

## B en W voorstel

**Onderwerp**                    Ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid  
**Zaaknummer**                -2012-000118  
**Documentnummer**        DOC-2012-000595  
**Versie**  
**Auteur**                        Eisenburger, T

**Gemeentesecretaris**    Koek, H.M.M.  
**Directeur**                    Nood, R. van  
**Portefeuillehouder**       Emmens, B.  
**Mede verantwoordelijke(n)**    Haring, H.M.M.

**VERGADERING B & W**

d.d.    - 4 SEP 2012

akkoord  
 met wijzigingen akkoord  
 niet akkoord

<b>Behandelschema</b>	[N.v.t.]					
	2012-09-04 : Burgemeester en Wethouders					
	[N.v.t.]					
	[N.v.t.]					
<b>Uiterste behandel- datum (+ reden)</b>						
<b>Programma(s)</b>	9 – Inrichting van de stad					
<b>Aard voorstel</b>	Bestemmingsplan					
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:					
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Hamerstuk</b>
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
<b>Eerdere besluitvorming</b>	03-03-2009 (inspraakbesluit) 29-11-2011 (besluit instemming concept-ontwerpbestemmingsplan)					
<b>Samenvatting</b>	<p>Op 29 november 2011 heeft het college onder meer besloten in te stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Tevens is besloten om het concept op grond van artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners en aan de raadscommissie Stad.</p> <p>De reacties uit het vooroverleg met de overlegpartners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012 (zie bijlage). Het overleg heeft niet tot substantiële aanpassingen van het concept-ontwerpbestemmingsplan geleid.</p> <p>Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 23 januari 2012</p>					

	<p>besproken in de raadscommissie Stad. Een vraag uit de commissie over de invulling van de plint van de nieuwe gebouwen op het Nicolaasplein, is beantwoord door het college in een memo aan de raadscommissie Stad d.d. 8 februari 2012. Naar aanleiding hiervan is de toelichting bij het bestemmingsplan op dit punt verduidelijkt.</p> <p>Voorgesteld wordt om in te stemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties en met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid en dit ontwerp met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.</p>
<p><b>Bijlagen + locatie</b></p>	<p>Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012.  Ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (toelichting, regels en plankaart).  Memo aan raadscommissie Stad d.d. 8 februari 2012.</p>

## **Te nemen besluit**

1. In te stemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid d.d. februari 2012;
2. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid met het identificatienummer NL.IMRO.0637.PB00008-0002 en deze in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen;
3. het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is.

## Toelichting

### **Probleemstelling en kader**

Op grond van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 is een nieuw bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid in ontwikkeling. De geldende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor het gebied zijn onvoldoende actueel en dienen zoals alle bestemmingsplannen, vóór 1 juli 2013 te voldoen aan de digitale landelijke standaarden en te zijn geactualiseerd.

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de Culturele As, met uitzondering van het Stadsforum, op basis van het vastgestelde DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As, meegenomen.

Het Stadsforum wordt niet meegenomen aangezien nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgehad over de exacte programmering. Dit is nodig als input voor de vereiste onderzoeken. Om voortgang te houden in het bestemmingsplanproces Stadscentrum-Zuid en de overige ontwikkelingen uit het DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As, is het Stadsforum nu niet meegenomen. Het Stadsforum kan eventueel later, als de besluitvorming over de definitieve programmering heeft plaatsgevonden, via een afzonderlijke ruimtelijke procedure vergund worden.

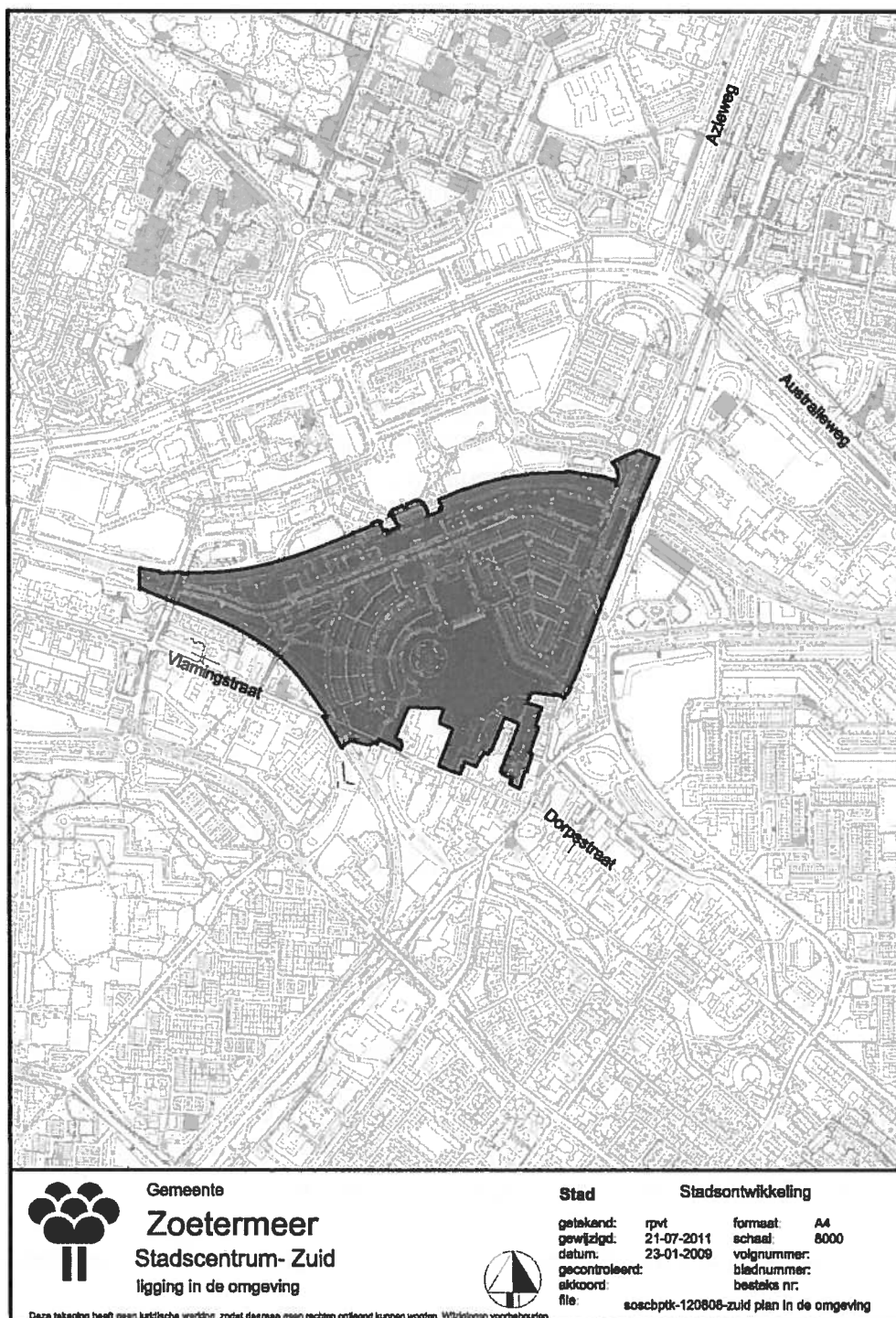
### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

Het plangebied Stadscentrum-Zuid maakt deel uit van het centrumgebied van Zoetermeer.

Het ligt tussen het oorspronkelijke centrum van Zoetermeer (de Dorpsstraat) en het moderne centrum (het Stadshart) en omvat het gebied rondom de Grote Dobbe met de woonbebouwing van de 'Engelse' en 'Franse' buurt. Het plangebied wordt begrensd:

- aan de noordzijde het spoor van de RandstadRail en het Stadhuisplein;
- aan de oostzijde deels de Leidse Wallenwetering en deels de achterzijde van de percelen die grenzen aan de Leidsewallen;
- aan de zuidzijde de percelen die aan de Dorpsstraat grenzen;
- aan de westzijde het spoor van de RandstadRail.

Zie figuur 1 voor een afbeelding van het plangebied.



Gemeente  
**Zoetermeer**  
Stadscentrum- Zuid  
ligging in de omgeving



Stad		Stadsontwikkeling	
getekend:	rpvt	formaat:	A4
gewijzigd:	21-07-2011	schaal:	8000
datum:	23-01-2009	volnummer:	
gecontroleerd:		bladnummer:	
akkoord:		bestels nr:	
file:	soascbptk-120806-zuid plan in de omgeving		

Deze tekening heeft geen juridische werking, zodat daarvan geen rechten ontstaan kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.

Figuur 1 Plangebied

Op 29 november 2011 heeft het college besloten in te stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Tevens is besloten om het concept op grond van artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners en om het concept aan de raadscommissie Stad voor te leggen met het verzoek om aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan.

De reacties uit het overleg met de overlegpartners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012 (zie bijlage). Het overleg heeft niet tot substantiële aanpassingen van het concept-ontwerpbestemmingsplan geleid.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 23 januari 2012 besproken in de raadscommissie Stad. Tijdens de behandeling van het concept is een vraag gesteld over de toekomstige invulling van de plint van de nieuwe gebouwen op het Nicolaasplein. Deze is beantwoord door het college in een memo aan de raadscommissie Stad d.d. 8 februari 2012 (zie bijlage).

Naar aanleiding hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan op pg.49/50 verduidelijkt.

Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en plankaart) is als pdf bijgevoegd. Vanwege de beperkte hoeveelheid MB die kan worden toegevoegd aan het Bestuurlijk Informatiesysteem Zoetermeer (BIZ), zijn de bijlagen behorende bij de plantoelichting en – regels op papier bijgevoegd.

#### Geluid

In het akoestisch onderzoek dat door Cauberg Huygen medio 2011 is opgesteld ten behoeve van het plan, is uitgegaan van de verkeersgegevens uit het op dat moment beschikbare verkeersmodel. Inmiddels is het Verkeersplan Dorp echter vastgesteld en het verkeersmodel geactualiseerd. Vanaf februari 2012 wordt er met het nieuwe verkeersmodel gewerkt.

Bezien is of het geactualiseerde model tot substantiële verschillen leidt waardoor het akoestisch onderzoek zou moeten worden geactualiseerd. In een oplegnotitie van DGMR d.d. 7 juni 2012, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, wordt geconcludeerd dat er geen nieuw akoestisch onderzoek nodig is.

In de oplegnotitie is een vergelijking gemaakt tussen de verkeersintensiteiten zoals die gebruikt zijn in het akoestisch onderzoek en de intensiteiten uit het nieuwe verkeersmodel (februari 2012) voor de relevante wegen.

Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteiten voor de relevante wegen afnemen ten opzichte van de intensiteiten zoals die zijn gehanteerd in het akoestisch onderzoek. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelastingen die worden berekend op basis van de nieuwe verkeersintensiteiten, lager zullen uitvallen als in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek hoeft daarom niet geactualiseerd te worden.

Deze conclusie en de oplegnotitie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Evenemententerrein

Zowel het Stadhuisplein als de Markt (en omgeving) zijn in het concept-ontwerpbestemmingsplan aangewezen als evenemententerrein. Nadere beschouwing heeft tot enige aanpassing van de regeling geleid. Zo is de groenstrook aan de westzijde van de Grote Dobbe nu ook binnen de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen en de maximale bezoekersaantallen zijn enigszins aangepast.

## **Financiën**

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In afwijking daarvan bepaalt artikel 6.12, lid 2 Wro dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure grondexploitatieovereenkomst);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor 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.

In dit bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen opgenomen. De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen zijn in eigendom bij de gemeente (appartementengebouw Dobbepark, nieuwbouw horeca op Marseillepad en Markt, gebouw Dobbe-eiland, gemengde nieuwbouw en parkeerkelder op Nicolaasplein, woningbouw Vuurtorenplein).

Het verhalen van kosten van grondexploitatie wordt gedekt via de gronduitgifte. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd als bedoeld onder 1. Indien het al noodzakelijk mocht zijn dat de gemeente nadere locatie-eisen stelt, dan zal dit worden gedaan via de gronduitgifte. Het is niet noodzakelijk om een fasering vast te stellen.

Gezien het voorgaande is de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet vereist.

Vanwege de nieuwe ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen is de kans op mogelijke planschade onderzocht. Het onderzoek, dat als bijlage 11 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, wijst uit dat er een kans is op planschade. Eventuele planschade die voortkomt uit een nieuwe ontwikkeling is gedekt door de grondexploitaties en de af te sluiten planschade-overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

## **Communicatie, participatie en inspraak**

Op 3 maart 2009 is besloten om op grond van artikel 6 van de Participatie- en Inspraakverordening 2008 geen inspraak te verlenen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure. De reden hiervoor was gelegen in het feit dat er reeds een uitgebreid participatietraject is gevoerd om tot een DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As te komen. Het bestemmingsplan is een vertaling van het DO.

De gemeenteraad is van dit besluit in kennis gesteld en het besluit is gepubliceerd. Er zijn geen bezwaren tegen het inspraakbesluit ingediend.

Tevens is op 3 maart 2009 besloten om op grond van artikel 1.3.1 Bro de aankondiging om een ontwerpbestemmingsplan op te gaan stellen, gepubliceerd.

Op 29 november 2011 heeft het college besloten om het overleg met de betrokken instanties en overheden te starten en het concept-ontwerpbestemmingsplan aan de raadscommissie Stad voor te leggen met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven.

Het overleg met instanties is afgerond en heeft geleid tot het opstellen van een Nota van Beantwoording Overlegreacties. In de Nota is het antwoord op de reacties opgenomen. De reacties hebben niet tot substantiële wijzigingen van het concept-ontwerpbestemmingsplan geleid.

Naar aanleiding van de behandeling van het concept-ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Stad op 23 januari 2012 is de toelichting van het bestemmingsplan op pg 49/50 nog enigszins verduidelijkt.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Niet van toepassing

**Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing

**Begrotingswijziging**

Niet van toepassing