Raadsvoorstel

Onderwerp	Advies met instemming aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van 86 woningen locatie Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht).
Zaakid	2025-124593
Auteur	Brigit de Jonge +31634319972 B.J.de.Jonge@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Raadsvergadering 24 november 2025
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Memo inzake collegebesluit IOK Hart van Meerzicht - 2 juli 2024 • Memo inzake collegebesluit Procesvoorstel Participatie Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht Deelgebied 1 - 11-10-2024 • Raadsbesluit Vaststellen PUK Hart van Meerzicht fase 1 - 14-07-2025 • Raadsbesluit uitvoeringsbudget Hart van Meerzicht project 1 - 22-09-2025
Samenvatting	De gemeenteraad wordt gevraagd om advies met instemming te geven voor het realiseren van 86 woningen op de locatie winkelcentrum Meerzicht aan de Herenwaard, onder voorwaarde dat uit het nog te verrichten akoestische onderzoek blijkt dat er sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft het pand direct ten westen van de randstadrail halte ‘Zoetermeer, Meerzicht’; het pand met leegstaande kantoorpanden op een plint met voorzieningen (het winkelcentrum Meerzicht). De realisatie van deze woningen bestaat uit bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten die (gedeeltelijk) niet passend zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vereist. Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Op 14 juli 2025 heeft de gemeenteraad een geactualiseerde lijst vastgesteld. In geval van de bouw van meer dan 25 zelfstandige woningen dient advies met instemming van de gemeenteraad ingewonnen te worden. Dat is de reden dat voor de realisatie van de 86 nieuwe woningen advies van de gemeenteraad gevraagd wordt. *Context*

	In het kader van herstructurering van winkelcentrum Meerzicht is door initiatiefnemer een sloop-en nieuwbouwplan ontwikkeld voor een deel van het bestaande winkelcentrum aan de Herenwaard en het daarboven liggende, leegstaande kantoorgebouw. Het betreft het pand direct ten westen van de randstadrail halte 'Zoetermeer, Meerzicht'. Doel is om dit deel van het bestaande winkelcentrum en bijbehorend kantoorgebouw te vervangen door een nieuw te bouwen commerciële plint met detailhandel, horeca en voorzieningen. Op de plint worden 86 woningen (middenhuur/ betaalbare huur), verdeeld over acht bouwlagen, gerealiseerd. Voor de bouw van de woningen en de commerciële plint zijn twee afzonderlijke omgevingsvergunningen aangevraagd. Voor de commerciële plint is geen advies met instemming van de gemeenteraad vereist.
Bijlagen	1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning 86 woningen Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht). 2. GoFlo-rapport.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Advies met instemming aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van 86 woningen locatie Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht).
2025-124593

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025

Besluit

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 24 juli 2025 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit voor de realisatie van 86 woningen op de locatie Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht), onder voorwaarde dat uit nog te verrichten onderzoek blijkt dat het geluid van de functies in de plint geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

Over dit besluit wordt geen referendum mogelijk gemaakt, omdat het een besluit betreft waartegen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning bezwaar en (hoger) beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 24 november 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 24 juli 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ontvangen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 86 woningen (appartementen middenhuur/ betaalbare huur) op de locatie Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht). De Omgevingswet schrijft voor dat het college bevoegd is om de omgevingsvergunning te verlenen, ook in het geval dat afgeweken moet worden van het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer.

Op basis van de artikelen 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet kan de gemeenteraad aangeven voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de raad als adviseur wordt aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad een advies met instemming moet geven voordat het college een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan verlenen. Als de gemeenteraad besluit niet in te stemmen met de gevraagde omgevingsvergunning dan moet het college deze weigeren. Hierbij geldt altijd dat iedere keuze goed moet worden gemotiveerd.

Om van deze mogelijkheid in de wet gebruik te maken moet de gemeenteraad expliciet besluiten voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Op 14 juli 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over een geactualiseerde lijst.

Eén van de aangewezen activiteiten is het realiseren van nieuwe bebouwing voor het wonen en daarmee samenhangende bebouwing. In geval van de bouw van meer dan 25 zelfstandige woningen dient advies met instemming van de gemeenteraad ingewonnen te worden. De realisatie van de 86 woningen valt binnen deze activiteit.

Beoogd effect
Door het afgeven van advies met instemming kan het college de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 86 woningen verlenen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de raadsbesluiten van 14 juli en 22 september 2025 waarin ruimtelijke en financiële kaders zijn vastgesteld voor het ‘Hart van Meerzicht fase/project 1’. Daarnaast wordt met dit advies met instemming invulling gegeven aan de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer, het ontwikkelperspectgief Meerzicht (2024) en het (ontwerp) Volkshuisvestingsprogramma Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 24 juli 2025 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 86 woningen op de locatie Herenwaard (winkelcentrum Meerzicht), onder voorwaarde dat uit nog te verrichten onderzoek blijkt dat het geluid van de functies in de plint geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

Argumenten
1.1 Er kan voldaan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Uit de Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke leefomgeving (GoFlo) (bijlage 2) blijkt dat voor het plan (de realisatie van 86 nieuwe woningen) voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
De GoFlo dient nog wel aangevuld te worden met een onderbouwing dat voldaan kan worden aan de wettelijke normen voor geluid die gelden voor de activiteiten in de plint van het pand. Onderzocht moet worden of de geluidsproductie van de functies in de plint voldoen aan de wettelijke normen. Momenteel ontbreekt dit (aanvullende) akoestische onderzoek nog, waardoor de ETFAL-toets, nog niet volledig uitgevoerd kan worden.
Vanwege een verschil van inzicht tussen de initiatiefnemer en de gemeente is dit onderzoek nog niet uitgevoerd. Vanuit de gemeente is aangegeven dat het onderzoek randvoorwaardelijk is voor het kunnen

verlenen van de vergunning; alleen dan kan beoordeeld worden of de aanvraag voldoet aan de ETFAL-toets. De initiatiefnemer is van mening dat het benodigde akoestisch onderzoek pas uitgevoerd hoeft te worden als de exploitatie van de activiteiten in de plint bekend is.

In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken dat het benodigde onderzoek alsnog uitgevoerd wordt. Naar verwachting wordt dat komende maand (november 2025) gedaan. Nadat het onderzoek inhoudelijk getoetst is, wordt dit verwerkt in de GoFlo. Indien de aangepaste stukken gereed zijn voorafgaand aan de behandeling door de Commissie Stad en/of uw gemeenteraad op 17, respectievelijk 24 november 2025, sturen we de stukken na.

Gezien de landelijke ervaringen met wonen boven functies als een supermarkt, is het zeer waarschijnlijk dat als uit het nog uit te voeren geluidsonderzoek blijkt dat de wettelijke geluidsnorm overschreden wordt (door bijvoorbeeld de laad – en losplek van de supermarkt of het geluid van de winkelkarren), passende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld het realiseren van extra isolatie). Maatregelen die een goed woon- en leefklimaat borgen.

Uit de GoFlo blijkt dat voor de overige onderzochte aspecten van de fysieke leefomgeving de woningen goed inpasbaar zijn in de omgeving. Tevens treedt er een kwaliteitsverbetering van de omgeving op en vindt er een aanvulling plaats van woningtypen waar behoefte aan is. Er zijn geen onevenredig nadelige omgevingseffecten te verwachten. Een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners kan worden gerealiseerd.

1.2. Het plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Plan Uitwerkingskader (PUK)
Het PUK is uitgangspunt geweest bij het plan. Het plan voldoet hieraan. In de GoFlo (bijlage 2) is de uitwerking van het plan nader toegelicht en onderbouwd op alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving.

Kanttekeningen

1.1 Voor dit plan is afgestemd met de provincie over instructieregels sociale en betaalbare woningen (balansregeling).
De instructieregels in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat bij de bouw van 12 of meer nieuwe woningen voldoende sociale huur (1/3) en betaalbare woningen (2/3) moeten worden gerealiseerd. Hier kan in beperkte mate van worden afgeweken (afwijkingsmogelijkheid/ balansregeling). Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.

De beoogde ontwikkelingen rondom winkelcentrum Meerzicht zijn in het provinciale regionale woningbouwprogramma 2025 opgenomen. Dit plan betreft 86 woningen in het middenhuursegment. Hiermee wordt 100% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd en wordt een bijdrage geleverd aan de beoogde 2/3 betaalbaar in woningbouwplannen.
Op planniveau kan, met toepassing van de balansregeling uit de provinciale verordening (artikel 7.86 van de verordening) worden afgeweken van de ‘1/3 sociale huur’. Voorwaarde hierbij is dat er geen onevenredige afbreuk plaats vindt aan de doelstelling om betaalbare woningen te hebben en/of te realiseren.
Omdat het aandeel sociale huurwoningen in Meerzicht hoog is (51%), kan met behulp van de balansregeling afgeweken worden van de verplichting om tenminste 1/3 van de nieuw te realiseren woningen als sociale huurwoning te realiseren. Dit is in lijn met de doelstelling van het (ontwerp) Volkshuisvestingsprogramma en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer om de woningvoorraad in verschillende wijken meer in balans te brengen om zo de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

De provincie heeft ingestemd met het toepassen van de balansregeling.

Financiën
Anterieure overeenkomst
De initiatiefnemer en de gemeente hebben gezamenlijke projectafspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waaronder ook financiële afspraken. De overeenkomst is 16 juli 2025 ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico het project ontwikkelt en realiseert. Daarnaast is vastgelegd welke bijdragen en vergoedingen de initiatiefnemer is verschuldigd aan de gemeente (privaatrechtelijk kostenverhaal) en afspraken over verkoop en aankoop van grond. De anterieure overeenkomst is hiermee tegelijk ook grondverkoopovereenkomst.

Grondtransacties
De locatie van de te ontwikkelen 86 woningen omvat het huidige oostelijke deel van het winkelcentrum Meerzicht en het naastgelegen kantoorgebouw en is eigendom van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het project is afgesproken dat de initiatiefnemer gemeentegrond koopt. De gemeente Zoetermeer is eigenaar van het aangrenzende openbaar gebied en zal in het kader van het project het openbaar gebied inrichten. Voor de inrichting koopt de gemeente grond van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal
Voor de projectbegeleiding door de gemeente en de aanleg van het openbaar gebied, zoals het bouwrijp en woonrijp maken zijn afspraken gemaakt over een kostenverhaalbijdrage door de initiatiefnemer in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Nadeelcompensatie
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat alle schade (als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Omgevingswet of anderszins) die een rechtstreeks gevolg is van de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan wordt gedragen door de initiatiefnemer.

Uitvoeringsbudget
Dekking voor de uitvoeringsfase van project Hart van Meerzicht fase 1 bestaat uit kostenverhaal van de plankosten en opbrengsten uit grondverkoop. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en ook vastgelegd in het Raadsbesluit d.d. 22 september 2025 Uitvoeringsbudget Hart van Meerzicht project 1.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Dit raadsbesluit (advies met instemming) wordt elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Op grond van artikel 2, lid 7, sub e, van de Samenspraakverordening wordt geen participatie toegepast omdat bezwaar en (hoger) beroep tegen de aangevraagde omgevingsvergunning open staat.

Voor het gehele project, bestaande uit de sloop van het bestaande pand en de nieuwbouw van 86 woningen op een commerciële plint is geparticipeerd. In de GoFlo, hoofdstuk 6.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid) en op de website https://meervoormeerzicht.nl/project/hart-van-meerzicht/ is het participatietraject nader beschreven. In het kort samengevat:
Op 11 februari 2025 is (samen met de gemeente) een participatiebijeenkomst georganiseerd. Samenvattend bestond deze bijeenkomst uit een plenair deel en een informatiemarkt. In het plenaire deel is een toelichting gegeven op de behoefte aan kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum, de toevoeging van 86 woningen, de sloop van het leegstaande kantoorgebouw en mogelijkheden voor voorzieningen in de nieuwe plint. Tijdens de informatiemarkt is aan de verschillende tafels input van omwonenden en andere stakeholders opgehaald.

Op woensdag 16 juli 2025 is een tweede bijeenkomst georganiseerd door de eigenaren om omwonenden te informeren over het definitief ontwerp, de bouw- en sloopactiviteiten en de planning.

Duurzaamheid
In het plan wordt aan het aspect klimaat en energietransitie en aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen op diverse manieren invulling gegeven.
De sloop van het huidige kantoorgebouw, waarna een appartementencomplex wordt teruggebouwd, biedt mogelijkheden voor duurzame energieopwekking. Daken worden zoveel mogelijk ingezet voor energievoorziening door plaatsing van circa 100 zonnepanelen. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van een duurzaam energiesysteem. De woningen hebben gemiddeld energielabel A+++. Daarnaast worden de woningen voorzien van All-electric verwarming en koeling, hoogwaardige isolatie en een energiezuinig ventilatiesysteem.

Ten aanzien van het aspect natuurinclusiviteit maakt een daktuin deel uit van het planontwerp, deze wordt grotendeels ingericht met groen. De privébalkons worden zo gerealiseerd dat bewoners deze groen kunnen inrichten. Verder zet de initiatiefnemer zich, samen met de gemeente in, om in openbaar gebied groenstroken en plantenbakken toe te voegen. Ook worden er bomen aangeplant. Waar mogelijk wordt waterdoorlatende bestrating toegepast.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De openbare ruimte rond de nieuwbouw, en de nieuwbouw zelf, is toegankelijk voor personen met een functiebeperking. Dit is in lijn met zowel het Manifest Toegankelijkheid van de gemeente als de instructieregel uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Rapportage en evaluatie
Dit project is opgenomen in de voorgangsrapportage projecten. Totdat het afgerond is, wordt in dit document periodiek over de voortgang gerapporteerd.

Planning
Voor de uitvoeringsfase voor het gehele project, bestaande uit de commerciële plint en woningprogramma, wordt aangesloten bij de projectbegrotingsperiode 2025 t/m 2027.

Nadat de gemeenteraad het advies met instemming heeft afgegeven, verleent het college zo snel als mogelijk de omgevingsvergunning. Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het gemeenteblad (via officielebekendmakingen.nl) en op het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO, Zoeken - Regels op de kaart - Omgevingsloket). De omgevingsvergunning treedt de dag na publicatie in werking. Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan worden gestart met de uitvoering van het project.

Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat belanghebbenden bezwaar in kunnen dienen. Met de publicatie van de verleende omgevingsvergunning start namelijk ook de bezwaarprocedure: gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Het indienen van bezwaar heeft geen opschortende werking.