

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As)
<b>Zaaknummer</b>	-2012-001087
<b>Documentnummer</b>	DOC-2012-005906
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	Dhr. T. Eisenburger t.eisenburger@zoetermeer.nl 079-3469404
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Emmens, B.
<b>Mede verantwoordelijke(n)</b>	Haring, H.M.M.

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	
<b>Programma(s)</b>	9 Inrichting van de stad
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	29 november 2011 instemming college met concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As); start vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met overlegpartners en raadscommissie Stad. 4 september 2012 vaststelling college van ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid
<b>Samenvatting</b>	<p>In het kader van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 worden de bestemmingsplannen voor het gebied Stadscentrum-Zuid (Culturele As) geactualiseerd. In dit bestemmingsplan worden de ontwikkelingen in het kader van de Culturele As meegenomen, met uitzondering van het Stadsforum.</p> <p>Op 4 september 2012 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) en besloten dit ontwerp met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen vanaf 14 september 2012.</p> <p>Er zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota Zienswijzen. Ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen zijn de planregels, de plankaart en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De wijzigingen zijn</p>

	<p>opgenomen in de bijgevoegde Nota van Aanpassingen.</p> <p>Voorgesteld wordt om in te stemmen met de Nota Zienswijzen en de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As), een besluit te nemen over de ontvankelijkheid van de zienswijzen en de zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) (digitaal en analoog) gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.</p>
<p><b>Bijlagen + locatie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) (in RIS)</li> <li>- Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) (in RIS)</li> <li>- Bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) (in RIS en leeskamer)</li> </ul>

# Raadsbesluit nr. DOC-2012-005906

## Vaststelling bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As)

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2013

### besluit

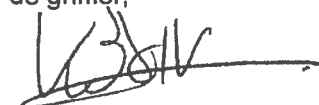
De raad voor te stellen:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As);
3. in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As), zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As);
4. het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00008 gewijzigd digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o\_NL.IMRO.0637.BP00008 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage;
5. het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
6. te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
7. de indieners van zienswijzen van de besluiten 1 t/m 6 in kennis te stellen;
8. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit worden gedaan via de gronduitgifte;
9. de Inspectie I & M en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) eerder dan na zes weken bekend te maken, zoals bedoeld in de brief van de Vrom-inspectie d.d. 26 mei 2009 met kenmerk 2009035863-Tdi-O.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep open staat. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 10 juni 2013

de griffier,



mw. drs. K. Bolt

de voorzitter,



Ch.B. Aptroot



## Toelichting

### Probleemstelling en kader

#### Kader

##### *Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen*

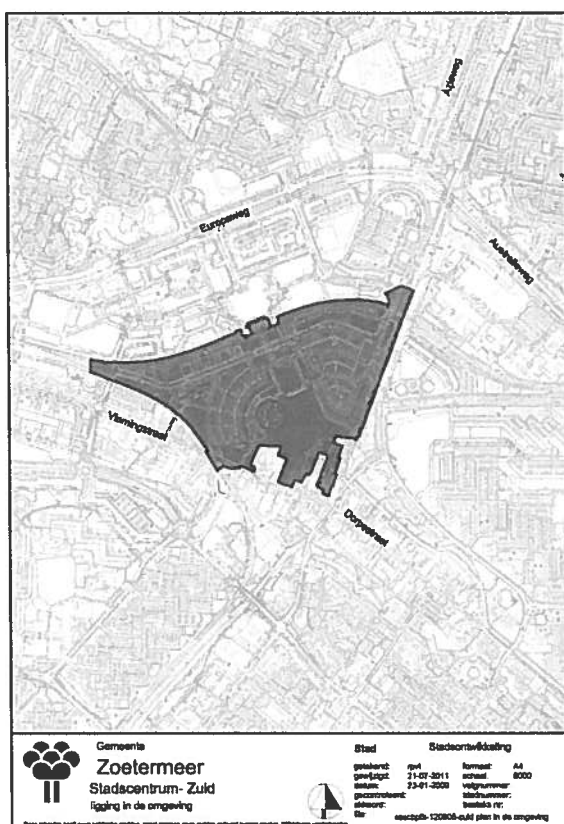
Op 11 december 2007 heeft de gemeenteraad het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2008-2013 vastgesteld. Bij besluit van 21 maart 2011 is dit programma bijgesteld door vaststelling van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 (hierna: MJP 2011-2013). Het MJP 2011-2013 gaat uit van het op 1 juli 2013 actueel zijn van de bestemmingsplannen voor het grondgebied van Zoetermeer. Eén van de bestemmingsplannen die in het MJP 2011-2013 is opgenomen, is het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As).

#### *Ligging plangebied*

Stadscentrum-Zuid (Culturele As) 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 door:

- aan de noordzijde het spoor van RandstadRail en het Stadhuisplein;
- aan de oostzijde deels de Leidse Wallenwetering en deels de achterzijde van de percelen die grenzen aan de Leidse Wallen;
- 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:



Figuur 1

### *Wro en Bro*

Op de bestemmingsplanherziening zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd gedurende zes weken, waarbinnen een ieder zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad. Vervolgens beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### *Crisis- en herstelwet*

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt of dat betrekking heeft op de herstructurering van woon- en werkgebieden. Het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) maakt de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk.

### Probleemstelling

#### *Groot aantal geldende bestemmingsplannen*

Voor Stadscentrum-Zuid gelden vele, deels verouderde planologische regelingen. Deze grote diversiteit aan regelingen komt de toetsbaarheid, overzichtelijkheid en rechtszekerheid niet ten goede.

#### *Ruimtelijke ontwikkelingen in kader van DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As*

Daarnaast heeft de gemeenteraad een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Culturele As vastgesteld. In dat plan is een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen welke gerealiseerd dienen te worden doch die in strijd zijn met de geldende bestemmingsplannen. De gewenste ontwikkelingen kunnen alleen gerealiseerd worden als de bestemmingsplannen worden aangepast.

#### *Verplichtingen op grond van de Wro en Bro*

Op grond van artikel 3.1 lid 2 Wro geldt de verplichting dat per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel moeten zijn, te weten niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Bovendien moeten de bestemmingsplannen voldoen aan de digitale eisen uit de Bro. De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn niet actueel in de zin van de Wro en voldoen niet aan de digitale eisen uit de Bro.

#### *Crisis- en herstelwet*

De Chw heeft gevolgen voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend. Het beroepsrecht wordt op grond van de Chw onder meer op de volgende onderdelen beperkt of anderszins aangepast:

- een publiekrechtelijke rechtspersoon die niet behoort tot de centrale overheid, kan geen beroep instellen;
- het beroep wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State versneld behandeld;
- het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien het niet mede de gronden bevat waarop het beroep betrekking heeft. Het indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift is daardoor niet meer mogelijk;
- er geldt een relativiteitseis. Een belanghebbende kan alleen rechtsnormen inroepen die ook strekken tot bescherming van zijn belang.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As).

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

### *Eén nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) vervangt verschillende regelingen door één nieuw plan, waardoor voor bewoners en gebruikers meer duidelijkheid wordt geschapen over hun mogelijkheden en beperkingen. De rechtszekerheid wordt hierdoor beter gewaarborgd.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook een actueel plan verkregen, dat de door de raad gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Culturele As meeneemt (met uitzondering van het Stadsforum waarover separaat zal worden besloten).

En het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de digitale eisen uit het Bro.

### *Chw*

Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, moet op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw van toepassing is. Verder moet duidelijk zijn dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

### *Zienschijzen en ambtshalve aanpassingen*

De zienschijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota Zienschijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As). Een aantal zienschijzen heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de regels, plankaart en/of toelichting van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn de regels, plankaart en/of toelichting ook op een aantal punten gewijzigd.

Alle aanpassingen tezamen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As).

### *Aanpassingen*

De belangrijkste voorgestelde aanpassingen zijn de volgende:

1. naar aanleiding van zienschijzen van omwonenden van **het Vuurtorenplein** worden de bouwvlakken voor woningbouw, zoals die zijn overgenomen uit het DO stedenbouwkundig plan Culturele As, geschrapt en vervangen door een globale bestemming 'Woongebied'. Binnen die bestemming kunnen maximaal 16 woningen worden gebouwd mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het rekening houden met de nooduitgang/vluchtroute van de kerk, de achteruitgangen van de omliggende woningen, een bestaande in- en uitrit naar een naastliggend perceel en de huidige bevoorrading via de achterzijde van een horecabedrijf. Binnen deze bestemming kan dus alleen een woningbouwplan worden ontwikkeld dat rekening houdt met deze randvoorwaarden.

De maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m uit het huidige plan blijft ongewijzigd.

Naar aanleiding van zienschijzen van omwonenden, die meer aansluiting wensen bij de verschijningsvorm van de bestaande, omliggende woningen, die allemaal over een kapconstructie beschikken, wordt een maximale goothoogte van 7 m toegevoegd aan de bouwregels voor de nieuwe bebouwing op het Vuurtorenplein. De maximale dakhelling wordt vastgelegd op 75 graden zodat er niet verplicht een puntdak gerealiseerd hoeft te worden. Het mag dus ook een kap worden met een vrij steile dakhelling, eventueel

gecombineerd met dakkapellen en deels een platte afdekking. Een derde bouwlaag met een geheel platte afdekking is echter uitgesloten.

2. naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden tegen het **horecagebouw Marseillepad** wordt de regeling voor het horecagebouw aangepast. De mogelijkheid blijft bestaan doch in aangepaste vorm. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidsoverlast van een terras bij het paviljoen. Onderzocht is, in het kader van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat, of en in welk geval de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor stemgeluid worden overschreden. Deze normen gelden niet voor een onoverdekt en onverwarmd terras maar toch hanteren we ze als referentiekader. Hieruit blijkt dat alléén wanneer er een terras wordt gerealiseerd aan de zuidwestgevel van het gebouw, de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet worden overschreden.

Het gebouw zorgt dan voor een afscherpende werking van het stemgeluid.

Dit heeft tot gevolg dat het bouwvlak voor het horecapaviljoen dient te worden aangepast en iets smaller wordt (1 m) zodat aan de zuidwestgevel een strook van 3 m ontstaat waar het terras gerealiseerd kan worden, in de zon, aan het water.

Bij een toekomstige toets van een aanvraag 'terrasmelding' zal hiermee rekening worden gehouden ter voorkoming van geluidsoverlast vanwege het terras.

De mogelijkheid om een dakterras te realiseren op het gebouw wordt geschrapt. Om de nodige bruis te realiseren aan de rondgang volstaat een terras aan deze rondgang en is niet ook nog een dakterras nodig. Een dakterras is ook niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

3. De **aanduiding 'evenemententerrein'** wordt op verzoek van de winkeliersvereniging Dorpsstraat ook op het Museumplein en Nicolaasplein gelegd. Zodoende kunnen in de toekomst ook daar eventueel evenementen georganiseerd worden die een meer structureel karakter hebben. Deze aanduiding lag al op de Markt, Marseillepad, de Grote Dobbe en omgeving alsmede de gehele Dorpsstraat met aangrenzende pleintjes.
4. Vanuit de ambtelijke organisatie (Stadsontwikkeling) wordt voorgesteld om de **bouwmogelijkheden Nicolaasplein** enigszins anders te regelen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 gedetailleerde, rechthoekige, bouwvlakken opgenomen voor nieuwbouw conform het DO stedenbouwkundig plan Culturele As (3 gebouwen op het Nicolaasplein en 1 bestaand gebouw aan de Dorpsstraat 12). Na goedkeuring van het DO is door de gemeente opdracht gegeven voor het verder uitwerken van plannen voor het Stadsforum. Daar is inmiddels een voorlopig ontwerp voor. Dit ontwerp past in de hoofdopzet van de plannen voor de Culturele As, maar het gebouw heeft een andere vorm (rond in plaats van rechthoekig) en een andere positie (meer in de Dobbe). Deze verandering wordt beschouwd als een sterke verbetering o.a. omdat daardoor een beter zicht ontstaat in de richting van het water en doordat er meer bomen kunnen worden gehandhaafd. Deze verandering van positie en bouwvolume van het Stadsforum vereist dat de positionering van de geplande bebouwing op het Nicolaasplein opnieuw wordt gezien. De hoofdopzet voor het Nicolaasplein met 4 aparte bouwvolumes met wisselende bouwhoogte blijft ongewijzigd, maar er kunnen kleine aanpassingen nodig blijken in positionering of vormgeving van de volumes. Daarom wordt voorgesteld om de gedetailleerde bouwvlakken op het Nicolaasplein te schrappen en te vervangen door één bestemmingsvlak 'Gemengd-3' waarbinnen 4 bouwvolumes gerealiseerd mogen worden. De bouwhoogtes blijven ongewijzigd, ook de maximaal toegestane oppervlakte per bouwvolume blijft ongewijzigd doch er is zodoende wat meer flexibiliteit mogelijk in de positionering en vormgeving van de gebouwen.



5. Aan het bouwvlak met de bestemming 'Wonen', voor het nieuwe appartementengebouw in het Dobbepark, is abusievelijk vergeten om het maximum aantal woningen vast te leggen. Daarom wordt voorgesteld een maatvoeringsvlak met het maximale aantal toegestane woningen op te nemen, zijnde maximaal 15 woningen, conform het DO stedenbouwkundig plan. Hier is namelijk vanuit gegaan bij het berekenen van de parkeerbalans.

## **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 of 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 (of worden dat binnenkort) 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 ontwerp-bestemmingsplan 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 planschadeovereenkomsten met de ontwikkelende partijen.

## **Communicatie, participatie en inspraak**

Naar aanleiding van vele reacties van omwonenden en belangstellenden, die zijn ontvangen tijdens de verschillende informatie- en participatiebijeenkomsten in de periode 2007-2009 omtrent de Culturele As, zijn er diverse aanpassingen in het plan voor de Culturele As doorgevoerd.

Zo is onder meer het idee van bebouwing van het Dobbe-eiland met meerdere appartementengebouwen geschrapt, het appartementengebouw in het Dobbepark van 8

bouwlagen verlaagd naar 5 bouwlagen en de mogelijke bouw van appartementengebouwen op het Vuurtorenplein vervangen door de bouw van eengezinswoningen.

Op 7 september 2012 zijn ca. 1.000 informatiebrieven in en rond het plangebied verspreid waarin melding werd gemaakt van de plannen en de op handen zijnde tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vanaf 14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon men schriftelijke of mondelinge zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Op 3 oktober 2012 zijn wederom ca. 1.000 brieven verzonden waarin men werd uitgenodigd voor een informatieavond op 10 oktober 2012 in het stadhuis inzake het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Daar kon men het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zoals de plankaart, regels, toelichting en onderzoeken inzien, een toelichting krijgen op de plannen en vragen stellen.

Na de termijn van tervisielegging zijn vijftien zienswijzen ingediend. Sommigen zienswijzen gaan vergezeld van een handtekeningenlijst.

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp worden voorgesteld zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.

Alle wijzigingen (inclusief de ambtelijk voorgestelde wijzigingen) zijn overzichtelijk bijelkaar opgenomen in de Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) zal ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Belanghebbenden kunnen gedurende een periode van zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. Verder is het mogelijk beroep in te stellen door belanghebbenden tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Van de terinzagelegging van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) wordt kennis gegeven in Zoetermeer Dichtbij, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Zoetermeer.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Dit wordt bij de uitvoering van het bestemmingsplan, bij de ontwikkeling van bouwplannen, betrokken.

### **Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing

### **Begrotingswijziging**

Niet van toepassing

## **Nota Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As)**

Gemeente Zoetermeer  
Afdeling Stadsontwikkeling  
Juni 2013

## Inleiding

Op 4 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid en besloten om het ontwerp met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Vanaf 14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon men schriftelijk of mondeling een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Op 7 september 2012 zijn ca. 1.000 informatiebrieven in en rond het plangebied verspreid, waarin melding werd gemaakt van de plannen en de op handen zijnde tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 3 oktober 2012 zijn wederom ca 1.000 brieven verzonden waarin men werd uitgenodigd voor een informatieavond op 10 oktober 2012 in het stadhuis inzake het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Daar kon men het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zoals de plankaart, regels, toelichting en onderzoeken inzien, een toelichting krijgen op de plannen en vragen stellen.

Tijdens de termijn van tervisielegging zijn vijftien zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen gaan vergezeld van een handtekeningenlijst.

## Reactie op zienswijzen

Hieronder worden, in samengevatte vorm, de zienswijzen verwoord. In de tweede kolom staat het antwoord van de gemeente.

Mocht de zienswijze aanleiding zijn voor het doorvoeren van een aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan, dan is dat aangegeven.

Als dat niet het geval is dan is gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze ongegrond wordt verklaard dan wel voor kennisgeving wordt aangenomen.

Sommige zienswijzen zijn door meerdere appellanten naar voren gebracht. In die gevallen is een verwijzing opgenomen naar het antwoord onder een eerdere zienswijze.

	ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING (en eventuele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan)
<b>Appellant 1</b>		
1.1	De horecabestemming op het Marseillepad op ca. 10 m van de bestaande woningen levert een beperking op van uitzicht en woongenot, en een toenamen van geluids- en andere overlast. Om dezelfde redenen wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijke kiosken aan het Marseillepad.	Het gebied rondom de Dobbe maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de stad. In dit gebied vinden geregeld evenementen plaats en de Markt wordt tevens gebruikt voor de wekelijkse warenmarkt. Ook is in het gebied een horecabedrijf aanwezig met een buitenterras en is aan de Markt het Stadhuis gevestigd, met in de plint diverse

	<p>voorzieningen.  Het gebied kan daarmee worden getypeerd als een 'functiemengingsgebied' op basis van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG. In dergelijke gebieden worden functies als horeca in de directe nabijheid van woningen acceptabel geacht.</p> <p>Een belangrijke doelstelling -zoals geformuleerd in de Visie Binnenstad- is het vergroten van de levendigheid in het gebied rond de Dobbe en het aantrekkelijker maken van de route van het Stadscentrum via de Markt/Dobbegebied naar de Dorpsstraat. Het toevoegen van een horecapaviljoen op het Marseillepad en twee kleine kiosken op de Markt levert een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van deze verbinding en de ambitie om de levendigheid in het centrumgebied van Zoetermeer te vergroten.</p> <p>Het uitzicht over de Dobbe zal voor enkele woningen in de "knik" van het Marseillepad inderdaad verminderen. De afstand tussen de horecabestemming en de woningen bedraagt echter minimaal ca. 14 meter. Deze afstand wordt vanuit het oogpunt van milieuzonering overigens acceptabel geacht.</p> <p>De mogelijkheid om een dakterras te realiseren op het horecagebouw aan het Marseillepad wordt geschrapt. Een terras op alleen het maaiveld kan ook voldoende bijdrage leveren aan het creëren van de nodige 'bruis' aan de rondloop. Om dezelfde reden wordt ook de toegestane horecacategorie op deze plek verlaagd naar categorie 1. Horecabedrijven uit categorie 1 leveren voldoende bijdrage aan de gewenste bruis aan de rondloop. Daarbij zijn deze bedrijven hoofdzakelijk overdag en 's avonds geopend en niet ook 's nachts. Dit heeft ook positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden.</p> <p>Appellant vreest ook de toename van geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe horecabestemming. Wij gaan ervan uit dat dit met name als gevolg van een bijbehorend terras is.</p> <p>Binnen de bestemming Verkeer-/Verblijfsgebied zijn in principe terrassen toegelaten. In artikel 2.18, lid a van het Activiteitenbesluit milieubeheer is opgenomen dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en</p>
--	--

	<p>onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de (horeca)inrichting, buiten beschouwing wordt gelaten bij het bepalen van de geluidsniveaus. Formeel is er dus geen toetsingskader voor stemgeluid vanaf een onoverdekt en onverwarmd terras, althans in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer.</p> <p>In het kader van de terrasmelding o.g.v. de APV ligt dit anders. Eén van de criteria (art. 2:16, lid 1 sub e APV) luidt dat een terras geen ontoelaatbare overlast voor de omgeving mag opleveren. Hierin speelt mogelijke geluidsoverlast een rol. De exacte plaats, indeling en afmetingen van een terras worden niet in het bestemmingsplan aangegeven, maar pas definitief bepaald in overleg tussen gemeente en aanvrager in het kader van de toetsing van de 'terrasmelding' op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).</p> <p>Om te bezien of een terras bij het horecapaviljoen op het Marseillepad het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar aantast, (m.a.w. of een toekomstige aanvraag voor een terras bij het horecapaviljoen op het Marseillepad, op grond van de APV gehonoreerd kan worden), is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit aanvullend akoestisch onderzoek is o.m. bekeken wat de geluidbelasting is op de gevels van woningen aan het Marseillepad ten gevolge van stemgeluid afkomstig van een terras aan het Marseillepad, alsmede van de cumulatie van stemgeluid afkomstig van verschillende terrassen in de omgeving van de Grote Dobbe. Het akoestisch onderzoek is bij deze Nota en de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Uit de rekenresultaten blijkt dat, indien een terras aan de noordwest-gevel van de horecagelegenheid Marseillepad wordt gerealiseerd, er overschrijdingen zijn van de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Indien een terras wordt gerealiseerd ten zuidwesten van het paviljoen, zodat het horecapaviljoen zelf zorgt voor een afschermende werking van het terrasgeluid, dan wordt wel voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiervoor dient dan wel wat meer ruimte voor een terras te worden gereserveerd.</p>
--	---

	<p>Om een terras mogelijk te maken aan de zuidwestgevel van het paviljoen wordt het bouwvlak voor het gebouw aangepast (wordt over de gehele lengte 1 meter smaller) zodat aan de zuidwestgevel een strook van 3 m breed tot het water overblijft. Daar kan een terras gerealiseerd worden zonder dat sprake is van ontoelaatbare overlast.</p> <p>De overige terrassen (de cumulatie van stemgeluid afkomstig van deze terrassen) leiden niet tot een overschrijding van de normen van het Activiteitenbesluit.</p> <p>Bij een daadwerkelijke toekomstige aanvraag voor een terras bij het horecapaviljoen aan het Marseillepad dient rekening gehouden te worden met de uitkomsten van het aanvullend akoestisch onderzoek.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat de mogelijke geluidsoverlast geen belemmering hoeft te zijn om een terras aan het Marseillepad te realiseren. Gezien de aard van het gebied, de afstand van minimaal 14 m tot de dichtstbijzijnde woning, de resultaten van het aanvullend akoestisch onderzoek en de mogelijkheden om nadere eisen te stellen qua locatie en het gebruik van een terras, kan gesteld worden dat een terras aanvaardbaar is.</p> <p>De kiosken zijn in het bestemmingsplan abusievelijk ook aan het Marseillepad gekoppeld. Dit is niet de bedoeling. De kiosken zijn uitsluitend ter plaatse van de Markt toegestaan. Dit wordt verduidelijkt.</p> <p><b>Planaanpassing:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Artikel 14.1.1 sub t en artikel 14.1.2 sub c van de regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat duidelijk is dat de kiosken alleen op de Markt zijn toegestaan en niet op het Marseillepad. Ook de toelichting wordt hierop aangepast in paragraaf 6.3.9.</li> <li>-Aan artikel 10.1.1 wordt een lid b toegevoegd waarmee wordt geregeld dat voor de horecalocatie aan het Marseillepad uitsluitend categorie 1 is toegelaten.</li> <li>-De mogelijkheid om een dakterras te realiseren op het horecagebouw aan Marseillepad wordt geschrapt. Artikel 10.2.1 lid e wordt geschrapt.</li> <li>-Het bouwvlak van het horecapaviljoen aan</li> </ul>
--	---

		<p>het Marseillepad wordt verkleind door het aan de zuidwestgevel over de gehele lengte met 1 m te versmallen.</p> <p>De zienswijze met betrekking tot de mogelijke kiosken aan het Marseillepad en ten aanzien van de mogelijkheid een dakterras te realiseren, wordt gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.</p>
1.2	<p>Bij de duur van het aantal toegestane evenementen wordt de op- en afbouwperiode niet meegerekend. Dit is volgens appelland onterecht. Ook van het op- en afbouwen wordt overlast ervaren die vaak net zo lang duurt als het evenement zelf. Men is niet an sich tegen de evenementen maar er wordt te weinig rekening gehouden met de bewoners. Er wordt te weinig gedaan om de overlast zo beperkt mogelijk te houden.</p> <p>Ook bij het verhogen van het aantal koopzondagen van 12 naar 52 per jaar, is geen overleg geweest met omwonenden. Bezoekers van omwonenden moeten nu in het weekend betalen om te parkeren op de Markt.</p>	<p>De op- en afbouwperiode van een evenement wordt niet meegerekend, omdat deze niet betrekking heeft op de daadwerkelijke activiteit die met het evenement zelf gemeoid is. In de op- en afbouwperiode kan uiteraard enige overlast ondervonden worden, maar deze periode gaat niet gepaard met de aanwezigheid van grote aantallen bezoekers, heeft geen grote verkeersaantrekkende werking tot gevolg en leidt in beginsel niet tot een langdurige geluidsproductie.</p> <p>De gemeente houdt juist wel rekening met de omwonenden door het aantal evenementen, en de duur van de evenementen nu vast te leggen (en daarmee te beperken) in een bestemmingsplan. Tot nu toe was noch het aantal evenementen, noch de duur ervan, begrensd.</p> <p>De regeling komt de rechtszekerheid van de omwonenden ten goede. Daarbij komt dat het aantal evenementen dat nu wordt toegestaan nagenoeg gelijk is met het daadwerkelijke aantal evenementen dat jaarlijks plaatsvindt. Er is rekening gehouden met slechts een beperkte toename van enkele evenementen per jaar. Daarnaast is voor ieder evenement op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) een vergunning nodig. Hierin wordt o.m. vastgelegd wat de maximale geluidsproductie mag zijn.</p> <p>De besluitvorming omtrent het aantal koopzondagen hangt niet samen met dit bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
1.3	<p>Appelland vindt de toegestane hoeveelheid bebouwing op het Dobbe-eiland (1.820 m<sup>2</sup> bvo) niet passen in het kleinschalige karakter richting Dorpsstraat en evenmin in een gebied waar destijds bewust is gekozen voor een woonfunctie. Het gebouw zal geluidsoverlast met zich brengen, het geluid weerkaatst tegen de</p>	<p>Gelet op de situering vindt het Dobbe-eiland en de daarop toegestane bouwmasse, net als de nabijgelegen appartementengebouwen (die in een kwart cirkel om het Dobbe-eiland liggen) vooral aansluiting bij (het karakter van) het Stadscentrum en in veel mindere mate bij de Dorpsstraat. De hoogte van de toegestane bebouwing op</p>



<p>stenen wand van het woongebouw dat erachter ligt, het gebouw ontnemt uitzicht en zonlicht voor bewoners achter het gebouw. Voorgesteld wordt om het gebouw te verplaatsen naar het andere eiland. Voorts biedt de koppeling aan de Staat van horeca-activiteiten teveel mogelijkheden voor overlastgevende (horeca-activiteiten). Er ontbreekt een geluidsonderzoek naar het effect van de stenen wand rond de Dobbe. Gewezen wordt op de Zwarte Madonna in Den Haag waar dit aanzienlijk bleek.</p>	<p>het Dobbe-eiland is beperkt tot maximaal 4,5 meter en vormt in dat opzicht een goede aansluiting en overgang tot het Dorpsstraat gebied.</p> <p>Het gebied rondom de Dobbe maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de stad en wordt daarmee beschouwd als 'functiemengingsgebied'. In dergelijke gebieden worden ook niet-woonfuncties, waaronder horeca, in de directe nabijheid van woningen acceptabel geacht. Op het Dobbe-eiland wordt in het ontwerpbestemmingsplan horeca t/m maximaal categorie 2 toegestaan, hetgeen aanvaardbaar wordt geacht in een centrumgebied.</p> <p>Er zijn ons geen klachten bekend over de bestaande, naastgelegen horecavestiging BO&amp;RO met terras aan de Dobbe.</p> <p>Bovendien is één van de doelstellingen, zoals geformuleerd in de vastgestelde Visie Binnenstad, het vergroten van de levendigheid in het gebied rond de Dobbe en het aantrekkelijker maken van de route van het Stadscentrum via de Markt/Dobbegebied naar de Dorpsstraat. Het toevoegen van bebouwing op het Dobbe-eiland levert een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van deze verbinding en de ambitie om de levendigheid in het centrumgebied van Zoetermeer te vergroten.</p> <p><i>Uitzicht:</i> Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn op het Dobbe-eiland bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter. (Zie ook de beantwoording onder 4.2.) In het ontwerpbestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte teruggebracht en beperkt tot 4,5 meter. De mogelijkheid van een dakterras is geschrapt (zie onder 1.1.) Door de aanwezigheid van een groot kunstwerk met stalen platen van ruim 2 m hoog op het Dobbe-eiland is in de huidige situatie ook al geen volledig vrij uitzicht aanwezig. De mogelijk te realiseren bebouwing wordt hoger dan de huidige aanwezige objecten en kan -gezien vanaf de appartementengebouwen- het uitzicht enigszins beperken. Dit geldt dan vooral voor de onderste lagen van de appartementengebouwen en niet voor de bovenste. Wij achten dit, in relatie tot hetgeen reeds mogelijk was in het geldende bestemmingsplan, en de ruime afstand van</p>
---	---

		<p>30 m tot de dichtstbijzijnde woningen, acceptabel.</p> <p><i>Zonlicht:</i> Het geplande gebouw neemt geen zonlicht weg gezien de geringe bouwhoogte (max. 4,5 m) in relatie tot de grote afstand (30 m en meer) tot de bebouwing.</p> <p><i>Geluid:</i> Appellant stelt dat een geluidsonderzoek ontbreekt naar het effect van de 'stenen wand' rond de Dobbe op weerkaatsing van het geluid. Verwezen wordt naar het antwoord onder 1.1, waar wordt ingegaan op het aanvullend akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de weerkaatsing van het geluid, afkomstig van de mogelijke terrassen op Dobbe-eiland en Marseillepad, tegen de bestaande bebouwing rond de Dobbe. De conclusie luidt dat terrassen mogelijk zijn zonder de normen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer te overschrijden. Het aanvullend akoestisch onderzoek is toegevoegd aan deze Nota zienswijzen en het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
1.4	<p>Het verplicht stellen van een kap voor gebouwen in het Dorpsstraatgebied zou verplicht moeten worden opgenomen in dit bestemmingsplan. En de hoogte moet aansluiten op bestaande bebouwing in de Dorpsstraat.</p>	<p>De maximale bouwhoogte van de toegestane bebouwing op het Vuurtorenplein is in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" 10 meter. De maximale bouwhoogte die is toegestaan voor panden aan de Dorpsstraat bedraagt in het geldende plan 13 meter.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt voor de nieuwe woningbouw op het Vuurtorenplein wederom een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Dat is gelijk aan de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan voor de omliggende bebouwing aan de Leidse Wallen en lager dan voor de panden aan de Dorpsstraat. Vanuit ruimtelijk oogpunt achten wij daarom de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter aanvaardbaar.</p> <p>Naar aanleiding van de wens van omwonenden om (meer) aansluiting te zoeken bij de verschijningsvorm van de bestaande, omliggende woningen, die over (verschillende vormen van) kapconstructies beschikken, voegen wij aan de bouwregels voor de woningen aan het Vuurtorenplein een maximale goothoogte toe van 6 m. Dat</p>

	<p>betekent dat er vanaf 6 m een kapconstructie gerealiseerd moet worden.</p> <p>De maximale dakhelling wordt vastgelegd op 75 graden zodat er niet verplicht een puintdak gerealiseerd hoeft te worden. Het mag dus ook een kap worden met een vrij steile dakhelling, eventueel gecombineerd met dakkapellen en deels een platte afdekking. Een derde bouwlaag met een geheel platte afdekking is echter uitgesloten.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bebouwing op het Nicolaasplein is in het geldende bestemmingsplan 13 meter (goothoogte 8 meter.) De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan voor twee bouwvlakken verlaagd naar 10 meter. Alleen het middelste bouwvlak heeft nog een maximale bouwhoogte van 13 m. Vanuit ruimtelijk oogpunt achten wij deze maximale bouwhoogtes aanvaardbaar.</p> <p>Het bestemmingsplan is voor de nieuwe bebouwing op het Vuurtorenplein en het Nicolaasplein bewust globaal gehouden ten aanzien van de situering en de vormgeving van de bouwvolumes, omdat in een later stadium een gedetailleerde stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zal plaatsvinden. Bij deze uitwerking zullen de verschillende belanghebbenden worden betrokken: omwonenden, de ontwikkelende partij die de toekomstige bewoners/gebruikers representeert en de gemeente. In dat stadium zullen de vormgeving (bouwmassa, kapvorm, materiaalgebruik) en inrichting volledig en gedetailleerd worden uitgewerkt</p> <p>Een ontwerp zal tevens worden voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Deze dient te beoordelen of het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, en dus of het voorstel qua verschijningsvorm en materiaalgebruik past in de bestaande omgeving.</p> <p>De zienswijze met betrekking tot het voorschrijven van een kapconstructie voor nieuwbouw op het Vuurtorenplein wordt gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.</p> <p><b>Planaanpassing:</b> Er wordt een nieuw artikel 17 Woongebied toegevoegd voor de bebouwingsmogelijkheden op het Vuurtorenplein.</p>
--	--

Appellant 2		
2.1	<p>Appellant maakt bezwaar tegen de directe bouwtitel voor het bouwen van bruggen en oeververbindingen binnen de bestemming 'Water'. Het perceel grenst aan het water van de Dobbe. Eventuele bouw van bruggen gaat ten koste van de privacy omdat vanaf een brug of andere oeververbinding de directe inkijk op het perceel onaanvaardbaar toeneemt. In het huidige bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" is het bouwen van een oeververbinding alleen mogelijk indien een binnenplanse vrijstelling wordt verleend waardoor een meer integrale belangenafweging kan plaatsvinden. Appellant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en geen oeververbindingen mogelijk te maken ter hoogte van haar eigendom. Zo niet dan zal een planschadeclaim overwogen worden.</p>	<p>De directe bouwtitel is opgenomen om daarmee uitvoering te geven aan het vastgestelde DO Stedenbouwkundig plan Culturele As. De rondloop is daarbinnen een essentieel onderdeel. Het vormt de gewenste verbinding tussen het Stadscentrum en de Dorpsstraat en verbindt de verschillende programma-onderdelen van de Culturele As rond en langs de Dobbe.</p> <p>Voor het noordelijke deel van de Dobbepas zijn op grond van het geldende bestemmingsplan al rechtstreeks oeververbindingen in het water mogelijk.</p> <p>Voor het zuidelijk deel van de Dobbepas geldt volgens het geldende bestemmingsplan geen rechtstreekse mogelijkheid voor de aanleg van oeververbindingen in het water maar wel een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid. Het aspect 'privacy' is binnen het geldende bestemmingsplan geen afweging bij de aanleg van oeververbindingen. Er kunnen oeververbindingen aangelegd worden <i>mits de zichtbaarheid van de wetering daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast.</i></p> <p>In de huidige situatie is al sprake van naastgelegen openbaar gebied van waaruit zicht is op het perceel van appellant (te weten het deel van het Dobbepark dat het in het water van de Dobbe steekt). Met de aanleg van de rondloop komt het openbaar gebied dicht bij de achtergrens van het perceel van appellant. Hierdoor kan de inkijk toenemen. Deze mogelijke toename wordt aanvaardbaar geacht in vergelijking met de inkijk die zich in de huidige situatie reeds voordoet cq. kan voordoen. De definitieve situering van de rondloop moet overigens nog bepaald worden. Daarbij zal rekening worden gehouden met het aspect privacy.</p> <p>Gelet op de vormgeving en de hoogte van de voorziene rondloop wordt het zicht op de wetering niet of nauwelijks aangetast. Om die reden wordt de aanleg van de rondloop in het ontwerpbestemmingsplan direct mogelijk gemaakt.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
2.2	Volgens appellant is de bestemming	Hier is sprake van een misverstand. De

	<p>'Verkeer' ten oosten van het perceel en gedeeltelijk op het perceel van appellant gelegd. Dit maakt het aanleggen van langzaam verkeersroutes en parkeervoorzieningen etc. mogelijk tot tegen het perceel van appellant. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen, de grens naar het oosten te verleggen en in plaats van de Verkeersbestemming een brede buffer (minstens 10 m) met een Groenbestemming op te nemen ter waarborging van privacy en woongenot. De grond is nu bestemd voor 'Groenvoorzieningen-Park' hetgeen de aanleg van langzaam verkeersroutes of parkeerplaatsen niet mogelijk maakt.</p>	<p>grond ten oosten van het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan niet bestemd voor 'Verkeer' maar voor 'Water'. In het geldende bestemmingsplan is zowel de tuin, als het water, als het eiland bestemd voor 'Groenvoorzieningen-Park', waarbinnen wel paden zijn toegestaan (zie bijvoorbeeld ter plaatse van het Wilhelminapark alwaar de paden en groenvoorzieningen ook in de bestemming 'Groenvoorzieningen-Park' zijn opgenomen). Door nu de bestemming 'Water' op te nemen, direct grenzend aan het perceel van appellant, waarbij de topografische ondergrond wordt gehanteerd om de grens tussen grond en water te bepalen, is het uitgesloten dat daar wegen of paden of parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Zodoende wordt de privacy voldoende gewaarborgd.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 3</b>		
3.1	<p>Appellanten zijn van mening dat de Culturele As niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat de woningbehoefte vanuit de kern Zoetermeer op een andere wijze kan worden voorzien. Ook voor de horeca en cultuur zijn alternatieven en betere oplossingen.</p> <p>In de uitwerking van de plannen is geen rekening gehouden met de wensen van de buurt. Uit recent buurtonderzoek blijkt dat er geen voorstanders zijn te vinden voor deze plannen. Uit de handtekeningen blijkt dat het protest ook uit andere delen van de stad komt.</p> <p>Voorts is het vreemd dat het oude plan uit 2007/2008 zonder aanpassingen of afstemming met de buurt wordt gepresenteerd waarbij het Stadsforum separaat wordt uitgewerkt.</p>	<p>De Culturele As biedt de kans om op een bescheiden schaal te voorzien in een woonmilieu dat binnen Zoetermeer maar weinig voorhanden is, te weten een Centrum Dorps woonmilieu. Het betreft een nichemarkt waar naar verwachting specifieke vraag naar is. De Culturele As is één van de weinige locaties in Zoetermeer waar dit woonmilieu te realiseren is.</p> <p>Appellanten geven niet aan <u>welke</u> alternatieven en betere oplossingen zij zien om te voorzien in de woonbehoefte en voor horeca en cultuur.</p> <p>Bij de totstandkoming van het vastgestelde DO Stedenbouwkundige plan Culturele As heeft een uitgebreid inspraak en participatietraject plaatsgevonden en is op meerdere momenten overleg gevoerd met belanghebbenden. Voor een overzicht van de participatiemomenten wordt verwezen naar paragraaf 7.4.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>De verschillende participatieverslagen die in het kader van de participatiebijeenkomsten over de Culturele As zijn opgesteld, zijn beschikbaar via de volgende link naar de project website van de gemeente Zoetermeer:</p> <p><a href="http://www.zoetermeer.nl/wonen-">http://www.zoetermeer.nl/wonen-</a></p>

		<p><a href="#">vervoer/culturele-as 44635/item/participatie 40619.html</a></p> <p>N.a.v. de verschillende bijeenkomsten en reacties van belanghebbenden hebben in de loop der tijd diverse aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan voor de Culturele As plaatsgevonden. Zo is onder meer bebouwing van het Dobbe-eiland met meerdere appartementengebouwen geschrapt, het appartementengebouw in het Dobbepark van 8 bouwlagen verlaagd naar 5 bouwlagen en de bouw van appartementengebouwen op het Vuurtorenplein vervangen door de bouw van eengezinswoningen.</p> <p>Ook naar aanleiding van de zienswijzen die nu tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend worden diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan voorgesteld.</p> <p>Hieruit blijkt dat waar mogelijk rekening wordt gehouden met de reacties en wensen van omwonenden en overige belanghebbenden.</p> <p>Dat niet altijd aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden is inherent aan de integrale belangenafweging die bij plannen gemaakt moet worden en die ook als zodanig heeft plaatsgevonden i.h.k.v. de vaststelling van het DO Stedenbouwkundige plan Culturele As.</p> <p><i>Stadsforum</i> Op 30 mei 2011 heeft door de gemeenteraad nadere besluitvorming plaatsgevonden over het Stadsforum (raadsbesluit 110170). In dat kader heeft de gemeenteraad onder meer besloten voor de realisatie van het Stadsforum een afzonderlijke ruimtelijke procedure te doorlopen, apart van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.2	Appelanten zijn van mening dat de bouw van extra woningen niet tot meer bruis leidt.	De toevoeging van nieuwe woningen is integraal onderdeel van het plan voor de Culturele As. Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het aantal inwoners binnen het centrumgebied en daarmee leveren ze ook een bijdrage aan het vergroten van het draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen. Deze voorzieningen vormen op hun beurt belangrijke publieksaantrekkende functies, en zijn daarmee een belangrijke voorwaarde voor de gewenste bruis en levendigheid in het centrumgebied. De toevoeging van

		<p>woningen vergroot bovendien de economische uitvoerbaarheid van de plannen. Zie verder ook het antwoord onder 3.5</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.3	<p>Het Stadsforum is eruit gehaald terwijl dit juist het argument voor een 'culturele as' is en voor de verbinding van oud en nieuw moet zorgen.</p>	<p>Voor de realisatie van het Stadsforum wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, apart van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Er wordt vanuit gegaan dat het Stadsforum doorgang zal vinden als onderdeel van de uitvoering en realisatie van de plannen voor de Culturele As.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.4	<p>De hoeveelheid m2 en de hoogte van bebouwing in verhouding tot beschikbare grond is niet passend.</p>	<p>Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan neemt binnen het plangebied het totale oppervlak aan bebouwd gebied toe van 17,4% naar 19,3%. Dit is een kleine toename die binnen het gebied acceptabel wordt bevonden. Voor wat betreft de maximaal toelaatbare bouwhoogte geldt dat voor het Nicolaasplein en het Vuurtorenplein de maximaal toegestane bouwhoogte overeenkomstig de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn. Voor wat betreft de ontwikkelingen aan de Markt, het Dobbe-eiland en het Marseillepad geldt dat deze qua hoogte lager worden dan de direct omliggende bestaande bebouwing. Ter plaatse van het Dobbepark wordt de bouwhoogte gelijk aan de naastgelegen woonbebouwing aan de Londenstraat. Wij achten derhalve de toegestane bouwhoogtes en oppervlakte passend in verhouding tot de beschikbare grond.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.5	<p>Er staan veel woningen te koop. De woonvisie is achterhaald. Het doel van de nieuwe woningen, financiering van de kosten van de culturele as, is niet realistisch.</p>	<p>Doelstelling van de Woonvisie is om in Zoetermeer wat betreft de woonopgave een slag te maken van focus op kwantiteit naar focus op kwaliteit. Deze doelstelling staat nog steeds overtuigend overeind. Juist een project als De Culturele As dat voorziet in kwalitatief hoogwaardige woningen in een nichemarkt (Centrum Dorps woonmilieu) kan goed bijdragen aan deze doelstelling van de Woonvisie.</p> <p>In de komende planperiode blijft er behoefte aan nieuwe woningen. Zowel op regionaal als lokaal niveau blijkt de woningbehoefte nog steeds evident uit het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP, 2008), de gemeentelijke Woonvisie (2009), alsook de gemeentelijke Visie Binnenstad (2012).</p>

		<p>In het RSP is hierover het volgende opgenomen: "om aan de groei van het aantal huishoudens te voldoen en de woningvoorraad kwalitatief op peil te houden zullen in de periode tot 2020 binnen de regio nog 75.000 tot 80.000 woningen gerealiseerd moeten worden". Vooralnog hebben de afzonderlijke gemeenten bij elkaar ongeveer 63.000 woningen in hun plannen opgenomen.</p> <p>Hieruit blijkt dat de woningbehoefte, zelfs na realisering van alle woningbouwplannen van de afzonderlijke gemeenten in de regio Haaglanden, ook na 2020 nog aanwezig is. In de gemeentelijke Woonvisie staat dat in het bijzonder die woonmilieus die voorzien in 'stedelijk wonen' en 'dorps wonen', voor Zoetermeer kansrijke en gewilde woonmilieus zijn. Deze woonmilieus zijn op dit moment nog weinig voorhanden in Zoetermeer en vormen een gewenste aanvulling. Zoetermeer heeft na het voltooiën van de nieuwbouwwijk Oosterheem geen uitleglocaties meer om op grote schaal nog nieuwe woningen aan de voorraad te kunnen toevoegen. Om toch aan de woningbehoefte te kunnen voldoen is het daarom nodig om binnenstedelijk – op plekken waar dit verantwoord kan – tot toevoegingen te komen.</p> <p>Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 7.3 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan.</p> <p><b>Planaanpassing:</b> Naar aanleiding van deze zienswijze wordt hoofdstuk 2.4.4 "Woonvisie" van de plantoelichting uitgebreid met een toelichting op de woningbehoefte.</p> <p>De zienswijze wordt voor het overige ongegrond verklaard.</p>
3.6	De bouwstijl van oud en nieuw sluit niet op elkaar aan. Bijv. een nieuw torenflat van 15 m naast een monumentale boerderij uit 1850 of 10 m hoge bebouwing achter de woningen aan de Leidse Wallen.	De vormgeving cq. bouwstijl van het geplande appartementengebouw is nog niet bepaald en wordt ook niet in een bestemmingsplan geregeld. Het nieuwe appartementengebouw komt niet in het beschermde dorpsgezicht te liggen. Het komt er wel tegenaan te liggen. In die zin zal een architect/ontwikkelaar wel rekening moeten houden met de nabijheid van het beschermde dorpsgezicht. <p>Een voorstel van de ontwerper zal worden getoetst door de Stadsbouwmeester of het voldoet aan de redelijke eisen van Welstand. Qua hoogte en massa achten wij de nieuwe bebouwing aanvaardbaar.</p>



		<p>Er is grote behoefte aan 'centrum-dorps' wonen. In de Woonvisie wordt tegelijkertijd een accent gelegd op de toevoeging van nieuwe gestapelde woonvormen binnen Zoetermeer. Geschikte locaties daarvoor zijn in Zoetermeer beperkt. Waar dat kan zal vanuit het plangebied een bijdrage worden geleverd aan het verwezenlijken van deze behoefte/doelstelling.</p> <p>De locatie aan de Londenstraat is een locatie die daarvoor geschikt wordt bevonden. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt sluit deze locatie aan op de naastgelegen bestaande appartementengebouwen aan de Londenstraat. Deze zijn ook 15 m hoog.</p> <p>De overgang tussen oud (Dorpsstraat) en nieuw (stadscentrum) komt daarmee wel dichterbij de Dorpsstraat te liggen maar dit achten wij aanvaardbaar.</p> <p>Voor het antwoord op de toegestane bouwhoogte wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.4.</p> <p>De zienswijze wordt ten aanzien van de toegestane bouwhoogte op het Vuurtorenplein deels gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.</p>
3.7	<p>De historische bebouwing staat op veengrond. De bouwwerkzaamheden zullen onherstelbare schade met zich brengen. Dit leidt tot schadeclaims naast de planschade.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bouwtechniek afgestemd wordt op zowel de ondergrond als de gebouwde omgeving, om daarmee schade aan de omliggende bebouwing zoveel als mogelijk te kunnen voorkomen. Voordat er gebouwd gaat worden zal er zowel een geotechnisch bodemonderzoek (naar de bodemgesteldheid) als een sonderingsonderzoek (naar het draagvermogen van de grond) worden uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kan worden afgeleid welke funderingstechniek het meest geschikt is om schade zoveel als mogelijk te voorkomen.</p> <p>In de afgelopen jaren zijn er meerdere nieuwbouwprojecten in de Dorpsstraat gerealiseerd. Ook daarbij zijn technieken gebruikt waarbij geen noemenswaardige schade is opgetreden aan belendende percelen. Op voorhand is er geen reden om te verwachten dat de bouwwerkzaamheden tot onherstelbare schade zullen leiden.</p> <p>In gevallen waar er ondanks alle voorzorgsmaatregelen toch nog schade voor derden ontstaat zal de aannemer hiervoor verzekerd zijn. In dat kader zal voor een goede afhandeling van eventuele schades de ontwikkelaar/aannemer</p>

		<p>verantwoordelijk zijn om opdracht te geven voor een bouwkundige vooropname van de woning.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.8	<p>Verzoek om voor culturele activiteiten eerst bestaande, leegstaande panden te gebruiken.</p>	<p>De thans leegstaande panden in het centrum van Zoetermeer zijn niet geschikt om alle culturele functies, zoals die voorzien zijn in het nieuwe Stadsforum, met elkaar te verenigen.</p> <p>De optie om de voormalige Nicolaasschool te verbouwen en daarin de gewenste culturele functies op te nemen is zelfs onderzocht. Uit dat onderzoek is gebleken dat die optie te duur is in vergelijking met nieuwbouw.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.9	<p>Het plan dateert uit 2007/2008, nog vóór de crisis. De huidige inzichten zijn totaal anders. Er staat veel detailhandel leeg. Extra horeca leidt niet tot meer besteding maar eerder tot spreiding van bestedingen met vermindering van omzet tot gevolg.</p>	<p>Recente onderzoeken (2012) gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Zuid-Holland (nov 2011) van BRO, Bureau Stedelijke Planning en I&amp;O Research, wijzen allemaal op een tekort aan winkels in (de binnenstad) van Zoetermeer. Recent benchmarkonderzoek op basis van gegevens van het Bedrijfschap Horeca wijst uit dat het aantal horecavestigingen per inwoner achter blijft bij het aantal horecavestigingen in steden van gelijke omvang. Er is nog voldoende economische ruimte om de detailhandel en de horeca in Zoetermeer op een verantwoorde wijze uit te breiden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.10	<p>Het Dobbepark is nu een mooi stuk groen en een mooie verbinding. Alleen de Dorpsstraat zelf dient interessanter gemaakt te worden.</p>	<p>Het Dobbepark blijft fungeren als een groen park en als één van de verbindingen tussen de Dorpsstraat en het stadscentrum. Alléén de Dorpsstraat aantrekkelijker maken is niet genoeg; de routes naar de Dorpsstraat dienen eveneens te worden verbeterd. Deze worden aantrekkelijker en levendiger gemaakt door publieksaantrekkende voorzieningen aan de route te situeren.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.11	<p>De nieuwe dorpsrand wordt veel te "hard" vorm gegeven terwijl dit nu het visitekaartje is van Zoetermeer. Het huidige plan zal dit beeld en het imago van de stad verwoesten.</p>	<p>De rand van de Dorpsstraat verandert aan de zijde van de Dobbe hoofdzakelijk alleen ter plekke van de locatie waar het Stadsforum is gepland. Het ziet er overigens naar uit dat het Stadsforum meer het water van de Dobbe in wordt geschoven zodat er meer van de groene rand van het dorp behouden kan blijven.</p> <p>Verder blijft het groene karakter van de rand van het gebied Dorpsstraat behouden.</p>

		<p>Zowel het Pastoorsbos en de groene rand van het Dobbepark aan de westzijde van de Dobbe blijven intact. Het beeld en imago van de stad zal ons inziens niet verwoest worden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.12	<p>Voor extra nieuwbouwwoningen zullen alternatieve locaties onderzocht moeten worden die minder leiden tot aantasting van dit laatste stukje groene kern. Ook de vraag naar woningen zou eerst onderzocht moeten worden.</p>	<p>Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan neemt het totale oppervlak aan groen binnen het plangebied met 1,5% af. Deze afname wordt grotendeels verklaard door het verdwijnen van gras ter plekke van het Dobbe-eiland en een deel van het Dobbepark. Omdat het gaat om een relatief geringe afname van het groen, dat vanuit ecologisch perspectief ook weinig tot geen belangrijke beschermde waarden bezit, wordt dit aanvaardbaar geacht.</p> <p>De woningvraag in Zoetermeer heeft het College recentelijk laten onderzoeken (Woningmarktonderzoek Zoetermeer, 2012). Landelijk bevindt de woningmarkt zich in zwaar weer. Ook Zoetermeer ondervindt dit. Niettemin is en blijft er vraag naar woningen. De verwachting is daarbij dat juist kleinschalige en hoogwaardige projecten de beste kansen bieden op een voortvarende afzet. De Culturele As is wat betreft het woonprogramma zo'n project.</p> <p>Naar aanleiding van het gestelde in 3.5 is reeds aangegeven dat hoofdstuk 2.4.4 "Woonvisie" van de plantoelichting wordt uitgebreid met een toelichting op de woningbehoefte.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.13	<p>Het natuuronderzoek is niet meegeleverd en kan dus niet beoordeeld worden. Mogelijke schade aan vogelsoorten en beplanting is niet duidelijk.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken, waaronder het natuuronderzoek (ecologische quick-scan) hebben ter inzage gelegen, en liggen nog steeds ter inzage bij het Publieksplein van de gemeente Zoetermeer en zijn digitaal nog immer raadpleegbaar via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>.</p> <p>De beschikbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken is aangekondigd in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad de Postiljon (nu: Zoetermeer Dichtbij) en via de gemeentelijke website.</p> <p>Alle stukken hebben tevens ter inzage gelegen tijdens de inloopbijeenkomst van 10 oktober j.l. over het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>In het natuuronderzoek wordt nader</p>

		<p>ingegaan op de beschermde planten- en diersoorten. Conclusie uit het onderzoek is dat de kans op overtreding van de Flora- en faunawet nihil is. Voor overige uitkomsten en bevindingen wordt verwezen naar het natuuronderzoek (ecologische quick-scan) dat in bijlage 11 is opgenomen in de plantoelichting bij het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.14	De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt.	<p>Verwezen wordt naar paragraaf 7.3 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
3.15	Verzocht wordt niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.	<p>Er wordt geen aanleiding gezien in de zienswijzen van appellants om het bestemmingsplan niet vast te stellen.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 4</b>		
4.1	Appellanten maken bezwaar tegen de voorgenomen aanleg van een rondgang: Beter is om de bestaande routes tussen Dorpsstraat en Stadshart aantrekkelijker te maken door aanbrengen van bebording, kunstwerken, rustplekken met bloemen en planten, en het Marktplaats een parkachtige uitstraling te geven.	<p>Alleen het aanbrengen van bebording, kunstwerken, rustplekken met bloemen en planten is naar onze mening niet voldoende om de route aantrekkelijk te maken. Hiervoor is juist het toevoegen van nieuwe publieksaantrekkende voorzieningen van essentieel belang. Daarnaast zal de rondloop ook een kortere en snellere verbinding vormen tussen het Stadscentrum en de Dorpsstraat dan de bestaande routes.</p> <p>Eén van de doelstellingen -zoals geformuleerd in de Visie Binnenstad- is het beter verbinden van het Stadscentrum met Dorpsstraat en het vergroten van de levendigheid in het centrumgebied. De geplande rondloop is het nieuwe verbindende element, dat de verschillende gebieden aan elkaar schakelt. Door het toevoegen van enkele publieksaantrekkende functies in het gebied en aan de rondgang wordt de levendigheid rond de Dobbe vergroot en wordt de route tussen Stadscentrum en Dorpsstraat aantrekkelijker.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
4.2	Appellanten maken bezwaar tegen bebouwing van het Dobbe-eiland: Het Dobbe-eiland heeft een natuurbestemming en dat moet zo blijven.	<p>Het Dobbe-eiland heeft in het geldende bestemmingsplan geen natuurbestemming, maar de bestemming "Groenvoorzieningen", op grond waarvan de realisatie is</p>

	<p>Door bebouwing zal het leef- en broedgebied van alle watervogels verstoord worden. Maak van het eiland een rosarium/natuur-en/of beeldentuin waar men kan genieten van natuur en omgeving.</p>	<p>toegestaan van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een planten- en vogeltuin, met een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;</li> <li>• of een natuur- en educatiecentrum, met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale oppervlakte van 225 m<sup>2</sup>;</li> <li>• of een ruimte voor speciale activiteiten met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale oppervlakte van 375 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Daarmee is op het Dobbe-eiland op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bebouwing toegestaan.</p> <p>Uit de ecologische quick-scan (zie bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) die i.h.k.v. het bestemmingsplan is uitgevoerd, komt naar voren dat er op het Dobbe-eiland geen beschermde plant- of diersoorten voorkomen. Bebouwing van het Dobbe-eiland zal daarom niet leiden tot een aantasting van het leef- en broedgebied van beschermde soorten. Gezien de omvang van het totale Dobbegebied blijft er voldoende ruimte over die als leef- en broedgebied voor de aanwezige watervogels kan dienen.</p> <p>De door appellanten aangegeven alternatieve invulling van het Dobbe-eiland voldoet niet aan de wens om aan de rondloop een publieksaantrekkende functie te realiseren. Een beeldentuin wordt reeds in het Museumplein voorzien.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
4.3	<p>Appellanten maken bezwaar tegen de aantasting van flora en fauna in het totale Dobbegebied.</p> <p>Het totale plan zal veel impact hebben op bestaande flora en fauna. Het gebied is nu een natuur-oase middenin een drukke stad. Veel mensen genieten hier en komen tot rust. Daar zal niets meer van overblijven en dit stukje rustige natuur zal verdwijnen.</p> <p>Verwezen wordt naar een krantenartikel uit AD van 18-10-2012 waarin wordt ingegaan op de ambitie van de gemeente om de natuur in de stad beter te bewaken.</p>	<p>De gemeente heeft onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. Uit dit onderzoek (ecologische quick-scan) komt naar voren dat de kans op overtreding van de Flora- en faunawet nihil is. Voor het volledige onderzoek en de uitkomsten wordt verwezen naar bijlage 11 van de plan-toelichting bij het bestemmingsplan.</p> <p>Voor de niet beschermde flora en fauna geldt dat binnen het plangebied voldoende ruimte overblijft dat als leef- en broedgebied kan dienen.</p> <p>Verwezen wordt tevens naar het antwoord onder 3.12 waar het aantasting van groen betreft.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>

<b>Appellant 5</b>		
5.1	<p>Appellant is eigenaar/verhuurder van het pand Leidse Wallen 36/37 (restaurant El Pueblo). Momenteel bevindt de bevoorrading en de vuilafvoer van de horecagelegenheid zich aan de achterzijde van het pand via de daar aanwezige weg.</p> <p>Die weg wordt nu bestemd voor 'Wonen'. Afvoer en bevoorrading van de horecagelegenheid wordt zodoende onmogelijk. Verzocht wordt hier rekening mee te houden en tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.</p>	<p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen van omwonenden en belanghebbenden rondom het Vuurtorenplein, wordt de bestemming aangepast. De voorgestelde gedetailleerde verkaveling ter plaatse van het Vuurtorenplein wordt van de plankaart geschrapt en vervangen door de bestemming "Woongebied". In de planregels worden aan het artikel 17 "Woongebied" voorwaarden gekoppeld waar een woningbouwontwikkeling aan zal moeten voldoen.</p> <p>De voorwaarden hebben onder meer betrekking op het maximale aantal woningen dat binnen het gebied is toegestaan, de maximale bouwhoogte die is toegestaan, en opgenomen wordt dat rekening gehouden dient te worden met de verschillende belangen van omwonenden, zoals de bevoorrading van het horecabedrijf aan de achterzijde, de vluchtroute van de kerk, de ontsluiting van achtertuinten en de bestaande ontsluiting van een bouwperceel. Een toekomstig bouwplan/inrichtingsplan voor het gebied zal moeten voldoen aan de voorwaarden uit de planregels. Daarmee is zeker gesteld dat er een oplossing moet komen voor de afvoer en bevoorrading van het horecabedrijf.</p> <p><b>Planaanpassing:</b> De plankaart wordt aangepast door de bouwvlakken met een Woon- en Verkeersbestemming ter plaatse van het Vuurtorenplein te schrappen en te vervangen door een nieuwe bestemming "Woongebied" in artikel 17.</p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
5.2	Voorts is onduidelijk hoe de grens van de Horecabestemming precies loopt.	De horecabestemming van het restaurant zelf ligt in een ander bestemmingsplan, Dorpsstraat 1997. De grens van de horecabestemming ligt gelijk met de bestemmingsplangrens ter plekke.
<b>Appellant 6</b>		
6.1	Appellant maakt bezwaar tegen de toevoeging van nieuwe bebouwing op het Dobbe-eiland en de maximale bouwhoogte van 4,5 meter. De hoogte van het gebouw betekent een inperking	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijzen 1.3 en 4.2.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>

	van het uitzicht vanuit de woning. Ook de horecafunctie in het gebouw is niet acceptabel omdat dit leidt tot overlast.	
6.2	Appellant is van mening dat de nieuwe horecafunctie aan het Marseillepad ook leidt tot een toename van overlast en vervuiling in de directe omgeving.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.1  De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.3	Appellant maakt bezwaar tegen een afname van het aanwezige groen en is van mening dat de aanwezige flora en fauna te veel verstoord wordt en onherstelbaar wordt aangetast ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijzen 3.12 en 4.3  De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.4	Appellant is van mening dat de voorziene rondloop op en rondom het water van de Grote Dobbe een ernstige barrièrewerking zal hebben voor de (aan)vliegroute van de aanwezige zwanenpopulatie en de mogelijkheid voor de zwanen om op het water te landen. Tevens leidt de rondloop tot een verkleining van het beschikbare territorium voor dieren in het plangebied alsmede extra overlast en vervuiling in de directe omgeving. Ook het aanwezige groen in het Pastoorsbos dient behouden te blijven om zodoende geen inbreuk te plegen op de aanwezige flora en fauna.	Uitgangspunt voor het Pastoorsbos is dat het groene karakter ervan zoveel mogelijk wordt behouden. Wel wordt een wandelpad aangelegd als onderdeel van de rondloop waarmee het Pastoorsbos openbaar toegankelijk wordt gemaakt. Bij de nieuw aan te leggen wandelpaden worden de thans aanwezige bomen zoveel mogelijk gerespecteerd, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige nesthol van de Grote bonte specht in één van de bomen.  De aanleg van een rondloop en nieuwe voorzieningen zal meer publiek naar het gebied trekken, maar leidt niet per definitie tot een toename van de vervuiling in de directe omgeving. Het onderhoud van het gebied wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Hieraan zal door de gemeente Zoetermeer los van de bestemmingsplanprocedure aandacht worden gegeven.  Voor wat betreft de aanwezige flora en fauna wordt ook verwezen naar het antwoord op zienswijze 4.3.  De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.5	Appellant wijst op de vervuiling en het gebrekkige onderhoud van de sloten aan de zuidzijde van de Grote Dobbe, de problematiek van blauwalg in het water van de Grote Dobbe (in de zomermaanden), en verzoekt de gemeente in samenwerking met het Hoogheemraadschap deze problematiek aan te pakken en het onderhoudsniveau op te waarden door bijv. regelmatig de sloten uit te baggeren. Zeker omdat het broedplaatsen zijn voor zwanen en in de	Het onderhoudsniveau van een gebied wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Hieraan zal door de gemeente Zoetermeer separaat van de bestemmingsplanprocedure aandacht worden gegeven, Er vindt in dat kader regelmatig overleg plaats met het Hoogheemraadschap over het (niveau van) het onderhoud. De problematiek van de blauwalg is bekend en tevens onderwerp van overleg met het Hoogheemraadschap.

	toekomst meer publiek het gebied in zal komen.	De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.6	Appellant wijst op de toenemende geluidsoverlast bij evenementen op de Markt/Marseillepad en verzoekt de gemeente daar handhavend tegen op te treden;	Ook dit aspect wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Wel kan gesteld worden dat voor het houden van een buitenevenement op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een vergunning moet worden aangevraagd. In de vergunning worden de maximale geluidsnormen vastgelegd. In dat kader worden tijdens grote evenementen soms geluidsmetingen gedaan. Indien de geluidnormen worden overtreden wordt daartegen handhavend opgetreden.  De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Appellant 7</b>		
7.1	In het ontwerpbestemmingsplan zijn op het Nicolaasplein bouwvolumes opgenomen met een woonfunctie op de verdiepingen. De afstand van het nieuwe jongeren centrum tot de dichtstbijzijnde woning zal daardoor aanmerkelijk worden verkleind. De verwachting is dat klachten gaan ontstaan van bewoners van de nieuw geplande woningen mbt mogelijke geluidsoverlast. Appellant maakt bezwaar tegen een situatie waarbij zij de jongerenruimte als gevolg van klachten niet als zodanig kan gebruiken.	Het jongeren centrum en de nieuw geplande woningbouw op het Nicolaasplein liggen in een gebied dat getypeerd kan worden als functiemengingsgebied (ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering). In dergelijke gebieden worden voorzieningen, zoals een jongeren centrum, maar ook horeca en andere typische centrumvoorzieningen, in de directe nabijheid van woningen acceptabel geacht. De onderling afstand van minimaal 10 m, zoals vastgelegd op de plankaart, wordt vanuit het oogpunt van milieuzonering voldoende bevonden, zodat eventuele klachten van toekomstige bewoners geen gevolgen hebben voor het gebruik van het jongeren centrum. (Er wordt hierbij vanzelfsprekend uitgegaan van een normaal gebruik van het jongeren centrum).  De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
7.2	Appellant maakt voorts bezwaar tegen de toekomstige situatie op het Vuurtorenplein. De tuinen van de geplande woningen blok D grenzen aan de oostgevel van de kerk. Daar ligt echter een vluchtroute vanuit het kerkgebouw die nu wordt geblokkeerd.	Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen van omwonenden en belanghebbenden rondom het Vuurtorenplein, wordt de bestemming aangepast. Verwezen wordt naar het antwoord onder 5.1. Daarmee is zeker gesteld dat rekening gehouden moet worden met de bestaande vluchtroute.  <b>Planaanpassing:</b> De plankaart wordt aangepast door de bouwvlakken met een Woon- en Verkeersbestemming ter plaatse van het Vuurtorenplein te schrappen en te



		<p>vervangen door een nieuwe bestemming "Woongebied" in artikel 17.</p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 8</b>		
8.1	<p>Appellant stelt dat in het huidige ontwerp het Stadsforum nog niet is verwerkt. Daardoor blijft slechts een woningbouwplan over, hetgeen onherstelbare schade toebrengt aan het Dobbegebied. Er is sprake van een "culturele as" zonder het culturele deel.</p>	<p>De ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben niet alleen betrekking op woningbouw, maar ook op de toevoeging van horeca, detailhandel, (openbare) dienstverlening, cultuur/ontspanning (in de vorm van ateliers) en een rondloop om de Dobbe. Daardoor is sprake van een mix aan functies en niet alleen van woningbouw.</p> <p>Voor de realisatie van het Stadsforum wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, apart van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. Er wordt vanuit gegaan dat het Stadsforum doorgang zal vinden als onderdeel van de uitvoering en realisatie van de plannen voor de Culturele As.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.2	<p>Appellant is van mening dat daarmee de doelen van het plan om oud met nieuw te verbinden en een culturele ontmoetingsplaats te creëren niet meer relevant zijn en dat de gemeente de indruk wekt zo snel mogelijk de woningbouw te willen realiseren, omdat daar financieel gewin te halen is (zonder de gevolgen voor het oude Dorp te overzien).</p>	<p>Het doel is niet om zo snel mogelijk woningbouw te realiseren. Door in het bestemmingsplan de bij 8.1 genoemde functies mogelijk te maken (en via een separate procedure het Stadsforum) blijft de doelstelling nog steeds het realiseren van een aantrekkelijke verbinding tussen de oude Dorpsstraat en het nieuwere Stadshart, zowel in programmatisch opzicht, als functioneel en ruimtelijk-stedenbouwkundig.</p> <p>Daarnaast wordt met de toevoeging van nieuwe woningbouw ook een deel van de doelstelling en ambities uit de gemeentelijke Woonvisie gerealiseerd (zie ook antwoord op zienswijze 3.5). De toevoeging van woningen vergroot bovendien de economische uitvoerbaarheid van de plannen.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.3	<p>Appellant is van mening dat hetgeen resteert van het plan vermindering is van het oude deel (oude Dorp), terwijl aan het troosteloze nieuwe deel aan de Stadhuiskant niets wezenlijks gebeurt.</p>	<p>De functies die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen goed binnen het karakter van de binnenstad. De vormgeving cq. bouwstijl van de voorziene nieuwbouw is nog niet bepaald en wordt ook niet in een bestemmingsplan geregeld. Bij een toekomstig bouwplan dient de ontwerper rekening te houden met het</p>

		<p>beschermde dorps- en stadsgezicht. Het bouwplan wordt daarop tevens door de Stadsbouwmeester getoetst.</p> <p>Verwezen wordt tevens naar het antwoord op zienswijzen 3.4 en 3.6.</p> <p>De ambitie van de gemeente is om de binnenstad van Zoetermeer op tal van punten te verbeteren en concreet langs een aantal speerpunten te ontwikkelen. Hiervoor heeft de gemeenteraad in 2012 de Visie Binnenstad vastgesteld en is een Uitvoeringsprogramma voor de Binnenstad vastgesteld.</p> <p>Onderdeel daarvan is dat de gemeente ook de toekomstige mogelijkheden onderzoekt voor het gebruik en de invulling van de Stadhuislocatie.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.4	<p>Appellant wijst op een uitspraak uit 2007 van voormalig wethouder P. Smit, dat als één onderdeel van het plan Culturele As niet door zou gaan het hele plan zou komen te vervallen. Omdat in het huidige ontwerp het eventueel te realiseren Stadsforum nog niet verwerkt is, en er daarom sprake is van een gefragmenteerd, onzeker ontwerp, is hij van mening dat het hele plan überhaupt geen doorgang meer kan vinden.</p>	<p>In de verslagen van de informatie- en participatiebijeenkomsten van 24 mei 2007, 20 juni 2007 en 3 oktober 2007 kan deze veronderstelde uitspraak niet worden teruggevonden.</p> <p>De verschillende participatieverslagen die in het kader van de participatiebijeenkomsten over de Culturele As zijn opgesteld, zijn beschikbaar via de project website van de gemeente Zoetermeer:</p> <p><a href="http://www.zoetermeer.nl/wonen-vervoer/culturele-as_44635/item/participatie_40619.html">http://www.zoetermeer.nl/wonen-vervoer/culturele-as_44635/item/participatie_40619.html</a></p> <p>Het is juist dat de Culturele As en het Stadsforum nauw verbonden zijn met elkaar. Voor de realisatie van het Stadsforum zal echter een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen. Er wordt vanuit gegaan dat het Stadsforum doorgang zal vinden als onderdeel van de uitvoering en realisatie van de plannen voor de Culturele As.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.5	<p>Appellant plaatst kanttekeningen bij deze werkwijze en stelt dat ook de deelplannen aanleiding geven tot grote zorg:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zo lijken, in tegenstelling tot eerdere toezeggingen, "oud" en "nieuw" niet verbonden te worden, maar lijkt er vooral veel "nieuw" in "oud" gepompt te worden, daarmee het aanzicht van oud Zoetermeer onherstelbaar beschadigend;</li> <li>het Pastoorsbos blijft geen bos,</li> </ol>	<p>a. Door aanleg van de rondloop en het toevoegen van nieuwe functies aan de rondloop wordt "oud" en "nieuw" met elkaar verbonden en wordt de aantrekkelijkheid van het Dobbegebied vergroot. De omgeving van het Vuurtorenplein en Nicolaasplein hebben op dit moment niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Sloop van oude, leegstaande bebouwing in combinatie met herontwikkeling geeft een kwalitatieve impuls aan het gebied.</p>

	<p>maar dreigt een (hang)plek te worden met soms een verdwaalde boom. Dit gaat compleet in tegen een gemeentelijke doelstelling om Zoetermeer groen te houden en verpest ook de Dobbeplas als populaire plaats voor veel vogels;</p> <p>c. de geplande flat op de rand van de Vlamingstraat/Dorpsstraat verpest het aanzicht vanaf die kant voorgoed.</p>	<p>b. Het Pastoorsbos heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Groenvoorzieningen-Park" en in het ontwerpbestemmingplan blijft de bestemming "Groen" gehandhaafd. Het is wel de bedoeling om het Pastoorsbos een meer openbaar karakter te geven. Daarmee wordt het vanzelfsprekend toegankelijker, hetgeen ook de doelstelling is. Kenmerkend voor een openbaar gebied is dat het toegankelijk is voor allerlei doelgroepen. Het is dan ook niet de bedoeling dat bepaalde groepen worden uitgesloten. Mochten er in de toekomst overlastsituaties ontstaan dan zal daartegen handhavend worden opgetreden.</p> <p>c. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.6</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.6	<p>Appellant heeft geen bezwaar tegen de woningbouw op de plek van de Vuurtorenschool, maar wijst op een toezegging van voormalig wethouder P. Smit dat rekening gehouden zou worden met de bestaande bouw, qua architectuur én hoogte, alsmede dat nieuwbouw nooit ten koste mocht gaan van de authenticiteit van het oude Dorp. De nieuwe bebouwing zou bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen en zou maximaal 2 lagen met puntdak hoog worden.</p> <p>Het enige dat nu in de plannen is terug te vinden is een maximale bouwhoogte van 10 meter.</p>	<p>In de participatieverslagen van het project Culturele As zijn de vermeende toezeggingen van voormalig wethouder P. Smit niet terug te vinden. Ten aanzien van de toegelaten kapvorm en bouwhoogte op het Vuurtorenplein wordt verwezen naar het antwoord onder zienswijze 1.4.</p> <p>De zienswijze ten aanzien van de toegelaten kapvorm wordt gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.</p>
8.7	<p>Appellant maakt bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 10 meter die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor de nieuwe woningbouw op het Vuurtorenplein en verzoekt de gemeente deze te verlagen naar maximaal 8,5 meter.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.4. Er wordt geen aanleiding gezien om de bouwhoogte te verlagen naar 8,5 m.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.8	<p>Appellant verzoekt de gemeente striktere eisen te stellen aan de woningbouw die binnen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt op het Vuurtorenplein, daarbij rekening houdend met de bestaande bebouwing en het oude, historische karakter van het gebied. Verzocht wordt om de nieuwe bebouwing op het Vuurtorenplein te beperken tot 2 lagen met kap.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.4 en 3.6</p> <p>De zienswijze ten aanzien van het striktere eisen stellen aan de mogelijkheden op het Vuurtorenplein wordt gegrond verklaard.</p>
8.9	<p>Appellant is van mening dat het verbinden van oud en nieuw ook van toepassing is</p>	<p>Het is de taak van de Stadsbouwmeester om bouwplannen te toetsen aan het</p>

	<p>op de architectuur van de toekomstige bebouwing op het Vuurtorenplein en Nicolaasplein. Deze dient zoveel mogelijk passend gemaakt te worden aan de architectuur en bouwwijze van de bestaande woningen in dit gebied.</p> <p>Appellant verzoekt de Stadsbouwmeester (voorheen Welstandscommissie) om in haar advies omtrent bouwplannen voor het Vuurtorenplein en het Nicolaasplein nadrukkelijk rekening te houden met het bestaande (historische) karakter van de omliggende bebouwing en het gebied.</p>	<p>Welstandsbeleid en daarover het gemeentebestuur te adviseren. Ook dient de Stadsbouwmeester bij de toetsing rekening te houden met het beschermde dorps- en stadsgezicht. Een bouwplan moet in relatie tot zichzelf en de omgeving voldoen aan de redelijke eisen van Welstand. Van het advies van de Stadsbouwmeester wordt nagenoeg zelden afgeweken.</p> <p>Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
8.10	<p>Appellant maakt zich zorgen over het effect dat het bouwen in de aanwezige veenlaag heeft op zijn woning: vreest voor verzakking/scheurvorming van de woningen aan de Leidsewallen als gevolg van nieuwbouw op het Vuurtorenplein.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.7</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.11	<p>Appellant heeft grote vrees dat het mooie aanzicht van de Dobbe en historisch Zoetermeer als gevolg van de voorziene ontwikkelingen onherstelbare schade wordt toegebracht. Appellant is van mening dat de gemeenteraad zich dit niet of te weinig realiseert en roept de gemeente op het historische hart van Zoetermeer te respecteren.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.11</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
8.12	<p>Appellant wijst op de historische foto's die in het oude Dorp hangen van onder andere de Leidsewallen en vissers op de Dobbe, waarmee de gemeente Zoetermeer zich promoot. Hij roept de gemeenteraad op nog eens naar de ansichten te kijken of op de Leidsewallen zelf te komen kijken en daar dan 10 meter hoge nieuwbouw achter voor te stellen en bijna alle bomen aan de Dobbe weg te denken.</p>	<p>Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<b>Appellant 9</b>		
9.1	<p>Appellant is van mening dat er te weinig aandacht wordt besteed aan het feit dat het gaat om verbinding en relatie tussen oud en nieuw.</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het vastgestelde DO stedenbouwkundig plan Culturele As. Dit gaat nadrukkelijk uit van een verbinding en het verbeteren van de relatie tussen oud en nieuw.</p> <p>De vormgeving cq. bouwstijl van de voorziene nieuwbouw is nog niet bepaald en wordt ook niet in een bestemmingsplan geregeld. Bij een toekomstig bouwplan dient de ontwerper wel rekening te houden met het beschermde dorps- en stadsgezicht. Het bouwplan wordt daarop tevens door de Stadsbouwmeester getoetst.</p>

		De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
9.2	Appellant maakt zich ernstig zorgen over invulling van het Nicolaasplein en omgeving. Sloop- en nieuwbouwplannen leggen geen verbinding maar zijn een inbreuk op het beschermde dorpsgezicht. Ten onrechte wordt er van uitgegaan dat de oude Nicolaasschool in zo slechte staat zou zijn dat deze moet worden gesloopt.	<p>Verwezen wordt ten aanzien van de vermeende inbreuk op het beschermde dorpsgezicht naar het antwoord op zienswijze 9.1</p> <p>Wij zijn het niet eens met de veronderstelling dat sloop- en nieuwbouwplannen per definitie een inbreuk zijn op het beschermde dorpsgezicht. Het gebied ligt niet onder een stolp en zal, om te kunnen overleven, met de tijd mee moeten bewegen en de noodzakelijke aanpassingen moeten kunnen ondergaan. Het gaat er echter om, dat eventuele sloop- en nieuwbouwplannen met respect voor de omgeving, en rekening houdend met beschermde dorpsgezicht, tot stand komen.</p> <p><i>Afwegingen voormalige Nicolaasschool</i> Het project Culturele As moet een bijdrage leveren aan de versterking van de aantrekkelijkheid van het Zoetermeerse centrumgebied. Daarom is vanaf de start van de visievorming de toevoeging van nieuw (centrumstedelijke) programma en functies in het Culturele As gebied een belangrijk uitgangspunt geweest en gebleven. Het accent ligt daarbij op de realisatie van culturele- en maatschappelijke voorzieningen (waaronder een museum), horeca, detailhandel, woningen en een directe en aantrekkelijke langzaam verkeersverbinding tussen het historische centrum (Dorpsstraat) en het nieuwe centrum (Stadshart).</p> <p>Deze ruimtelijke en programmatische opgaven voor het gebied zijn in 2008 door Wiel Arets Architecten uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO) Culturele As. In het kader van de besluitvorming over dit VO is voor de locatie van de voormalige Nicolaasschool een investeringsraming opgesteld, waarin vier varianten zijn doorgerekend, waarvan drie varianten uitgingen van behoud van de Nicolaasschool en één van sloop-nieuwbouw. Bij de raming is als uitgangspunt meegenomen dat voorzien moet kunnen worden in een volledig programma voor een museumfunctie.</p> <p>Voor drie varianten met behoud van de voormalige Nicolaasschool kwam uit de investeringsraming naar voren dat het gebouw nagenoeg volledig gestript dient te worden om enerzijds te kunnen voldoen</p>

		<p>aan de gestelde functies en programma, anderzijds om de (onderhouds)staat van het gebouw op een acceptabel niveau te krijgen en te kunnen voldoen aan de geldende regelgeving</p> <p>Uit de investeringsraming is gebleken dat de investeringskosten die daarmee gepaard gaan aanzienlijk hoger zijn dan de investeringskosten voor de variant sloop-nieuwbouw. Voor nieuwbouw van het museum is tevens een investeringsraming opgesteld. Daaruit is gebleken dat deze investering lager ligt dan de geraamde investeringsbedragen voor de herontwikkeling met behoud van de voormalige Nicolaasschool (t.b.v. museum).</p> <p>Geconcludeerd is dat alleen de variant sloop-nieuwbouw van de Nicolaasschool tot een positieve grondopbrengst voor de gemeente op deze locatie kan leiden. De andere varianten gaan gepaard met forse tekorten. De variant sloop-nieuwbouw is daarmee de financieel meest gunstige variant. Bovendien komen de ambities zoals die zijn geformuleerd ten aanzien van het museum het meeste tot hun recht in een nieuw te bouwen multifunctioneel gebouw.</p> <p>In maart 2008 is het Voorlopig Ontwerp Culturele As, inclusief variant 1 (sloop-nieuwbouw locatie voormalige Nicolaasschool) door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee leidend geworden voor de verdere planontwikkeling en – uitvoering. Op 8 december 2008 heeft de gemeenteraad het Definitief Ontwerp Stedebouwkundig plan Culturele As vastgesteld. Op 17 december 2008 is de aanlegvergunning verleend (nr. AV 2008/1000) voor de voormalige Nicolaasschool en vervolgens is op 18 maart 2009 de sloopvergunning verleend (nr. S 2008/594) voor de sloop van het gebouw.</p> <p>Ten behoeve van de geplande sloop van de Nicolaasschool is een Activiteitenplan opgesteld en een verzoek om een ontheffing van de Flora- en faunawet ingediend bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Op 1 november 2012 is door het Ministerie ontheffing verleend (van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone</p>
--	--	--

		<p>dwergvleermuis). Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
9.3	<p>Appellant pleit voor behoud, renovatie en uitbreiding van de oude Nicolaasschool, waardoor ook nieuwe ruimte kan ontstaan voor de verschillende functies als het museum, bibliotheek en andere organisaties, waaronder mogelijk het Historisch Genootschap.</p> <p>Een andere mogelijkheid is om de Nicolaasschool aan te wenden voor woningbouw.</p> <p>Op deze manier wordt meer recht gedaan aan de Culturele As, oud en nieuw vloeien zo in elkaar over en de kleinschalige structuur van het beschermde dorpsgezicht blijft behouden.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 9.2</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 10</b>		
10.1	<p>Appellant maakt bezwaar tegen de berekening van de parkeerbalans inzake de culturele as.</p> <p>Vooraf wordt gesteld dat momenteel constructief overleg met de gemeente wordt gevoerd over hoe de parkeerproblematiek rond de Dorpsstraat moet worden aangepakt. Er zijn echter nog geen afspraken gemaakt. Zodra overeenstemming is bereikt over de parkeerproblematiek zal dit onderdeel uit de zienswijze worden ingetrokken.</p> <p>In het verleden heeft appellant al gesteld het niet eens te zijn met de wijze waarop het parkeeronderzoek van 20 oktober 2011, door Empaction is uitgevoerd, en zoals het nu als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Verwezen wordt naar de eigen berekening van appellant die aan de zienswijze is gehecht.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn de berekeningen gehanteerd zoals die zijn uitgevoerd op het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de gemeentelijke parkeernota.</p> <p>Zoals gesteld door appellant werken wij momenteel gezamenlijk met appellant in een constructief overleg aan mogelijke alternatieve oplossingen voor het parkeren.</p> <p>In het uitvoeringsprogramma van de Visie Binnenstad is het onderzoek 'bereikbare Dorpsstraat' opgenomen. Dit onderzoek vindt momenteel plaats maar is nog niet afgerond. Uit het onderzoek, dat gezamenlijk met appellant wordt uitgevoerd, moet blijken welke maatregelen op welk moment wenselijk zijn om de Dorpsstraat goed bereikbaar te houden. Deze afweging wordt in het bredere kader van de gehele Dorpsstraat, de Culturele as en (park) Palenstein gemaakt.</p> <p>In het kader van dat overleg worden ook de parkeercijfers gemonitord. Tot die tijd gaat het bestemmingsplan uit van het vastgestelde DO stedenbouwkundig plan Culturele As en het daaraan ten grondslag liggende parkeeronderzoek van Empaction.</p> <p><b>Planaanpassing:</b> Naar aanleiding van deze zienswijze is hoofdstuk 4.4.4. van de plantoelichting verduidelijkt.</p>

		De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
10.2	<p>Appellant heeft bezwaar tegen de situatie dat de basis van het stedenbouwkundige plan Culturele As, <u>het Stadsforum</u>, niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Appellant is voorstander van het project Culturele As want het is belangrijk voor het goed functioneren van de totale binnenstad. Ze wenst echter dat het project in zijn geheel wordt uitgevoerd. Nu is echter het Stadsforum, de 'trekker' van de Culturele As, niet opgenomen. Als alles gerealiseerd wordt, maar zonder Stadsforum, ontstaat een onsamenhangend geheel.</p> <p>Als het echter niet anders kan dan wordt voorgesteld om de oorspronkelijke begrenzing van het BP Dorpsstraat 1997 te handhaven en daarin alleen het woongebouw Dobbepark op te nemen en alle overige voorzieningen niet. In dit bestemmingsplan kunnen dan wel de horecavoorzieningen op Marseillepad en Dobbe-eiland en de kiosken op de Markt opgenomen blijven.</p>	<p>Op 30 mei 2011 heeft door de gemeenteraad nadere besluitvorming plaatsgevonden over het Stadsforum (raadsbesluit 110170). In dat kader heeft de gemeenteraad onder meer besloten voor de realisatie van het Stadsforum een afzonderlijke ruimtelijke procedure te doorlopen, apart van het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.</p> <p>Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het Stadsforum doorgang zal vinden als onderdeel van de uitvoering en realisatie van de plannen voor de Culturele As.</p> <p>Er is geen aanleiding om de grenzen van het bestemmingsplan aan te passen. De genoemde functies op de Markt, het Dobbe-eiland en het Marseillepad blijven binnen het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
10.3	Appellant ziet geen noodzaak om de plangrens van BP Dorpsstraat te wijzigen.	<p>Het is wenselijk om alle locaties waar in het kader van de Culturele As ontwikkelingen zijn voorzien, in één bestemmingsplan-gebied op te nemen en niet versnipperd over verschillende bestemmingsplan-gebieden. Dit maakt het overzichtelijk (ook voor belanghebbenden) en betekent ook dat niet meerdere planprocedures doorlopen hoeven te worden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
10.4	Appellant wijst erop dat de kiosken op de Markt niet op de plankaart staan.	<p>De kiosken op de Markt staan inderdaad niet op de plankaart maar zijn wel in de planregels opgenomen en op de Markt mogelijk gemaakt. Gekozen is om de exacte locatie van de kiosken op de Markt niet nu al vast te leggen om zodoende enige flexibiliteit te behouden in de definitieve locatiebepaling ter plaatse van de Markt.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
10.5	Het Museumplein, Nicolaasplein en Pastoorsbos zijn niet aangegeven als evenementenlocatie. Appellant verzoekt dit wel te doen, bijvoorbeeld alleen al vanwege de Kerstmarkt.	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1" uitgebreid met het (toekomstige) Museumplein en het Nicolaasplein. Het Pastoorsbos wordt niet meegenomen in de aanduiding, omdat voor deze locatie het overwegend groene karakter behouden dien te blijven en</p>



		<p>zodoende niet geschikt is voor het houden van evenementen.</p> <p><b>Planaanpassing:</b> De plankaart wordt aangepast door Museumplein en Nicolaasplein onder de evenementenaanduiding te brengen.</p> <p>De zienswijze voor wat betreft het Nicolaasplein en het Museumplein wordt gegrond verklaard en voor wat betreft het Pastoorsbos ongegrond verklaard.</p>
10.6	Appellant vraagt zich af waarom een parkeergarage wordt opgenomen op een plaats waar steeds meer twijfel over bestaat?	<p>In het uitvoeringsprogramma van de Visie Binnenstad is het onderzoek 'bereikbare Dorpsstraat' opgenomen. Dit onderzoek vindt momenteel plaats maar is nog niet afgerond. Uit het onderzoek, dat gezamenlijk met appellant wordt uitgevoerd, moet blijken welke maatregelen op welk moment wenselijk zijn om de Dorpsstraat goed bereikbaar te houden. Deze afweging wordt in het bredere kader van de gehele Dorpsstraat, de Culturele as en (park) Palenstein gemaakt.</p> <p>Een dynamisch parkeerverwijssysteem is een onderdeel hiervan. Zodra de resultaten van dit onderzoek bekend zijn vindt nader overleg plaats. Op dit moment wordt wel al de invoering van een dynamisch parkeerverwijssysteem voorbereid. De verwachting is dat dit systeem bijdraagt aan een betere bereikbaarheid vanuit het noorden en verbetering van de parkeer en verkeerscirculatie.</p> <p>In het onderzoek naar de huidige en toekomstige parkeerdruk rondom de Dorpsstraat wordt onder andere naar aanleiding van vragen uit de gemeenteraad een onderzoek uitgevoerd naar de locatie van een (gebouwde) parkeervoorziening. Deze onderzoeksvraag wordt meegenomen in het onderzoek 'bereikbare Dorpsstraat' en niet in het bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid. De parkeergarage onder het Nicolaasplein, welke binnen dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, maakt onderdeel uit van bovengenoemd onderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek moet blijken of deze parkeervoorziening ook daadwerkelijk op deze locatie gerealiseerd moet worden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
10.7	Appellant stelt voor om het Vuurtorenplein de bestemming parkeergarage te geven.	Deze suggestie wordt meegenomen in het gezamenlijke constructieve overleg en het

	Het zou beter zijn om hier een parkeergarage van 120 pp. te realiseren, lagere kosten, direct gelegen aan de parkeerroute.	<p>lopende onderzoek naar een locatie voor een gebouwde parkeervoorziening. Zie ook het antwoord bij punt 10.6.</p> <p>Aangezien dat onderzoek voorlopig nog niet is afgerond en de besluitvorming hierover pas daarna kan plaatsvinden, kan een en ander niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
10.8	Appellant wijst erop dat het Participatieverslag van 24 mei 2007 en 20 juni 2007 ontbreekt.	<p>De verschillende participatieverslagen die in het kader van de participatiebijekomsten over de Culturele As zijn opgesteld, worden niet toegevoegd aan het bestemmingsplan, maar zijn beschikbaar via de project website van de gemeente Zoetermeer:</p> <p><a href="http://www.zoetermeer.nl/wonen-vervoer/culturele-as_44635/item/participatie_40619.html">http://www.zoetermeer.nl/wonen-vervoer/culturele-as_44635/item/participatie_40619.html</a></p> <p>De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
10.9	Appellant vraagt welke instanties bij het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden betrokken.	<p>Er dient volgens artikel 3.1.1 Bro overleg te worden gevoerd met die besturen van betrokken gemeenten en waterschappen alsmede die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.</p> <p>De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<b>Appellant 11</b>		
11.1	Appellant is eigenaar van de percelen Dorpsstraat 38 en 40 welke grenzen aan het plangebied. Deze grond kan o.a. ontwikkeld worden met woningbouw conform de bestemming van het bestemmingsplan Dorpsstraat 1997. De geplande woningen op het Vuurtorenplein zijn nadelig voor de ontwikkeling van het eigendom van appellant (uitzicht, privacy). Verzocht wordt om de woningen op het Vuurtorenplein te schrappen. Verzocht wordt om handhaving van de huidige inrit naar het nu nog onbebouwde perceel.	<p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt de gedetailleerde verkaveling met bouwvlakken op het Vuurtorenplein geschrapt en vervangen door een globale bestemming Woongebied met randvoorwaarden.</p> <p>Verwezen wordt naar het antwoord onder 5.1.</p> <p>Daarmee is zeker gesteld dat de bestaande inrit gehandhaafd blijft.</p> <p>In de zienswijze wordt onvoldoende aanleiding gezien om de mogelijkheid voor woningbouw op het Vuurtorenplein te schrappen. Zeker nu in de regels is opgenomen dat met diverse belangen van omwonenden en belanghebbenden rekening dient te worden gehouden.</p> <p>De zienswijze ten aanzien van de inrit wordt grond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.</p>

11.2	Gewezen wordt op het indienen van een planschadeclaim als het ontwerp niet wordt aangepast.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
<b>Appellant 12</b>		
12.1	Appellant maakt bezwaar tegen de voorgenomen horeca-bestemming op het Marseillepad, vanwege de aard van de toegelaten functies, de te verwachten overlast door vuil en bevoorrading, het blokkeren van het vrije uitzicht van omwonenden als gevolg van de maatvoering (3,5 m hoog plus dakterras). Appellant ziet de bestemming het liefst geschrappt. Als er toch een horecagelegenheid moet komen dan liefst een chique tearoom met veel glas (transparantie).	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.1. Daar wordt gemotiveerd waarom de horecabestemming enigszins wordt aangepast (een kleiner, smaller bouwvlak, het verlagen van de toegestane horecacategorie naar categorie 1 en het schrappen van het dakterras), en in die aangepaste vorm behouden blijft.</p> <p>Het is aan een initiatiefnemer/ ondernemer om te bepalen welk type horeca gerealiseerd gaat worden, binnen de gestelde randvoorwaarden. Een chique tearoom behoort tot de mogelijkheden.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
12.2	Appellant maakt bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 10 m van de nieuwe woningen op het Vuurtorenplein. Dit past niet in het historisch gezicht van dit stukje authentiek Zoetermeer.	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijzen 1.4.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
12.3	Appellant gaat in op de staat van de bestaande speelpleintjes en groenvoorzieningen in de Franse buurt. De huidige staat is bedroevend. Nu er geïnvesteerd gaat worden in het gebied van de Culturele As, is dit een mooie gelegenheid om ook te investeren in het verbeteren van de leefbaarheid van dit gebied.	De staat van het onderhoud van de openbare ruimte wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Aan de suggesties die niet kunnen worden opgenomen in een bestemmingsplan zal door de gemeente Zoetermeer separaat van de bestemmingsplanprocedure aandacht worden gegeven. De reactie is doorgegeven aan de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer.
<b>Appellant 13</b>		
13.1	Appellant wil dat de bestaande Nicolaaschool gehandhaafd blijft en de bibliotheek niet verplaatst wordt.	<p>Voor wat betreft het verzoek tot handhaving van het pand van de voormalige Nicolaaschool wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 9.2.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat niet over de nieuwe locatie van een bibliotheek.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
13.2	Appellant vindt dat het aanwezige groen in het Dobbegebied zoveel als mogelijk behouden moet blijven. Ook het kunstwerk op Dobbe-eiland moet blijven.	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.12.</p> <p>Het kunstwerk zal niet gehandhaafd blijven op deze locatie, omdat binnen het bestemmingsplan ter plekke voorzien is in</p>

		<p>nieuwe bebouwing.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
13.3	<p>Appellant is voorts tegen het nieuwe woongebouw aan de Londenstraat omdat het te weinig parkeerplaatsen heeft en groen verdwijnt.</p>	<p>Bij de planvorming rond de Culturele As heeft een integrale afweging plaatsgevonden, op grond waarvan woningbouw op deze locatie wenselijk en ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht.</p> <p>Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij dit gebouw voldoet aan de geldende parkeernorm.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking van het groen wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.12.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
13.4	<p>Appellant is van mening dat de geplande horeca aan het Marseillepad geen goed idee lijkt, omdat er al teveel horeca is en het gevaar dreigt dat de gemeente voor de exploitatiekosten moet opdraaien</p>	<p>Het benchmarkonderzoek (uitgevoerd in het kader van de Horecanota Zoetermeer en actualisatie voor bestemmingsplan) wijst uit dat er juist te weinig horeca zit in de binnenstad en er een algemene behoefte bestaat om de mogelijkheden voor horeca in Zoetermeer uit te breiden.</p> <p>De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het betalen van de exploitatiekosten van een failliet horecabedrijf (zie ook het antwoord op zienswijze 3.9)</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 14</b>		
14.1	<p>Appellant vraagt of er rekening mee is gehouden dat er een brandgang wordt gerealiseerd tussen de ingang van zijn tuin aan de achterzijde en de nieuw te realiseren woningen, zodat hij er nog met een motor doorheen kan.</p>	<p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt de gedetailleerde verkaveling met bouwvlakken op het Vuurtorenplein geschrapt en vervangen door een globale bestemming Woongebied met randvoorwaarden.</p> <p>Verwezen wordt naar het antwoord onder 5.1.</p> <p>Daarmee is zeker gesteld dat bij een woningbouwplan rekening wordt gehouden met de ontsluitingen aan de achterzijde van de bestaande woningen.</p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
<b>Appellant 15</b>		
15.1	<p>Appellant stelt dat zijn achteruitgang na realisering van de plannen op het Vuurtorenplein niet meer te gebruiken is. Hij maakt hier bezwaar tegen.</p>	<p>Zie het antwoord onder zienswijze 14.1.</p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>

15.2	<p>Appellant vindt dat de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m voor de nieuwe woningen op het Vuurtorenplein te hoog is omdat het aangezicht van de Leidse Wallen teveel wordt aangetast, het woongenot zal afnemen en kans op waardevermindering van bestaande woningen bestaat.</p> <p>De nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing qua hoogte en stijl.</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.4.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
15.3	<p>Appellant wijst erop dat de bestaande 23 parkeerplaatsen op het Vuurtorenplein nu 's avonds allemaal in gebruik zijn. Appellant is van mening dat door de 16 extra woningen er grote kans op verkeersoverlast is door gebrek aan voldoende parkeerplaatsen.</p>	<p>In de uitwerking van de inrichtingsplannen wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen bij de woningen uitgaande van de gemeentelijke parkeernota. Dit wordt als voorwaarde opgenomen binnen de nieuwe bestemming in artikel 17 "Woongebied" die voor het Vuurtorenplein wordt opgenomen.</p> <p>In het uitvoeringsprogramma van de Visie Binnenstad is het onderzoek 'bereikbare Dorpsstraat' opgenomen. Dit onderzoek vindt momenteel plaats maar is nog niet afgerond. Uit het onderzoek moet blijken welke maatregelen op welk moment wenselijk zijn om de Dorpsstraat goed bereikbaar te houden. Deze afweging wordt in het bredere kader van de gehele Dorpsstraat, de Culturele As en (park) Palenstein gemaakt. Een onderdeel hiervan is ook het aantal parkeerplaatsen op het Vuurtorenplein.</p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>



## **Nota van Aanpassingen**

### **Bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As)**

Gemeente Zoetermeer  
Afdeling Stadsontwikkeling  
Juni 2013

## Inleiding

Op 4 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid en besloten om het ontwerp met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Vanaf 14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon men schriftelijk of mondeling een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn tijdens de termijn van terinzagelegging vijftien zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aantal aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid doorgevoerd.

Tevens is er een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

In deze Nota van Aanpassingen is een overzicht opgenomen van alle aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid zijn doorgevoerd. De aanpassingen hebben zowel betrekking op de planregels, de toelichting als op de plankaart.

## Aanpassingen:

### Planregels

- In artikel 1 "Begripsomschrijving", wordt de omschrijving van het begrip 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' aangepast naar aanleiding van de wens van de raadscommissie Stad. Hierover is een separate memo aan de raad gezonden.
- Artikel 7.2.1 onder b, wordt aangepast zodat duidelijk is dat niet het gehele bouwvlak bebouwd mag worden, doch slechts 1.820 m<sup>2</sup> bvo maximaal bebouwd mag worden conform het DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As.
- Artikel 8 "Gemengd-3" wordt aangepast aan de nieuwe situatie waarin geen sprake meer is van 4 gedetailleerde bouwvlakken, doch één groot bestemmingsvlak waarbinnen 4 gebouwen gerealiseerd mogen worden.

Het nieuwe artikel 8 luidt als volgt:

#### Artikel 8 Gemengd - 3

##### 8.1 Bestemmingsomschrijving

###### 8.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening tot en met categorie A van de in bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging en uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca tot en met categorie 2 van de in bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten en uitsluitend op de begane grond;
- d. cultuur & ontspanning, uitsluitend in de vorm van ateliers op de begane grond;



- e. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' onder begane grondniveau tevens een gebouwde parkeervoorziening in één bouwlaag met bergingen ten behoeve van de aangrenzende woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. pleinen en terrassen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water;

met de daarbij behorende bouwwerken.

#### *8.1.2 Dubbelbestemming*

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemmingen 'Waarde - Archeologie', is primair het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

### 8.2 Bouwregels

#### *8.2.1 Gebouwen*

- a. binnen het bestemmingsvlak mogen in totaal maximaal 4 gebouwen worden gebouwd, waarvan er 3 op het Nicolaasplein, achter het bebouwingslint van de Dorpsstraat, gebouwd moeten worden en 1 in het bebouwingslint van de Dorpsstraat gebouwd moet worden;
- b. binnen de 4 gebouwen zijn in totaal maximaal 15 woningen toelaatbaar;
- c. de oppervlakte van elk van de 3 toegestane gebouwen op het Nicolaasplein mag maximaal 305 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van het middelste van de drie gebouwen op het Nicolaasplein mag maximaal 13 m bedragen en de bouwhoogte van de overige 2 gebouwen mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de gebouwen op het Nicolaasplein dienen verspringend van elkaar gesitueerd te worden;
- f. de onderlinge afstand van de gebouwen op het Nicolaasplein dient minimaal 5 m te bedragen;
- g. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande ontsluitingen van omliggende percelen;
- h. de oppervlakte van het gebouw aan de Dorpsstraat mag maximaal 140 m<sup>2</sup> bedragen;
- i. de goothoogte van het gebouw aan de Dorpsstraat mag maximaal 8 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 13 m bedragen;
- j. de voorgevel van het gebouw aan de Dorpsstraat dient in de grens van het bestemmingsvlak met de Dorpsstraat gebouwd te worden.

#### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

### 8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen, en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### *8.4.1 Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

#### 8.4.2 Evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein-1' gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie, bezoekersaantallen en duur van evenementen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
Klein	26	tot 1.000	Maximaal 2 dagen
Groot	10	1.000 tot 15.000	Maximaal 5 dagen
Totaal	36		

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 8.5.1 Afwijken van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 onder a, voor een gebruik ten behoeve van de daar genoemde functies tot ten hoogste categorie B, en voor een gebruik door functies die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

##### 8.5.2 Voorwaarden voor afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1, indien deze functies naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie A en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

- Aan artikel 10.1.1 is een lid b toegevoegd waarmee wordt aangegeven dat etr plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'uitsluitend horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt toegelaten.
- Artikel 10.2.1 lid e (mogelijkheid dakterras horecagebouw Marseillepad) wordt geschrapt.
- Artikel 14.1.1 sub t en artikel 14.1.2 sub c van de regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat duidelijk is dat de kiosken alleen op de Markt zijn toegestaan en niet op het Marseillepad.
- In artikel 15.2.2 sub c, wordt de minimale vrije doorvaarhoogte van 1 m voor bruggen, niet van toepassing verklaard voor de rondloop in de Grote Dobbe.
- Artikel 16.2.1 sub f, (maximum aantal woningen), wordt geschrapt in verband met het opnemen van een nieuwe bestemming "Woongebied" in artikel 17.

- Er wordt een nieuw artikel 17 "Woongebied" toegevoegd voor het Vuurtorenplein.

Het nieuwe artikel 17 luidt als volgt:

## **Artikel 17            Woongebied**

### 17.1        Bestemmingsomschrijving

#### *17.1.1    Doeleinden*

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf danwel met een 'bedrijf aan huis' zoals opgenomen in bijlage 3 van de bij deze regels behorende Staat van toegelaten bedrijven aan huis,

met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kunstwerken
- c. nutsvoorzieningen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. vlaggenmasten en lichtmasten;
- h. water;
- i. wegen en paden;

met de daarbijbehorende bouwwerken.

### 17.2        Bouwregels

#### *17.2.1    Algemeen*

- a. er mogen maximaal 16 woningen worden gebouwd, waarbij bij maximaal 6 woningen een 'bedrijf aan huis' is toegestaan;
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd worden;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- d. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de vluchtroute (nooduitgang) van de westelijk van het gebied gelegen Nicolaaskerk;
- e. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande verkeersontsluiting naar het bouwperceel achter perceel Dorpsstraat 38/40;
- f. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande ontsluitingen van de achtertuinten van de omliggende woningen;
- g. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met een mogelijkheid voor de bevoorrading van het horecabedrijf aan de Leidse Wallen 36/37.

#### *17.2.2    Gebouwen*

- a. de afstand van de voor-, achter- en zijgevel van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens van de belendende woonpercelen dient minimaal 10 m te bedragen;
- b. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de dakhelling mag niet meer dan 75 graden bedragen;

### 17.2.3 *Erfbebouwing*

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de afstand van erfbebouwing tot de grens van het bestemmingsvlak dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60 % van de oppervlakte van het erf, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, bedragen;
- d. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20 % van de oppervlakte van het erf bedragen;
- e. van aan- en uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- g. de maximale hoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;

### 17.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

## 17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de aansluiting aan structurele groen- en waterelementen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 17.4 Specifieke gebruiksregels

### 17.4.1 *Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid 17.4.2 onder f en 17.4.3 onder f;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

### 17.4.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

Het gebruik van gedeelten van de woning en erfbebouwing voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij de woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing, dan dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;

- c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de bedrijfsuitoefening dient door één van de bewoners van de woning te worden uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

#### 17.4.3 Bedrijf aan huis

Het gebruik van gedeelten van de woning en erfbouwing voor een bedrijf aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik voor een bedrijf aan huis beslaat niet meer dan de helft van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 125 m<sup>2</sup> per woning;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- d. er wordt geen zelfstandige detailhandel en/of horeca uitgeoefend. Alleen ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca zijn toegestaan;
- e. de bedrijfsmatige activiteit wordt door één van de bewoners van de woning uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

## Toelichting

- Hoofdstuk 2.4.4 "Woonvisie" van de plantoelichting wordt uitgebreid met een toelichting op de woningbehoefte.
- Hoofdstuk 3.4.3 is aangepast vanwege de toevoeging van aanduiding 'evenemententerrein' aan Museumplein/Nicolaasplein.
- Hoofdstuk 4.3 is aangepast vanwege de wijzigingen ten aanzien van het horecapaviljoen aan het Marseillepad, de inrichting van het Nicolaasplein en de inrichting van het Vuurtorenplein. In verband hiermee zijn ook de kaartjes aangepast.
- Hoofdstuk 4.4.4 "Parkeren" van de plantoelichting is verduidelijkt.
- Er is een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar het stemgeluid afkomstig van de terrassen in de omgeving van de Grote Dobbe. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting. In verband hiermee is tevens hoofdstuk 5.2.5. toegevoegd aan de toelichting.
- Hoofdstuk 5.6.3 is aangepast en toegevoegd is dat voor de horecalocatie aan het Marseillepad uitsluitend categorie 1 wordt toegelaten.
- Hoofdstuk 6.3.5 "Gemengd" is aangepast in verband met het aangepaste artikel 7 'Gemengd-2' en artikel 8 'Gemengd-3'.
- Hoofdstuk 6.3.7 "Horeca" is aangepast in verband met schrappen van mogelijkheid dakterras en het toevoegen van een aanduiding 'horeca van categorie 1' voor de nieuwe horecalocatie aan het Marseillepad.
- Hoofdstuk 6.3.9 "Verkeer" is verduidelijkt t.a.v. de kiosken op de Markt.
- Er is een hoofdstuk 6.3.12 "Woongebied" toegevoegd.

## **Plankaart**

- De plankaart wordt aangepast door ook voor het Museumplein/Nicolaasplein een aanduiding 'evenemententerrein' op te nemen.
- De gedetailleerde bouwvlakken met de bestemming "Gemengd-3", voor de gewenste bebouwing op het Nicolaasplein, worden geschrapt en vervangen door één bestemmingsvlak "Gemengd-3".
- Ter plaatse van het Vuurtorenplein wordt de bestemming 'Wonen' met gedetailleerde bouwvlakken vervangen door één bestemmingsvlak 'Woongebied'.
- Het bouwvlak met de bestemming 'Horeca', ter plaatse van het geplande horecapaviljoen op het Marseillepad, wordt over de gehele lengte 1 m smaller. Tevens is een aanduiding 'horeca van categorie 1' toegevoegd.
- Aan het bouwvlak met de bestemming 'Wonen', voor het nieuwe appartementengebouw in het Dobbepark, wordt een maatvoeringsvlak toegevoegd waarin het maximale aantal toegestane woningen wordt opgenomen, zijnde maximaal 15 woningen, conform het DO stedenbouwkundig plan Culturele As.