Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd raadsvoorstel vaststelling 2e part herziening BP Stadscentrum Dorpsstraat
Zaakid	0637700045
Auteur	Eisenburger, T 079-3469404 t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Detailhandelsnota 2019-2023 d.d. 18 maart 2019; Raadsmemo Kwaliteitsimpuls Dorpsstraat afdoening toezegging 134 Fietsen in de Dorpsstraat d.d. 5 juli 2019; Raadsmemo Kwaliteitsimpuls Dorpsstraat d.d. 22 april 2020; Collegevoorstel voorontwerp bestemmingsplan 2e part. Herziening BP Stadscentrum/Dorpsstraat, d.d. 5 januari 2021 (0637629065); Collegevoorstel ontwerp bestemmingsplan 2e part. Herziening BP Stadscentrum/Dorpsstraat, 16 maart 2021 (0637677986);
Samenvatting	De gemeenteraad heeft op 18 maart 2019 de Detailhandelsnota 2019-2023 met beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de Dorpsstraat is een beleidsopgave vastgesteld, 'Compacte en Levendige Dorpsstraat', met als doelstelling het realiseren van een compact winkelgebied in de Dorpsstraat door een uitsterfbeleid voor detailhandel te voeren in de aanloopstraten, zodat een krachtig kernwinkelgebied overblijft. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Nu mag in de gehele Dorpsstraat nog detailhandel worden gevestigd (met uitzondering van de panden die voor Wonen, Horeca of Maatschappelijk zijn bestemd). Met deze herziening wordt een **kernwinkelgebied** aangeduid. Daarbinnen blijven de bestaande mogelijkheden, op de begane grond, voor vestiging van ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca bestaan. Ook de mogelijkheid voor de woonfunctie op de verdieping blijft bestaan. Toegevoegd worden mogelijkheden voor vestiging van dienstverlening alsmede de mogelijkheid om voor hele diepe panden aan de achterzijde (minimaal 15 meter uit de voorgevel) op de begane grond een woning te realiseren. In de overige delen, **de aanloopstraten**, worden de mogelijkheden aangepast. Het betreft het westelijke deel van de Dorpsstraat vanaf

	de kruising, het zuidelijke deel van de Dorpsstraat, achter de Zoetelaer en het oostelijk deel van de Dorpsstraat vanaf de Pilatusdam. In deze aanloopstraten zit nog zeer beperkt detailhandel. Deze bestaande winkels mogen blijven en krijgen een aanduiding 'detailhandel'. Nieuwvestiging van detailhandel wordt echter niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt. Als extra mogelijkheid in de aanloopstraten wordt het toegestaan om op de begane grond een woning te realiseren. De bestaande mogelijkheden voor vestiging van ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen blijven onaangetast. Ook de mogelijkheid voor de woonfunctie op de verdieping blijft bestaan. En er wordt een overgangsregeling opgenomen om bij uitzondering nog detailhandel te vestigen in de aanloopstraten. Voor nieuwvestiging van detailhandel kan nog binnen 5 jaar een concreet verzoek worden ingediend bij het college. Tijdens de formele tervisielegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Wel dient er een aantal kleine omissies te worden hersteld op de plankaart en is een planschaderisicoanalyse aan de toelcihting toegevoegd. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van Aanpassingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	1. Bijlage 1 Plantoelichting 2. Bijlage 2 Planregels 3. Bijlage 3 Plankaart 4. Bijlage 4 Zienswijzen gebundeld 5. Bijlage 5 Nota van Beantwoording Zienswijzen 6. Bijlage 6 Nota van Aanpassingen

Raadsbesluit 0637700045

Raadsvoorstel vaststelling BP 2e partiele herziening Stadscentrum Dorpsstraat

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juli 2021

Besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’;
3. In te stemmen met de Nota van Aanpassingen;
4. Het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00098-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00098) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ op papier vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.
9. De regeling in artikel 3.6.7 van de planregels behorende bij de 2e partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’, na 4 jaar te evalueren.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 20 september 2021

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 18 maart 2019 de Detailhandelsnota 2019-2023 met beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de Dorpsstraat is een beleidsopgave vastgesteld, ‘Compacte en Levendige Dorpsstraat’, met als doelstelling het realiseren van een compact winkelgebied in de Dorpsstraat door een uitsterfbeleid voor detailhandel te voeren in de aanloopstraten, zodat een krachtig, levendig, gezellig en divers kernwinkelgebied overblijft met een aantal aanloopgebieden.
Bij raadsmemo van 2 juli 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd over de start van het project en met het raadsmemo van 22 april 2020 is de gemeenteraad op de hoogte gesteld van de stand van zaken en behaalde resultaten. Hierin werd tevens aangekondigd dat het bestemmingsplan zou worden aangepast om het kernwinkelgebied te begrenzen.

Met deze 2e partiële herziening BP Stadscentrum/Dorpsstraat wordt in de Dorpsstraat een onderscheid gemaakt tussen het ‘kernwinkelgebied’ en de ‘aanloopstraten’ binnen de bestemming ‘Centrum-3’. Alle overige bestemmingen blijven onveranderd.

Nu mag in de gehele Dorpsstraat nog detailhandel worden gevestigd (met uitzondering van de panden die voor Wonen, Horeca of Maatschappelijk zijn bestemd). Dat moet worden aangepast. Om te voldoen aan de beleidsopgave een compacte en levendige Dorpsstraat te creëren, wordt een **kernwinkelgebied** aangeduid. Daarbinnen blijven de bestaande mogelijkheden, op de begane grond, voor vestiging van ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca bestaan. Ook de mogelijkheid voor de woonfunctie op de verdieping blijft bestaan.

Toegevoegd worden mogelijkheden voor vestiging van dienstverlening (makelaars, banken, kapsalons, schoonheidssalons, etc) alsmede de mogelijkheid om voor hele diepe panden aan de achterzijde (minimaal 15 meter uit de voorgevel) op de begane grond een woning te realiseren.

In de overige delen, **de aanloopstraten**, worden de mogelijkheden aangepast. Het betreft het gehele westelijke deel van de Dorpsstraat vanaf de kruising, het zuidelijke deel van de Dorpsstraat, achter de Zoetelaer en het oostelijk deel van de Dorpsstraat vanaf de Pilatusdam

In deze aanloopstraten zit nog zeer beperkt detailhandel. Deze zaken mogen blijven en krijgen een aanduiding ‘detailhandel’. Nieuwvestiging van detailhandel wordt echter niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt.
Als extra mogelijkheid in de aanloopstraten wordt het toegestaan om op de begane grond een woning te realiseren (eventueel in combinatie met de verdiepingen alwaar de woonfunctie al is toegestaan).

De bestaande mogelijkheden voor vestiging van ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen blijven onaangetast. Ook de mogelijkheid voor de woonfunctie op de verdieping blijft bestaan.

En er wordt een overgangsregeling opgenomen om bij uitzondering nog detailhandel te vestigen in de aanloopstraten. Voor nieuwvestiging van detailhandel kan nog binnen 5 jaar een concreet verzoek worden ingediend bij het college. Het college kan meewerken aan deze afwijkingsbevoegdheid indien wordt aangetoond dat het concrete verzoek geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de gemeenteraad gestuurd met het verzoek om aandachtspunten mee te geven. Op 1 februari 2021 zijn aandachtspunten ontvangen van 2 fracties. De beantwoording van de aandachtspunten heeft in maart 2021 plaatsgehad. De aandachtspunten hebben niet geleid tot aanpassingen.

Zienswijzen:
Tijdens de formele tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf 25 maart 2021 tot 5 mei 2021) zijn 5 zienswijzen ingediend.
De zienswijzen zijn gebundeld en bijgevoegd in bijlage 4.
In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Zie bijlage 5. De aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van Aanpassingen. Zie bijlage 6.

Nota van Aanpassingen:
Er dient een aantal kleine ambtelijke aanpassingen te worden doorgevoerd aan de plankaart:
Het betreft:
- Dorpsstraat 152, stukje bouwvlak aangepast en om het bestaande gebouw gelegd.

- Dorpsstraat 150A, aanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd. Het betreft een bestaande winkel/meubelstoffeerderij in de aanloopstraat.

-Dorpsstraat 190A, aanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd. Het betreft een bestaande winkel in stoffen/fournituren in de aanloopstraat.

-Dorpsstraat 155, de aanduiding ‘kernwinkelgebied’ is iets verruimd zodat nu ook de bestaande winkels achter de slager op de hoek bij het kernwinkelgebied behoren.

Beoogd effect
Het doel van dit voorstel is om het beleidsuitgangspunt uit de vastgestelde Detailhandelsnota, het ‘realiseren van een compacte, levendige Dorpsstraat’, planologisch mogelijk te maken. Hiervoor is het nodig om het bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat, gedeeltelijk aan te passen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’;
3. In te stemmen met de Nota van Aanpassingen;
4. Het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00098-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00098) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan 2e Partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’ op papier vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.
9. De regeling in artikel 3.6.7 van de planregels behorende bij de 2e partiële herziening ‘Stadscentrum/Dorpsstraat’, na 4 jaar te evalueren.

Argumenten

Argumenten besluitpunt 1
1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van de NAW- gegevens.
De ingediende zienswijzen voldoen aan de vereisten.

Argumenten besluitpunt 2
2.1 De zienswijzen worden in een Nota van Beantwoording samengevat en beantwoord.
In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 5) zijn alle 5 zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. Als de zienswijzen aanleiding vormen voor een aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan, dan is dat aangegeven.

Argumenten besluitpunt 3
3.1 Er wordt een aantal aanpassingen voorgesteld
In de Nota van Aanpassingen (bijlage 6) is een aantal beperkte wijzigingen opgenomen die dienen te worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Argumenten besluitpunt 4
4.1 Vaststellen is een logische vervolgstap.
Nu de wettelijke zienswijzeprocedure is doorlopen, is de logische vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen. Vanwege een aantal voorgestelde aanpassingen wordt het gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

4.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven.
Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze na het doorlopen van de vervolgprocedure een juridisch bindende werking krijgt. Zodra het bestemmingsplan juridisch bindend is, kan uitvoering worden gegeven aan het Detailhandelsbeleid.

Argumenten besluitpunt 5
5.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting.
Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het plan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

Argumenten besluitpunt 6
6.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting.
Het is in beginsel verplicht om de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor de bestemmingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt. (Wet basisregistratie grootschalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

Argumenten besluitpunt 7
7.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is wettelijk verplicht
Het is wettelijk verplicht om de papieren versie van de verbeelding (plankaart) vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

Argumenten besluitpunt 8
8.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.
In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In hetzelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien als:

- Het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

Alle locaties zijn in eigendom bij private partijen. Het betreft private ontwikkelingen waarbij de financiële risico's worden gedragen door voldoende draagkrachtige partijen.

Eventuele transformaties worden op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de transformatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemers. De projecten worden gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemers.
Het is niet nodig om eisen te stellen aan de uitvoering of fasering. Er kan daarom worden afgezien van de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan.

Argumenten besluitpunt 9
9.1 er kan na 4 jaar worden bezien of de regeling al dan niet verlengd moet worden.
Na 4 jaar wordt de afwijkingsbevoegdheid in de planregels, om nog detailhandel te vestigen in de aanloopstraten, geëvalueerd. Bezien wordt dan hoe vaak gebruik is gemaakt van de bevoegdheid om te bepalen in hoeverre de afwijkingsbevoegdheid aanpassing behoeft.

Kanttekeningen
Kanttekeningen besluitpunt 4
4.1 Er is een risico op een beroepsprocedure.
Indieners van een zienswijze kunnen het niet eens zijn met de beantwoording van hun zienswijze. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.
Het is echter aan de raad om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen over de zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën
De kosten van het opstellen, het uitvoeren van onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De kosten voor deze planherziening kunnen binnen het afdelingsbudget worden uitgevoerd

Controleprotocol
- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voor de vaststelling van het ‘Detailhandelsbeleid 2019-2023’ is een participatietraject doorlopen. Zoals gebruikelijk bij bestemmingsplannen waarvoor al participatie is verleend, heeft het college op 5 januari 2021 besloten om voor dit bestemmingsplan geen extra participatie te verlenen. Het bestemmingsplan is tenslotte de vertaling van hetgeen in het Detailhandelsbeleid is opgenomen, zoals deze nà de participatie daarover is vastgesteld. Op grond van artikel 2 lid 7 sub d en sub e van de Samenspraakverordening is destijds besloten om geen participatie te verlenen, omdat al eerder participatie heeft plaatsgehad en omdat nog zienswijzen kunnen worden ingediend.
Er is wel uitvoerig overleg geweest met de Vereniging Dorpsstraat Vastgoed (BIZ) en de Ondernemersvereniging Dorpsstraat over de begrenzing van het kernwinkelgebied en voorgestelde regeling in het bestemmingsplan.
Na vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Planning

Vaststelling raad	Q3 2021
Beroepsfase	Q4 2021