

## Verslag

### Gesprekstafel Woningbouw Eerste Stationsstraat 185

Datum: 17 februari 2021  
Tijd: 19.30 – 21.30 uur  
Locatie: online via MS Teams

#### Aanwezigen

- Ongeveer 20 omwonenden
- 4 vertegenwoordigers verenigingen Vernedepark
- 3 raadsleden (toehoorders)
- vertegenwoordigers gemeente Zoetermeer, waaronder wethouder Paalvast
- vertegenwoordigers ontwikkelaar ArthurArmstrong
- gespreksleider Anouschka Laheij

#### Wat ging eraan vooraf

De bewoners van de woningen en de bedrijven die uitzien op de kavels en/of gesitueerd zijn in de directe omgeving hebben rond 21 januari 2021 een brief ontvangen over het plan voor woningbouw aan de Eerste Stationsstraat 185. Daarin stond de oproep voor aanmelding van buurtvertegenwoordigers voor de vorming van een online gesprekstafel. Er zijn 1.670 brieven verspreid.

Door de coronamaatregelen heeft het college besloten dat alle participatie in principe online verloopt, dus geen fysieke bijeenkomsten. De participatie verloopt via het participatieplatform Doemee, zie <https://doemee.zoetermeer.nl>. De gemeente heeft goede ervaringen met dit platform. Het platform wordt steeds verder uitgebreid. Bewoners geven aan het 'gesprek' met de gemeente te missen. Daarom organiseerden we op 17 februari 2021 eerst een online gesprekstafel met een kleine groep omwonenden als klankbordgroep. Daarna volgt vanaf 8 maart 2021 gedurende 2 weken de participatie met alle omwonenden via Doemee.

Naast het participatieplatform is ook de website van de gemeente Zoetermeer te raadplegen om algemene informatie over het project te bekijken. Dit kan via [www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat](http://www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat).

Het uitgangspunt voor de participatie is dat het gaat om raadplegen. Dit betekent dat binnen de gestelde kaders bewoners wordt gevraagd hun meningen en suggesties te uiten ten aanzien van het plan. De uitgangspunten omtrent hoogte en programma zijn vastgesteld door de raad en staan vast.

#### Programma gesprekstafel

- Kennis maken
- Interview met wethouder Paalvast
- Introductie Harm Mensink, directeur ArthurArmstrong
- Toelichting bouwplan door Eric Scholman, architect RPHS+
- Toelichting omgeving en participatie door Marijke de Vries, projectmanager gemeente
- Afronding

## Verslag gesprekstafel

### Samenvatting:

Tijdens de ruim 1,5 uur durende bijeenkomst zijn omwonenden door wethouder Paalvast, ontwikkelaar Harm Mensink, architect Eric Scholman en projectleider Marijke de Vries geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Omwonenden gaan in op de voorgenomen planontwikkeling door te reageren en vragen te stellen, direct of via de chat. Een eerste voorzichtige conclusie is dat de aanwezigen geen bezwaar hebben tegen woningbouw op deze locatie, maar wel moeite hebben met een gebouw van deze hoogte en omvang.

Daarnaast geven omwonenden aan dat zij vinden (te) laat door de gemeente betrokken zijn bij de plannen voor hoogbouw. Er heeft geen participatie plaatsgevonden bij het vaststellen van het kavelpaspoort. Omwonenden worden nu bij de planontwikkeling van de Eerste Stationsstraat hiermee geconfronteerd.

Punten van zorg en aandacht zijn: de hoogte, behoud van historisch karakter van de wijk, parkeren, verkeer, aansluiting Vrededepark en bezonning.

De presentaties zijn op 18 februari geplaatst op de website [www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat](http://www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat) en ook terug te vinden via de website van Doemee. De volgende gesprekstafel zal naar verwachting medio april 2021 plaatsvinden. Onderwerp van gesprek zijn hoe de reacties op het plan, zowel via de gesprekstafel als via Doemee zullen worden verwerkt in het plan.

Na de bijeenkomst zijn er via [projectenpmv@zoetermeer.nl](mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl) nog 2 reacties binnengekomen. Deze mails zijn in de bijlage toegevoegd en van een reactie van gemeente/ontwikkelaar voorzien.

Hieronder volgt een overzicht van vragen/reacties die aan de orde zijn geweest tijdens de gesprekstafel. In bijlage 1 wordt puntsgewijs antwoord geven op de vragen gesteld in de chat. Bijlage 2 betreft de uitslag van de polls. Bijlage 3 bevat de nagekomen reacties.

### Vragen en reacties tijdens de bijeenkomst

	Reactie gemeente/ontwikkelaar
<b>Kennismaken</b>	
<p>De externe onafhankelijke voorzitter Anouschka Laheij vraagt een aantal van de online binnengekomen gasten wie zij zijn en hoe men weet van de ontwikkeling. De meeste aanwezigen hebben dit vernomen uit de huis-aan-huisbrief van de gemeente. Anderen hebben via de krant vernomen van de ontwikkeling.</p> <p>Een bewoner meldt dat de website niet gereed was ten tijde van de bezorging van de bewonersbrief. Hier is een mailreactie op gestuurd en de wethouder heeft dit in de bijeenkomst uitgelegd.</p> <p>Er volgt een korte poll met 3 vragen. De deelnemers kunnen de poll m.b.t. de bouwplannen lastig beantwoorden, omdat aanwezigen nog onvoldoende weten wat de bouwplannen inhouden.</p>	
<b>Gesprek met wethouder Paalvast</b>	
<b>Wethouder Paalvast</b>	<p>Wethouder Paalvast licht a.d.h.v. een aantal vragen van de gespreksleider de ambitie/uitdaging van de gemeente Zoetermeer t.a.v. woningbehoefte toe.</p> <p>In Zoetermeer is een groot tekort aan woningen. De komende 10 tot 15 jaar zijn 10.000 nieuwe woningen nodig. Zoetermeer is gegroeid door steeds nieuwe wijken in weilanden te bouwen. Omdat</p>



<p>Zoetermeer tegen haar grenzen is aangegroeid kan dat niet meer. Daarom kijken we nu naar ruimte in de stad.</p> <p>Omdat de ruimte in de stad beperkt is, is hoogbouw nodig. We moeten de hoogte in om voldoende woningen te realiseren die ook betaalbaar zijn. Daarnaast vraagt hoogbouw minder ruimtebeslag waardoor we het groen kunnen ontzien. Zoetermeeders geven aan erg veel waarde te hechten aan onze groene stad.</p> <p>Uitgangspunten bij de planvorming zijn de door de gemeenteraad vastgestelde hoogtevisie, de solitaire locaties die voor woningbouwherontwikkeling in aanmerking komen en het kavelpaspoort.</p>	
<p>U noemt Woningnood: is dat niet gewoon gevolg van falend beleid?</p>	<p>Iedereen ziet in eigen omgeving dat er woningnood is, daarom is het echt zaak te bouwen, met de geplande 10.000 nieuwe woningen lossen we het zelfs niet op.</p>
<p>Er komen geen koopwoningen?</p>	<p>Nee, in principe gaat het om huur. Als er veel vraag naar blijkt, kunnen alsnog koopwoningen worden aangeboden.</p>
<p>Er komt er dus een hoge woontoren? Dat is een gegeven?</p>	<p>Het eerlijke verhaal is ja: dat is vaststaand feit, er is uitspraak van de raad dat een hoogte van maximaal 90m mogelijk is vastgelegd in het kavelpaspoort voor deze locatie.</p>
<p>Welke ruimte is er nog?</p>	<p>Hoogte van 90m is maximum, het is aan de ontwikkelaar hoe hiermee om te gaan. We hebben ook niet veel andere locaties, ruimte is beperkt, we kiezen ook elders voor verdichting, het moet goed inpasbaar zijn. De zorgen zijn begrijpelijk.</p>
<p>Is er participatie geweest over het kavelpaspoort?</p>	<p>Nee, hierover is geen participatie geweest. Het kavelpaspoort zat in 2019 bij het raadsvoorstel over het nieuwe zwembad (er werd besloten over de Eerste Stationsstraat én over het zwembad), Eerder is door vorig college besloten over solitaire locaties, deze zijn in 2017 vastgesteld door raad.</p>
<p>Zorg over aantasting historisch karakter buurt verlies (chatopmerking behandeld)</p>	<p>Die zorg is terecht, de woontoren is hoog, de overgang naar laagbouw is zeker aandachtspunt. We moeten goed kijken hoe we dat inpassen. We gaan hier graag over in gesprek.</p>
<p>Wethouder spreekt over woningnood, dat is onjuist, 90m behoorlijke hoogte? Nee onbehoorlijke hoogte. Samenspraak: wassen neus, geen samenspraak geweest over kavelpaspoort, op papier realiseert niemand zich wat dit betekent pas als je op de plek staat zie je het. Onzin te praten over aansluiting 90m op bebouwing laagbouw dorp. Grote stap overgeslagen, daar moet je bewoners over raadplegen, niet flauw terugwijzen naar raadsbesluit. Ook onzin dat er geen andere locaties zijn. Chat: waarom dit niet in modern gebied?</p>	<p>Als wethouder voor de hele stad weeg ik het algemeen belang af tegen individuele belangen. Er is echt woningnood. De maximale hoogte van de woontoren naar 90 meter is door de raad voorgesteld via een amendement die met een ruime meerderheid is aangenomen, dus er is wel degelijk over gesproken in de raad.</p> <p>Over de opmerking dat dit echt een ander stukje Zoetermeer is: de inpassing in het oude dorp is een punt van aandacht. Locaties liggen niet voor het oprapen: wat kunnen we ontwikkelen met versnellingsagenda, een aantal locaties is hierbij naar voren gekomen zoals deze, het stond al tijdje op de agenda dat hier woningbouw moet komen.</p>
<p>Welke zin heeft het nog deze</p>	<p>De kaders zijn vastgelegd en binnen de kaders wordt</p>



bijeenkomsten, komt vreemd over. Waar zit nog de marge? Het plan ligt vast, waarom niet eerst in overleg met omwonenden voordat hoofdlijnen zijn vastgelegd?	raadplegend geparticipeerd. Dit houdt in dat belanghebbenden suggesties en zienswijzen kenbaar kunnen maken over vorm, kleur, materialisatie, programma, openbare ruimte.
Wat is de functie van alle documenten die worden geproduceerd, hoogbouwvisie 45 kantjes, op van alles toetsen, die hoogbouwvisie is alleen gebruikt om dit plan door te zetten, welstandsnota moeten wij in oude dorp aan houden, worden wij mee geconfronteerd, procedure voor uitbouw achter de rug, met iemand van de gemeente met compassie voor oude dorp gesproken hoe kan het nu zo anders worden met deze hoogbouw?	U heeft een punt. De hoogbouwvisie is niet altijd leidend en hoeft niet altijd maximaal gevolgd te worden. College heeft qua bouwhoogte aanvankelijk 60m bepaald, maar de gemeenteraad heeft dit aangepast naar 90m.  Waar de Raad aan denkt is wel richtinggevend. De voorliggende opzet is getoetst bij/afgestemd met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Het definitieve bouwplan zal ook getoetst worden door de CRK..
<b>Introductie Harm Mensink, directeur Arthur Armstrong</b>	
<p>Ontwikkelaar Arthur Armstrong heeft de locatie in 2018 gekocht van de vorige eigenaar.</p> <p>Arthur Armstrong is een beleggende ontwikkelaar: zij zijn betrokken voor langere tijd. Het is niet de bedoeling het gebouw na oplevering te verkopen. We hebben op basis van de hoogbouwvisie, solitaire locaties en kavelpaspoort een plan ontwikkeld dat past binnen deze kaders.</p> <p>Het moderne complex en de oude bouwstijl van het dorp kunnen goed samengaan. De architect heeft het ontwerp ingepast in de huidige omgeving. Het ontwerp moet in ieder geval voldoen aan de beleidskaders van de gemeente. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) moet ook akkoord geven.</p>	
Kynologenclub: De bouw is gepland over de locatie van het clubhuis van de kynologenclub, wat houdt dit in voor hen? Zij zijn hier niet van op de hoogte.	De locatie van de kynologenclub is onderdeel van het in de Intentieovereenkomst (IOK) benoemde 'studiegebied'. De ontwikkelaar en gemeente zullen met de kynologenclub in gesprek gaan over de bouwplannen en de consequenties voor de club. Daarbij zullen ze met een passende oplossing moeten komen voor de kynologenclub in het geval deze vanwege de nieuwbouw zou moeten worden verplaatst. Op dit moment is er hierom binnen de plannen rekening gehouden (ruimte gereserveerd) voor een eventuele huisvesting van de kynologenclub in het nieuwe gebouw. Of dit haalbaar is en hoe dit vorm kan krijgen zullen partijen in het vervolg gezamenlijk nader moeten uitwerken.
<b>Toelichting bouwplan door Eric Scholman, architect</b>	
<p>Zie presentatie.</p> <p>Aan de hand van de presentatie legt Eric Scholman uit welke keuzes er zijn gemaakt bij de planontwikkeling. Er is een analyse gemaakt van de bestaande situatie. Er is gekeken naar de ligging t.o.v. de bestaande woningen en de gebouwen van Nutricia, het Venedepark, de A12 en het spoor. Op basis daarvan is eerst een visie gemaakt en vervolgens een plan. Verder hebben er eerste onderzoeken plaatsgevonden naar verkeer en parkeren, wind, geluid en bezonning.</p> <p>De aansluiting van de hoogbouw op de bestaande laagbouw is op te lossen. In de volgende bijeenkomsten zal hier ook nader op worden ingegaan. Het pand wordt een markant eigentijds gebouw met ongeveer 300 appartementen. Het parkeren voor de toekomstige bewoners en bezoekers vindt plaats op de eigen locatie. De intentie is dat het pand een verbinding maakt met de</p>	



Eerste Stationsstraat en de kop is van een gerenoveerd park. Het vormt de schakel tussen de bestaande woonbuurt, het park en de grootstedelijke infrastructuur van A12, spoorlijn en station. De toegang naar het complex en de inrichting van het park zijn nog niet uitgewerkt.

De daktuin loopt over in het park en zal ook toegankelijk zijn voor de gebruikers van het park. Hoe groot de woningen worden is nog niet bekend. Het worden in principe allemaal huurwoningen. De bezonningsstudie wordt toegelicht aan de hand van verschillende momentopnames in het jaar die in de presentatie zijn opgenomen.

Het voorlopig ontwerp wordt pas gemaakt na afronding van de participatie, zodat aanpassingen naar aanleiding van de participatie verwerkt kunnen worden. Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning gedaan omdat er nog geen vastgesteld plan is.

<b>Vragen n.a.v. de presentaties</b>	<b>Antwoorden</b>
Tennisvereniging Besloten is de sporthal niet in de plint te plaatsen, waar komt de sporthal dan?	Wethouder Paalvast: dit is nog in onderzoek bij de gemeente, evenals de locatie van het zwembad De Driesprong.
Tennisvereniging Waarom wordt er zo snel besloten tot het plaatsen van een 90 m hoge toren en moeten wij al jaren wachten op uitbreiding/ vernieuwing van onze accommodatie?	Het plan voor het Venedepark heeft langer op zich laten wachten. In 2021 zal een gebiedsvisie worden opgesteld. Eerste vertrekpunt daarbij was het verdwijnen van zwembad de Driesprong, daarnaast zal er aandacht worden besteed aan de andere gebruikers in het park, zoals de tennisvereniging.
Is overwogen om het plan aan de andere kant van de A12 te bouwen, waardoor het aangezicht van het oude dorp niet wordt aangetast?	Wethouder Paalvast: het is niet overwogen om dit plan aan de andere kant van de A12 te ontwikkelen. Aan de andere kant van de A12 is ook een ontwikkellocatie aan de Eleanor Rooseveltlaan.
Hoe denkt de ontwikkelaar de hondenschool onder te brengen in de plint? De kynologenclub vindt het nieuwe gebouw geen geschikte locatie en vraagt zich af of de bewoners wel zitten te wachten op een hondenclub die drie avonden per week met een groot aantal honden bijeenkomt op het veld.	De aanwezigheid van de kynologenclub in het park is een gegeven. De locatie maakt onderdeel uit van het "studiegebied" van de planontwikkeling. De ontwikkelaar gaat samen met de gemeente met de kynologenclub in gesprek over een passende oplossing waarbij een inpassing in de plint van het gebouw tot de mogelijkheden behoort.
Er worden diverse vragen gesteld over de verkeersafwikkeling en hoe deze zich verhoudt tot de huidige infrastructuur.	H. Mensink: op basis van het verkeerskundige onderzoek zijn de extra vervoersstromen acceptabel, ze vallen binnen de geldende normering. Bij verdere planuitwerking zal dit nader worden uitgewerkt en met rapportages worden onderbouwd.
Is de luchtkwaliteit onderzocht met betrekking tot het stilstaande verkeer voor het spoor? Daar staan nu soms al veel auto's te wachten die hun motor niet uitzetten. Daar komen dan ook nog auto's bij die voor de parkeergarage van het complex staan te wachten. Dit komt de luchtkwaliteit niet ten goede.	H. Mensink: uiteraard is dit een aandachtspunt, een eerste onderzoek geeft aan dat dit geen beletsel is voor de ontwikkeling. Bij verdere planuitwerking zal dit nader worden uitgewerkt en met rapportages worden onderbouwd.
Kan de wethouder aangeven waarop nog wel geparticipeerd kan worden? Waarom pretendeert u te laten participeren, maar doet u het niet?	Wethouder Paalvast: het kavelpaspoort staat vast. Wij vragen u wel aanwezig te blijven bij de gesprekstafel en aandacht te blijven vragen voor de bouwhoogte bij de uitwerking van de plannen
Je bent nu spreekbuis van de gemeente Anouschka, je staat niet boven partijen	Voorzitter: ik sta boven de partijen, ben zagezegd "al partijdig".



door dit te zeggen.	
Twee weken krijgen we voor inspraak en 50 jaar ellende van dit gebouw.	Wethouder Paalvast: het is duidelijk dat u tegen de hoogte van 90m bent. Het bestemmingsplan moet nog door de raad, daarom is het belangrijk uw stem te laten horen, het bestemmingsplan moet aangepast worden voor dit plan, daarom is het geen gelopen race en is het belangrijk dat u blijft participeren.
<b>Afrondende opmerkingen</b>	
Het dorp hoort laag te blijven	
Is het nog mogelijk aanvullingen te geven op het verslag?	Het is mogelijk om schriftelijk te reageren op het verslag.
Hoe nu verder na deze bijeenkomst?  Hoe nu verder met de participatie?	<p>Vragen en reacties kunnen tot 14 dagen na deze bijeenkomst gemaild worden naar <a href="mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl">projectenpmv@zoetermeer.nl</a></p> <p>De opmerkingen worden in het participatieverslag verwerkt. Dit verslag wordt gepubliceerd op de "Doemee-website". De Doemee site is het online participatieplatform, dat op 8 maart wordt geopend. Vanaf 8 maart is er 14 dagen de tijd om te reageren. Alle omwonenden ontvangen een brief over de participatie via Doemee.</p> <p>De presentaties en het verslag worden ook geplaatst op de website <a href="http://www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat">www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat</a></p> <p>Medio April wordt er een vervolgbijeenkomst gepland van de gesprekstafel. De vorm en het aantal deelnemers wordt verder uitgewerkt.</p> <p>Van alle participatiemomenten worden verslagen gemaakt, die uiteindelijk worden verwerkt tot één Eindverslag participatie. Dit eindverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college, en ter informatie naar de raad gestuurd.</p>
In hoeverre is participatie mogelijk, staat de 90 meter hoogte vast?	De Hoogbouwvisie, solitaire locaties en het kavelpaspoort zijn door de raad vastgesteld. Dit zijn de kaders voor de planontwikkeling voor deze locatie. Het nieuwe bestemmingsplan om uiteindelijk de bouw mogelijk te maken moet nog door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het is van belang dat u blijft participeren en aandacht blijft vragen voor de bouwhoogte.
<b>Afsluiting</b>	
De bijeenkomst wordt afgesloten met een poll. Wat vond u van de bijeenkomst? En heeft de informatie u geholpen? Zie bijlage 3 voor de uitslagen van de poll.	
De deelnemers worden door de voorzitter bedankt voor hun inbreng en hun aanwezigheid	



## **Bijlage 1. Vragen en reacties Chat participatiebijeenkomst Eerste Stationsstraat Zoetermeer 17 februari 2021**

De vragen/reacties in de chat betroffen een aantal thema's. Per thema volgt een toelichting. Meer informatie is vanaf 8 maart ook te vinden op Doemee:

### **Aanwezigen gesprekstafel**

Er waren 3 raadsleden als toehoorder aanwezig bij de gesprekstafel.

Er is contact met Nutricia en de ontwikkelaar over de voorgenomen planontwikkeling.

### **Kavelpaspoort**

Het plan voor woningbouw aan de Eerste Stationsstraat 185 voldoet aan de ruimtelijke kaders die de gemeenteraad heeft bepaald. Deze zijn in juli 2019 vastgelegd in een kavelpaspoort. Hierin heeft de gemeenteraad onder meer de hoogte van maximaal 90 meter vastgesteld.

In overleg met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de ontwikkelaar nader onderzocht op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan de ruimtelijk vastgestelde beleidskaders voor deze locatie.

### **Plan woningbouw**

In Zoetermeer is een groot tekort aan woningen. De komende 10 tot 15 jaar zijn 10.000 nieuwe woningen nodig. Zoetermeer is gegroeid door steeds nieuwe wijken in weilanden te bouwen. Omdat Zoetermeer tegen haar grenzen is aangegroeid kan dat niet meer. Daarom kijken we nu naar ruimte in de stad. Daarbij geldt voor deze locatie specifiek de wens om een bijdrage te leveren aan de doelgroep van kleine huishoudens (bijvoorbeeld starters en empty nesters) die nu nauwelijks voor een geschikte woning in aanmerking kunnen komen. Met een woonaanbod voor empty nesters wordt bovendien beoogd om een doorstroming vanuit eengezinswoningen te bewerkstelligen.

Omdat de ruimte in de stad beperkt is, is hoogbouw nodig. We moeten de hoogte in om voldoende woningen te realiseren die ook betaalbaar zijn. Daarnaast vraagt hoogbouw minder ruimtebeslag waardoor we het groen kunnen ontzien. Zoetermeeders geven aan erg veel waarde te hechten aan onze groene stad.

Voor deze locatie zijn middels het vaststellen van de Hoogbouwvisie, het besluit solitaire locaties en het kavelpaspoort de nodige beleidskaders voor woningbouw bestuurlijk vastgesteld om planontwikkeling mogelijk te maken. Binnen deze kaders hoort een woontoren van 90m tot de mogelijkheden. Hoe het definitieve plan eruit komt te zien hangt mede af van de feedback die er wordt verkregen uit het participatietraject en de wijze waarop deze kan en zal worden verwerkt. De planstudie voor de bouwontwikkeling betreft een groter gebied dat het huidige Era-kantoorgebouw. Dit vanwege de woningbouwopgave zoals onder meer verwoord in het kavelpaspoort en om een goede aansluiting te kunnen maken naar het Vernedepark.

Naar de inpassing van het gebouw in het Dorp met een historisch karakter is en wordt goed gekeken. Bij de uitwerking van de verdere planvorming is dit een punt van aandacht. Zie ook de toelichting bij het thema "Introductie en uitgangspunten" op Doemee.

### **Plannen Vernedepark**

In 2021 start de gemeente een verkennende gebiedsvisie voor het Vernedepark. In ieder geval maakt de locatie van De Driesprong hier deel van uit, die met de bouw van een nieuw zwembad in 2022 een nieuwe inrichting zal krijgen. Ook wordt gezocht naar een geschikte locatie in deze omgeving voor het realiseren van een nieuwe sporthal, ter vervanging van de sporthal uit de Driesprong. De aanpak van de overige functies en het groen is onderwerp van nader onderzoek in de gebiedsvisie, met als doel de kwaliteit van het park te verbeteren en toekomstbestendig te maken. Bij het opstellen van de gebiedsvisie worden verenigingen, andere stakeholders en omwonenden betrokken.

### **Schade aan bestaande woningen**

Bij de realisatie van projecten van welke omvang dan ook wordt ook op dit punt zorgvuldig gekeken naar de omgeving. Dit om overlast en schade tijdens de bouw te voorkomen en zo nodig te kunnen monitoren. Indien de situatie daarom vraagt zullen er, voordat men start met de werkzaamheden, vooraf bouwkundige opnames worden gedaan door een deskundige. Dit wordt vastgelegd in (meet-) rapportages voorzien van foto's. Mocht er gedurende de bouw toch sprake zijn van schade veroorzaakt door de werkzaamheden dan treden partijen daarover in overleg en zal dit voor rekening en risico van de veroorzaker worden hersteld.

### **Verkeer en Veiligheid**

Volgens het verkeersonderzoek komt er met de bewoners van het nieuwe gebouw een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het betreft een toename van 3% ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit. Dit is een geringe verkeerstoename. Tijdens het spitsuur zal het aantal verkeersbewegingen met 51 toenemen. Deze hoeveelheid extra verkeer zorgt niet voor overschrijdingen van de capaciteit op de Eerste Stationsstraat en de Dr. J. W. Paltelaan. Het verkeer kan goed worden afgewikkeld. In de komende periode zullen de resultaten van het verkeersonderzoek in rapportages geborgd worden.

De komst van het nieuwe gebouw geeft wel aanleiding om de verkeerssituatie in het gebied nader te onderzoeken. Dit geldt met name voor de kruising Eerste Stationsstraat met de Dr. J. W. Paltelaan. Er zal worden geïnventariseerd of en op welke wijze de verkeersafwikkeling en de veiligheid kunnen worden verbeterd.

Zijn de verkeersbewegingen goed in beeld gebracht, ook met het oog op de verkeersstromen vanuit de 4500 woningen van de Entree richting Utrecht?

De spoorovergang had voor gemotoriseerd verkeer toch al gesloten moeten zijn, vanuit het convenant met NS?

Dit vragen wij na bij de betreffende projectleiders van gemeente en laten wij u nog per mail weten. Verkeersafwikkeling Nutricia wordt medio 2021 aangepast. Alle vrachtverkeer zal vanaf dan aan de oostzijde worden afgewikkeld.

### **Parkeren**

In het gebouw komt een inpandige parkeergarage. Deze is bedoeld voor de bewoners, bezoekers en eventuele andere gebruikers van het gebouw. De garage wordt integraal meegenomen in het ontwerp. De parkeergarage bestaat uit tenminste vier bouwlagen. De parkeergarage wordt zoveel mogelijk "ingepakt" door plinten met levendige functies, zoals wonen en commerciële ruimtes. Daarmee worden de parkeerlagen aan de buitenkant zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Bewoners zullen vanuit de parkeervoorziening rechtstreeks toegang hebben tot het gebouw en



daarmee naar hun woning. Voor de bewoners zal het daarmee vooral aantrekkelijk zijn om in het eigen gebouw te parkeren en niet er buiten.

Het aantal parkeerplaatsen in het gebouw is gebaseerd op het woningaantal. Volgens de gemeentelijke normering vloeit uit het aantal van 320 woningen een parkeerbehoefte voort van ruim 300 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De geplande parkeergarage in het gebouw heeft een capaciteit van 300 tot 400 parkeerplaatsen en voorziet daarmee ruimschoots in de behoefte. Verder worden de mogelijkheden voor het inzetten van deelauto's en -fietsen onderzocht. De bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de Dr. J.W. Paltelaan en bij de korfbalvereniging blijven gehandhaafd en beschikbaar voor algemeen gebruik.

### **Kynologenclub**

Na de eerste kennismaking zullen de ontwikkelaar en de gemeente met de kynologenclub contact opnemen.

### **Bezinning**

Om te onderzoeken of er voor omliggende bebouwing sprake zal zijn van schaduwwerking is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie berekent op basis van de stand van de zon of er sprake is van slagschaduw.

Uit de studie blijkt dat er geen sprake is van ernstige hinder door schaduw. De keuze voor een ranke hoogbouw (toren) en de positionering zo dicht mogelijk bij de onderdoorgang van de Eerste Stationsstraat onder de A12 zorgt ervoor dat een eventuele slagschaduw tot een minimum wordt beperkt. De bezonningsstudies zullen bij de verdere planuitwerking continu geactualiseerd worden. Zie ook de toelichting bij het thema 'Wind, bezinning en geluid' op Doemee.

### **Geluid en luchtkwaliteit**

De ligging van de locatie naast de A12 en Nutricia en nabij de spoorweg maakt dat we te maken hebben met geluidbelasting van nagenoeg alle zijden. Om de effecten te onderzoeken is het stedenbouwkundig volume geplaatst in een zogenaamd 'geluidsmodel', waarin de geluidseffecten vanuit de omgeving zijn ingevoerd. De uitkomst is dat op delen van de gevel de belasting hoog is en het geluidsniveau binnen de woning hoger dan toegestaan. Tot op zekere hoogte kan hiervoor middels een 'hoge waardenbesluit' vrijstelling worden verleend. Daarnaast zullen we geluidswerende voorzieningen moeten toepassen in de gevels om op een (binnen)geluidsniveau te komen dat binnen de wettelijke normeringen valt.

Een eerste onderzoek naar luchtkwaliteit geeft aan dat dit geen beletsel is voor de ontwikkeling. Bij verder planuitwerking zal dit nader worden uitgewerkt.

### **Gebiedsvisie**

Waarom wordt er niet met alle belanghebbenden gezamenlijk een visie gemaakt op dit deel van Dorp (park/Paltelaan/spoorwegovergang etc)? Nu zijn het steeds kleine stukjes besluitvorming.

Er was 21 jaar geleden ook een visie over de Stationsstraat: een statige laan met bomen moest het worden. Een mooie entree, zonder vrachtwagens van Nutricia. Iedere bewoner van deze wijk weet dat daar helemaal nooit wat van terecht is gekomen.

In 2021 wordt een start gemaakt met de gebiedsvisie van het Vernedepark. Er wordt naar gestreefd

deze zoveel mogelijk te integreren met de ontwikkeling van de locatie Eerste Stationsstraat, de openbare ruimte, de verkeersafwikkeling en de leefbaarheid in de Eerste Stationsstraat.

### **Huurprijzen woningen**

De huurprijzen zijn nog niet bekend. We zitten nog in de initiatiefase. Het voorgenomen woningprogramma zal bestaan uit een gevarieerde mix van woningtypen en prijsklassen. Een deel van de woningen wordt goedkope (sociale) huur. Voor de verhuur en het beheer van de goedkope huurwoningen wordt de samenwerking gezocht met een woningbouwcorporatie uit Zoetermeer. Een deel wordt middeldure huur en een deel wordt duurdere huur. Vooralsnog gaan we uit van een complex met huurwoningen.

### **Mogelijkheden plint**

In het huidige plan is een ruimtevoorziening voor functies welke complementair en versterkend kunnen zijn aan de omgeving. Graag halen we suggesties en ideeën op vanuit dit participatietraject.

### **Procedure, wijziging bestemmingsplan**

De locatie heeft nu de bestemming kantoor. Om hier woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Tegen de wijziging van het bestemmingsplan kunnen zienswijzen, bezwaar en beroep worden ingediend. Dat is mogelijk vanaf het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Volgens de huidige stand van zaken zal dit in 2022 zijn.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal worden ingediend na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan.

### **Inzage PUK, IOK en onderliggende onderzoeken m.b.t. verkeer**

Het plan voor de locatie Eerste Stationsstraat 185 verkeert nog in de initiatieffase. Dit betekent dat de ontwerpen en onderzoeken nog in voorbereiding zijn en geen definitieve status hebben. Op het moment dat na toetsing aan de uitgangspunten goedkeuring is verleend, kunnen plannen of onderliggende stukken openbaar worden gemaakt.

Alle openbare stukken betreffende dit project zijn terug te vinden op de website:

[www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat](http://www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat).

### **Contact gemeente Zoetermeer**

U kunt tot en met 24 maart 2021 reageren op het plan, vragen stellen en suggesties doen. Dat kan door het invullen van een reactieformulier op Doemee of een e-mail te sturen naar [projectenpmv@zoetermeer.nl](mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl).

De gemeente Zoetermeer verstrekt geen 06-nummers van medewerkers van de gemeente. U kunt bellen naar het algemene nummer 14079 van de gemeente met een terugbelverzoek.

Meer informatie over de planontwikkeling is vanaf 8 maart te vinden op de Doemee pagina van gemeente Zoetermeer: <https://doemee.zoetermeer.nl>.

### **Niveau van participatie volgens de participatieladder**

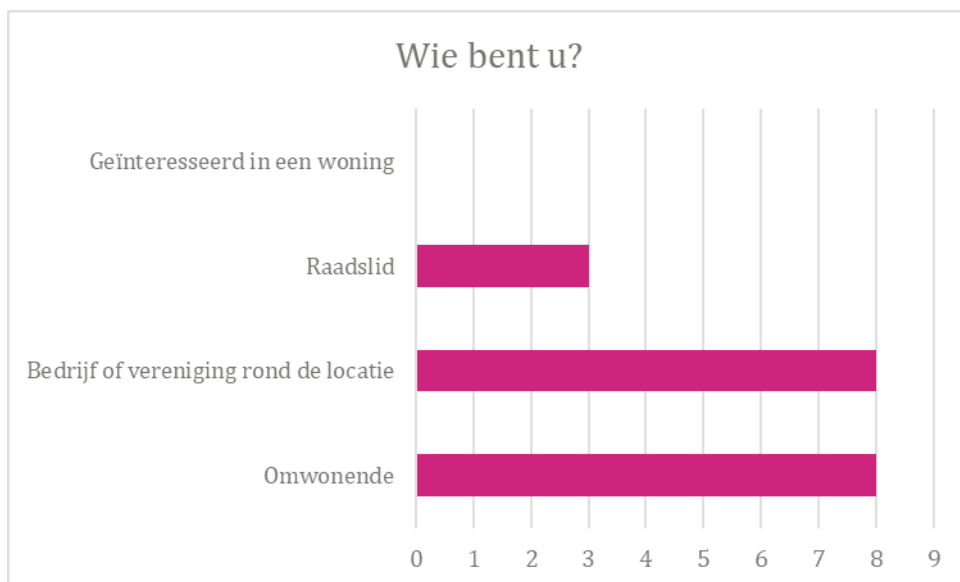
Het niveau van participatie is raadplegen

## Bijlage 2.

### Weergave van de uitslag van de polls

#### Vraag 1: Wie bent u? (meerdere antwoorden mogelijk)

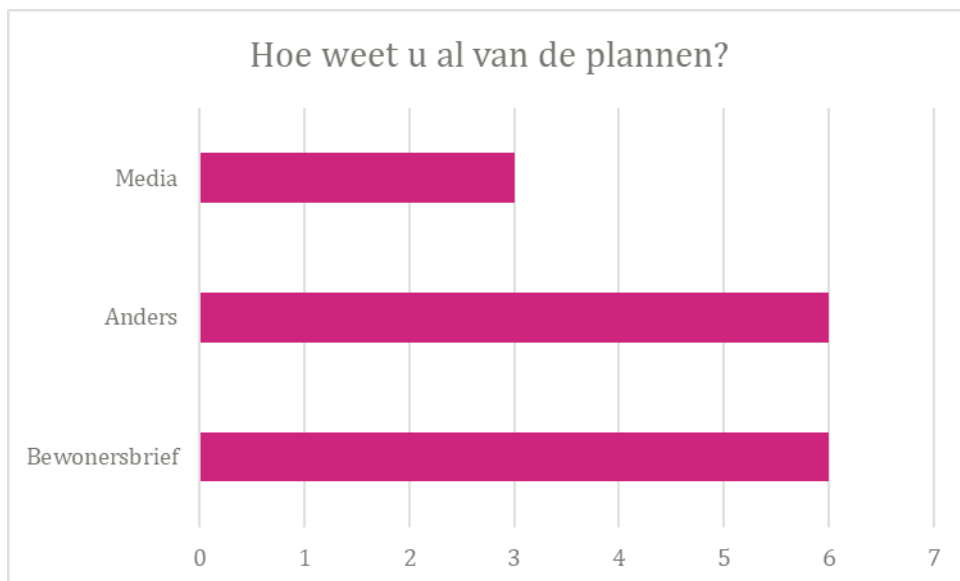
- Omwonende
- Geïnteresseerd in een woning
- Bedrijf of vereniging rond de locatie
- Raadslid



Totaal aantal antwoorden: 18

#### Vraag 2: Hoe weet u al van de plannen?

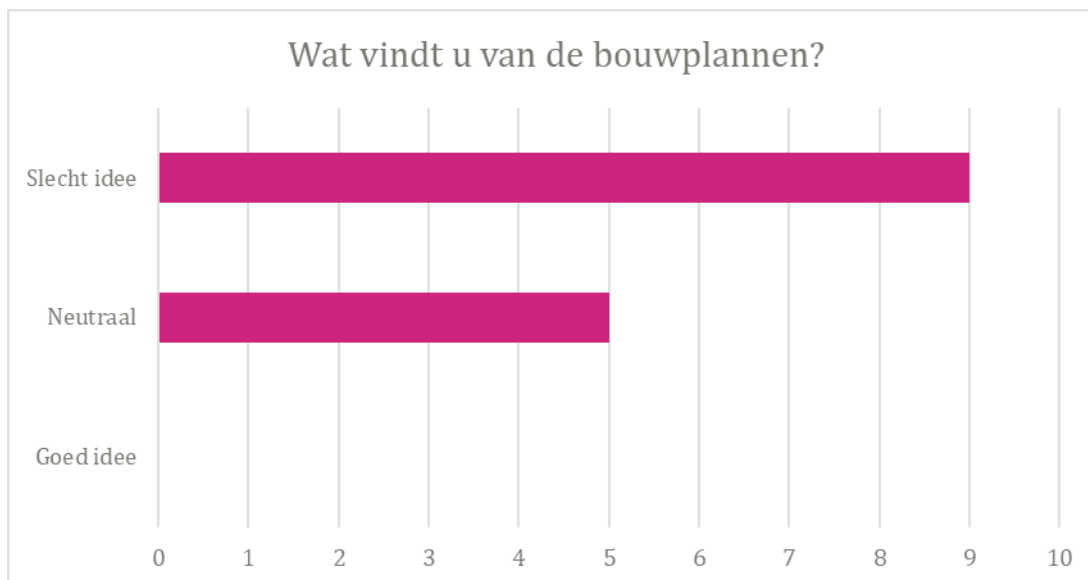
- Bewonersbrief
- Media
- Anders



Totaal aantal antwoorden: 15

### Vraag 3: Wat vindt u van de bouwplannen?

- Goed idee
- Neutraal
- Slecht idee



Totaal aantal antwoorden: 14

### Vraag 4: Wat vond u van de bijeenkomst?

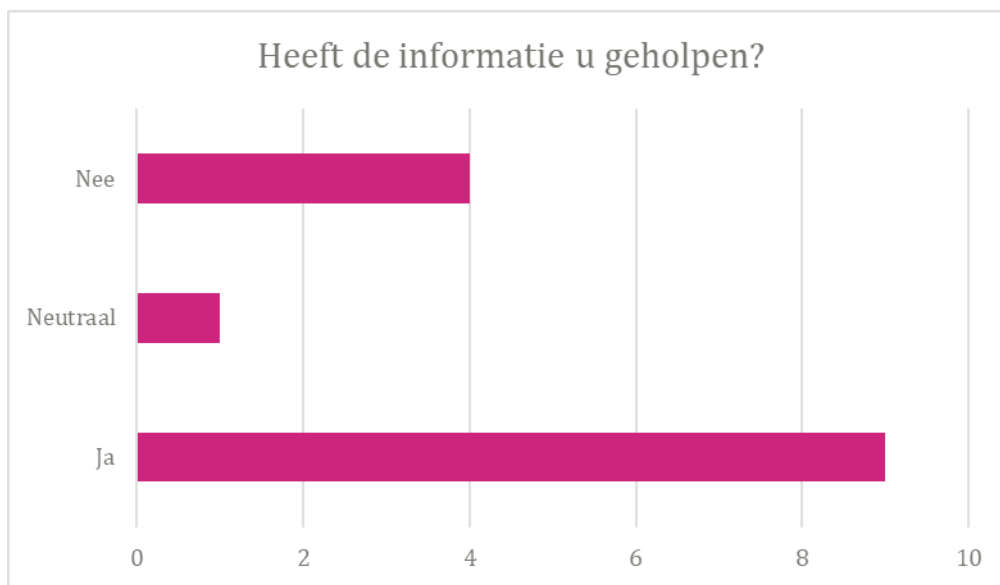
- Goed
- Neutraal
- Slecht



Totaal aantal antwoorden: 11

### Vraag 5: Heeft de informatie u geholpen?

- Ja
- Neutraal
- Nee



Totaal aantal antwoorden: 14

### **Bijlage 3.**

#### **Vragen en reacties uit nagekomen e-mails**

Er zijn twee mailberichten nagekomen.

1. Een kleine twee weken geleden was er de participatiebijeenkomst. Als het goed is zou er follow up zijn middels e-mail, maar ik heb tot op heden nog niets ontvangen. Hierbij de vraag wat de status hiervan is; wellicht is de follow-up email in mijn spam terechtgekomen.

Antwoord

Op 17 februari heeft de eerste gesprekstafel plaatsgevonden. Het verslag hiervan kunt u vanaf 8 maart vinden op de participatiewebsite Doemee (<https://doemee.zoetermeer.nl>) en op [www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat](http://www.zoetermeer.nl/eerstestationsstraat).

Als u dat wenst kunt u tot en met 24 maart 2021 via de Doemee-website uw reactie geven en vragen stellen.

Medio april volgt de tweede gesprekstafel. Wij zullen u en de overige deelnemers aan de eerste gesprekstafel hierover benaderen.

2. Graag zouden we naar aanleiding van de informatieavond van vorige week met jullie in gesprek komen om de plannen die er nu liggen te bespreken.  
Kunt u aangeven wat hiervoor een geschikt moment is?

Antwoord:

Dank voor uw mail. Helaas is het voor ons niet mogelijk om individueel overleg in te plannen met alle belanghebbenden rondom het project Eerste Stationsstraat. Tot 24 maart kunt u vragen en reacties kenbaar maken via de Doemee website. Daarnaast kunt u van ons een uitnodiging tegemoet zien voor de tweede gesprekstafel, medio april.

Wordt vervolgd.