




## Raadsvoorstel planuitwerkingskader Eerste Stationsstraat 185

<b>Contactgegevens</b>	<b>Portefeuillehouder:</b> Wethouder R. Weerwag	<b>Behandelend ambtenaar:</b> Maarten Middelbeek +31793468464 <a href="mailto:M.J.Middelbeek@zoetermeer.nl">M.J.Middelbeek@zoetermeer.nl</a>	<b>Raadsadviseur:</b> Bas Wijnsouw +31 79 3468544 <a href="mailto:B.j.wijnsouw@zoetermeer.nl">B.j.wijnsouw@zoetermeer.nl</a>
	<b>Mede-portefeuillehouder (s)</b>		
<b>Aard bijeenkomst</b>	Reguliere commissie Stad		
<b>Programma</b>	7. Inrichting van de stad		
<b>Status inclusief voorlopige planning</b>	 Beeldvorming Nvt	 Oordeelsvorming en Advisering 6-10-2025	 Besluitvorming 13-10-2025
<b>Doel bespreking</b>	Onderling debat tussen commissieleden en reactie college		
<b>Advies commissie</b>	Advies volgt na commissiebehandeling		
<b>Toelichting</b>	<p><b>Inleiding</b>                      Bij het instemmen met het omgevingsprogramma voor het Vernèdepark is besproken dat er op de kavel van Eerste Stationsstraat 185 ruimte komt voor woningbouw en werkruimtes. Met het voorliggende planuitwerkingskader stelt de gemeenteraad vast waaraan komende bouwplannen getoetst kunnen worden.</p> <p><b>Ruimtelijke kaders voor de Eerste Stationsstraat 185</b>                      Het huidige pand op de Eerste Stationsstraat 185 is onderdeel van het historische lint van Zoetermeer. Met de nieuwe PUK komt er ruimte voor 150-200 woningen met name in het betaalbare en sociale segment. Daarnaast komt er ook ruimte voor (commerciële) werkruimten.</p> <p>De kaders sluiten aan bij het omgevingsprogramma, maar ook bij de andere gemeentelijke visies zoals Zoetermeer 2040 en de Woonvisie. Verder is dit planuitwerkingskader opgesteld om regie te houden op de plannen van de ontwikkelaar die al bekend zijn.</p> <p>Belangrijke randvoorwaarden uit de PUK zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een gebouw als een baksteen in het park dat past binnen het historische lint en de groene omgeving.</li> <li>- Als buffer Nutricia en de woningen komen aan de kant van de Eerste stationsstraat werkruimten.</li> <li>- Toegankelijk en bereikbaar, met voldoende parkeerruimte voor fiets en auto.</li> <li>- Aansluitend op de benodigde klimaat adaptieve en milieutechnische kanten, genoeg schaduw, ruimte voor water en circulair bouwen.</li> <li>- Een stedelijke gebouw met een levendige plint en een trapsgewijze opbouw.</li> </ul> <p>Een belangrijke buur van het nieuwe gebouw is Nutricia. Samen met de opdrachtgever zoekt de gemeente naar een passende manier om de twee goed samen te laten gaan. Hiervoor wordt sterk geluidsisolerend gebouwd, zodat de werkzaamheden van Nutricia niet in het geding komen. Maar de gemeente houdt het recht om te bepalen of het geluid een te grote inbreuk is op het woon- en leefklimaat.</p> <p><b>Financiën en grond verkoop</b>                      De plankosten en overige kosten die gemaakt worden met de uitvoering van dit plan komen uit op €675.867. Maar door afspraken over kostenverhaal in de anterieure overeenkomst en de verkoop van gronden aan de ontwikkelaar komt het uiteindelijk resultaat op een positieven balans van €386.426.</p>		

	<p><b>Vervolg en start bouw</b></p> <p>Na het vaststellen van de PUK kan er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar worden gesloten, omdat er dan duidelijk kaders zijn voor de toekomstige bouw. Vervolgens zal er participatie plaatsvinden, door de ontwikkelaar. Daarnaast zal de raad op een gegeven moment een advies met instemming afgeven voor de omgevingsvergunning en de buitenplanse bouwactiviteit. De daadwerkelijke ontwikkeling zal naar verwachting beginnen in 2027.</p>
<p><b>Achtergrondinformatie</b></p>	<p><a href="#">Raadsbesluit</a> instemming met omgevingsprogramma Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan, vaststelling eindverslag participatie en intrekking kavelpaspoort Eerste Stationsstraat 185 d.d. 2 juni 2025</p>