

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Advies instemming BOPA Edisonpark 2026-031634
Auteur	Brigit de Jonge – Karin Kampmeijer +31793469649 - +31793468850 B.J.de.Jonge@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Ambtelijk opdrachtgever	Duijts, S.
Portefeuillehouder	Burgemeester Bezuijen
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Velzen

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Vernelling ontwikkelmogelijkheden Kwadrant B&F d.d. 29 mei 2017 Raadsvoorstel Definitief ambitiedocument Kwadrant B&F d.d. 5 maart 2018 Raadsvoorstel Vaststellen grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark d.d. 6 april 2021 Raadsvoorstel Edisonpark d.d. 8 juli 2024
Samenvatting	De raad wordt gevraagd om advies met instemming te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van maximaal 533 woningen in de nieuw te bouwen woonwijk 'Edisonpark'. De aanvraag omgevingsvergunning omvat ook de realisatie van een nieuwe verkeersroute 'de Edisonboog', welke de op te heffen Edisonstraat (voor zover gelegen tussen de Van der Hagenstraat en de Australiëweg) vervangt. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2024 de kaders voor deze herontwikkeling vastgesteld met onder andere de vaststelling van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan. De realisatie van de nieuwe woonwijk met de daarbij behorende verkeersmaatregelen past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan van de gemeente. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vereist. De aangevraagde omgevingsvergunning gaat alleen over de planologische afwijking die nodig is om de nieuwe woonwijk te realiseren. Ten behoeve van de vergunningsaanvraag is een 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo)' opgesteld. Later in de tijd wordt gefaseerd de procedure doorlopen voor de bouwactiviteit (de bouwvergunningen). Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Nadien is deze meerdere keren geactualiseerd. Zodra meer dan 25 zelfstandige

	woningen worden gebouwd is advies met instemming van de gemeenteraad nodig. De realisatie van Edisonpark valt binnen deze activiteit, waardoor het noodzakelijk is om deze formele stap te doorlopen.
Bijlagen	1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning woningbouw Edisonpark en Edisonboog 2. Goflo project nieuwbouw Edisonpark Zoetermeer 3. Stedenbouwkundig plan Edisonpark 4. Beeldkwaliteitsplan Edisonpark

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Advies instemming BOPA Edisonpark
2026-031634

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2026

besluit

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 5 maart 2026 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' om de realisatie van maximaal 533 woningen in het plangebied 'Edisonpark' en de realisatie van een alternatieve verkeersroute 'de Edisonboog' mogelijk te maken.

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 16 juli 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 5 maart 2026 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend (bijlage 1) voor de realisatie van maximaal 533 woningen in het 'Edisonpark' en de realisatie van een alternatieve verkeersroute 'de Edisonboog', welke de op te heffen Edisonstraat (voor zover gelegen tussen de Van der Hagenstraat en de Australiëweg) vervangt.

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 artikel 16.15 tot en met artikel 16.16 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad aangeven voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten hij als adviseur moet worden aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad een advies met instemming moet verlenen voordat het college een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan verlenen. Als de gemeenteraad niet instemt 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. Nadien is deze meerdere keren geactualiseerd.

Eén van de aangewezen activiteiten is het realiseren van woningbouw: zodra meer dan 25 zelfstandige woningen worden gebouwd is advies met instemming van de gemeenteraad verplicht. De realisatie van de maximaal 533 woningen in Edisonpark valt binnen deze activiteit.

Beoogd effect

Door het afgeven van advies met instemming kan het college de omgevingsvergunning voor de realisatie van maximaal 533 woningen en de realisatie van de alternatieve verkeersroute de 'Edisonboog' verlenen.

Met het gevraagde besluit wordt ook invulling gegeven aan de doelstelling in de visie Zoetermeer 2040 om meer diversiteit en spreiding van verschillende typen woningbouw in elke wijk te realiseren (Hoofdpijn 1: Zoetermeer is mijn thuis).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 5 maart 2026 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' om de realisatie van maximaal 533 woningen in het plangebied 'Edisonpark' en de realisatie van een alternatieve verkeersroute 'de Edisonboog' mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat:

- als gevolg van het plan geen onevenredig nadelige omgevingseffecten in de omgeving te verwachten zijn;
- uit de bijgevoegde goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) blijkt dat de voorgenomen woningbouw goed in te passen is in de omgeving en daarmee een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen gegarandeerd kan worden (bijlage 2); en
- voor de bedrijven in de directe omgeving alternatieve routes beschikbaar zijn en blijven voor het goederentransport richting de A12 en tussen de noordelijke en zuidelijke bedrijventerreinen.

1.2 Het plan past binnen eerder vastgestelde kaders van de gemeenteraad

De aanvraag omgevingsvergunning past binnen de kaders die uw gemeenteraad eerder heeft meegegeven voor het project Edisonpark. De kaders zijn (o.a.) vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2024, waar uw raad een herziene grondexploitatie Edisonpark, een gewijzigd woningbouwprogramma voor Edisonpark, een definitief stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld (bijlage 3 en 4).

De aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend is bedoeld om planologisch af te kunnen wijken van het gemeentelijke omgevingsplan. In het omgevingsplan hebben de gronden momenteel (voornamelijk) een recreatieve bestemming, groen en water, waardoor de bouw van woningen en de aanleg van de Edisonboog niet toegestaan is.

Door de omgevingsvergunning te verlenen wordt het stedenbouwkundig plan nu ook juridisch verankerd als toegestane afwijking van het omgevingsplan.

1.3 Er ontstaat een juridisch-planologische basis voor toekomstige aanvragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten

Het Edisonpark wordt in vier verschillende fases ontwikkeld. Voordat iedere bouwfase start, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd en verleend worden. De (bouw)aanvragen worden niet alleen getoetst aan de nu voorliggende planologische afwijking (de omgevingsvergunning), maar ook aan het door uw raad op 8 juli 2024 vastgestelde beeldkwaliteitsplan en de herziene grondexploitatie. Hiermee wordt gegarandeerd dat toekomstige bouwaanvragen passend zijn binnen de stedenbouwkundige kaders, juridische kaders, financiële kaders en kaders voor beeldkwaliteit.

1.4 Het knippen van de Edisonstraat betekent een groen en ongedeeld plangebied

Onderdeel van de planvorming voor Edisonpark is dat de bestaande Edisonstraat, gelegen tussen de Van der Hagenstraat en de Australiëweg, wordt opgeheven (= een knip). Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer gerealiseerd in de oksel van de Australiëweg met de Oostweg: de Edisonboog.

Met de knip van de Edisonstraat wordt er een aaneengesloten woongebied met een groen binnenterrein gecreëerd, waar vooral voetgangers en fietsers de ruimte hebben.

Kantttekeningen

1.1 Het knippen van de Edisonstraat betekent dat de route voor lang en zwaar verkeer (LZV-route) aangepast wordt en een beperkte omrijdbeweging ontstaat voor automobilisten en transport tussen de noordelijke en zuidelijke bedrijventerreinen.

Met het knippen van de Edisonstraat is er geen rechtstreekse verbinding meer tussen de noordelijke en zuidelijke bedrijventerreinen. Wel behouden de bedrijventerreinen afzonderlijk hun route naar de dichtstbijzijnde snelweg, de A12. Verkeer dat voorheen over de Edisonstraat reed tussen Hoornershage en Zoeterhage zal in de toekomst iets om moeten rijden. Door de knip van de Edisonstraat verdwijnt de 'LZV-route', bestemd voor lange en zware voertuigen. De

Edisonboog biedt een goed alternatief. Voor deze weg zal een aanvraag bij de Rijksdienst voor het Wegverkeer worden gedaan om de 'LZV-route' over de Edisonboog te leiden. Voor sommige bedrijven op Hoornershage en/of Zoeterhage kan dit betekenen dat sommige transporten wellicht iets meer tijd in beslag nemen.

1.2 De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen langs de Australiëweg en Oostweg is hoger dan de standaardwaarde.

De nieuw te bouwen woningen langs de Australiëweg en Oostweg krijgen te maken met geluidbelasting door het doorgaande wegverkeer op deze wegen. Voor de woningen aan de Oostweg komt daar geluidbelasting bij vanwege de activiteiten van Silverdome en 'On the Rocks'. Opgemerkt wordt dat On the Rocks momenteel niet meer operationeel is, maar op grond van het omgevingsplan kan de bedrijfsvoering wel weer gestart worden.

De standaardwaarde voor nieuwbouwwoningen langs met name de Oostweg wordt als gevolg van de geluidsbronnen overschreden. De geluidbelasting op de woningen blijft wel onder de wettelijke grenswaarden. Door middel van een goede isolatie van de woningen kan een goede binnenwaarde in de woningen worden bereikt. Vrijwel alle woningen hebben een geluidsluwe zijde. Voor enkele woningen moeten (beperkte) maatregelen genomen worden.

Financiën

Op 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad een (herziene) grondexploitatie Edisonpark vastgesteld, alsmede een gewijzigd woningbouwprogramma, definitief ontwerp stedenbouwkundig plan én beeldkwaliteitsplan. Tijdens de raadsbehandeling is het besluit geamendeerd en is de Edisonboog toegevoegd aan de besluitvorming. Het budget voor de aanleg van de Edisonboog is vervolgens bij het eerstvolgende Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) toegevoegd aan de grondexploitatie. De nu voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit met onderbouwing voor Edisonpark, alsmede de nog aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen door de ontwikkelcombinatie zijn passend binnen dit financiële kader, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het project Edisonpark heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners gevolgd. In paragraaf 11.2.1 van de GoFlo is beschreven welk participatietraject is gevolgd ten behoeve van het opgestelde stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan. In het kort zijn de volgende stappen gezet:

1. November 2021: procesvoorstel participatie vastgesteld door het college;
2. 8 december 2021: digitale informatiebijeenkomst en online enquête Edisonpark;
3. 9 tot en met 23 december 2021: online participatie;
4. 12 november 2024: inloopbijeenkomst.

Omdat in het voortraject geparticipeerd is over de plannen, heeft er ten behoeve van de omgevingsvergunning geen participatie meer plaats gevonden.

Gedurende de uitvoering van het project worden bewonersbrieven en brieven aan de bedrijven op de omliggende bedrijventerreinen verstuurd. Ook wordt de projectwebsite ([Edisonpark | Gemeente Zoetermeer](#)) bijgehouden. Bovendien zal de ontwikkelcombinatie per fase informatie over de verkoop verstrekken. Indien nodig zullen gemeente en ontwikkelcombinatie de belanghebbenden informeren over de concrete plannen.

Dit raadsbesluit wordt elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Conform de Participatieverordening Zoetermeer 2022 is geparticipeerd bij het opstellen van het

stedenbouwkundige plan en het Beeldkwaliteitsplan. Participatie over het voorliggende raadsbesluit is niet nodig.

Duurzaamheid

Edisonpark wordt duurzaam en groen ingericht. De woningen worden energiezuinig gebouwd en centraal in het projectgebied wordt een parkzone ingericht met stromend water. Verder wordt zo veel mogelijk natuurinclusief gebouwd (bijvoorbeeld door nestkasten in de gevel te integreren).

Platte daken in Edisonpark worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Deze daktuinen staan in verbinding met de parkzone en/of de collectieve hoven. Doelstelling is om zoveel als mogelijk energieneutraal te werken.

Daarnaast geldt de wettelijke verplichting om gasloos te bouwen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Alle woningen en de buitenruimte in het plangebied zijn toegankelijk voor personen met een functiebeperking. De openbare ruimte in het plangebied is toegankelijk voor personen met een functiebeperking. Dit is in lijn met de instructieregel uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) waarin staat dat rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een beperking (paragraaf 5.1.8. Bkl). De inrichtingsplannen worden getoetst door onder andere de Raad voor Fysieke Toegankelijkheid en geborgd door team Toegankelijkheid Zoetermeer.

Rapportage en evaluatie

Dit project is opgenomen in de Voorgangsrapportage Programma's en Projecten. Totdat het afgerond is, wordt in dit document periodiek (2x per jaar) over de voortgang gerapporteerd.

Planning

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht wordt gevolgd. Dit betekent dat het college van B&W het ontwerpbesluit om de vergunning te verlenen gedurende 6 weken ter inzage legt. Voor eind mei zal dit gebeuren. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

Nadat de eventuele zienswijzen zijn afgehandeld en nadat uw raad een advies met instemming heeft verleend, neemt het college van burgemeester en wethouders het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen. Tegen dit besluit staat beroep en (eventueel) hoger beroep open.

Als eventuele zienswijze(-n) worden ingediend, wordt uw raad zo spoedig mogelijk inhoudelijk geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijze(-n).

Het ontwerpbesluit en de te verlenen omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het gemeenteblad (via officiële bekendmakingen.nl). De omgevingsvergunning treedt de dag na publicatie in werking. Na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, kan de ontwikkelcombinatie de omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteiten aanvragen.