, deelgebiedsvisies enz.) die de basis vormen voor het gesprek.

Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde Visie Binnenstad 2040, is er behoefte aan een concreter toetsingsinstrument in de vorm van een beeldkwaliteitsplan met daarin beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Na vaststelling en bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan vormen deze beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken een toetsingskader bij alle omgevingsplanactiviteiten bouwen (zowel binnenplans als buitenplans).

Op basis van het beeldkwaliteitsplan worden stedenbouwkundige beleidsregels opgesteld. Vooruitlopend op de vertaling van deze beleidsregels in het Omgevingsplan wordt in eerste instantie aan deze beleidsregels getoetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a en bijlage bij artikel 1.1. onder A Omgevingswet. De beleidsregels worden dus uiteindelijk vertaald in het Omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de Visie Binnenstad

2040 en hiermee bouwt de gemeente voort op het DNA van het bestaande Stadshart van Zoetermeer.

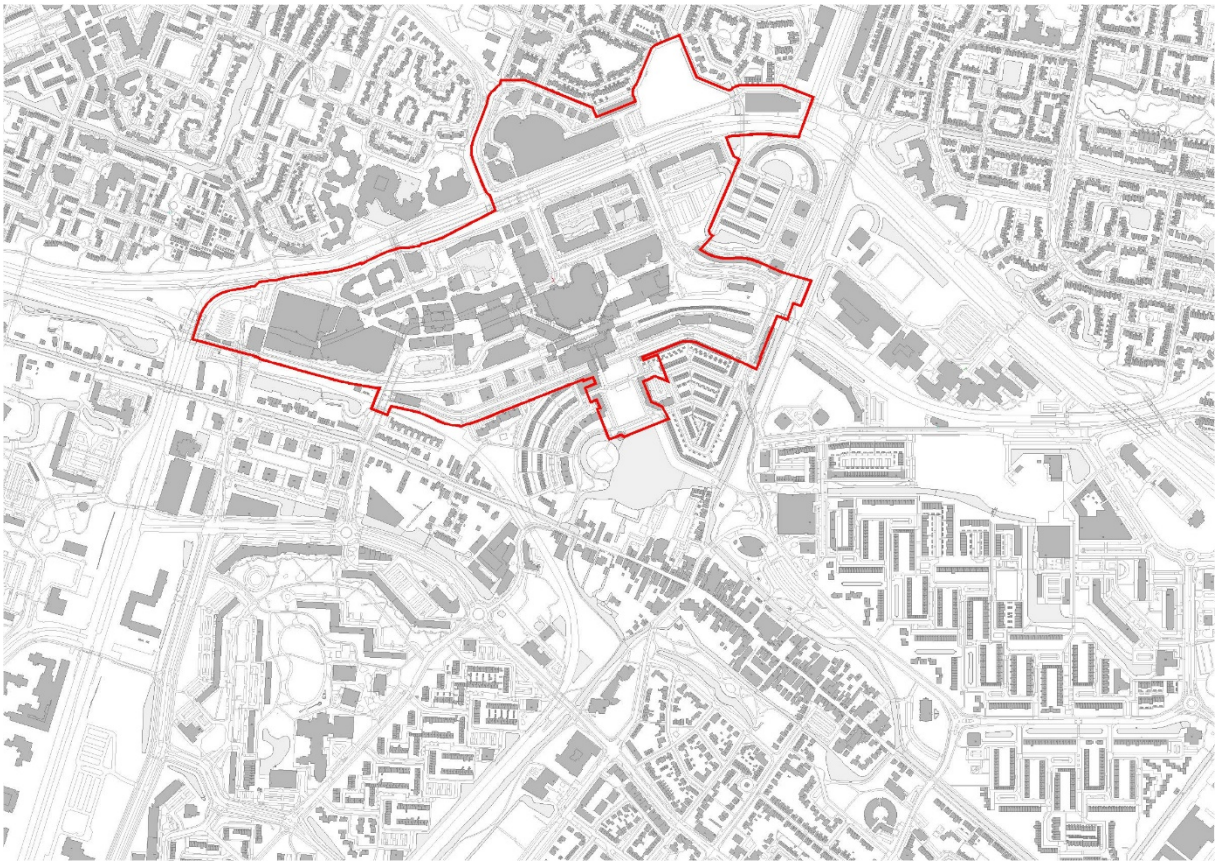


Afbeelding 1. Afbeelding uit concept-beeldkwaliteitsplan (zie bijlage).

In het concept beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) wordt dieper ingegaan op de identiteit (DNA) van het noordelijk deel van de Binnenstad en de daaruit volgende leidende principes zoals de juiste kwaliteit in de openbare ruimte, de kwaliteit en (verticale) opbouw van de bouwblokken. Uiteindelijk leidt dit tot de formulering van beeldkwaliteitscriteria voor alle nieuwe ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het welstandsbeleid in Zoetermeer en geeft toetsbare beoordelingscriteria. De stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, hebben geadviseerd over het concept beeldkwaliteitsplan. Zij toetsen bouwactiviteiten aan het uiteindelijk vast te stellen beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit onafhankelijke vak deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw, erfgoed en landschapsarchitectuur.

A. Het exacte onderwerp en de speelruimte van de participatie



Afbeelding 2. Begrenzing Beeldkwaliteitsplan

De participatie gaat over het concept beeldkwaliteitsplan binnenstad. Op de afbeelding hierboven zijn de grenzen aangegeven van het gebied.

De Dorpsstraat valt niet binnen dit concept beeldkwaliteitsplan. De Dorpsstraat heeft de status van beschermd stadsgezicht en heeft een beeldkwaliteitsplan uit 2013. Deze krijgt in de aankomende jaren (afzonderlijk) een update. Dit is meegenomen in de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 van de Binnenstad om in de komende tijd op te pakken.

De participanten denken mee over verschillende thema's van het concept-beeldkwaliteitsplan:

- DNA/identiteit van het noordelijke deel van de binnenstad
- De 7 leidende principes voor de beeldkwaliteit:
    - Openbare ruimte met de juiste kwaliteit op de juiste plek
    - Stedelijke blokken oriënteren zich op de openbare ruimte
    - Zorgvuldige en hoogwaardige gebouwen met ruimte voor experiment
    - De beneden wereld is een kans op verzilvering
    - Een levendige plint en maaiveld maken met interactie
    - De stedelijke laag is het gezicht van de binnenstad
    - Buurtjes op hoogte maken de skyline

De opbrengst van de participatie wordt getoetst aan de Visie Binnenstad 2040 en moet ook passen binnen het DNA van het stadshart van Zoetermeer. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke deskundigen, zoals beleidsmedewerkers stedenbouw en landschap.

B. het doel van de participatie
In 2018 en 2019 is geparticipeerd over de Visie Binnenstad 2040, o.a. met een stadscongres, bijeenkomsten voor diverse stakeholders, het online participatieplatform DoeMee en het digitale Stadspanel. Bovendien hebben diverse gemeentelijke en externe onderzoeken plaatsgevonden, zoals in de vorm van een burgerpanel en een onderzoeksopdracht van de Haagsche Hogeschool. De reacties zijn verwerkt in de Visie Binnenstad 2040 die op 21 september 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens zijn voor het deelgebied 3. Luxemburglaan en omgeving (raadsbesluit dd. 3 juli 2023) en deelgebied 5a. Zuidflank/Nederlandlaan (raadsbesluit dd. 26 juni 2023) deelgebiedsvisies vastgesteld. Voor beide deelgebiedsvisies geldt dat participatie heeft plaatsgevonden onder de Pilot Buurtvisie (Raadsbesluit 18 maart 2024 Evaluatie stedenbouwkundige buurtvisie).

Deze drie visies vormen mede de basis van het concept-beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel).

Met de participatie over het beeldkwaliteitsplan binnenstad (noordelijk deel) willen we:
- Draagvlak verkennen
- Wensen inventariseren;
- Belangen en ideeën op transparante wijze wegen;
- Kwaliteit van het beleid vergroten.

Draagvlak verkennen:
De verdichting van de binnenstad met woningbouw en voorzieningen heeft gevolgen voor de inwoners, bedrijven en organisaties van de binnenstad van Zoetermeer. Daarom worden zij hierover geïnformeerd. En ook om het draagvlak te verkennen voor gedachten over de uiteindelijke verschijningsvorm.

Kwaliteit van het beleid vergroten:
De gemeente presenteert niet ‘de’ oplossing voor de uitdagingen die er zijn voor de beeldkwaliteit in het noordelijk deel van de binnenstad. We laten juist ruimte aan de binnenstad om over de uitdagingen na te denken en daarop te reflecteren. Zo kan er bewustwording worden gecreëerd. En kunnen vanuit de binnenstad creatieve ideeën komen, die mee kunnen worden genomen in het beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte. Ook worden de inwoners, bedrijven en organisaties via participatie hierbij betrokken om de uitvoerbaarheid van het beleid te vergroten.

C. de schaal waarop de participatie speelt
De participatie voor het beeldkwaliteitsplan Binnenstad speelt zich af op gebiedsniveau. In dit geval dus de gehele Binnenstad conform het gebiedsprogramma Binnenstad

D. wie zijn er participatiegerechtigd
Het is van belang dat een diversiteit aan stakeholders een bijdrage levert aan de totstandkoming van een beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte voor de binnenstad. Dit houdt in dat we zoveel mogelijk uiteenlopende groepen moeten bereiken.

De input van de inwoners, eigenaren en ondernemers in de binnenstad en de directe omgeving is hierbij belangrijk. Zij kennen het gebied en kunnen hun ervaringen gebruiken om input te leveren. De binnenstad heeft meerdere functies, zoals wonen, werken, winkelen,

bezoeken van de horeca, bezoeken van cultuur en recreëren. Omdat het hier een participatieproces betreft voor de gehele binnenstad moeten niet alleen bewoners, maar ook andere stakeholders worden betrokken. Hierbij denken we ook aan bezoekers van het Stadshart. Verder zijn er belangengroeperingen, wijkverenigingen, bewonersverenigingen, sport- en culturele verenigingen waarmee we in gesprek willen gaan.

Ook wordt de Toegankelijkheidsraad betrokken bij het beeldkwaliteitsplan met name voor de inrichting van de openbare ruimte. De wijze waarop stakeholders willen meepraten kan van elkaar verschillen en daarom gebruiken we meerdere vormen van participatie.

E. het niveau van de participatie
In Zoetermeer gebruiken we een participatieladder met drie niveaus van invloed:

1. Informeren
2. Consulteren
3. Coproduceren

Het participatieniveau voor het beeldkwaliteitsplan binnenstad is consulteren. De vastgestelde documenten (Visie Binnenstad 2040, deelgebiedsvisies enz.) en het concept BKP zijn de basis om met elkaar in gesprek te gaan. Meningen, suggesties, ervaringen en ideeën worden actief geïnventariseerd. Met deze participatie neemt de gemeente de bewoners, bedrijven en organisaties van de binnenstad mee in de totstandkoming van het concept-beeldkwaliteitsplan Binnenstad, de achterliggende ideeën en doelen die de gemeente heeft en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.
De gemeente verwerkt de opbrengst van de participatie zo veel mogelijk in het beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte voor de binnenstad. Waar meningen en suggesties niet overgenomen kunnen worden, wordt dit onderbouwd en toegelicht bij de presentatie van het vast te stellen beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte voor de binnenstad.

F. Aanpak van het participatieproces
We willen met (een vertegenwoordiging van) alle stakeholders in de binnenstad en de directe omgeving een constructief participatietraject starten. De participatie wordt laagdrempelig en vormt een mix van fysieke en online participatie zodat alle belanghebbenden kunnen meedoen op een wijze die voor iedereen prettig is.

Informatiebijeenkomst
We beginnen het participatietraject door een fysieke startbijeenkomst te organiseren Deze startbijeenkomst vindt plaats in januari 2025.
Stakeholders ontvangen hiervoor een uitnodiging per brief. Ook doet de gemeente een oproep via de gemeentelijke website, de binnenstad website, social media en het Streekblad.

De startbijeenkomst staat vooral in het teken van informeren, inspireren en activeren. Er wordt een doorkijk gegeven naar de ontwikkeling van de Binnenstad. Het proces en de participatieaanpak worden uitgelegd. Stakeholders worden uitgedaagd om met ideeën en wensen te komen en ze worden aangezet om mee te doen in het vervolgtraject. Ook worden de spelregels, uitgangspunten en randvoorwaarden van de participatie nader toegelicht. We maken ruimte voor de stakeholders om mee te denken over hoe zij betrokken worden in het proces. Het is van belang dat het beeldkwaliteitsplan op een integrale manier tot stand komt zodat er aandacht is voor de verschillende vraagstukken. Deze vraagstukken moeten in samenhang worden bekeken.

Kennisbijeenkomst: Identiteit van de binnenstad
Deze bijeenkomst staat in het teken van kennis delen en uitwisseling van standpunten en wordt georganiseerd in samenwerking met het Architectuurpunt Zoetermeer. Onder leiding van een panel van experts gaan deskundigen in gesprek met de aanwezigen in de zaal. Hierin wordt o.a. dieper ingegaan op thema's als het DNA/identiteit van de binnenstad (noordelijk deel), wat zijn goede prettige openbare ruimtes, stad op ooghoogte, wat zijn goede passende bouwblokken. Deze avond zal binnen een aantal weken na de informatiebijeenkomst plaatsvinden in februari 2025. De besproken thema's zullen ook een rol spelen in de gesprekken tijdens de wandeling.

Wandeling
Om de betrokkenheid zo optimaal mogelijk te houden, organiseren we kort na de startbijeenkomst een wandeling samen met het ArchitectuurPunt en stedenbouwkundigen. Tijdens deze wandeling door de binnenstad bespreken de deelnemers hun wensen en ideeën over bepaalde onderwerpen. De wandeling is een vorm van offline participatie en vooral geschikt voor kleine groepen (tot 50 deelnemers). Stakeholders kunnen zich hiervoor aanmelden. De wandeling zal op twee verschillende dagen en tijdstippen worden aangeboden zodat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om deel te nemen.

Binnenstad café
Vervolgens wordt er een Binnenstad café georganiseerd. De ervaringen met de startbijeenkomst, kennisbijeenkomst en de wandeling worden gebruikt om dieper in te gaan op de verschillende thema's die in het concept-beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Tijdens deze bijeenkomst kunnen de deelnemers aan ronde tafels en in wisselende samenstelling hun ideeën en kennis met elkaar delen. Deze participatievorm is zeer geschikt om in korte tijd veel meningen en ideeën te verzamelen.

DoeMee
Naast de bijeenkomsten zetten we ook in op participatie via doemee.zoetermeer.nl. Op deze manier kunnen inwoners en andere stakeholders met elkaar en met de gemeente in contact komen en op interactieve wijze met elkaar communiceren en participeren. Deze vorm van participatie wordt gedurende het participatietraject (maanden en jaar) ingezet.

In onderstaand tabel staat een streefplanning en wanneer welke participatievorm wordt toegepast:

Periode	Participatievorm
Week 3 2025	Startbijeenkomst Openstellen DoeMee
Week 4 2025	Extra startbijeenkomst bij meer dan 200 aanmeldingen
Week 5 2025	Kennisbijeenkomst Identiteit van de binnenstad
Week 8 2025	Wandeling
Week 11 2025	Binnenstad café Sluiten DoeMee

Week 13 2025	Terugkoppeling aan stakeholders inzake aanpassingen: Beeldkwaliteitsplan met regels over het uiterlijk van bouwwerken Stedenbouwkundige beleidsregels Beleidsregels/beleidsnotitie openbare ruimte Concept eindverslag participatie
Kwartaal 2 2025	Vaststellen participatieverslag
Kwartaal 2 2025	Vaststellen eindproducten: Beeldkwaliteitsplan met regels over het uiterlijk van bouwwerken Stedenbouwkundige beleidsregels Beleidsregels/beleidsnotitie openbare ruimte

Alle participatiemomenten zijn ook toegankelijk voor mensen met een beperking, zodat iedereen die dat wil een rol kan spelen bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan, de stedenbouwkundige beleidsregels en de beleidsnotitie/beleidsregels openbare ruimte voor de binnenstad.

Het participatietraject wordt afgesloten met een eindverslag participatie dat wordt vastgesteld door de raad. Hierin wordt gerapporteerd over het proces, de resultaten en wat er met de resultaten wordt gedaan via een verslag. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige beleidsregels en beleidsregels/beleidsnotitie openbare ruimte door de raad staat gepland voor Q2 2025.