

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Planuitwerkingskader Eerste Stationsstraat 185 2025-072091
Auteur	Maarten Middelbeek +31793468464 M.J.Middelbeek@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	22 september 2025 – Vertraging op het project kan resulteren in extra kosten
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• 15 juli 2019 Raadsbesluit kavelpaspoort Eerste Stationsstraat 185 • 29 augustus 2023 Collegebesluit vaststellen herijkte projectopdracht gebiedsvisie Vernèdepark de Dr. J.W. Paltelaan (betref uitbreiding visiegebied met de locatie Eerste Stationsstraat 185) • 10 oktober 2023 Collegebesluit vaststellen geactualiseerde projectopdracht Eerste Stationsstraat 185 en aangaan intentieovereenkomst met ZM 185 B.V. • 23 oktober 2023 Raadsbesluit vaststellen procesvoorstel participatie Burgemeester Vernèdepark en omgeving J.W. Paltelaan & Eerste Stationsstraat 185 • 21 januari 2025 Collegebesluit ter inzagelegging ontwerp omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan • 2 juni 2025 Raadsbesluit instemming met omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan, vaststelling eindverslag participatie en intrekking kavelpaspoort Eerste Stationsstraat 185.
Samenvatting	De raad wordt voorgesteld om een Planuitwerkingskader vast te stellen voor de ontwikkellocatie aan de Eerste Stationsstraat 185. Met de vaststelling van het planuitwerkingskader eindigt de haalbaarheidsfase van het project wordt gestart met de verdere uitwerking van de plannen in de uitwerkingsfase. Hiertoe zal het college een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer, zodat het kostenverhaal verzekerd is. Het planuitwerkingskader biedt genoeg ruimte om tot een haalbaar plan op de projectlocatie te komen. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet worden voldaan aan de randvoorwaarden uit het planuitwerkingskader Voor de uitwerkingsfase is budget nodig voor de gemeentelijke planbegeleidingen en voor aanpassingen in het openbaar gebied. De

	kosten worden gedekt met de te ontvangen financiële bedragen die overeengekomen worden in een af te sluiten Anterieure overeenkomst met ZM 185 B.V (ArthurArmstrong) en gedeeltelijk uit de verkoop van een perceel gemeentegrond.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader Eerste Stationsstraat 185 2. Toolbox geluid Eerste Stationsstraat 185 3. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Planuitwerkingskader Eerste Stationsstraat 185
2025-072091

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

besluit

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Eerste Stationsstraat 185 vast te stellen, met daarin de volgende belangrijkste randvoorwaarden:
 - a. Ruimte voor 150 tot 200 appartementen;
 - b. De zone direct langs de Eerste Stationsstraat is bedoeld voor (commerciële) werkruimten;
 - c. Een trapsgewijs oplopende bouwhoogte van 4 bouwlagen (ca. 16 meter) aan de Eerste Stationsstraat tot 15 bouwlagen (ca. 45 meter) aan het park;
 - d. Een glooiend landschap om de parkeergarage te verbergen;
 - e. Minimaal 10 meter afstand tot de sloot aan de zuidzijde en minimaal 15 meter afstand tot de Eerste Stationsstraat;
 - f. Maximaal bebouwingspercentage 70%;
 - g. De gemeente verkoopt het kadastrale perceel Zegwaard C 5768 geheel en Zegwaard C6164 gedeeltelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken;
 - h. De openbare ruimte wordt (her)ingericht op kosten van de projectontwikkelaar.
2. Voor de uitvoeringsfase van het project Eerste Stationsstraat 185 voor de periode 2025 – 2030 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van € 675.867,- bestaande uit:
 - a. €600.867,- Plankosten
 - b. €75.000,- Kosten herinrichting openbaar gebied binnen kostenverhaalgebied, te weten een aanpassing van een bestaande parkeerplaats en inrit;
3. De kosten genoemd onder 2a en 2b te dekken uit de financiële bijdragen zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst (plankosten, kostenverhaal binnen kostenverhaalgebied en opbrengst grondverkoop) en het positief resultaat ad € 386.426,- te verantwoorden in het resultaat grondbeleid.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan, tenzij over besluitpunt 1 een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan. Punten 2 tot en met 5 betreffen een begrotingswijziging en vormen daardoor geen onderwerp voor een referendum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 13 oktober 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerp gebiedsvisie, waar het project Eerste Stationsstraat 185 onderdeel van uitmaakt (onder de Omgevingswet: 'omgevingsprogramma'). Door het instemmen met dit ontwerp omgevingsprogramma is de noodzaak vervallen om vast te houden aan het in 2019 vastgestelde kavelpaspoort voor de Eerste Stationsstraat 185. Dit kavelpaspoort is dan ook door de raad ingetrokken in de vergadering van 2 juni 2025. Na de instemming door de gemeenteraad heeft het college het omgevingsprogramma op 8 juli 2025 vastgesteld.

Het omgevingsprogramma Vernèdepark / Paltelaan biedt een globaal kader waarbinnen de haalbaarheid van de diverse deelgebieden nader kan worden onderzocht, zo ook voor de locatie Eerste Stationsstraat 185. Om nader richting te geven aan de herontwikkeling van het plangebied is nu ook een planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. Op basis van dit PUK kan de haalbaarheidsfase voor dit plangebied afgerond worden en kan de ontwikkelende partij een voorlopig ontwerp (hierna: VO) en definitief ontwerp (hierna: DO) gaan opstellen die passen binnen de kaders van het PUK.

Beoogd effect

Met de voorgestelde besluiten worden de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van 150 tot 200 nieuwe woningen op de locatie Eerste Stationsstraat 185 mogelijk is en op basis waarvan het college een anterieure overeenkomst afsluit met de projectontwikkelaar. Met het beschikbaar te stellen projectbudget kan de uitvoeringsfase worden opgestart en kunnen de projectontwikkelaar en gemeente afspraken maken over de vervolgplanning (dit als onderdeel van de af te sluiten anterieure overeenkomst (hierna: AOK).

Tevens start met dit besluit de eerste uitwerking van het op 8 juli 2025 vastgestelde omgevingsprogramma, dat ziet op een herontwikkeling van het gehele Burgemeester Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Eerste Stationsstraat 185 vast te stellen, met daarin de volgende belangrijkste randvoorwaarden:
 - a. Ruimte voor 150 tot 200 appartementen;
 - b. De zone direct langs de Eerste Stationsstraat is bedoeld voor (commerciële) werkruimten;
 - c. Een trapsgewijs oplopende bouwhoogte van 4 bouwlagen (ca. 16 meter) aan de Eerste Stationsstraat tot 15 bouwlagen (ca. 45 meter) aan het park;
 - d. Een glooiend landschap om de parkeergarage te verbergen;
 - e. Minimaal 10 meter afstand tot de sloot aan de zuidzijde en minimaal 15 meter afstand tot de Eerste Stationsstraat;
 - f. Maximaal bebouwingspercentage 70%;
 - g. De gemeente verkoopt het kadastrale perceel Zegwaard C 5768 geheel en Zegwaard C6164 gedeeltelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken;
 - h. De openbare ruimte wordt (her)ingericht op kosten van de projectontwikkelaar.
2. Voor de uitvoeringsfase van het project Eerste Stationsstraat 185 voor de periode 2025 – 2030 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van €675.867,- bestaande uit:
 - a. €600.867,- Plankosten

- b. €75.000,- Kosten herinrichting openbaar gebied binnen kostenverhaalsgebied, te weten een aanpassing van een bestaande parkeerplaats en inrit;
3. De kosten genoemd onder 2a en 2b te dekken uit de financiële bijdragen zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst (plankosten, kostenverhaal binnen kostenverhaalgebied en opbrengst grondverkoop) en het positief resultaat ad € 386.426,- te verantwoorden in het resultaat grondbeleid.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het planuitwerkingskader bevat de voorwaarden voor de ontwikkelende partij om te komen tot een haalbaar plan

Door het vaststellen van het PUK krijgt de ontwikkelende partij heldere en concrete randvoorwaarden mee voor het maken van een haalbaar plan. Dit biedt duidelijkheid vooraf.

1.2 Het planuitwerkingskader is een nadere uitwerking van het omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark / Dr. J.W. Paltelaan

Alle voorwaarden die in het PUK zijn opgenomen passen binnen de kaders van het omgevingsprogramma Vernèdepark / Paltelaan, waar de gemeenteraad op 2 juni 2025 mee heeft ingestemd.

In het PUK is – aanvullend op de kaders uit het omgevingsprogramma - een aantal nadere (onder andere stedenbouwkundige) voorwaarden opgenomen voor het plangebied, waaronder:

1. Het gebouw moet zich presenteren als 'baken' in het park. Hierbij loopt het landschap van het park glooiend op om de parkeergarage te verbergen.
2. De naastgelegen percelen zijn nodig voor de herontwikkeling. De Kynologenclub wordt verplaatst naar elders in de stad.
3. Rekening wordt gehouden met een bestaande waterleiding aan de noordzijde van het plangebied.
4. De bebouwing heeft een afstand van minimaal 15 meter tot de Eerste Stationsstraat.
5. De bebouwing heeft een afstand van minimaal 10 meter tot de sloot aan de zuidzijde.
6. Het gebouw krijgt een getrapte overgang van laagbouw aan de Eerste Stationsstraat naar hoogbouw aan de park- en wegzijde.

1.3 Het planuitwerkingskader is het eindproduct van de haalbaarheidsfase

Met het vaststellen van het planuitwerkingskader is geborgd dat ter plekke een haalbaar plan kan worden gerealiseerd. De haalbaarheidsfase kan dan ook worden afgesloten en de uitvoeringsfase kan worden opgestart. Voor het starten van de uitvoeringsfase sluit het college met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af, waarin de gemeentelijke kosten van de verdere planontwikkeling worden verhaald.

1.4 Participatie heeft geleid tot een aangepast plankader dat beter past in de omgeving

Als gevolg van de participatie op het vastgestelde omgevingsprogramma is de maximale bouwhoogte verlaagd van 90 naar 45 meter, waarbij het hoogste deel aan de A12/parkzijde moet worden geplaatst. Om aan te sluiten bij de Eerste Stationsstraat / Dorp worden aan deze zijde de laagste delen geplaatst. De bouwmassa loopt getrapt op richting de genoemde 45 meter. De participatie is nog niet afgerond voor dit gebied en zal worden vervolgd zodra een VO beschikbaar is voor zowel het plangebied van de ontwikkelaar als voor de aan te passen openbare ruimte.

2.1 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget nodig

In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de baten en lasten die in de volgende fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven, waarbij de opbrengsten uit kostenverhaal en de grondtransactie dienen als dekking.

3.1 De plankosten worden gedekt uit de af te sluiten anterieure overeenkomst

Na het vaststellen van het planuitwerkingskader sluit het college met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst, zodat alle te maken gemeentelijke kosten verhaald kunnen worden. Op basis van een plankostenscan wordt direct na afsluiten van de anterieure overeenkomst al een deel van de verwachte plankosten in rekening gebracht. In de plankostenscan worden ook de kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied en de kosten voor het leveren van grond geraamd. Deze kosten kunnen in rekening worden gebracht zodra er een DO aanwezig is voor de inrichting van de openbare ruimte en zodra een taxatie aanwezig is voor de te verkopen grond. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over deze toekomstige betalingsmomenten.

4.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld

Kanttekeningen

1.1 Het bedrijfsbelang van Nutricia moet worden gerespecteerd

Over het plangebied loopt een geluidzone van Nutricia. Om deze reden gaat het planuitwerkingskader aan de zijde van de Eerste Stationsstraat 185 uit van (commerciële) werkruimtes in plaats van woningen. Daarnaast moeten de woningen op een dusdanige manier geïsoleerd worden dat de bedrijfsvoering van Nutricia niet in het geding komt. Hiervoor heeft de ontwikkelende partij een zogenaamde ‘toolbox geluid’ ontwikkeld, dat als bijlage bij het planuitwerkingskader is gevoegd.

1.2 Het gebied kent een hoge geluidbelasting

Door de ligging tussen de A12, Nutricia en de Dr. J.W. Paltelaan kent de locatie een hoge geluidbelasting. Het college zal daarom naar verwachting moeten verantwoorden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of daarmee mag worden afgeweken van de wettelijke standaardwaarden.

2.1 Het aan te vragen projectbudget betreft een raming

Voor de Eerste Stationsstraat 185 is momenteel nog geen ontwerp beschikbaar, maar alleen een massastudie. Hierdoor is voor zowel de te maken plankosten als de kosten voor ingrepen in het openbaar gebied een raming gemaakt op basis van kengetallen. Zodra een definitief ontwerp beschikbaar is voor zowel de openbare ruimte als het deel van de ontwikkelaar kunnen de daadwerkelijke kosten worden berekend, onder andere door het uitvoeren van een meer gedetailleerde SSK-raming (standaard systematiek kostenraming). In de anterieure overeenkomst die wordt afgesloten met de ontwikkelaar is opgenomen dat een verrekening van de te verhalen kosten zal plaatsvinden op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Doordat gewerkt wordt met een raming is een risico aanwezig dat de daadwerkelijke kosten uiteindelijk hoger uitvallen dan nu voorzien ten behoeve van het projectbudget. Voor de te verkopen grond is gebruik gemaakt van een voorlopige waardebeoordeling, opgesteld door een taxateur. Ook hiervoor geldt dat de daadwerkelijke prijs bepaald zal worden zodra de definitieve ontwerpen beschikbaar zijn, vanaf dat moment zal een uitgebreide taxatie plaats vinden om de daadwerkelijke verkoopprijs te bepalen.

Financiën

De financiële kaders voor faciliterend grondbeleid projecten zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Daarin is bepaald dat wanneer in een project in een fase het benodigd budget meer dan € 100.000,- bedraagt, de raad daarover moet besluiten.

Om te komen tot het omgevingsprogramma en tot het vast te stellen planuitwerkingskader voor de Eerste Stationsstraat 185, is op 8 november 2023 met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst afgesloten en vervolgens op 6 maart 2025 een allonge met een looptijd

tot 31 augustus 2025. Voor de projectperiode 1 september 2025 tot en met 2029 wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

De totale uitgaven voor de periode 2025-2030 bedragen € 675.867,- te weten € 600.867,- plankosten en € 75.000,- voor de aanpassing van een bestaande parkeerplaats en inrit. De kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied komen volledig ten laste van ArthurArmstrong ZM 185 B.V. Er vindt verrekening plaats op basis van werkelijke lasten. Via de intentie- en anterieure overeenkomst wordt voor de periode 2025-2030 nog in totaal een bedrag van € 337.900,- aan plankosten verhaald.

Aan ArthurArmstrong ZM 185 B.V. wordt een perceel grond verkocht. De opbrengst hiervan bedraagt naar verwachting circa € 650.000,- op basis van een grondwaardeadvies, waarvan een gedeelte (€262.967,-) nodig is om de plankosten te dekken.

In onderstaand overzicht zijn de kosten en opbrengsten voor de periode 2025-2030 weergegeven:

Kosten	Bedrag
Plankosten	€ 600.867
Inrichten openbaar gebied	€ 75.000
Totaal	€ 675.867

Opbrengsten	Bedrag
Kostenverhaal	€ 337.900
Financiële bijdrage	€ 75.000
Verkoop grond	€ 649.393
	€ 1.062.293

Positief resultaat	€ 386.426
---------------------------	------------------

Het project levert over de periode 2023-2029 een verwacht eenmalig positief resultaat op van € 386.426,- nominale waarde. Dit resultaat wordt aan het einde van het project verantwoord in het resultaat grondbeleid op programma 7. Inrichting van de Stad.

Naar verwachting zullen de beheer- en onderhoudslasten voor het openbaar gebied niet stijgen als gevolg van dit voorstel. Zodra een definitief ontwerp beschikbaar is voor het openbaar gebied en voor het bouwplot wordt een definitieve berekening gemaakt wat de gevolgen zijn voor de beheer- en onderhoudslasten.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De participatie voor de Eerste Stationsstraat 185 liep gelijk op met de participatie van het omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark / Dr. J.W. Paltelaan. Tijdens die participatie zijn vier stadsbrede bijeenkomsten gehouden, waarbij in de laatste bijeenkomst ook twee mogelijke uitwerkingsmodellen binnen de kaders van het omgevingsprogramma door de ontwikkelaar zijn gepresenteerd. Het model dat de voorkeur had van de meeste aanwezigen, het parkmodel, is op 11 december 2024 door de ontwikkelaar gepresenteerd op een participatieavond. Ook is dit model als basis gebruikt voor het opstellen van het planuitwerkingskader.

De participatie voor de Eerste Stationsstraat 185 is nog niet afgerond. Op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad weliswaar een eindverslag participatie voor het omgevingsprogramma Vernedepark / Paltelaan vastgesteld, maar daarin is aangegeven dat de participatie voor de Eerste Stationsstraat 185 nog verder moet worden afgerond. Er komt daarom nog een bijeenkomst over het voorlopig ontwerp van de ontwikkelaar en het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte, alsmede over de architectuur. Aan de raad wordt nog een eindverslag participatie gepresenteerd, naar verwachting tegelijk met de besluitvorming over de ruimtelijke (BOPA) procedure.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid / circulair bouwen is de ontwikkelaar gevraagd om te onderzoeken in hoeverre materialen van het huidige kantoorgebouw te behouden of te hergebruiken zijn. De ontwikkelaar heeft aangegeven hiernaar onderzoek te willen doen. Dit zal tijdens de uitvoeringsfase (ontwerp) resulteren in een memo / rapport waarin de (on)mogelijkheden op een rij worden gezet.

Bij de verplaatsing of sloop van het gebouw van de kynologenclub wordt allereerst onderzocht of er mogelijkheden voor hergebruik van het gebouw zijn.

In het planuitwerkingskader is in paragraaf 3.6 specifiek ingegaan op de thema's klimaatadaptatie en duurzaamheid. Hierbij gaat het onder andere om de uitgangspunten voor klimaatadaptief, circulair en toekomstbestendig bouwen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

In het Planuitwerkingskader is in paragraaf 3.7 specifiek aandacht voor de toegankelijkheid. Uitgangspunt vanuit de gemeente is dat zowel de te bouwen gebouwen in het plangebied als de openbare ruimte toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking. Hierop worden de plannen in de komende fasen ook getoetst. Toetsing vindt plaats door de toegankelijkheidsraad, in combinatie met de vrijwillige advies commissie (VAC). Deze partijen worden betrokken bij de beoordeling van het VO van de ontwikkelaar en het VO openbare ruimte. Hierdoor kunnen bij de uitwerking naar een DO nog stappen worden gemaakt om de toegankelijkheid in het plan te verbeteren. Het DO wordt ook getoetst door de toegankelijkheidsraad en de VAC om te beoordelen of gevraagde aanpassingen in het DO verwerkt zijn.

Rapportage en evaluatie

Via de rapportage programma's en projecten wordt het college en de raad tweemaal per jaar op de hoogte gebracht van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van het project.

Planning

Na besluitvorming kan in de tweede helft van 2025 worden gestart met de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt de volgende globale planning aangehouden:

Q3 2025:	Vaststelling PUK
Q3 2025:	Afsluiten AOK
Q4 2025:	Opstellen VO door ontwikkelaar
Q4 2025:	Opstellen VO openbare ruimte door gemeente
Q1 2026:	Toetsing VO's en voorbereiding participatie
Q1 2026:	Participatietraject aan de hand van VO's
Q2 2026:	Opstellen DO door ontwikkelaar
Q2 2026:	Opstellen DO openbare ruimte door gemeente
Q2 2026:	Toetsing DO's door gemeente
Q2 2026:	Start BOPA procedure
Q3 2026:	Bindend adviesrecht BOPA gemeenteraad / vaststelling eindverslag participatie
Q3 2026:	Verlening omgevingsvergunning
Q4 2026:	Levering bouwrijpe grond aan ontwikkelaar t.b.v. bouwplan
Q4 2026:	Bezwarentermin, eventueel beroep en hoger beroep
Q1 2027:	Start herinrichting openbare ruimte