Nota van Aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan 1e partiële herziening Stadscentrum / Dorpsstraat

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
November 2018

Op 15 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp 1e partiële herziening bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' en besloten om het ontwerp met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 25 mei 2018 tot en met 5 juli 2018 (zes weken), op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze wordt de volgende aanpassing opgenomen:

- De functie 'dienstverlening' wordt opgenomen en toegevoegd aan de bestemming 'Centrum-3' voor de panden in oostelijk deel Hovestein en in de omloop van de Dorpsstraat achter de Soetelaer.

Voorts worden de volgende aanpassingen opgenomen:

- Dorpsstraat 7
  In verband met de verhuizing van het stadsmuseum, gevestigd in Dorpsstraat 7, naar het Stadsforum, komt het pand vrij. Dorpsstraat 7 is eigendom van de gemeente. Er ligt een raadsbesluit dat stelt dat het pand een minimale opbrengst moet opleveren om de verhuizing van het stadsmuseum te kunnen financieren. Het pand Dorpsstraat 7 is een Rijksmonument.
  Er is eerst getracht om in het pand een horecafunctie onder te brengen, in lijn met de visie 'Centraal Park Visie Dobbe', In deze visie staat de wens centraal om meer bruis en levendigheid rond het Nicolaasplein te realiseren. De openbare aanbesteding heeft echter niet het gewenste resultaat opgeleverd. Het is ook niet toegestaan om het pand onder de getaxeerde marktwaarde te verkopen. Daarom is bezien welke andere functies ruimtelijk aanvaardbaar zijn om de minimale opbrengst te kunnen genereren. Daarbij speelt ook het belang van het Rijksmonument, dat gebaat is bij een spoedige exploitatie/gebruik van het pand in plaats van langdurige leegstand. Het algemeen belang van het kunnen bekostigen van de verhuizing van het Stadsmuseum en het behoud van het Rijksmonument, wordt groter geacht dan het belang van het vasthouden aan de lijn van de Visie om meer bruis te realiseren. Daarom is er voldoende reden om de bestemming aan te passen en een woonfunctie in het gehele pand mogelijk te maken. Ruimtelijk gezien is de woonfunctie aanvaardbaar. Het pand heeft voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor een woonfunctie geen 'hogere waarde geluid' op grond van de Wet geluidhinder behoeft te worden verleend.

- Dorpsstraat 10
  De eigenaar van het pand Dorpsstraat 10 heeft het pand geruime tijd (ruim een jaar) te koop staan. Na de zienswijze termijn heeft hij zowel telefonisch als per brief van 13 september 2018 verzocht om de bestemming van zijn pand aan te passen naar wonen. De geldige bestemming is centrum-functies op de begane grond met wonen op de verdieping. Dit sluit niet aan bij de marktvraag. Tevens verwijst hij naar de op handen zijnde verkoop van het pand Dorpsstraat 7, dat tegenover nr. 10 ligt, en door de gemeente nu ook als woning in de markt wordt gezet. Er is een voorlopige koopovereenkomst met iemand die het pand geheel voor wonen wil gaan gebruiken. Dorpssstraat 10 is een gemeentelijk monument en staat al geruime tijd leeg. Het grenst aan het Nicolaasplein. Alhoewel een woonfunctie niet bijdraagt aan de

gewenste sfeer en levendigheid die wordt nagestreefd rondom het Nicolaasplein, is langere leegstand van het gemeentelijk monument niet wenselijk. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen een woonfunctie op deze plek. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Akoestisch is de woonfunctie geen probleem omdat de woonfunctie op de verdieping reeds is toegelaten.

- Gebleken is dat abusievelijk de voortuin van Dorpsstraat 7 is bestemd voor Verkeersdoeleinden. Deze vergissing dient te worden hersteld en vervangen te worden door de bestemming ‘Centrum-3’ die voor het gehele perceel geldt.

- Gebleken is dat op het perceel Vlamingstraat 4 het bij de woning aangebouwde bijgebouw abusievelijk is bestemd voor ‘ateliers’. Het bijgebouw grenst namelijk aan de bebouwing aan de Londenstraat waarin kunstateliers zijn gevestigd. Eigenaar heeft de woning in de verkoop staan en verzoekt dit te herstellen en de bestemming te corrigeren.
  Het bijgebouw wordt onder de werking van de Woonbestemming gebracht zoals gebruikelijk is.

- Aan de bijlagen bij de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan wordt het Parkeeronderzoek Markt en Dobbe; van Mobycon, nr. 6217-R-E, 7 november 2018, toegevoegd.

- Naar aanleiding van bovengenoemd parkeeronderzoek onderzoek is ook de toelichting, paragraaf 4.8.4, inzake het parkeren op de Markt ten tijde van evenementen, geactualiseerd.