Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel vaststelling BP partiële herziening Stadscentrum Dorpsstraat
Zaakid	0637336001
Versie	
Auteur	Eisenburger, T t.eisenburger@zoetermeer.nl 079-3469404
Gemeentesecretaris	B.J.D. Huykman.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	15 mei 2018 Collegebesluit ontwerp BP partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat 15 mei 2018 Collegebesluit geen milieueffectrapportage
Samenvatting	Dit bestemmingsplan betreft een partiële (gedeeltelijke) herziening van de bestemmingsplannen "Stadscentrum/Dorpsstraat" en "Stadscentrum-Zuid", beide vastgesteld in 2013. Met deze herziening worden de plannen voor de Upgrade Stadshart juridisch-planologisch geborgd, zoals het bebouwen van de arcades, het uitbreiden van detailhandel op verschillende plekken en het transformeren van leegstaande kantoorverdiepingen naar andere functies, zoals wonen of detailhandel. Het stadhuiscomplex wordt opnieuw bestemd met de nieuwe functies als horeca, het museum en wonen in de toren Er wordt een aangepaste evenementenregeling opgenomen voor de Markt e.o. En de maximering van de hoeveelheid toegestane m2 horeca in het Stadscentrum wordt losgelaten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording Zienswijzen opgenomen en beantwoord. De zienswijzen vormen aanleiding om een wijziging op te nemen. Tevens wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld en wordt voorgesteld de bestemming van Dorpsstraat 7 en Dorpsstraat 10 aan te passen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van Aanpassingen. Het voorstel luidt om in te stemmen met de Nota van Beantwoording Zienswijzen en de Nota Aanpassingen en het

	ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	1. Besluit Hogere Waarde Geluid 2. Nota van Beantwoording Zienswijzen 3. Nota van Aanpassingen 4. Planregels BP 1e herziening Stadscentrum-Dorpsstraat 5. Toelichting BP 1e herziening Stadscentrum-Dorpsstraat 6. Plankaart (verbeelding) deel Stadscentrum 7. Plankaart (verbeelding) deel Dorpsstraat

Raadsbesluit 0637336001

Raadsvoorstel vaststelling BP partiële herziening Stadscentrum Dorpsstraat

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

besluit

1. In te stemmen met de Nota van Beantwoording Zienswijzen;
2. De bestemming van Dorpsstraat 7 te wijzigen in ‘Centrum-3’ met de aanduiding ‘wonen’;
3. De bestemming van Dorpsstraat 10 te wijzigen in ‘Centrum-3’ met de aanduiding ‘wonen’;
4. In te stemmen met de Nota van Aanpassingen;
5. Het bestemmingsplan ‘1e Partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat’ ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van Aanpassingen;
6. het bestemmingsplan ‘1e Partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat’ met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00044-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00044 als ondergrond is gebruikt;
7. De verbeelding van het bestemmingsplan ‘1e Partiële herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat’ zoals opgenomen in de bijlagen, ook op papier vast te stellen;
8. Het vastgestelde bestemmingsplan ‘1e Partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat’ gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
9. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 februari 2019

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader
Om de plannen uit de Upgrade Stadshart juridisch-planologisch te borgen is het noodzakelijk om delen van het bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat en Stadscentrum-Zuid te herzien.

Op 15 mei 2018 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (zie bijlage). De aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde aanpassingen staan in de Nota van Aanpassingen (zie bijlage).

Het bestemmingsplan wordt nu aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

Wettelijk kader
De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen worden gedaan door degene die een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen. Tegen de wijzigingen die de raad vaststelt ten opzichte van het ontwerp kan een ieder beroep instellen.

Omdat meer dan 12 woningen worden mogelijk gemaakt met deze herziening van het bestemmingsplan, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de fase na de vaststelling van het bestemmingsplan. Zo mag bijvoorbeeld geen pro forma beroep worden ingesteld, maar moeten alle bezwaren binnen de termijn bekend zijn. Dit zorgt voor een snellere doorlooptijd van de beroepsprocedure.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
Het doel van dit voorstel is om delen van het bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat" en "Stadscentrum-Zuid" te actualiseren en in lijn te brengen met de plannen uit de Upgrade Stadshart en de afspraken die zijn gemaakt met verschillende stakeholders in de Binnenstad. De ruimtelijke consequenties daarvan dienen te worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Het gaat dan voornamelijk om het juridisch-planologisch regelen van:
- het bebouwen van een deel van de arcades in het Stadscentrum;
- het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden t.b.v. detailhandel op verschillende plekken in het Stadscentrum, zoals een aantal onderdoorgangen, overkluizing Warande, overkluizing WE, achterzijde Mc Donalds;
- het transformeren van leegstaande kantoorverdiepingen naar andere functies zoals detailhandel, leisure, maatschappelijke functies of wonen;
- het juridisch verankeren van inmiddels verleende vergunningen zoals woningbouw boven Clooneys en Pavarotti, en de nieuwe serres rondom Stadhuisplein;
- het loslaten van de maximering in m2 horeca voor het Stadscentrum.

Tevens worden delen van het bestemmingsplan "Stadscentrum-Zuid" geactualiseerd door:
- een aangepaste evenementenregeling voor de Markt en het gebied rondom de Dobbe;
- het schrappen van een aantal bouwmogelijkheden rondom de Dobbe zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde visie "Centraal Park Visie Dobbe";

- het opnemen van de transformatie van het vm. stadhuis naar het Stadsforum met de ruimtelijke consequenties daarvan zoals de nieuwe fietsenstalling, de woonfunctie voor de toren en het vestigen van het museum;
- de nieuwe liftschachten op het Stadhuisplein.

Deze ontwikkelingen worden hieronder verder toegelicht.

Arcades
De arcades in de hoofdroute aan Westwaarts en Promenade mogen worden bebouwd, in combinatie met het realiseren van een nieuwe luifels.

Transformatie
De leegstaande kantoorverdiepingen boven de winkels mogen onder voorwaarden getransformeerd worden naar wonen, detailhandel, leisure of dienstverlening. Het aantal woningen en de hoeveelheid detailhandel die toegevoegd mag worden, is gemaximeerd.

Detailhandel
Door bebouwing van de arcades, transformatie van kantoorverdiepingen en door verschillende kleine uitbreidingen verspreid door het Stadscentrum kan een gewenste uitbreiding plaatsvinden van detailhandel. Dit is nodig om de voorzieningen voor een groeiende stad zowel kwantitatief als kwalitatief op peil te houden. Tevens kunnen zo overbodige, leegstaande kantoorruimtes uit de markt gehaald worden.
Omwille van een goede ruimtelijke ordening, is op basis van het behoefteonderzoek van BRO (zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) een totaal aantal m2 uitbreidingsruimte voor detailhandel in het Stadscentrum berekend van ca. 19.400 m2 bvo.

Er is gekozen om een deel hiervan te benutten voor dit plangebied als maximale uitbreidingsruimte voor detailhandel, zijnde 12.500 m2 bvo. Hiermee kunnen de plannen voor het Stadscentrum gerealiseerd worden en blijft er nog ruimte over voor mogelijke toekomstige detailhandels ontwikkelingen buiten het plangebied. (Bijvoorbeeld locatie politie/brandweer of Denemarkenlaan)
Hoe wordt de 12.500 m2 bvo ingezet?

Volgens afspraak met Unibail-Rodamco wordt in deze herziening bij recht mogelijk gemaakt om de arcades uit te breiden, een aantal onderdoorgangen te bebouwen, achterzijde bebouwing aan Plaats en Westwaarts uitbreiden, en overbrugging van het Onderlangs nabij Warande en WE te realiseren. Daarnaast is er nog onbenutte plancapaciteit zoals in de Stadshartpassage. In totaal wordt er zodoende 5.626 m2 bvo rechtstreeks, door vergroting van de bouwvlakken op de verbeelding, mogelijk gemaakt..

Het restant van ca 6.900 m2 bvo (12.500 m2 - 5.626 m2 = afgerond 6.900 m2 bvo) kan zodoende worden opgenomen in de planregels als zijnde het maximum aan detailhandel dat daarnaast nog kan worden benut in het Stadscentrum voor transformatie van leegstaande kantoorruimtes op de verdiepingen, en voor eventuele toevoeging detailhandel in het Stadhuiscomplex.
Maar deze ruimtes kunnen omwille van de gewenste flexibiliteit eventueel ook voor andere functies worden benut zoals wonen, dienstverlening, leisure of maatschappelijke functies.

Motivatie Ladder voor duurzame verstedelijking
In hoofdstuk 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de wettelijke motiveringsplicht opgenomen voor uitbreiding van de hoeveelheid detailhandel. Ook de provinciale Verordening Ruimte eist deze verplichte motivering. De motivering is gebaseerd op de hiervoor genoemde rapportage van BRO waarin de in dit plan opgenomen uitbreiding van 12.500 m2 bvo detailhandel ruimschoots past.

De rapportage is voorgelegd aan de MRDH. De MRDH heeft ingestemd met de conclusies van het rapport en positief geadviseerd over de voorgenomen uitbreiding van detailhandel. Regionale afstemming is hiermee geborgd.
Vervolgens is verplicht advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Zij heeft negatief geadviseerd aan de provincie vanwege vragen over gehanteerde uitgangspunten en methoden van het onderzoek. Er was geen overleg hierover mogelijk noch kon een toelichting op de plannen en het rapport worden gegeven.
De Provinciale Verordening Ruimte verlangt geen instemming doch slechts advies van de Adviescommissie, en de Adviescommissie stelt zélf dat er gemotiveerd mag worden afgeweken van haar advies. In de toelichting wordt hier dan ook op ingegaan. De provincie Zuid-Holland heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en daarmee feitelijk aangegeven in te stemmen met de gewenste uitbreiding van detailhandel in het Stadscentrum van Zoetermeer.

De gemeente heeft bureau BRO gevraagd een reactie op te stellen op de vragen en opmerkingen van de Adviescommissie. Op basis van deze reactie en na overleg met de provincie Zuid-Holland, aan wie de Adviescommissie haar advies uitbrengt, is besloten om de bestemmingsplanprocedure te vervolgen en het ontwerp ter inzage te leggen. Zowel de gemeente als de provincie zijn van mening dat de gewenste uitbreiding van detailhandel op de juiste wijze en voldoende met goede argumenten en feitelijke onderzoeksresultaten is onderbouwd. Het advies is wel aanleiding geweest om de onderbouwing in hoofdstuk 4.7 van de toelichting wat meer aan te scherpen.

Horeca
In het huidige bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat” (2013) is nog een maximum opgenomen ten aanzien van het aantal m2 horeca (ca. 8.000 m2) dat in het Stadshart mag worden toegevoegd. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat de aantrekkingskracht van het Stadshart voor nieuwe horeca is toegenomen. Zo hebben zich de afgelopen jaren diverse nieuwe horecavoorzieningen gevestigd in het Stadshart, zowel horeca met een specifieke winkel ondersteunende functie (voornamelijk daghoreca) als zelfstandige horeca die zich ook richt op de avonduren. Met al deze nieuwe vestigingen is het maximum bereikt en zelfs al (met vergunningen) overschreden.

Dit is onder meer het gevolg van het aantrekken van de economie en de investeringen die in het kader van de Visie Binnenstad de afgelopen jaren zijn gedaan om de aantrekkelijkheid en positie van de binnenstad te versterken. De verwachting is dat zowel vraag als aanbod van nieuwe horecavoorzieningen in de komende jaren nog verder zal toenemen, ook vanwege de verdere groeiambities van de stad (Schaalsprong). In de vastgestelde Horecavisie 2017 is het Stadshart aangeduid als horeca ‘hot spot’. Verdere toevoeging van horeca binnen dit gebied is gewenst. Om daarvoor de benodigde ruimte en flexibiliteit te bieden wordt in deze herziening het maximum aan toegestane m2 horeca voor het Stadshart losgelaten. Hiermee kan beter en sneller ingespeeld worden op nieuwe horeca ontwikkelingen en kan de vraag naar en het aanbod aan horeca in de binnenstad beter in evenwicht gebracht worden. Bovendien wordt hiermee meer ruimte geboden voor diversiteit in het aanbod en kan een verdere bijdrage geleverd worden aan de algehele aantrekkelijkheid van dit gebied.
In de Horecavisie 2017 wordt ruimte gezien voor 10.000 m2, maar door de snelle invulling hiervan door nieuwe horecabedrijven (voorbeeld Cadenza, Happy Italy), sneller dan verwacht , is er aanleiding om de horeca niet te beperken in m2 en om de Horecavisie eerder te gaan evalueren, waarbij rekening zal moeten worden gehouden met de gevolgen van de Schaalsprong. Daar wordt in de Horecavisie 2017 nog geen rekening mee gehouden.
Verder spreekt de Horecavisie 2017 weliswaar een voorkeur uit voor kleinere horecaconcepten maar sluit het grotere concepten niet uit, zeker niet als er sprake is van een afwijkend concept dat nog niet in het Stadscentrum aanwezig is (en in die zin een verrijking zou vormen van het aanbod).

Diverse bouwmogelijkheden

1. Een aantal poorten en onderdoorgangen die veelal donker, vies en sociaal onveilig zijn, mogen bebouwd worden.
2. Aan diverse achterkanten (Westwaarts, bij McDonalds) mag bebouwing worden toegevoegd om winkelruimte te vergroten en/of om een fraaier gevelbeeld te verkrijgen (bijvoorbeeld aan De Plaats).
3. Het horecapaviljoen op Burg. Wegstapelplein is opgenomen.
4. Er is overeenstemming bereikt met Unibail-Rodamco inzake het plan voor overkluizing van het Onderlangs ter plaatse van de Warande. Deze bouwmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheden

Een aantal ontwikkelingen wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar kan alleen worden gerealiseerd na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door het college. Dat is met name gedaan omdat er bijvoorbeeld nog geen overeenkomst met initiatiefnemer is omtrent het kostenverhaal. Er kunnen ook andere voorwaarden zijn waar nog aan moet worden voldaan. In principe zijn de ontwikkelingen akkoord maar de wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast als aan de voorwaarden is voldaan. Het betreft :

1. Transformatie van kantoorverdiepingen boven de AH XL (Westwaarts) naar wonen. Het wonen is hier niet rechtstreeks mogelijk gemaakt omdat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er nog belemmeringen zijn vanwege het geluid afkomstig van de parkeergarage. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als uit een nader akoestisch onderzoek blijkt dat door het treffen van specifieke bouwkundige maatregelen kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
2. Bebouwen van de arcades bij Stadshartpassage. Aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is met de eigenaar van het gebouw, is de economische haalbaarheid nog niet verzekerd. Dit is wel een vereiste om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen.
3. Overkluizing van Onderlangs ter plaatse van de WE. Aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is met de eigenaar van het gebouw, is de economische haalbaarheid nog niet verzekerd. Dit is wel een vereiste om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen.

Centraal Park Visie Dobbe

Als gevolg van de vastgestelde visie “Centraal Park Visie Dobbe” zijn de bestaande bouwmogelijkheden op het Nicolaasplein geschrapt (het betrof de bouw van 3 appartementen-gebouwen op het plein boven een parkeergarage). Het plein is nu bestemd voor Verkeers-/verblijfsdoeleinden, bevat een regeling voor de gerealiseerde overkapping en de evenementenregeling voor de Dorpsstraat wordt van toepassing verklaard op het Nicolaasplein.

Evenementenregeling

Voor de Markt/Marseillepad/Dobbe-eiland/Dobbe is de bestaande evenementenregeling aangepast.
Volgens de oude regeling zijn maximaal 26 kleine evenementen (max. 1.000 bezoekers en max. 2 dagen) en 10 grote evenementen toegestaan (1.000 tot 15.000 bezoekers en max. 5 dagen) op de Markt/Marseillepad/Dobbe-eiland/Dobbe.

Als gevolg van de Visie Binnenstad en de gemeentelijke wens om het Stadscentrum van Zoetermeer beter te positioneren, meer bruis en meer evenementen in de Binnenstad te bewerkstelligen, zien we momenteel een stijging van het aantal aangevraagde evenementen op en rond de Markt. Dit komt mede omdat het Stadhuisplein niet meer beschikbaar is als evenemententerrein voor de grotere evenementen.

Maar het grootste probleem is dat een aantal organisatoren aangeeft dat er meer dan 1.000 bezoekers zijn te verwachten terwijl achteraf blijkt dat dit aantal niet wordt gehaald. Toch gaan deze evenementen dan ten koste van het maximum aantal toegestane ‘grote’ evenementen. Zodoende is het maximum aantal toegestane 'grote' evenementen op de Markt (zijnde 10) in 2017 overschreden.
Zonder aanpassing van de regeling zal telkens bij elk evenement dat niet past in de regeling, een separate afweging moeten worden gemaakt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is niet wenselijk, noch voor omwonenden, noch voor de gemeente en aanvrager.

Om dit op te lossen dient een nieuwe grens tussen groot en klein evenement aangehouden te worden. Voorgesteld wordt om de grens tussen ‘klein’en ‘groot’ op 2.500 bezoekers te leggen. Zodoende vallen er meer bestaande evenementen onder de noemer ‘klein’. Daar is binnen het toegestane aantal van maximaal 26 kleine evenementen nog voldoende ruimte voor.
Gezien de ruime afmetingen van de Markt e.o. kan bij een bezoekersaantal van 2.500 nog steeds van een ‘klein’ evenement gesproken worden, zeker in verhouding tot de maximale capaciteit van 15.000 bezoekers. Het (bestaande) maximum toegestane aantal ‘kleine’ evenementen van 26 wordt niet vergroot.

Daarnaast wordt voorgesteld om het aantal ‘grote’ evenementen te verhogen van 10 naar maximaal 15. Dit is naar verwachting voldoende om het jaarlijkse aantal grote evenementen te kunnen toestaan.
De maximale duur van de kleine (1 dag) en grote (5 dagen) evenementen op de Markt blijft ongewijzigd, met uitzondering van 1 evenement dat langer mag duren (maximaal 30 dagen). Zodoende kan een evenement zoals de Winterfair georganiseerd worden. Gebleken is bij de vergunningverlening van de Winterfair 2017 dat een dergelijk evenement ruimtelijk aanvaardbaar is.
In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.6) wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze aanpassingen.

Naar aanleiding van één van de zienswijzen tegen de evenementenregeling is recentelijk nog een parkeeronderzoek door Mobycon uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van parkeerexcessen in de omgeving van de Markt tijdens evenementen.

<u>Geluid</u>
De locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt door transformatie van bestaande kantoorverdiepingen, zijn getoetst op het aspect geluid. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat een aantal locaties wat hoger wordt belast (vanwege verkeersgeluid op de buitengevel) dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde. Er heeft een belangenafweging plaatsgehad conform het Hogere waarden beleid. Het college van B&W is bevoegd gezag. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. Op … heeft het college van B&W besloten om het besluit Hogere waarden geluid vast te stellen. Dit is een vereiste om de woningbouwlocaties in het bestemmingsplan op te nemen en vast te stellen. Het besluit Hogere warden geluid is in de bijlagen opgenomen.

<u>M.e.r.-beoordelingsbesluit</u>
In de plantoelichting is in paragraaf 5.1 een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, er geen belangrijke negatieve gevolgen zullen optreden voor het milieu. Het college heeft daarom op 15 mei 2018 besloten om voor het bestemmingsplan geen

milieueffectrapport op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Zienswijzen
Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota Beantwoording Zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijze wordt één aanpassing voorgesteld.

- De functie 'dienstverlening' wordt opgenomen voor de panden in het oostelijk deel Hovestein en in de omloop van de Dorpsstraat achter de Soetelaer.

Voorgestelde wijzigingen:
Na de terinzagelegging van het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan zijn in september 2018 twee schriftelijke verzoeken ontvangen om de bestemming te wijzigen. Het betreft een verzoek van de eigenaar van Dorpsstraat 7 en de eigenaar van Dorpsstraat 10. Beide verzoeken betreffen de wens om een Woonbestemming voor de panden op te nemen in verband met voorgenomen verkoop. Op deze verzoeken dient het bevoegd gezag (gemeenteraad) een besluit te nemen.

Dorpsstraat 7

In verband met de verhuizing van het stadsmuseum, gevestigd in Dorpsstraat 7, naar het Stadsforum, komt het pand vrij. 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 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 ook 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 een hogere waarde geluid kan worden verleend in geval er een woonfunctie in komt.

Voorgesteld wordt de bestemming aan te passen en een woonfunctie in het gehele pand mogelijk te maken.

Los hiervan is de verkeersbestemming op de voortuin niet correct. Deze bestemming dient aangepast te worden aan het gebruik als tuin.

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 er boven.

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 animo vanuit de markt om het pand geheel als woning in gebruik te nemen.
Dorpsstraat 10 is een gemeentelijk monument en staat al geruime tijd leeg. Het grenst aan het Nicolaasplein. Alhoewel een woonfunctie niet bijdraagt aan de sfeer en levendigheid die wenselijk is rondom het Nicolaasplein, is langere leegstand van het gemeentelijk monument ook 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.
Voorgesteld wordt om een woonfunctie op te nemen voor het pand.

Vlamingstraat 4
Op het perceel Vlamingstraat 4 is in het verleden een bij de woning behorend bijgebouw abusievelijk als atelier bestemd. Het staat namelijk tegen een rij ateliers aan. Het hoort echter niet bij de ateliers maar bij de woning Vlamingstraat 4.
Voorgesteld wordt het bijgebouw onder de werking van de Woonbestemming te brengen.

Parkeeronderzoek Markt, Dobbegebied.
Ten behoeve van de onderbouwing van de aangepaste evenementenregeling voor de Markt/Dobbe e.o. is recent een parkeeronderzoek uitgevoerd.
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 is ook de toelichting, paragraaf 4.8.4, inzake het parkeren op de Markt ten tijde van evenementen, geactualiseerd.

Financiën
Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is o.m. aangewezen als bouwplan:
a. De bouw van één of meer woningen;
b. etc…

In het onderhavige bestemmingsplan is in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1, onder a, Bro voorzien. Tevens geldt voor bepaalde gronden een wijzigingsbevoegdheid.
In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:
1. het verhaal van kosten van de exploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen vast te stellen, en;
3. het stellen van eisen van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorgenomen, zijn eigendom van derden. Met een deel van deze eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Met die eigenaren waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, zijn de ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar via een wijzigingsbevoegdheid.
Eén van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente. Alleen als onder meer aan die voorwaarde is voldaan kan de bestemming gewijzigd worden.

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenspraak en Communicatie
Op 29 maart 2016 is op grond van artikel 2, lid 4 van de Samenspraakverordening besloten om samenspraak te houden op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit besluit is gepubliceerd op 7 april 2016 op de gemeentelijke website, het Streekblad en het digitale Gemeenteblad.
Van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het samenspraakbesluit is geen gebruik gemaakt.
Op 7 april 2016 heeft ook de aankondiging plaatsgehad van de verplichte kennisgeving ex artikel 1.3.1. Bro.
Gedurende een periode van zes weken, van 8 april 2016 tot en met 19 mei 2016, bestond de mogelijkheid om samenspraakreacties op het voorontwerp in te dienen. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording Samenspraak- en overleg-reacties. Deze is opgenomen als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan.
Van de mogelijkheid om tegen het samenspraakbesluit bezwaar te maken is geen gebruik gemaakt.
Op 21 april 2016 is in het kader van de samenspraakprocedure een inloopavond georganiseerd waarvoor alle bewoners en gebruikers van het Stadshart zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond konden de plannen worden ingezien, vragen worden gesteld, een toelichting worden verkregen en reacties worden ingediend.
Op 29 maart 2016 is ook besloten om het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. Bro te zenden aan de overleginstanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de reeds genoemde Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties.
Tevens is besloten op 29 maart 2016 om het voorontwerp te zenden naar de raadscommissie Stad met de vraag om aandachtspunten mee te geven. Er zijn geen aandachtspunten ontvangen.
Medio 2017 is gebleken dat de regionale afstemming over de toename van het aantal m2 detailhandel op regionaal niveau diende plaats te hebben in de nieuw opgerichte Metropool Regio Den Haag-Rotterdam (MRDH). Op 22 september 2017 heeft de Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH ingestemd met de uitbreiding van detailhandel in het Stadshart Zoetermeer.
Vanwege het voornemen om een generieke omgevingsvergunning te verlenen voor het aantal evenementen op de Markt e.o., en de aanpassing van de evenementenregeling in het bestemmingsplan, is een informatiebijeenkomst georganiseerd in februari 2018 voor omwonenden van de Markt. Daar is uitgelegd waarom de gemeente meer evenementen wil toelaten op de Markt dan nu in het bestemmingsplan zijn toegestaan en dat daarom wordt voorgesteld om de evenementenregeling in het bestemmingsplan aan te passen.
Vervolgens is in mei 2018 het ontwerp BP ter inzage gelegd. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
n.v.t.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
n.v.t.

Rapportage en evaluatie
n.v.t.

Begrotingswijziging
n.v.t.