

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst Woontoren Stadshartpassage

Betreft: Zakelijke beschrijving van de inhoud van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet inzake de realisatie van een woontoren bestaande uit circa 242 huurwoningen aan de Duitslandlaan conform artikel 16.138 van de Omgevingswet.

Inleiding

De gemeente heeft op 17 juni 2026 een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van een woontoren bestaande uit circa 242 huurwoningen (186 sociale huur en 56 middenhuur) aan de Duitslandlaan. Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Deelgebiedsvisie voor Deelgebied 3 vastgesteld. De anterieure overeenkomst is gesloten met ontwikkelaar Ontwikkelcombinatie Stadshart B.V. (hierna: de Ontwikkelcombinatie).

Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel het vastleggen en uitwerken van de tussen de gemeente en de Ontwikkelcombinatie bereikte overeenstemming met betrekking tot enerzijds het vaststellen door de gemeente van de publiekrechtelijke kaders waarbinnen de Ontwikkelcombinatie voor zijn rekening en risico het project zal ontwikkelen en realiseren en anderzijds de bijdragen en vergoedingen die de Ontwikkelcombinatie aan de gemeente verschuldigd is. Daarnaast wordt er in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over de verkoop van gemeentegrond.

De overeenkomst op hoofdlijnen

De beknopte zakelijke beschrijving op hoofdpunten van de inhoud van de overeenkomst luidt als volgt:

- De Ontwikkelcombinatie is eigenaar van een gedeelte van het bestaande Stadshartpassage kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 3919 (gedeeltelijk).
- De Ontwikkelcombinatie heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van een woontoren aan de Duitslandlaan bestaande uit circa 242 huurwoningen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummers 3919, 7057 en 7053 (allen gedeeltelijk).
- De realisatie van het project past niet binnen de huidige planologische kaders.
- De gemeente wil haar medewerking verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van de woontoren bestaande uit circa 242 huurwoningen (186 sociale huur en 56 middenhuur).
- De gemeente voornemens is planologische medewerking te verlenen aan bovengenoemd project door middel van het doorlopen van een planologische juridische procedure en een omgevingsvergunning te verlenen waarbij er toestemming wordt gegeven om af te wijken van het vigerende omgevingsplan.
- De Ontwikkelcombinatie zal voor eigen rekening en risico een bouwplan realiseren, bestaande uit voor het realiseren van een woontoren van circa 73 meter hoog bestaande uit circa 242 huurwoningen met bijbehorende parkeervoorziening.
- De gemeente is eigenaar van het aangrenzend gebied. De Ontwikkelcombinatie wenst ten behoeve van de realisatie van het bouwplan grond van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummers 7057 en 7053 (gedeeltelijk), groot circa 202 m² te kopen.
- Het openbaar gebied blijft van de gemeente.
- In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de benodigde grondverkoop.
- De Ontwikkelcombinatie betaalt aan de gemeente een vergoeding voor het kostenverhaal (kosten voor het gemeentelijke apparaat en de kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte).
- De kosten voor nadeelcompensatie en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de Ontwikkelcombinatie.

De zakelijke beschrijving ligt 6 weken ter inzage. Tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.