

Inspreeknotitie Gemeenteraad Zoetermeer

Harm Mensink – Algemeen Directeur, ArthurArmstrong
Betreft: Ontwikkeling Eerste Stationsstraat 185

Geachte voorzitter, geachte raadsleden,

Dank voor de gelegenheid om in te spreken.

Mijn naam is Harm Mensink, Algemeen Directeur van ArthurArmstrong BV en eigenaar van de locatie 1e Stationsstraat 185. Ik wil u vandaag complimenteren met het voorliggende ontwerp-omgevingsprogramma.

Participatie proces

Wij zijn positief over de wijze waarop dit programma met uitgebreide participatie tot stand is gekomen: zorgvuldig, transparant en in constructieve samenwerking met bewoners, belanghebbenden en de gemeente. Er is informatie opgehaald en er is geluisterd en daar is op een evenwichtige manier rekening mee gehouden. Wat heeft geleid tot een verbeterd plan, dat nu voorligt.

Een sterk landschappelijk en stedenbouwkundig concept, waarin functies logisch zijn geclusterd en het Vernèdepark duidelijk wordt afgebakend en versterkt.

Zo is voor onze locatie de maximale bouwhoogte gehalveerd – van een door de raad geamendeerde 90 naar 45 meter – en wordt het hoogste volume gepositioneerd aan de A12 richting het park, op afstand van het Oude Dorp en Nutricia. Daarmee ontstaat een goed evenwicht tussen stedelijke vernieuwing en ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan krijgt het gebied de invulling die Zoetermeer nodig heeft.

Nutricia

Juist ten aanzien van de zorgen van Nutricia is constructief meegedacht. Vergelijkbaar met hoe Nutricia zelf het Nieuwe Dorp heeft vormgegeven, wordt aan hun zijde van het bouwvolume een kantoorgebouw gepositioneerd dat functioneert als een logische barrière tussen Nutricia en de woonfuncties.

Net als bij een deel van de woningen in het Oude Dorp en de woningen in het Nieuwe Dorp, hebben ook wij te maken met de vergunde milieucontouren van Nutricia, die we

uiteraard zullen respecteren. We zijn ervan overtuigd dat we dit met technische maatregelen op een zeer goede manier kunnen oplossen, zoals dat ook elders in het land is gedaan.

Van een verdere verzwaring en inperking van de mogelijkheden bij Nutricia, door de komst van woningbouw op onze locatie is geen sprake. Immers er is dichterbij (al ruim honderd jaar) sprake van woningbouw en deze is voor haar (toekomstige) milieuruimte maatgevend.

Zolang beide partijen opereren binnen de geldende regels, normen en wetgeving, kan er geen sprake zijn van overlast.

Verkeer

Parkeren en afwikkeling van verkeer is altijd een belangrijk onderwerp en is ook uitgebreid benoemd in het participatietraject. Om deze reden hebben we in 2020 al onderzoek laten uitvoeren door Mobycon voor het toenmalige plan met 320 woningen en voorzieningen. Op basis van dat onderzoek bleek dat er binnen de huidige verkeerscapaciteit ruim voldoende ruimte zou zijn voor het toevoegen van 320 woningen op onze locatie.

Ongeacht de nu voorgenomen ontwikkelingen, zien ook wij dat de verkeerssituatie rondom het gehele plangebied nu al aandacht vraagt. We zijn ook verheugd te constateren dat de gemeente hierin actie onderneemt, bijvoorbeeld door de gerealiseerde nieuwe ontsluiting voor het vrachtverkeer van Nutricia en recent met de voorgenomen aanpassingen aan de kruising Paltelaan – Eerste Stationsstraat.

Dit laat onverlet dat in het vervolgtraject dit onderwerp nader zal moeten worden onderzocht en blijvend gemonitord om daarmee de huidige knelpunten weg te nemen en mogelijke nieuwe knelpunten te voorkomen. Immers ieder verkeersslachtoffer is er een te veel.

Grondruil

In het traject hebben wij van meet af aan een positieve grondhouding gehad, ook ten aanzien van een mogelijke grondruil. De gemeente heeft op dit punt in een vroeg stadium een advies gevraagd aan een onafhankelijke specialistische partij. De uitkomst – zoals ook toegelicht in de memo van de wethouder – is op meerdere aspecten afwijzend. Daarom is er verder gewerkt aan het omgevingsprogramma zoals dat nu voorligt.

Opnieuw teruggrijpen naar de discussie over grondruil voelt als *'terug bij af'*. Het lost niets op, integendeel:

Enkele aandachtspunten:

- Het zorgvuldig opgebouwde landschappelijk en stedenbouwkundig concept valt uiteen.
- Een sporthal op de locatie aan de 1e Stationsstraat is, onder andere vanwege de aanwezige drukwaterleiding ruimtelijk niet mogelijk.
- De Jeu-de-Boulevereniging handhaven op haar huidige plek wordt vrijwel onmogelijk omdat de sporthal dan deels over hun terrein is geprojecteerd.
- De ALTV komt met haar reeds bestaande, geplande en vergunde padelbanen in de knel.
- De wijk Driemanspolder heeft nu al bedenkingen geuit tegen de thans voorziene bouwhoogtes aan de Paltelaan.
- Belangengroep Vernèdepark is tegen elke vorm van hoge woonbebouwing.
- Geluidsreductie van de A12 richting het Oude Dorp blijft achterwege. De geplande woonbebouwing draagt juist bij aan een reductie van -3 dB, wat als een halvering van geluid wordt ervaren.
- Kapitaalvernietiging, bij een grondruil zullen grote delen van, zo niet het gehele participatieproces moeten worden overgedaan.

Nu alsnog inzetten op grondruil resulteert naar verwachting in een vertraging van 2 tot 3 jaar om weer te komen tot het moment in de ontwikkeling waar we nu zijn – met alle risico's van dien. Risico's die juist nu zorgvuldig zijn ondervangen.

Tot slot

Wij zijn al sinds 2019 in gesprek en werken met de gemeente aan deze locatie 1^e Stationsstraat. Verdere vertraging als gevolg van het alsnog afwijken van de gekozen route en vastgestelde planning is voor ons moeilijk te dragen en lastig te begrijpen – en niet uit te leggen aan de ruim 900 gegadigden die zich inmiddels al hebben ingeschreven voor de ontwikkeling op onze locatie.

Geachte raad,

U heeft een plan voor u liggen dat zorgvuldig is opgebouwd, voldoende breed gedragen wordt, én uitvoerbaar is. Laten we dat koesteren.

Dank u wel.

Zoetermeer 2 juni 2025