

B&W-voorstel

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat
Zaaknummer -2012-000989
Documentnummer DOC-2012-005316
Versie
Auteur Dhr. T. Eisenburger
t.eisenburger@zoetermeer.nl
079-3469404
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n) Haring, H.M.M.

VERGADERING B & W

d.d. 19 FEB 2013

☒ akkoord
☐ met wijzigingen akkoord
☐ niet akkoord

Behandelschema		[N.v.t.]					
		2013-02-19 : Burgemeester en Wethouders					
		[N.v.t.]					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		9 Inrichting van de stad					
Indien geheim		Reden: Termijn:					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk	
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		15 mei 2012 (inspraakbesluit); 18 september 2012 (besluit instemming concept-ontwerpbestemmingsplan)					
Samenvatting		Op 18 september 2012 heeft het college besloten in te stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat. Tevens is besloten om het concept op grond van artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners en voor te leggen aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan. De reacties uit het vooroverleg met de overlegpartners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012 (zie bijlage). Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 8 oktober 2012 besproken in de raadscommissie Stad. De aandachtspunten en vragen uit de commissie Stad zijn opgenomen en beantwoord in een memo aan de raadscommissie Stad d.d.					

	29 november 2012. Naar aanleiding hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten verduidelijkt. Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder dient voor een aantal locaties een hogere waarde geluid te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit is bijgevoegd. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de 'Nota van Beantwoording Overlegreacties' d.d. februari 2013, met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat en deze ontwerpen met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.
Bijlagen + locatie	-nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2013; -memo raadscommissie Stad d.d. 29 november 2012; -Ontwerpbesluit hogere waarden geluid; -Ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat.

Te nemen besluit

1. Instemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat d.d. februari 2013;
2. instemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
3. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00017-0002 en deze in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
5. het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname naar de raadscommissie Stad sturen;
6. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is.

Toelichting

Probleemstelling en kader

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

Het betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: het Stadscentrum en de Dorpsstraat.

Het deelgebied Stadscentrum wordt globaal begrensd door:

- a. aan de west- en noordzijde de Europaweg, Zwaardslootseweg, de Aïdaschouw;
- b. aan de oostzijde de watergang langs de Salomeschouw, een klein deel van de Australieweg en de Leidsewallenwetering;
- c. en aan de zuidzijde RandstadRail 3.

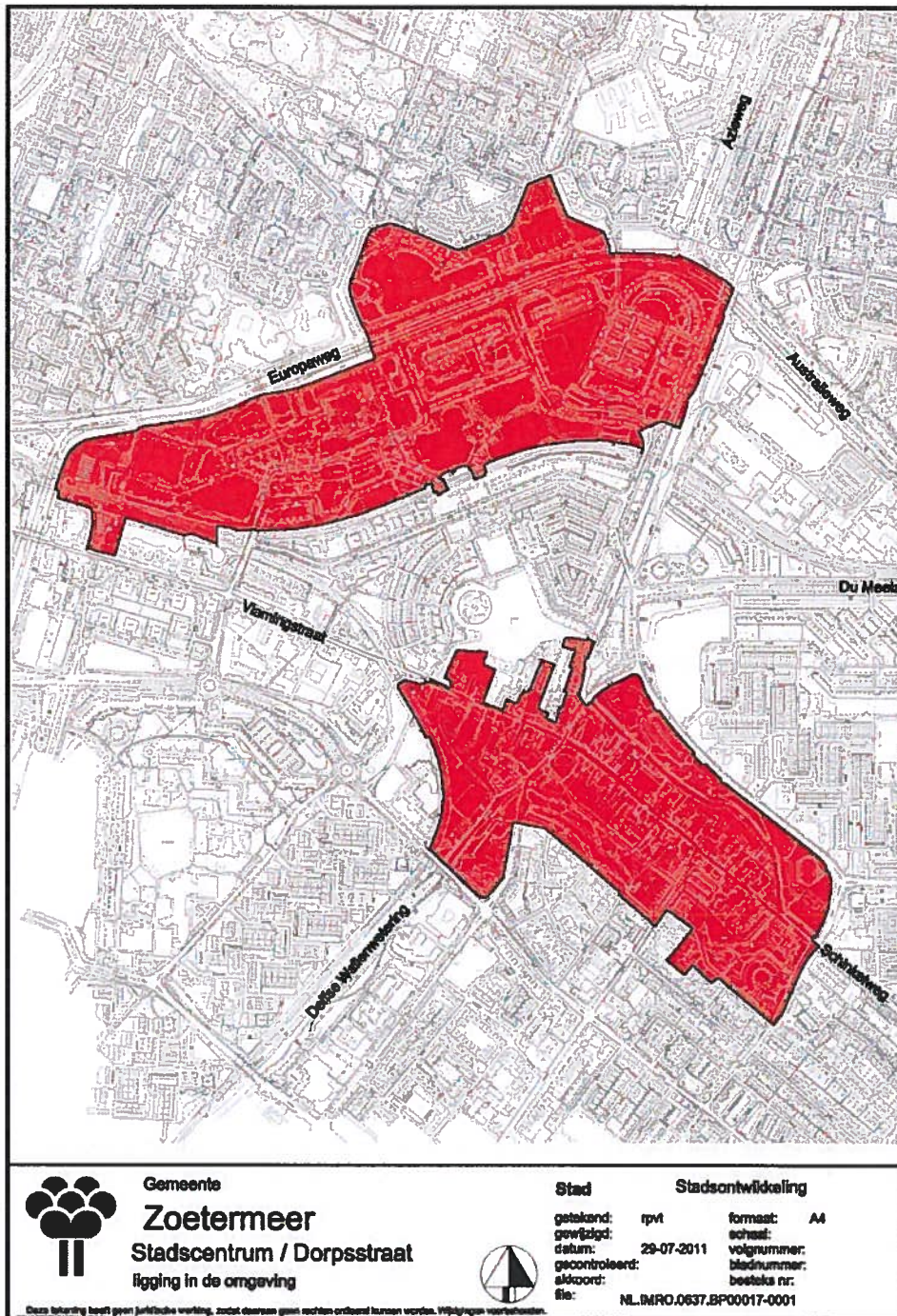
Het deelgebied Dorpsstraat wordt globaal begrensd door:

- a. aan de noordoostzijde de Osylaan;
- b. aan de oostzijde de Schoolstraat;
- c. aan de zuidzijde de Meidoornlaan, de Julianalaan, de Nassaulaan en de Willem de Zwijgerlaan;
- d. en aan de westzijde RandstadRail 4 en de waterplas de Grote Dobbe.

Het betreft hoofdzakelijk de gebieden Centrum-West, Centrum-Midden, Centrum-Oost, Woonhart, locatie Ondineschouw (Monteverdi), Denemarkenlaan, woongebied Griekse Buurt en de Dorpsstraat.

Voor het gebied dat daar tussen ligt, rond de Grote Dobbe, is reeds een nieuw bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As) ontwikkeld en in procedure genomen.

Zie figuur 1 voor een afbeelding van het plangebied.



Figuur 1 Plangebied Stadscentrum / Dorpsstraat

Voor het plangebied geldt een lappendeken aan planologische regelingen. Deze grote diversiteit aan regelingen komt de toetsbaarheid, overzichtelijkheid en rechtszekerheid niet ten goede.

Op 19 september 2012 is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties en overlegpartners en voorgelegd aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Met het nieuwe bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat worden alle uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen die nu nog voor het gebied gelden, vervangen door één actuele regeling, waardoor voor bewoners en gebruikers meer duidelijkheid wordt geschapen over de mogelijkheden en beperkingen. De rechtszekerheid en de overzichtelijkheid worden hierdoor beter gewaarborgd. Het nieuwe bestemmingsplan is digitaal opgesteld en raadpleegbaar volgens de verplichte landelijke standaarden en voldoet aan de digitale eisen uit het Bro.

Vooroverleg

Er zijn zes reacties ontvangen uit het vooroverleg. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2013.

De reacties van de provincie, het Hoogheemraadschap Schieland/Krimpenerwaard en het Hoogheemraadschap Rijnland hebben geleid tot een aantal aanpassingen van de toelichting en de planregels.

Naar aanleiding van aandachtspunten uit de raadscommissie Stad is eveneens de toelichting op een onderdeel aangepast.

Het betreft hoofdzakelijk de volgende punten:

- De regeling in artikel 34, lid 1 Vrijwaringszone-molenbiotoop, is aangepast aan artikel 13 van de provinciale Verordening Ruimte.
- In paragraaf 5.5 Water, is een duidelijker onderscheid gemaakt tussen het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en het Hoogheemraadschap Schieland/Krimpenerwaard.
- Paragraaf 5.9 Natuurwaarden, is aangepast en uitgebreid naar aanleiding van opmerkingen uit de raadscommissie Stad. Er is nu een bureauonderzoek naar het gehele plangebied uitgevoerd. En er is uitgebreid gemotiveerd waarom er verwacht wordt dat eventueel benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet verleend kunnen worden zodat de conclusie kan worden getrokken dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Overige wijzigingen

Voorts worden er drie ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het concept voorgesteld:

- De groenstrook ten zuiden van de Osyiaan is in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" bestemd voor 'Groen/Verkeer'. Hierbinnen is de eventuele aanleg van parkeerplaatsen mogelijk. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was de strook alleen bestemd voor Groen. De strook krijgt nu de bestemming Groen met de aanduiding 'verkeer' zodat de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan intact blijven.
- Momenteel is in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" een maximale oppervlakte van 300 m2 bvo per vestiging in de Dorpsstraat toegestaan. Er is geen vrijstelling mogelijk. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was die regeling één-op-één overgenomen.

Voorgesteld wordt om in het ontwerpbestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen tot 400 m2 bvo, zodat naast elkaar gelegen winkels de mogelijkheid krijgen om de ruimtes eventueel samen te voegen. Zodoende wordt het plan wat flexibeler, mede om verdere leegstand te voorkomen. Daar wordt dan wel de voorwaarde aan verbonden dat de kleinschalige uitstraling van de panden aan de buitenzijde intact moet blijven. Dat komt er op neer dat er geen grote winkelpuien ter breedte van 2 panden gerealiseerd kunnen worden. Het kleinschalige karakter dient intact te blijven.

- De maximaal toegestane bouwhoogtes voor een aantal bestaande woningen aan de Leidse Wallen, Delftse Wallen en Eerste Stationsstraat zijn abusievelijk foutief op de

plankaart weergegeven. Dit is hersteld en voor deze panden zijn de geldende bouwhoogtes overgenomen uit het bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997".

Aandachtspunten

Aangekondigd is dat het Beeldkwaliteitsplan zal worden geactualiseerd. Dit aangepaste Beeldkwaliteitsplan is nog in ontwikkeling en zal via een separaat voorstel aan uw college worden voorgelegd. De bedoeling is dat het Beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan het Welstandsbeleid.

Wet Geluidhinder (Wgh)

De Wet Geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij een (herziening) van een bestemmingsplan moet worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarden voor verschillende nieuwe geluidgevoelige locaties (zoals bijv. woningen). Indien deze voorkeursgrenswaarden worden overschreden, moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden teruggebracht door het treffen van maatregelen. Indien maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende toereikend, moet worden onderzocht of een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld.

Bij het vaststellen (of wijzigen) van een hogere waarde ten behoeve van de herziening van een bestemmingsplan moet het ontwerp van het besluit gelijk met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Uit het akoestisch onderzoek d.d. 30 november 2012 van DGMR blijkt dat op vijf locaties waar nog geluidgevoelige bebouwing is gepland, sprake is van een overschrijding van de op grond van de Wgh geldende voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer en railverkeer. Voor deze locaties dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit 'hogere waarde geluid' te worden vastgesteld. Een ontwerpbesluit hogere waarde is derhalve bijgevoegd.

Het betreft:

Locatienaam	Geluidsbron weg/spoor	Geluid- belasting Lden [dB]	Max. aantal woningen of voorzieningen
Schoolstraat (onbenutte plancapaciteit)	Schoolstraat	56	Maatschappelijke voorzieningen
Europaweg/Aïdaschouw (Monteverdi) (onbenutte plancapaciteit)	Denemarkenlaan Europaweg	51 65	130 woningen
Centrum-West (uitwerkingsbevoegdheid)	Afrikaweg Amerikaweg Europaweg Nederlandlaan	62 55 58 55	64 woningen
Denemarkenlaan (onbenutte plancapaciteit)	Denemarkenlaan Duitslandlaan Europaweg	63 54 51	250 woningen
Italiëlaan 33 (wijzigingsbevoegdheid)	Italiëlaan RandstadRail	55 59	70 woningen

Voor de locatie aan de Europaweg/Aïdaschouw, waar nu Monteverdi is gelegen, kan in principe op termijn woningbouw gerealiseerd worden op grond van het geldende bestemmingsplan. De geluidbelasting bedraagt op deze locatie echter, althans op de grens van het bestemmingsvlak met de Europaweg, 65 dB. Dit is boven de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dat betekent dat slechts tot maximaal 63 dB ontheffing kan worden verleend.

Voor deze locatie dient op het moment dat een uitwerkingsplan wordt opgesteld een akoestisch onderzoek te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan de vastgestelde hogere waarde geluid. Dit is mogelijk door o.m. het treffen van voorzieningen aan de bron, danwel de grens van het bouwvlak op voldoende afstand van de weg te leggen, danwel, indien dit niet mogelijk is, het realiseren van een zogenaamde 'dove gevel' zodat de Wgh niet van toepassing is.

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (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 het onderhavige bestemmingsplan is een aantal bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Voor een aantal locaties waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is voorgenomen, geldt dat deze in eigendom zijn bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is voor deze locaties anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Voor de locaties die niet in eigendom zijn bij de gemeente en waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is voorgenomen, geldt de uitzonderingsregeling van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro. Voor die locaties wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat daarvoor reeds een bouwvergunning verleend had kunnen worden op grond van het oude bestemmingsplan en er in het huidige bestemmingsplan geen andere bestemmingsplanregeling wordt vastgesteld.

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

Planschaderisico

Op basis van een planschaderisicoanalyse, waarvan het rapport bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage is gevoegd, kan worden geconcludeerd dat het risico nihil is.

Communicatie, participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiermee start de formele bestemmingsplanprocedure.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid kunnen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in Zoetermeer Dichtbij, in de Staatscourant, op de website van de gemeente Zoetermeer en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties die hebben gereageerd per brief op het concept, geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat en de beantwoording van de reacties.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging

Niet van toepassing

