

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2025-086491

Van

Het college/ Wethouder Frinking

Datum

22 september 2025

Onderwerp

Raadsmemo project Westergo eindverslag participatie

Bijlagen

6

1. Inleiding/start

Begin oktober 2019 heeft woningbouwcorporatie De Goede Woning (DGW) een initiatief ingebracht in De Rode Loper om 20 bungalows aan Westergo en 3 bungalows aan Oostergo te vervangen door nieuwbouw. Vervolgens heeft het college op 14 februari 2023 een besluit genomen tot het aanwijzen van een actiegebied¹ voor deze 23 bungalows.

Kort daarna heeft het college de projectopdracht Westergo vastgesteld. Het college heeft akkoord gegeven op: de projectopdracht (start van het project), het procesvoorstel participatie, de intentieovereenkomst met DGW en de raadsmemo procesvoorstel participatie (voor kennisgeving naar de raad).

2. Oorspronkelijk plan woningcorporatie De Goede Woning

DGW heeft het plan 20 bungalows aan Westergo en 3 bungalows aan de Westergo te vervangen door nieuwbouw. De vervangende nieuwbouw omvat 44 sociale huurwoningen bestaande uit appartementen van 2 bouwlagen aan de Westergo (7 locaties) en Oostergo (1 locatie) in de wijk Meerzicht. Het betreft een initiatief op eigen grond van DGW, waarin de gemeente faciliteert.

De 23 bungalows met de adressen Biesland 5, 6, 7, Collinsland 6, 7, 8, Drechterland 15, 16, 17, Duiveland 6, 7, 8, Flevoland 6, 7, 8 en Montferland 1, 2, 55, 56, 57 en Salland 1, 2, 3 (deze woningen liggen aan de Oostergo) zijn aan vervanging toe. Ze verkeren momenteel in slechte staat. Renoveren is door de relatief hoge kosten, de exploitatietijd en de toekomstbestendigheid van de woningen geen optie. Ook de plattegrond van de woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om iets grotere woningen te bouwen en om een extra laag woningen toe te voegen. Hierdoor wil DGW meer huurders een passende, duurzame en toekomstbestendige woning bieden.

Er komen meer betaalbare woningen c.q. sociale huurwoningen terug dan er stonden. De focus hierbij is de doelgroep ouderen. Door woningen voor deze doelgroep te bouwen vindt er doorstroming plaats. Dit sluit aan bij de doelstelling van het collegeprogramma.

3. Participatieproces

Voor het organiseren van de participatie voor dit project is het "Procesvoorstel participatie Westergo" opgesteld. Het college heeft dit voorstel op 11 april 2023 vastgesteld.

Het procesvoorstel is ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Tenslotte is het voorstel op de gemeentelijke website geplaatst: www.zoetermeer.nl/westergo.

¹ Een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woningen vrij van bewoning te maken, zodat sloop of renovatie van de woningen kan plaatsvinden.

4. Bijeenkomsten

Voor het project Westergo hebben vier bijeenkomsten plaatsgevonden, te weten drie inloopbijeenkomsten en één buurtwandeling (op initiatief van de buurtbewoners). De bijeenkomsten vonden plaats op 28 november 2023, 19 juni 2024, 29 augustus 2024 (buurtwandeling) en 12 maart 2025. Er volgt nog een laatste bijeenkomst waarin de omwonenden door DGW worden geïnformeerd over het definitieve plan.

Van de drie inloopbijeenkomsten zijn verslagen gemaakt (zie bijlagen). De verslagen zijn gestuurd naar de aanwezigen en op de website gepubliceerd. In de verslagen is op hoofdlijnen aangegeven wat er tijdens de bijeenkomsten aan de orde is geweest.

Van de buurtwandeling heeft DGW een beknopt verslag gemaakt met daarin de belangrijkste besprekpunten (zie bijlage).

Verder geldt dat voor twee van de drie de bijeenkomsten op basis van de binnengekomen reacties, DGW een Q&A heeft opgesteld (zie bijlagen). De Q&A's zijn toegestuurd naar de bewoners die hun e-mailadres hebben achtergelaten naar aanleiding van de bijeenkomsten.

Op basis van alle verslagen wordt het eindbeeld geschetst van wat de participatie heeft opgeleverd.

In navolging van het procesvoorstel participatie zouden er twee participatiebijeenkomsten plaatsvinden. Echter op basis van reacties van omwonenden zijn/worden er extra bijeenkomsten ingepland.

5. Resultaten van de participatie: belangrijkste wijzigingen op het plan

Privacy/bezonnig (Aanpassingen aan de bungalows)

DGW heeft de entree van de woningen aan het Biesland 5-7, Collinsland 6-8, Duiveland 6-8, Drechterland 15-17, Flevoland 6-8 en Montferland 55-57 aangepast. In plaats van een galerij, zoals zij eerder lieten zien, komt er een interne trap. Dit betekent dat de bovenwoningen nu een eigen trap krijgen die in het gebouw zit. Op de 1e verdieping is de slaapkamer gelegen aan de achterkant, en aan de andere kant, de straatkant, zijn de woonkamer en keuken gelegen.

Voor de locaties aan het Montferland 1-2 en Salland 1-3 is besloten om in plaats van twee lagen, één laag te bouwen. Deze twee locaties liggen anders dan de andere woningen. De woningen liggen recht op de achtertuinen van de burens terwijl de andere locaties haaks staan op de tuinen van de burens.

Het gebouw op de begane grond wordt hierdoor wel groter, omdat de plattegrond is veranderd om meer woningen te bouwen. Dit betekent dat er op de locatie van Montferland 1-2 drie woningen van één laag komen, en op Salland 1-3 vier woningen van één laag.

Door deze veranderingen vermindert het totaal aantal nieuwe woningen van 44 naar 43².

Verder zal bij alle woningen een pergola-achtige constructie worden toegevoegd. Deze heeft als doel om de zon deels buiten te houden en tegelijkertijd het zicht op de omliggende woningen te beperken, waardoor de privacy van de bewoners wordt vergroot. Daarnaast is de erfafscheiding aangepast en is de entree bij Montferland 1-2 licht gewijzigd.

² In verslag x stond abusievelijk 41 woningen.

Parkeren/ verkeersveiligheid

Er zijn verschillende zorgen geuit over het parkeren en de verkeersveiligheid in de buurt. Bewoners gaven aan dat meer woningen leidt tot nog meer parkeerdruk. De parkeerdruk in de wijk is al hoog en bewoners gaven aan dat er soms meerdere auto's zijn per huishouden. Ook ervaart men extra parkeerdruk van het personeel van het kantoor aan de Oostergo 31. Verder waren er vragen over de toegankelijkheid voor hulpdiensten als er parkeren in het profiel wordt georganiseerd. Ten slotte geven bewoners aan dat er structureel te hard wordt gereden op zowel de Westergo als Oostergo en met de nieuwe aanpassingen is het zicht op tegenliggers op sommige punten beduidend verminderd.

De Westergo zal eind 2027 begin 2028 opnieuw worden ingericht. Bij het opstellen van het ontwerp voor deze herinrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de zorgen die leven onder de bewoners over parkeren en verkeersveiligheid. Ook worden de uitkomsten van het parkeerdrukonderzoek hierin meegewogen en wordt rekening gehouden met suggesties van bewoners, o.a. het opschuiven van parkeerplaatsen om daarmee het zicht bij de uitritten te verbeteren.

Voor de herinrichting van de Westergo wordt separaat een participatietraject georganiseerd.

Vervolg

De Goede Woning gaat aan de slag met:

- Opstellen van een anterieure overeenkomst i.s.m. de gemeente
- Uitwerken definitief ontwerp en de buurtbewoners hierover informeren tijdens een bijeenkomst
- Indienen omgevingsvergunning
- Slopen bestaande bebouwing
- Start bouw

Gemeente Zoetermeer gaat aan de slag met:

- Afronden PUK, anterieure overeenkomst en eindverslag participatie
- Ontwerpen openbaar gebied en de buurt hierover informeren
- Toetsen omgevingsvergunning
- Na de bouw het inrichten van het openbaar gebied

6. Aanbevelingen uit evaluatie Oostergo

Op verzoek van de raad is besloten om het participatieproces rondom Oostergo te evalueren. De lessen die hieruit zijn getrokken, worden meegenomen in het project Westergo.

Hieronder de aanbevelingen uit de evaluatie en op welke wijze deze zijn meegenomen:

**Bij de uitvoering is het belangrijk om vooraf helder af te stemmen welke vorm en frequentie van bijeenkomsten nodig is.*

In navolging van het procesvoorstel participatie zouden er twee participatiebijeenkomsten plaatsvinden. Echter op basis van reacties van omwonenden is besloten om extra bijeenkomsten te organiseren.

**Het proces moet ruimte bieden om de verandering aan te kondigen en zorgen van omwonenden een plek te geven voordat meningen opgehaald kunnen worden. Bijvoorbeeld door het organiseren van een startbijeenkomst.*

Tijdens de eerste (inloop)bijeenkomst op 28 november 2023 hebben bewoners in gesprekken met vertegenwoordigers van DGW en de gemeente de ruimte gekregen om hun reacties en ideeën mee te geven, vragen te stellen en hun ongerustheid en onbegrip te uiten. Ook werd de mogelijkheid dit via een reactieformulier te doen of een e-mail te sturen.

Tijdens deze bijeenkomst heeft DGW aangegeven dat in de volgende bijeenkomst, voorjaar 2024, een terugkoppeling wordt gegeven aan de bewoners wat zij heeft gedaan met de aandachtspunten.

**Onderscheid maken in de doelgroep (direct belanghebbenden versus buurtbewoners die verder weg wonen)*

Juist gezien de cohesie in de buurt, wat bleek uit de grote opkomst tijdens de eerste (inloop)bijeenkomst, is er voor gekozen om hier geen onderscheid in te maken. Tijdens de bijeenkomsten konden de direct belanghebbende in gesprek treden met vertegenwoordigers van DGW en de gemeente.

**Op het gebied van communicatie is het van belang om beter te benadrukken wat de redenen voor nieuwbouw zijn en wat het de buurt oplevert. Het positieve verhaal moet meer naar voren komen.*

Er is diverse keren verteld wat de meerwaarde is voor het extra bouwen van woningen in de sociale huursector. Echter, het blijft lastig omdat er (enkele) individuele bewoners zijn die het er niet mee eens zijn.

**Het is van belang om in te richten dat er snel en adequaat op vragen en opmerkingen wordt gereageerd. Omwonenden die vragen hebben niet lang op hun antwoord laten wachten. Ook als er nog geen antwoord is dan is dat de reactie.*

Over het algemeen kan worden geconstateerd dat adequaat en snel is gereageerd (ook als er geen antwoord is).

**Organisatorisch is continuïteit een aandachtspunt. Wisselingen in het team moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Ook moet de regierol duidelijk belegd zijn en opgepakt worden.*

Vanuit de gemeente is ingezet om collega's niet op andere projecten te zetten.

Tussen de gemeente en DGW zijn duidelijke afspraken gemaakt over wie en op welke zij de regierol in opgepakt.

**De locatie heeft invloed op de wijze waarop een avond verloopt en is daarom van belang.*

Vanuit het principe dat de bijeenkomsten laagdrempelig en toegankelijk moeten zijn, zijn de bijeenkomsten georganiseerd in de wijk.

**Doorlooptijd participatietraject*

De eerste (inloop)bijeenkomst was op 28 november 2023 en de vierde en de laatste (inloop) bijeenkomst zal worden georganiseerd in het najaar van 2025. Mede op basis van de lessen die zijn geleerd vanuit het project Oostergo is gekozen voor uitgebreide en zorgvuldige participatie.

De verwachting is dat in Q4 DGW de omgevingsvergunningaanvraag zal indienen. Daarna zal bekend of en hoeveel zienswijze er op het project worden ingediend.

7. Proces en planning

Tegelijkertijd met dit eindverslag participatie wordt ook het Planuitwerkingskader in procedure gebracht. Beide documenten worden vastgesteld door het college waarbij geldt dat het eindverslag participatie ter informatie naar de raad wordt toegestuurd en het Planuitwerkingskader door de raad wordt vastgesteld. Overigens geldt dat de deelnemers aan de participatie dit eindverslag ontvangen. Ook wordt dit verslag gepubliceerd op de websites www.zoetermeer.nl/westergo en www.dgw.nl/westergo.

Na vaststelling van het Planuitwerkingskader wordt de anterieure overeenkomst door het college vastgesteld. Na vaststelling van de anterieure overeenkomst zal DGW de omgevingsvergunning indienen. De aanvraag van de vergunning wordt kenbaar gemaakt op www.zoetermeer.nl/westergo. De deelnemers aan de participatie worden hiervan op de hoogte gesteld (via e-mail).

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Ronald de Gruijter
Telefoon : +31624574862
E-mailadres : R.R.de.Gruijter@zoetermeer.nl