



gemeente  
**Zoetermeer**

## Startnotitie stedenbouwkundige Buurtvisie deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan

6 mei 2022

### Inleiding

Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan van de Binnenstad (5A) bestaat uit een aantal toekomstige deelprojecten die in samenhang met elkaar moeten worden ontwikkeld. Het gaat daarbij om een aantal woningbouwprojecten met maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plint en een aantal investeringsprojecten om het openbaar gebied te herinrichten.

### A. Deelprojecten in deelgebied 5A

Deelgebied 5A is een van de onaantrekkelijkste plekken in het Stadshart. Bij de bouw van het stadshart in de jaren 80 was de focus gericht op de bouw en beleving van de winkelzijde aan de promenade op het verhoogde maaiveld. Het gebied is ontworpen als een naar binnen gekeerd verblijfsgebied. De achterzijde kreeg daardoor nauwelijks aandacht als ruimtelijke ontwerpogave. De opgave is het aanhelen en repareren van het stedelijk gebied, het maken van betekenisvolle openbare ruimte en de potentie benutten van het gebied.

Door een dominante verkeerslus en de plaatsing van P5 (Parkeergarage Amsterdamstraat) zijn de ontwikkelmogelijkheden van de locatie erg beperkt.

Door het verwijderen van de lus en het slopen van de parkeergarage P5 ontstaat ruimte voor ontwikkeling.

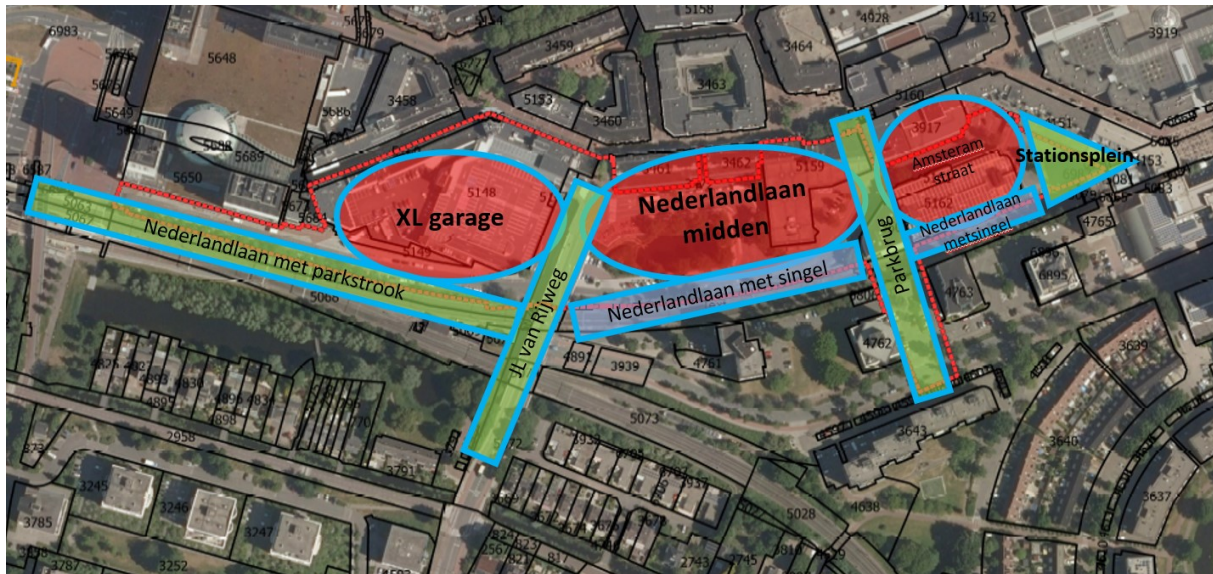
Unibail Rodamco Westfield (URW) is eigenaar van de commerciële ruimten in het gebied zoals de AH XL inclusief de daarbij behorende parkeergarage aan de Nederlandlaan. Ook zijn zij mede-eigenaar van de Amsterdam parkeergarage evenals MN/Altera (recht van opstal). De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied en grond onder de parkeergarage aan de Amsterdamstraat. Volgens de Uitwerkingsstrategie programma Binnenstad 2022-2023 moet voor deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan de haalbaarheidsfase starten voor deze opgaven:

- Toevoegen woningen + stedelijke voorzieningen in de plint
- Kwaliteitsverbetering openbare ruimte
- Verbinding Promenadeplein – Engelandland met parkbrug

Op basis van de Uitwerkingsstrategie en de Visie Binnenstad 2040 kunnen in deelgebied 5A de volgende deelprojecten worden onderscheiden:

- Herprofilering J.L.L. van Rijweg tot groene loper
- Aanleg singel/esplanade aan de Nederlandlaan
- Aanleg Parkbrug (fiets/voetverbinding)
- Aanleg stationsplein Stadhuis
- Woningbouw met stedelijke plint aan/op parkeergarage Onder-en Bovenlangs (P2)
- Woningbouw met stedelijke plint Nederlandlaan middengebied
- Woningbouw met stedelijke plint thv parkeergarage Amsterdamstraat (P5)

Aan het einde van de haalbaarheidsfase zal bekend worden welke deelprojecten opgestart kunnen worden en met welke planning.



#### [Herprofilering J.L.L. van Rijweg tot groene loper](#)

De JLL van Rijweg is een belangrijke invalsweg voor de binnenstad vanuit de zuidzijde. Door de veranderde verkeerssituatie zal het gebruik anders worden vanaf de kruising met de Engelandlaan. Daardoor ontstaat ruimte voor groen en meer ruimte voor de fiets en de voetganger. Op dit deelproject kan nog veel invloed worden uitgeoefend door de stakeholders, zoals de inrichting/profiel van de weg vanaf kruising Engelandlaan en waar en hoe groen kan worden toegevoegd.

#### [Aanleg singel/esplanade aan de Nederlandlaan](#)

De Nederlandlaan wordt heringericht tot singel langs de RandstadRail. Daardoor ontstaat een prettig verblijfsgebied en omgeving voor de nieuwe bebouwing maar ook een natuurlijke barrière richting RandstadRail. De singel is daarnaast nodig om het systeem van waterlopen robuuster te maken in verband met hittestress en overlast door piekbuien. Door het relatieve lage waterpeil zijn brede taluds nodig. Aan de westzijde van de JLL van Rijweg zal het bestaande profiel niet breed genoeg, hier zal de singel worden uitgevoerd als een Esplanade of "groene singel". Op dit deelproject kan nog veel invloed worden uitgeoefend door de stakeholders zoals de vorm van de singel/Esplanade en het gebruik en inrichting van de groenzones langs de singel/Esplanade.

#### [Aanleg Parkbrug \(fiets/voetverbinding\)](#)

Om een goede doorbloeding te krijgen van het Stadshart als geheel is het belangrijk dat er een prettige en comfortabele fiets- en voetgangersverbinding wordt gemaakt vanuit de omgeving van het Promenadeplein naar het zuiden over de RandstadRail heen. Op dit deelproject kan nog veel invloed worden uitgeoefend door de stakeholders zoals de vorm/uitstraling van de parkbrug en het gebruik en inrichting van de parkbrug.

#### [Aanleg stationsplein Stadhuis](#)

Het 3 hoekige plein naast de RandstadRailhalte "Stadhuis" kan worden heringericht tot een stationsplein. Door een ontwikkeling op de locatie Amsterdamstraatgarage en de aanleg van een singel aan de RandstadRail krijgt het pleintje een nieuwe wand en vormt het de beëindiging van de singel aan de Nederlandlaan. Stakeholders kunnen invloed uitoefenen op het gebruik en de inrichting van het pleintje. Hier mogen bijzondere elementen worden toegevoegd.

### Woningbouw met stedelijke plint aan/op parkeergarage onder- en bovenlangs (P2)

Unibail Rodamco Westfield (URW) is eigenaar van de commerciële ruimten in het gebied zoals de AH XL inclusief de daarbij behorende parkeergarage (P2). URW heeft de wens uitgesproken voor dit deelgebied de kantoren boven de commerciële ruimten te transformeren naar woningbouw. Daarnaast wil URW extra appartementen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen toevoegen aan dit deel van het gebied met een toegankelijk dak. Stakeholders kunnen invloed uitoefenen op de invulling van de stedelijke plint, het gebruik en de inrichting van de groenzones langs de singel/Esplanade en van het dak van de parkeergarage.

### Woningbouw met stedelijke plint Nederlandlaan middengebied

Dit gebied bestaat uit de verkeerslus Bovenlangs, een waterberging, commerciële ruimten en openbaar gebied. De ambitie is om in deel van het deelgebied te herontwikkelen naar woningbouw met in de plint commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied. URW is eigenaar van de commerciële ruimten. Stakeholders kunnen invloed uitoefenen op de invulling van de stedelijke plint, het gebruik en de inrichting van de groenzones langs de singel/Esplanade en van het dak van de parkeergarage.

### Woningbouw met stedelijke plint thv parkeergarage Amsterdamstraat (P5)

De parkeergarage Amsterdamstraat (P5) inclusief het naastgelegen pand en het openbaar gebied daaromheen nabij de Amsterdamstraat maken onderdeel uit van het projectgebied. De ambitie is om de parkeergarage Amsterdamstraat (P5) te slopen en een appartementencomplex te bouwen inclusief een parkeergarage op de onderste lagen om aan de extra parkeerbehoefte voor de nieuwbouw te voorzien.

De grond onder de parkeergarage is eigendom van de gemeente Zoetermeer. URW en MN/Altera zijn eigenaar van de parkeergarage waarvoor een recht van opstal is gevestigd. Het openbaar gebied is eigendom van de gemeente.

Stakeholders kunnen invloed uitoefenen op de invulling van de stedelijke plint, het gebruik en de inrichting van de groenzones langs de singel/Esplanade en van het dak van de parkeergarage.

## B. Doelen van participatie

Over de ontwikkelingen in het deelgebied moet participatie worden gevoerd. In 2018 en 2019 is al participatie gevoerd over de Visie Binnenstad 2040, o.a. door een stadscongres en bijeenkomsten voor diverse stakeholders, gemeentelijke onderzoeken via het online participatieplatform Doe.Mee en het digitale Stadspanel, externe onderzoeken 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.

Het college van B&W heeft deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage) en deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan op 21 december 2021 aangewezen als pilot voor de stedenbouwkundige buurtvisie, een initiatiefvoorstel van Zó! Zoetermeer over het aan de voorkant betrekken van stakeholders uit een buurt. We hebben er bewust voor gekozen te starten met twee pilotprojecten zodat er meer kennis en ervaring wordt opgedaan, die we na afloop mee kunnen nemen in de evaluatie van de pilot.

De stedenbouwkundige buurtvisie zien we als een participatieproces dat input is voor het op te stellen gebiedspaspoort voor deelgebied 5A.

Met de participatie willen we:

- creativiteit uit de stad aanboren om zo een goed mogelijke inhoud te krijgen;
- wensen inventariseren;

- belangen en ideeën op transparante wijze wegen;
- alternatieven te laten aandragen;
- kwaliteit van het beleid en plannen vergroten.

### c. Schaal waarop participatie speelt

In onderstaande luchtfoto is in rood de contour weergegeven van deelgebied 5A.



### D. Wie zijn er participatiegerechtigd

Het is van belang dat een diversiteit aan stakeholders een bijdrage levert aan de totstandkoming van een buurtvisie op de op te nemen kaders in het gebiedspaspoort. Dit houdt in dat we zoveel mogelijk uiteenlopende groepen moeten bereiken en ze uitdagen om actief mee te doen.

Voor een buurtvisie is de input van de inwoners in het deelgebied en de directe omgeving 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 een deelgebied in de Binnenstad moeten niet alleen bewoners, maar ook andere stakeholders worden betrokken. Hierbij denken we aan bezoekers van het Stadshart. Ook zijn er ondernemers actief in het deelgebied en verschillende eigenaren, die we ook willen betrekken. Verder zijn er belangengroeperingen, wijkverenigingen, bewonersverenigingen, sport- en culturele verenigingen waarmee we in gesprek willen gaan. Tevens willen we de Toegankelijkheidsraad betrekken bij het opstellen van het gebiedspaspoort. De wijze waarop stakeholders willen meepraten kan van elkaar verschillen en daarom gebruiken we meerdere methoden om participatie te voeren. Een overzicht van de stakeholders is als bijlage aan deze startnotitie toegevoegd (Bijlage 1)

### E. Participatieniveau

In Zoetermeer gebruiken we een participatieladder met drie niveaus van invloed:

1. Informeren
2. Consulteren
3. Coproduceren



Het participatieniveau is Consulteren. Meningen, suggesties, ervaringen en ideeën worden actief geïnventariseerd. De rol van de stakeholders is die van geconsulteerde. Dit wil zeggen dat de stakeholders invloed kunnen uitoefenen op de planuitwerking en wat er in het gebiedspaspoort komt te staan.

## F. Aanpak van het participatieproces

We willen met (een vertegenwoordiging van) alle stakeholders in deelgebied 5A en de directe omgeving een constructief participatietraject starten. Participatie zal laagdrempelig zijn en een mix van vormen omvatten zodat alle stakeholders kunnen meedoen op een wijze die voor iedereen prettig is.

### **Informatiebijeenkomst**

We beginnen het participatietraject door een startbijeenkomst te organiseren. Deze informatiebijeenkomst zal eind augustus/begin september plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie organiseren we een fysieke bijeenkomst op locatie. Als dat vanwege omstandigheden (Covid-19) niet mogelijk is, organiseren we een online startbijeenkomst. Stakeholders ontvangen een uitnodiging voor deze informatiebijeenkomst. Ook doet de gemeente een oproep via de gemeentelijke 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 deelgebieden aan de hand van de visie 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 stakeholders om mee te denken over hoe zij betrokken willen worden in het proces. Het uitgangspunt voor de twee pilotprojecten is dat we de stakeholders op een andere manier en veel vaker gaan betrekken bij de stappen die gezet gaan worden. Verder is het van belang dat het gebiedspaspoort op een integrale manier tot stand komt zodat er aandacht is voor de verschillende vraagstukken in het gebied. Deze vraagstukken moeten in samenhang worden bekeken.

### **Safari**

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

### **Wereldcafé**

Vervolgens wordt er een Wereldcafé georganiseerd. De ervaringen met de startbijeenkomst en de safari zullen worden gebruikt om dieper in te gaan op verschillende onderwerpen die in het gebiedspaspoort worden opgenomen. Tijdens deze bijeenkomst kunnen de stakeholders 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. Deze participatievorm kan zowel online als offline worden georganiseerd en is geschikt voor grote groepen.

### **Themabijeenkomsten**

Naast het organiseren van een Safari en Wereldcafé worden themabijeenkomsten georganiseerd. Welke thema's dat zijn, zal pas bekend worden nadat de startbijeenkomst, de Safari en Wereldcafé hebben plaatsgevonden. Dan wordt duidelijk welke thema's verder uitgediept kunnen worden en waarover de deelnemers mee willen denken over bepaalde oplossingen.

### **e-Participatie**

Naast de offline en online bijeenkomsten zetten we ook in op e-participatie zoals doemee.zoetermeer.nl en sociale media. Via 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 zal gedurende het participatietraject (september-oktober 2022) worden ingezet.

In onderstaand tabel staat weergegeven wanneer welke participatievorm wordt toegepast.

Periode	Participatievorm
Week 35 (29/8 – 2/9)	Startbijeenkomst
Week 36 (Vanaf 5/9)	Openstellen e-Participatie tot en met week 41
Week 37 (12/9 – 16/9)	Safari
Week 39 (26/9 – 30/9)	Wereldcafé
Week 41 (10/10 – 14/10)	Themabijeenkomsten
Week 44 (31/10 – 4/11)	Presentatie concept gebiedspaspoort
Week 46 (14/11 -16/11)	Terugkoppeling aan stakeholders aanpassingen concept gebiedspaspoort en concept eindverslag participatie

Alle participatiemomenten zullen ook toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, zodat iedereen die dat wil een rol kan spelen bij de totstandkoming van het gebiedspaspoort.

## G. Verslaglegging

Verslaglegging en terugkoppeling zijn belangrijke aandachtspunten in het participatietraject. Van alle bijeenkomsten en online participatie worden verslagen gemaakt. De deelnemers aan de participatie ontvangen deze verslagen en de verslagen worden ook op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Als afronding van het participatietraject wordt een Eindverslag participatie gemaakt met een terugblik op de participatie, een (bundeling) van de inbreng van de deelnemers en een reactie van het college op deze resultaten en wat er mee is gedaan. Dit Eindverslag participatie wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

## H. Globale planning

De verwachting is dat het gebiedspaspoort en de evaluatie in het eerste kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd.

Activiteit	Wanneer
Besluitvorming startnotitie College	17 mei 2022
Besluitvorming startnotitie door de Raad	4 juli 2022
Vorbereiden participatie buurtvisie met projectteam	juli – augustus 2022
Startbijeenkomst participatie buurtvisie	september 2022
Participatie buurtvisie	september – oktober 2022
Opstellen concept gebiedspaspoort	september - oktober 2022
Concept gebiedspaspoort wordt gepresenteerd aan stakeholders	November 2022
Verslag maken van de reacties op het concept en evt. aanpassen concept gebiedspaspoort	November 2022
Eindverslag participatie buurtvisie maken	November 2022
Input leveren voor evaluatie pilot buurtvisie	November 2022

Opstellen voorstel gebiedspaspoort en eindverslag participatie buurtvisie voor college en raad en bespreken met BOG/AOG	November/december 2022
Collegebehandeling: Gebiedspaspoort en eindverslag participatie buurtvisie Tevens behandeling van business case en ontwikkelstrategie	December 2022
Raadsbehandeling: Gebiedspaspoort en evaluatie buurtvisie, tevens besluitvorming over business case en ontwikkelstrategie.	Q1 van 2023