



# Sfeerverslag

**Bezoekadressen**  
Engelandlaan 502  
2711 EB Zoetermeer  
Stadhuisplein 1  
2711 EC Zoetermeer

---

Onderwerp:	Sfeerverslag Participatiebijeenkomst Markt 10 2.0
Vergaderdatum en tijd:	31 augustus 2023, 19.30 - 21.00 uur
Vergaderplaats:	Commissiezaal van het Stadhuis
Aanwezig:	Omwonenden, raadsleden, wethouder ledema, ambtenaren
Kopie aan:	Aanwezigen

---

**Postadres**  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer  
  
Telefoon 14 079  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

Er zijn ongeveer 40 bewoners en belanghebbenden aanwezig geweest. Zij waren via een huis-aan-huis drukwerk (1154 adressen) en sociale media uitgenodigd om deel te nemen aan de bijeenkomst.

## Doel van de bijeenkomst

Op 9 februari was er een startbijeenkomst voor het project Markt 10 2.0. Daarin zijn we met omwonenden in gesprek gegaan over hoe we het project na de mislukte aanbesteding opnieuw oppakken. De afgelopen maanden is gewerkt aan vier verschillende scenario's voor herontwikkeling van het gebied. Tijdens de vervolgbijeenkomst op 31 augustus hebben we deze scenario's gedeeld en besproken. Het doel is om de voorkeuren, opmerkingen en vragen van omwonenden te verzamelen, zodat we deze mee kunnen nemen in de keuze en uitwerking.

## Welkom door wethouder ledema

De avond ging van start met een welkomstwoord van de wethouder. Hij keek terug op de startbijeenkomst in februari en vertelde dat uit onderzoek is gebleken door welke aspecten de eerste aanbesteding is mislukt. Dit is belangrijk, omdat bij een nieuwe aanbesteding de opdracht wezenlijk anders moet zijn. Daarom zijn de afgelopen maanden een aantal nieuwe scenario's voor herontwikkeling van Markt 10 en omgeving uitgewerkt. Deze scenario's willen we graag toelichten en aanscherpen. Dit helpt ons om uiteindelijk een keuze te kunnen maken welk scenario het meest realistisch is.

De wethouder legt uit dat de scenario's al zijn gedeeld met gemeenteraadsleden. Ze zullen ook worden voorgelegd aan marktpartijen. Alle reacties zorgen er samen met de adviezen van de gemeentelijke vakspecialisten voor dat één van de scenario's gekozen kan worden om verder uit te werken tot een PlanUitwerkingsKader (PUK). Hierin staan de voorwaarden waaraan het plan moet voldoen. Dit zijn ook de kaders waarmee een ontwikkelaar een plan voor Markt 10 kan maken. De PUK wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

## Presentatie scenario's door Foke de Jong (stedenbouwkundige)

Foke de Jong presenteert de vier verschillende scenario's en hoe deze verschillen van de aanbesteding in 2021. Zij benadrukt dat het in deze fase nog concepten zijn en dat de getoonde afbeeldingen nog geen uitgewerkte plannen zijn. Om tot een haalbare ontwikkeling te komen zijn een aantal vaste uitgangspunten gekozen voor alle scenario's:

- parkeergarage voor bewoners van de te bouwen woningen (dit is geen openbare parkeergarage);
- het aantal woningen en het aantal m2 voorzieningen;
- minibos.



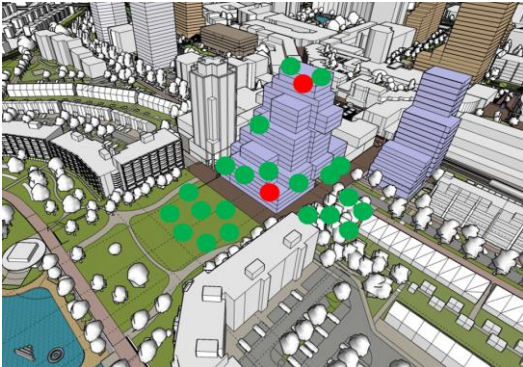
De vier scenario's verschillen op de volgende punten:

- grondvlak van de kavels;
- hoogte;
- grootte van de Markt;
- het bouwen over de Frankrijklaan.

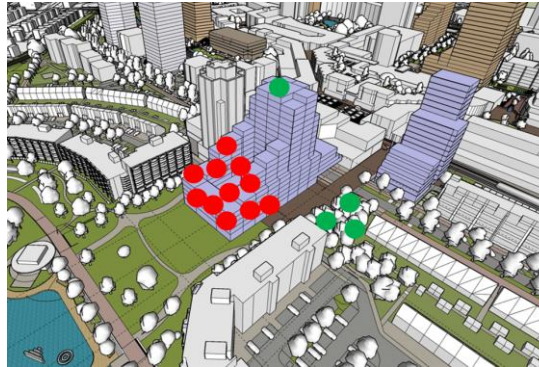
#### Bespreking scenario's in groepen

Aan vier groepen is vervolgens in twee rondes gesproken over de scenario's. Deelnemers werden ook gevraagd om met groene en rode stickers aan te geven wat ze sterk en zwak vinden aan de scenario's. Dit heeft het volgende beeld opgeleverd:

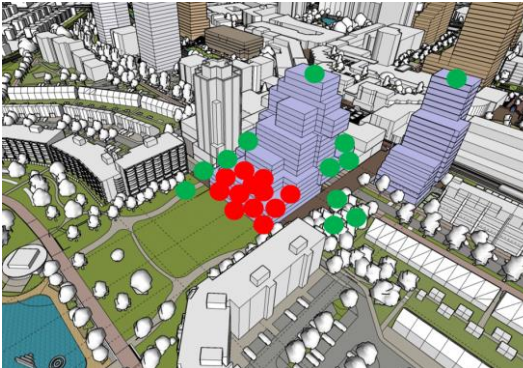
**Scenario 1**



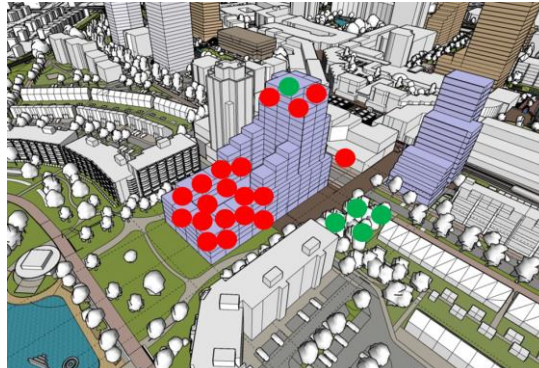
**Scenario 3**



**Scenario 2**



**Scenario 4**



Vrijwel alle aanwezigen geven de voorkeur aan scenario 1. De voornaamste reden is dat de nieuwe ontwikkeling in dit scenario zo min mogelijk impact heeft op de bestaande bebouwing. Scenario 2 kan ook nog op enige steun rekenen, maar daarbij zijn er wel zorgen over looproutes en het zicht vanaf de eerste woningen aan de Markt. Scenario 3 en 4 worden door veel aanwezigen als te extreem gezien.

In de gesprekken zijn onderstaande onderwerpen ook aan bod gekomen:

- Evenementen: enerzijds waardevol, anderzijds wordt er ook overlast ervaren van grote evenementen. Het evenemententerrein moet wel behouden blijven, want dit past in de binnenstad. Wellicht kunnen de grote evenementen naar een andere plek.
- Hoogte van de gebouwen: er is waardering voor het verlagen van de maximale bouwhoogtes. Er wordt ook aandacht gevraagd voor de negatieve effecten van hoogbouw. Hier moet meer informatie over komen. Er zijn voornamelijk zorgen over schaduw en wind.
- Minibos: er is waardering voor dat het beoogde minibos in alle scenario's terugkomt. Er zijn veel groene stickers op het minibos geplakt.
- Overkluizing: de mogelijke overkluizing van de Frankrijklaan (bouwen over de weg heen) wordt als positief ervaren.



- Parkeren: er zijn zorgen geuit over het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Er verdwijnen veel parkeerplaatsen en dit mag niet leiden tot ongewenste overlast in de omliggende buurten.
- Kansen: het toevoegen van groen, bijvoorbeeld op de daken en gevels, wordt vaak genoemd als kans. Ook hebben de aanwezigen kansen benoemd om betaalbare woningen, een speeltuin, verlichting voor de veiligheid en goede wandelroutes toe te voegen.

#### Planning

Het resterende proces ziet er, op hoofdlijnen, als volgt uit:

September 2023	Marktconsultatie
September – november 2023	Opstellen inhoudelijke en financiële kaders
Q4 2023 / Q1 2024	Besluitvorming college van B&W en gemeenteraad over PUK en grondexploitatie
Q1 2024	Start uitwerkingsfase

#### Evaluatie van de avond

Aan het einde van de avond hebben 10 personen het evaluatieformulier ingevuld. De avond werd gemiddeld gewaardeerd op een 8. Over het algemeen is men tevreden over de opzet en inhoud van de avond. Verbeterpunt is het inschakelen van de tafelmicrofoons in de Raadzaal, zodat aanwezigen zich beter verstaanbaar kunnen maken.