

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stadsontwikkeling
Juni 2013

Inleiding

Op 19 februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat en besloten om het ontwerp met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Vanaf 8 maart 2013 tot en met 18 april 2013 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, mondeling of digitaal een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Op 11 maart 2013 zijn gebruikers, bewoners en omwonenden van het plangebied per brief uitgenodigd voor een informatieavond op 28 maart 2013 in het stadhuis inzake het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat. 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.

Er zijn tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 15 zienswijzen ingediend.

Reactie op zienswijzen

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.
In de tweede kolom staat het antwoord van de gemeente.

Mocht de zienswijze aanleiding zijn voor het doorvoeren van een aanpassing op 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 reclamanten 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)
Reclamant 1.		
1.1	Reclamant is eigenaar van de bebouwing op perceel Dorpsstraat 211 en het later, in 1990, aangebouwde pand 211a. Beide panden zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor Wonen. Het pand op nr. 211a was echter in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" bestemd voor Gemengde doeleinden -1. Van 1991 tot 2011 is het pand in gebruik geweest als woning. De bedoeling was echter ook om het pand te kunnen gebruiken voor praktijk-/kantoorruimte bij het bedrijf van reclamant. Het	Het pand op nr 211A is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Wonen' gezien het gebruik als woning gedurende de afgelopen twintig jaar. Het pand was in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997" bestemd voor 'Gemengde doeleinden-1'. Op basis van die bestemming mocht in principe alleen de verdieping gebruikt worden als woning en niet tevens de begane grond. Die was bedoeld voor andere functies zoals detailhandel, horeca of maatschappelijke voorzieningen. Het

	pand Dorpsstraat 211A staat nu leeg en is niet meer bewoond. De woning Dorpsstraat 211 staat ook te koop. Er is sprake van 2 aparte kadastrale percelen. Reclamant meent dat de mogelijkheden voor het pand 211A nu worden beperkt door het alleen voor Wonen te bestemmen. De mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep binnen de woonbestemming, zou volgens reclamant tot problemen kunnen leiden omdat het pand 211A op een apart kadastraal perceel is gebouwd zodat er bij bedrijfsgebruik geen sprake is van tevens 'wonen'. Verzocht wordt om de Woonbestemming op perceel 211A aan te passen en er aan toe te voegen dat ter plaatse ook een kantoor of praktijkruimte kan worden gehouden, behorende bij de woning op nr 211.	betrof echter een overgangssituatie omdat het pand al vóór 1997 geheel in gebruik was als woning. De nieuwe Woonbestemming van het pand 211A laat echter reeds een (gedeeltelijk) gebruik als praktijkruimte (voor een beroep aan huis) toe. Het feit dat het nu toevallig twee aparte kadastrale percelen zijn, doet daar niets aan af. Als de panden 211 en 211A gezamenlijk verkocht worden aan één nieuwe eigenaar, die de hoofdbewoner wordt, en in 211A (of in een deel van 211) praktijk aan huis wil gaan voeren, dan is dat mogelijk binnen de bestaande randvoorwaarden (maximaal 60 m2). Het nieuwe bestemmingsplan laat dat namelijk toe. Dit was in het geldende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997 maximaal 20 m2. De kadastrale situatie is niet relevant. Het gaat om wie het pand (de panden) gebruikt. Als één en dezelfde persoon beide percelen in eigendom heeft, daar gaat wonen en een bedrijf aan huis wil gaan houden, dan kan maximaal 60 m2 als praktijkruimte of kantoor behorende bij de woning ingericht worden. Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 2.		
2.1	Reclamante is eigenaar van het perceel Dorpsstraat 147. De grond achter de bestaande woning wordt nu voor het grootste deel bestemd voor 'Tuin', terwijl in het geldende uitwerkingsplan Pilatusdam de grond nog is bestemd als bouwgrond waarop een woning gebouwd kan worden. Naast dit kavel zijn ook een aantal nieuwe woningen opgeleverd. Verzocht wordt om de ebstemming niet te veranderen in 'Tuin' (zonder bouw mogelijkheden) maar te laten zoals die is, dus met een mogelijkheid voor de bouw van een woning.	De bestemming 'tuin' is inderdaad abusievelijk opgenomen. Er is geen aanleiding om af te wijken van de bestemming zoals deze is opgenomen in het uitwerkingsplan "Pilatusdam". Deze zienswijze wordt gegrond te verklaard. Planaanpassing: Voor een deel van het achtererf behorende bij het perceel Dorpsstraat 147 wordt een Woonbestemming opgenomen met een bouwvlak waarbinnen een woning gebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 4 m en 6 m, zoals is opgenomen in het geldende uitwerkingsplan Pilatusdam. De laatste 18 m. van het perceel behoudt de bestemming 'Tuin' zoals is opgenomen in het uitwerkingsplan Pilatusdam.

Reclamant 3.		
3.1	Reclamant is woonachting aan het Buitenom en maakt bezwaar tegen de wijziging van de kantoorfunctie op de nog braakliggende locatie Centrum-West in horeca en woningen. Gesteld wordt dat daardoor sprake is van een grotere aantasting van de privacy en lichthinder.	De afstand tussen het bouwvlak van de braakliggende locatie en de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 40 meter. Deze afstand is redelijk vergelijkbaar met de afstand die de drie bestaande woontorens boven 'Spazio' ten opzichte van elkaar hebben. De afstand tot de braakliggende locatie vormt daarmee geen uitzonderlijke afstand in dit gebied en wordt daarom ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het gebied van Centrum-West heeft reeds een belangrijke woonfunctie vanwege de aanwezigheid van de drie bestaande woontorens. Een woonfunctie op de braakliggende locatie past derhalve goed binnen het karakter van het gebied. Ook een hotelfunctie verdraagt zich goed binnen het karakter en functioneren van gebied. Het gebied maakt immers onderdeel uit van het centrumgebied van Zoetermeer, kent een grote diversiteit aan (stedelijke)functies en vormt een belangrijk OV-knooppunt en entreegebied van het centrum door de aanwezigheid van het busstation en de RandstadRailhalte. Bovendien is de uitstraling van een hotelfunctie niet wezenlijk anders dan dat van een woongebouw. Een hotelfunctie wordt binnen dit gebied derhalve passend en aanvaardbaar geacht. Omdat er op dit moment nog geen concrete planvorming plaatsvindt is voor deze locatie een uit te werken bestemming opgenomen. In de uitwerkingsregels zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen waar een plan aan moet voldoen. De daadwerkelijke vormgeving en situering van een toekomstige bouwvolume, alsmede een gedetailleerde architectonische uitwerking zal in een later stadium plaatsvinden. De uit te werken bestemming en de daaraan gekoppelde ruimtelijke randvoorwaarden bieden voldoende mogelijkheden om op een goede manier invulling te geven aan het aspect privacy en lichthinder. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3.2	Reclamant stelt dat de parkeervoorzieningen in het Stadshart voor langdurig	In artikel 30.2.1 lid f van de regels is opgenomen dat de parkeerbehoefte binnen

	parkeren beperkt zijn en dat gebruikers van een kantoor daardoor over het algemeen gebruik maken van het naastgelegen openbaar vervoer. Dit in tegenstelling tot bewoners en/of hotelgasten, die over een auto beschikken. Gesteld wordt dat de parkeergarage aan de Nederlandlaan deze extra parkeerbehoefte niet kan opvangen, temeer doordat door de komst van de Primark de parkeerdruk al erg groot wordt. Evenmin zal dit lukken in de naastgelegen wijk Buytenwegh. Reclamant is van mening dat het te bebouwen terrein te klein om in de parkeerbehoefte zelfvoorzienend te zijn.	het uitwerkingsgebied opgelost dient te worden, conform de gemeentelijke parkeernota. De uit te werken bestemming en de daaraan gekoppelde ruimtelijke randvoorwaarden bieden voldoende mogelijkheden om op een goede manier invulling te geven aan het oplossen van de eigen parkeerbehoefte. Bijvoorbeeld in het gebouw zelf en/of ondergronds. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3.3	Reclamant ziet niet in hoe de ontsluiting van het openbaar vervoer zodanig kan worden aangepast zonder ernstige verkeershinder voor de omgeving. De huidige ontsluiting doorkruist thans de nog onbebouwde grond. In de voorgestelde situatie kan dat niet meer. Er wordt op gewezen dat op dit moment al regelmatig sprake is van ernstige hinder op met name zaterdag en rond feestdagen door grote verkeersdruk.	De daadwerkelijke vormgeving en situering van een toekomstige bouwvolume, alsmede een gedetailleerde architectonische uitwerking zal in een later stadium plaatsvinden. Bij deze uitwerking vormt het waarborgen van de ontsluiting van het openbaar vervoerstation een randvoorwaarde. Dit kan bijvoorbeeld door overbouw van de huidige ontsluiting. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3.4	Reclamant wijst erop dat de Horecanota dateert van 2004 en de periode 2004 – 2008 beschrijft. Gesteld wordt dat wanneer dit de meest actuele nota is, de conclusies dat er een grote behoefte bestaat aan extra m2 hotelvoorziening gebaseerd is op gedateerde informatie. Verder geeft reclamant aan dat in deze nota ook geen motivering is opgenomen m.b.t. de behoefte aan hotelvoorzieningen in het Stadshart. Reclamant wijst in dat verband ook op de website van de gemeente waarop is aangegeven dat voor bezoekers van Zoetermeer er meer dan voldoende gelegenheid is om te overnachten in een van de vele hotels. Verder wijst reclamant op de verwijzing naar een actuelere nota uit 2011 die niet beschikbaar is op de gemeentelijke website.	De benchmarkgegevens op basis waarvan in de Horecanota een tekort wordt geconstateerd, zijn in 2012 ten behoeve van het bestemmingsplan geactualiseerd. Op basis van het tekort dat in 2012 is geconstateerd is de uitbreidingsruimte van de horeca die in het bestemmingsplan wordt genoemd berekend. Gesteld kan worden dat voor bezoekers van Zoetermeer in het weekend voldoende ruimte is voor het opvangen van de toeristische vraag. Door de week is echter sprake van een tekort aan hotelvoorzieningen voor (met name) zakelijke bezoekers, die op zoek zijn naar een hotelbed in Zoetermeer. Uitbreiding van het aantal m2 hotelvoorziening wordt vanuit de gemeente dan ook wenselijk geacht. Er is geen horeca- of hotelnota uit 2011. Mogelijk wordt de hotelnotitie bedoeld. Deze staat niet op de website van de gemeente, maar kan op aanvraag worden toegestuurd.

		Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3.5	Reclamant stelt dat na realisatie van de plannen de verkoopwaarde van de appartementen lager zal komen te liggen i.v.m. uitzicht, schaduwwerking/ bezonning, lichtinval en uitstraling. Reclamant is van mening dat een hoogte gelijk aan de andere bebouwing op Centrum-West (het Rabobankgedeelte) leidt tot meer evenwichtigheid, een betere uitstraling en daarmee een hogere ruimtelijke kwaliteit. In dat verband wordt verzocht de hoogte van de bebouwing naar beneden bij te stellen en daarmee het bestemmingsplan op dit punt te herzien. Aangegeven wordt dat daarmee tegemoet gekomen wordt aan de bewoners van het Spazio.	Op grond van het geldende bestemmingsplan "Centrum West Stationsomgeving" is op de uit te werken bestemming een bouwwerk toegestaan met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt wordt geen aanleiding gezien om deze hoogte naar beneden bij te stellen. De naastgelegen woontorens van Spazio hebben een hoogte van 66 m en 77 m. Wij achten een nieuw gebouw van maximaal 35 m hoog, gelegen tussen het Rabobankgebouw van 18 m hoog en de genoemde woontorens, stedenbouwkundig acceptabel. De toegestane bouwmassa en hoogte is exact gelijk aan wat het geldende bestemmingsplan toelaat. In het ontwerpbestemmingsplan blijft de maximaal toegestane bouwhoogte van 35 m voor het uitwerkingsgebied gehandhaafd. Als reclamant meent dat sprake is van waardevermindering van zijn eigendom na realisatie van de plannen, dan bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Een onafhankelijk schadeadviesbureau zal dan beoordelen of daar al dan niet sprake van is. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 4.		
4.1	Reclamant is van mening dat door het voornemen om horeca op de begane grond vrij te geven tot 6.644 m2 totaal en 300 m2 per vestiging, de potentiële overlast van de horeca aanzienlijk zal toenemen en acht dit als potentiële verslechtering van het woonklimaat.	Conform de Horecanota is het wenselijk om meer horeca toe te laten in het Centrum van de stad. De geldende bestemmingsplannen bieden die mogelijkheid niet terwijl dit wel de wens is van een groot deel van de bevolking van Zoetermeer, zoals blijkt uit onderzoeksgegevens. Zodoende is het mogelijk om meer horecavestigingen toe te laten doch de uitbreiding is op basis van een benchmark beperkt in oppervlakte én in zwaarte qua ruimtelijke uitstraling. Op voorhand kan niet gesteld worden dat met een toename van horeca, per definitie meer onaanvaardbare overlast optreedt en

		daarmee in het algemeen een verslechtering van het woonklimaat. Voor horecabedrijven geldt dat deze dienen te voldoen aan de eisen die het Activiteitenbesluit stelt aan de verschillende milieuaspecten, waaronder geluid, waarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. In geval van excessen of onaanvaardbare overlast beschikt het gemeentebestuur en de politie over instrumenten om hiertegen handhavend op te treden. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
4.2	Reclamant kan zich niet vinden in de redenering in de Risicoanalyse t.a.v. het aspect overlast bij horecagelegenheden en de redenering m.b.t. de wijze waarop horeca in eigen pand privaatrechtelijk is geregeld.	De planschade risicoanalyse is een onafhankelijk advies en doet geen uitspraken over de aanvaardbaarheid van de toename van horeca. De aanvaardbaarheid is onderdeel van het bestemmingsplan. De risicoanalyse omvat een analyse over de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade en staat daarmee op zichzelf. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
4.3	Reclamant is van mening dat zijn woning door mogelijk toenemende overlast slechter te verkopen zal zijn indien de mogelijkheid tot vestiging van horeca wordt verruimd.	Mocht reclamant van mening zijn dat hij nadeel ondervindt van de verruiming van het aantal m2 bvo horeca, dan kan hij t.z.t. een planschadeverzoek indienen, welke door een onafhankelijk planschade adviesbureau zal worden beoordeeld. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 5.		
5.1	Reclamant wijst op de afspraak die in het verleden met het gemeentebestuur is gemaakt dat in het gebied rond het park (zoals aangeduid in fig 2.2 van de plantoelichting) geen nachthoreca wordt gevestigd en geeft aan dat de gemeenteraad zich destijds positief heeft uitgesproken over deze afspraak.	Aan de horecacategorieën die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn geen sluitingstijden gekoppeld. Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit van de gemeenteraad (in 2011 bij de vaststelling van een wijziging van de APV) om de horecasluitingstijden in Zoetermeer los te laten. Met de vaststelling van de Horecanota en

		de Visie Binnenstad heeft de gemeenteraad bepaald dat er in principe overal binnen het Stadscentrum horeca kan komen, maar ook dat nachthoreca niet toelaatbaar wordt geacht in het Stadspark en de gevels die grenzen aan het Stadspark. Wel wordt dit gebied door de gemeente als goede locatie voor dag- en avondhoreca gezien. Thans is in het ontwerpbestemmingsplan horeca tot en met maximaal categorie 2 toegestaan in het gebied rond het Stadspark. Binnen deze categorie vallen ook horecabedrijven die mogelijk 's nachts geopend kunnen zijn. Gelet op de zienswijze wordt echter geconcludeerd dat horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten het beste aansluit bij de afspraken die in het verleden met omwonenden zijn gemaakt en hetgeen in de Horecanota en Visie Binnenstad is vastgelegd. Binnen deze categorie vallen horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn. Planaanpassing: Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelaatbare horecacategorie voor horeca in het gebied rondom het Stadspark naar beneden bijgesteld tot maximaal horecacategorie 1. Dit wordt op de plankaart met een aanduiding aangegeven. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
5.2	Reclamant merkt op dat het oorspronkelijk als "stiltepark" aangeduide park tussen Warande, Noordwaarts en Belgiëlaan in het taal- en documentgebruik binnen de gemeente is geworden tot Stadspark, zonder dat daarover ooit een discussie of besluitvorming is geweest.	Gebleken is dat in diverse documenten de termen Stadstuin, (park)stiltegebied, stiltepark en Stadspark door elkaar heen worden gebruikt, niet alleen door de gemeente, maar ook door omwonenden. Eén van de aanwezige VVE's draagt zelfs de naam stadspark in zich, te weten de VVE Woningen Stadspark Zoetermeer. In aanvang is vooral de term stadstuin gebruikt, waarbij het beleid gericht was op het creëren van een rustpunt binnen het Stadshart (onderscheid tussen drukke en stille gebieden). Dit laatste heeft ertoe geleid dat vooral in de volksmond ook gesproken werd over park-stiltegebied. De aanvankelijke term stadstuin wordt in de meest recente gemeentelijke documenten niet meer gebruikt. Gekozen is voor de meer gangbare term Stadspark. Deze naamgeving doet meer recht aan het huidige karakter, gebruik en de uitstraling van het gebied als binnenstedelijk

		(stads)park. Het Stadspark en de aangrenzende openbare ruimte en gebouwen worden intensief gebruikt. Ook ligt het Stadspark pal langs één van de entrees van het Stadshart, met routes die vooral overdag en 's avonds door veel publiek wordt gebruikt. Het gebied is daarmee zeker niet als 'stil' te kwalificeren, maar heeft vooral in vergelijking met het drukkere (kern)winkelgebied een minder drukke uitstraling. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
5.3	Reclamant constateert forse tegenstrijdigheden in het plan alsmede het negeren van gemaakte afspraken; a) in de Regels is geen term nachthoreca opgenomen. Daarnaast is deze tem ook verdwenen in de regelgeving en beleidsstukken van de gemeente. Tevens zijn regelgeving en beleid rond sluitingstijden inmiddels veranderd. Wat in het plan is opgenomen is (slechts) een Staat van horeca-activiteiten, waarin 3 categorieën horeca worden onderscheiden; b) In de Regels (art.17 Horeca) wordt genoemd gebied aangemerkt als (mede) bestemming voor horeca categorie 2; c) In de bijlage bij de Regels is de Staat van horeca-activiteiten opgenomen. In deze bijlage vallen onder categorie 2 ook gelegenheden die 's avonds laat en (deels) 's nachts geopend zullen zijn. Dit is in strijd met de genoemde afspraken over nachthoreca in dit gebied.	a) De huidige bestemmingsplan-systematiek maakt alleen onderscheid in categorieën horeca en niet expliciet in dag, avond en nachthoreca. Het opnemen van een onderscheid in dag, avond en nachthoreca in de regels zou gekoppeld moeten worden aan sluitingstijden. De gemeenteraad heeft in 2011 echter besloten de horeca-sluitingstijden in Zoetermeer los te laten. Met de gekozen bestemmings-plansystematiek wordt invulling gegeven aan dat besluit. Aan de horecacategorieën die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn derhalve geen sluitingstijden gekoppeld. Wel is per categorie een duiding gegeven van de aard van de horeca activiteiten die binnen elke categorie valt. b) Het genoemde gebied en direct aangrenzende bebouwing valt niet binnen de bestemming Horeca maar binnen de bestemming Centrum-1. Zoals onder het antwoord bij 5.1 blijkt wordt de horecacategorie voor dit gebied rond het Stadspark verlaagd naar categorie 1. c) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1. Door de horecacategorie te verlagen naar categorie 1 wordt tegemoet gekomen aan de afspraken die in het verleden zijn

		gemaakt. De zienswijze wordt voor dit aspect gegrond verklaard en voor het overige ongegrond. Voor de planaanpassing zie onder 5.1.
5.4	Het standpunt van reclamant is dat het omwille van het bewaren van de leefbaarheid en woonklimaat van het gebied zonder meer noodzakelijk is de bestemming zodanig aan te merken dat in ieder geval na 22.00 uur 's avonds geen opening van gelegenheden is of nog wordt toegestaan. Eerst dan wordt recht gedaan aan de toezegging van het bestuur en worden afspraken nagekomen.	Op de aanwezige detailhandel in het gebied is de Winkeltijdenwet van toepassing. Deze wet bepaalt o.m. dat winkels tot 22.00 uur 's avonds geopend mogen zijn. Aan de horecacategorieën die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn geen sluitingstijden gekoppeld. Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit van de gemeenteraad om de horecasluitingstijden in Zoetermeer los te laten. De toelaatbare horecacategorie voor horeca in het gebied rondom het Stadspark wordt naar beneden bijgesteld tot maximaal horecacategorie 1 (zie antwoord bij zienswijze 5.1). Binnen deze categorie vallen horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en daarmee niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Op voorhand kan overigens niet gesteld worden dat per definitie met aanwezigheid van gelegenheden die na 22.00 uur 's avonds geopend zijn, de leefbaarheid en het woonklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast. Voor horecabedrijven geldt o.m. dat deze dienen te voldoen aan de eisen die het Activiteitenbesluit stelt voor de verschillende milieuaspecten, waaronder geluid, waarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden en blijven. In geval van excessen of onaanvaardbare overlast beschikt het gemeentebestuur en de politie over instrumenten om hiertegen handhavend op te treden. Deze zienswijze leidt niet tot een planaanpassing. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
5.5	Verzocht wordt voor het gebied (zoals aangeduid in figuur 2.2 van de plantoelichting) alleen horeca uit categorie 1 toe te staan (en de bestemming daarop aan te passen).	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard
Reclamant 6.		

6.1	Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan strijdig is met een aantal gemeentelijke visies (Visie Binnenstad 2030 en Horecanota) en dat de met bewoners gemaakte afspraken voor het noordelijk deel van het Stadshart, het deel rond het Stillegebied/Stadspark, niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Stadshart, het deel rond het Stillegebied/Stadspark, in de huidige vorm niet conserverend is.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1.
6.2	Reclamanten wijzen erop dat in de Visie Binnenstad 2030 is opgenomen dat er in het pand Europaweg 5 geen nachthoreca zou komen, maar normale restaurants. In het bestemmingsplan wordt aan dit pand maximaal categorie 2 toegekend. Aangegeven wordt dat dit niet in overeenstemming is met elkaar en verzocht wordt de horecabestemming van het pand Europaweg 5 te vervangen in horecacategorie 1, in overeenstemming met de Visie Binnenstad 2030.	Het is correct dat in de Visie Binnenstad 2030 is opgenomen dat nachthoreca aan de Europaweg 5 is uitgesloten. Horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten sluit het beste aan bij hetgeen in de Visie Binnenstad 2030 is vastgelegd. Binnen deze categorie vallen horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn. Planaanpassing: Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelaatbare horecacategorie voor horeca in het pand aan de Europaweg 5, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5, lid a, naar beneden bijgesteld tot maximaal horecacategorie 1. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
6.3	Verzocht wordt het pand Europaweg 5 uit te sluiten van de toepassing van art. 4.6.2 van de regels, dat afwijken van het plan en toestaan van categorie 3 mogelijk maakt, in overeenstemming met de Visie Binnenstad 2030.	Overeenkomstig de beantwoording op zienswijze 6.2 wordt de toelaatbare horecacategorie in het pand aan de Europaweg 5 naar beneden bijgesteld tot maximaal horecacategorie 1. Als de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.5 in de toekomst zal worden toegepast voor het perceel Europaweg 5, wordt een wijzigingsplan gemaakt en vastgesteld, waarin de aanduiding 'horeca van categorie 1' wordt opgenomen voor de begane grond, binnen de hoofdbestemming 'Bedrijven'. Het pand Europaweg 5 blijft dus voorzien van de hoofdbestemming 'Bedrijven' en gaat niet onder de werking van de bestemming 'Centrum – 1' vallen. Dit houdt automatisch in dat artikel 4.6.2 niet van toepassing is op het pand Europaweg 5. Het bestemmingsplan biedt dus geen mogelijkheid om de horecacategorie te verhogen.

		Deze zienswijze leidt niet tot een planaanpassing. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.4	Reclamanten wijzen erop dat de 'Klankbordgroep Europaweg 5' reeds enkele jaren geleden tot afspraken is gekomen en besloten is deze afspraken in een contract vast te leggen, op te stellen door de gemeente en de advocaat van de eigenaar van het pand. Naar mening van reclamanten is dit net zo lang gerekend tot dit bestemmingsplan nu voorligt. Gevreesd wordt dat daaraan rechten ontleend kunnen worden die de gemaakte afspraken nietig verklaren en verzoeken de gemeente de klankbordgroepleden opdracht te geven het afgesproken contract nu binnen enkele maanden te voltooien en te ondertekenen.	Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, (zie antwoord onder 6.2 en 6.3) dat slechts horecabedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan. Over de openingstijden van het horecabedrijf en over het parkeren door de bezoekers ervan, worden bij overeenkomst nadere afspraken gemaakt. Het daartoe in de klankbordgroep Europaweg 5 besproken voornemen wordt niet door het bestemmingsplan doorkruist. Het overleg is nog gaande. Daarna kan het contract worden opgesteld en besproken in de klankbordgroep. Deze zienswijze leidt niet tot een planaanpassing. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.5	Gesteld wordt dat bij de totstandkoming van de Horecanota de belofte gedaan is dat er geen nachthoreca zou komen aan de zijde van het parkje, zijnde de Warande en het Noordwaarts. Verzocht wordt de horecacategorie voor het Noordwaarts en de Warande, zowel op peil als onder peil, te veranderen in categorie 1, overeenkomstig de Horecanota.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
	Verzocht wordt de Warande en het Noordwaarts uit te sluiten van de toepassing van art. 4.6.2 van de regels, dat afwijken van het plan en toestaan van categorie 3 mogelijk maakt.	Artikel 4.6.2 is alleen van toepassing op het gestelde in artikel 4.1 sub e en y. Dat wil zeggen dat het niet van toepassing is op het nieuwe artikel 4.1 sub aa, dat gaat gelden voor de gronden rondom het Stadspark en waarmee slechts horeca uit categorie 1 wordt toegestaan. Het bestemmingsplan biedt dus geen afwijkingsbevoegdheid voor de gronden met de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Deze zienswijze leidt niet tot een planaanpassing. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 7.		
7.1	Reclamante is van mening dat het bestemmingsplan strijdig is met een	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1.

	aantal gemeentelijke visies (Visie Binnenstad 2030 en Horecanota) en dat de met bewoners gemaakte afspraken voor het noordelijk deel van het Stadshart, het deel rond het Stillegebied/Stadspark, niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn. Reclamante is van mening dat het bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Stadshart, het deel rond het Stillegebied/Stadspark, in de huidige vorm niet conserverend is.	Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
7.2	Reclamante wijst erop dat in de Visie Binnenstad 2030 is opgenomen dat er in het pand Europaweg 5 geen nachthoreca zou komen, maar normale restaurants. In het bestemmingsplan wordt aan dit pand maximaal categorie 2 toegekend. Aangegeven wordt dat dit niet in overeenstemming is met elkaar en verzocht wordt de horecabestemming van het pand Europaweg 5 te vervangen in horecacategorie 1, in overeenstemming met de Visie Binnenstad 2030.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.2. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
7.3	Verzocht wordt het pand Europaweg 5 uit te sluiten van de toepassing van art. 4.6.2 van de regels, dat afwijken van het plan en toestaan van categorie 3 mogelijk maakt, in overeenstemming met de Visie Binnenstad 2030.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.3. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
7.4	Reclamant wijst erop dat de 'Klankbordgroep Europaweg 5' reeds enkele jaren geleden tot afspraken is gekomen en besloten is deze afspraken in een contract vast te leggen, op te stellen door de gemeente en de advocaat van de eigenaar van het pand. Naar mening van reclamant is dit net zo lang gerekt tot dit bestemmingsplan nu voorligt. Gevreesd wordt dat daaraan rechten ontleend kunnen worden die de gemaakte afspraken nietig verklaren en verzoekt de gemeente de klankbordgroepleden opdracht te geven het afgesproken contract nu binnen enkele maanden te voltooien en te ondertekenen.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.4. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
7.5	Reclamant stelt dat bij de totstandkoming van de Horecanota de belofte gedaan is dat er geen nachthoreca zou komen aan de zijde van het parkje, zijnde de Warande en het Noordwaarts Verzocht wordt de horecacategorie voor het Noordwaarts en de Warande, zowel op peil als onder peil, te veranderen in categorie 1, overeenkomstig de	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.5. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.

	Horecanota.	
Reclamant 8.		
8.1	Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan de kerk ernstig beperkt in de toekomstige gebruiks- en exploitatiemogelijkheden en verzoekt; a) de grenzen van het bestemmingsvlak/bouwwlak weer op dezelfde plaats te brengen als in het vigerende bestemmingsplan; b) en het bebouwingspercentage te verhogen tot 50% i.p.v. 40%.	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bouwwlak, dat strak rond de kerk is gelegd, geschrapt . Er is geen aanleiding om af te stappen van de regeling uit het geldende bestemmingsplan, waarin geen bouwwlak is opgenomen. Volstaan kan worden met een bestemmingsvlak en een maximaal bebouwingspercentage. Het bestemmingsvlak is in de huidige situatie voor ongeveer 25% bebouwd. Aangezien het huidige bestemmingsplan alsook het nieuwe bestemmingsplan een bebouwingspercentage toestaat van 40%, biedt het plan nog ruimte voor uitbreiding t.b.v. toekomstig gebruik en exploitatie. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het maximale bebouwingspercentage, dat nu 40% bedraagt, te verhogen naar 50%. Het nieuwe bestemmingsplan heeft bovendien een conserverend karakter. Het eventueel verhogen van het bebouwingspercentage draagt ook een planschaderisico met zich. Dit risico zou eerst onderzocht moeten worden om te bepalen of medewerking wordt verleend aan het verhogen van het bebouwingspercentage. Aangezien het bestemmingsplan voor juli 2013, in verband met wettelijke eisen, dient te worden vastgesteld, resteert er geen tijd om dit te (laten) onderzoeken. Er kan op een later tijdstip, als de bouwplannen van de Protestantse Gemeente verder en concreter zijn uitgewerkt, altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij alle aspecten beter beoordeeld kunnen worden. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard ten aanzien van het schrappen van het bouwwlak en deels ongegrond verklaard ten aanzien van het verhogen van het bebouwingspercentage. Planaanpassing: Het bouwwlak rond de Protestantse Kerk, Dorpsstraat 59, wordt verwijderd. Aan het bestemmingsvlak wordt een maximaal bebouwingspercentage van 40 % toegevoegd.

Reclamant 9.		
9.1	Reclamant wijst op de afspraken die in de Klankbordgroep Europaweg 5 zijn gemaakt t.a.v. de locatie Europaweg 5 en de belofte dat deze vastgelegd zouden worden in een contract tussen de deelnemende partijen. Reclamant geeft aan dit contract nog steeds niet te hebben mogen ontvangen en de afspraken ook niet terug te vinden zijn in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt het contract Klankbordgroep Europaweg 5 af te wikkelen en de afspraken uit dit contract weer te geven in het bestemmingsplan. Voorkeur van reclamant gaat uit naar een verwijzing naar dit contract in het bestemmingsplan en het contract als bijlage toe te voegen.	Het verlagen van de toegestane horeca categorie voor Europaweg 5 (in de wijzigingsbevoegdheid) naar categorie 1, is rechtsreeks in het bestemmingsplan verwerkt. Er hoeft dus niet te worden verwezen naar het contract. Zie hiervoor ook de antwoorden onder zienswijze 6. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
9.2	Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen naar maximaal horecacategorie 2. Aangegeven wordt dat in de klankbordgroep is gesproken over het vestigen van categorie 2 met uitsluiting van nachthoreca. Reclamant is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijke hinder voor omwonenden kan veroorzaken en dat de horeca in categorie 2 ook een grote verkeersaantrekkende werking heeft. Verzocht wordt de horecacategorie t.a.v. de locatie Europaweg 5 te wijzigen van 2 naar 1 of een vermelding op te nemen van uitsluiting van nachthoreca voor deze locatie.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.2. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
Reclamant 10.		
10.1	Reclamant is eigenaar van de kantoorpanden aan de Europaweg 121-149 en 205 en geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan het functioneren van de kantoorfuncties in deze panden in sterke mate beperkt door het inperken van het bouwvlak, de bouwhoogte en de toegestane functies: a) Het bouwvlak is in hoofdlijnen teruggebracht tot de huidige voetprint, hetgeen resulteert in een onterechte beperking van het functioneren van (toekomstige) gebruikers. Potentiële verbouwingsplannen of geplande aanpassingen worden hiermee bemoeilijkt dan wel onmogelijk	a) In het geldende bestemmingsplan Uitwerkingsplan Stadscentrum XIX heeft het pand Europaweg 121-149 de bestemming “Kantoordoeleinden b” en ligt het bouwvlak strak rond de bestaande voetprint van het gebouw. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak eveneens strak rond het

	gemaakt, waardoor de kantoren ook aan waardevermindering onderhevig zullen zijn. Verzocht wordt de bestaande bebouwing positief te bestemmen en de huidige rechten over te nemen. b) Het ontwerpbestemmingsplan verkleint de maximaal toegestane bouwhoogte tot 18 m voor de Europaweg 121-149 (huidige bouwhoogte is 20,7 m) en 22,5m voor de Europaweg 205 (huidige bouwhoogte is 24,75m). Aangegeven wordt dat de panden hierdoor onder het overgangsrecht worden gebracht. Verzocht wordt de bestaande bebouwing positief te bestemmen en de huidige rechten over te nemen.	bestaande gebouw gelegd. Er is naar onze mening geen sprake van beperking van bestaande rechten op dit punt. Het bouwvlak heeft geen aanpassing. Voor het pand Europaweg 205, dat is gelegen in het Uitwerkingsplan Stadscentrum XX, geldt hetzelfde. Het bouwvlak ligt zowel in het vigerende uitwerkingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan strak rond de voetprint van het gebouw. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard. b) In het geldende bestemmingsplan Uitwerkingsplan Stadscentrum XIX is de maximaal toegestane bouwhoogte voor het pand Europaweg 121-149, 18 m. Die hoogte is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestaande gebouw heeft 5 bouwlagen en valt daarmee binnen de 18 m. Het deel van het gebouw dat hoger is dan 18 m behoort tot de technische ruimte. Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte worden de technische ruimtes (liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, etc) niet meegerekend. Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om technische ruimtes te realiseren boven de maximaal toegestane bouwhoogte (zie artikel 36.1). Het pand wordt niet onder het overgangsrecht gebracht. De huidige rechten van 18 m hoogte worden overgenomen. Het pand Europaweg 205 is gelegen in het Uitwerkingsplan Stadscentrum XX. Daarin is de maximaal toegestane bouwhoogte 22,5 m. Die hoogte is ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestaande gebouw bestaat uit 6 bouwlagen en is 21 m hoog (excl. technische ruimte). Het voldoet daarmee aan de toegestane bouwhoogte. Alleen de technische ruimte komt er bovenuit maar dit is toegestaan zoals hierboven reeds is uiteengezet. De panden worden dus niet onder het overgangsrecht gebracht. Deze zienswijze vormt geen aanleiding
--	---	--

	c) In het vigerende bestemmingsplan is zakelijk dienstverlening toegestaan, terwijl deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan niet of niet duidelijk is opgenomen. Verzocht wordt zakelijke dienstverlening als toegestane functie op te nemen.	om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard. c) In de geldende uitwerkingspannen voor de twee locaties is, naast administratieve doeleinden, ook zakelijke dienstverlening toegestaan. Het is niet de bedoeling om de mogelijke functies te beperken. Zodoende zal de aanduiding 'dienstverlening' op de plankaart worden opgenomen voor deze twee locaties, waardoor tevens (zakelijke) dienstverlening wordt toegestaan. Planaanpassing: Voor de twee panden Europaweg 121-149 en 205 wordt aan de kantoorbestemming een functieaanduiding 'dienstverlening' toegevoegd. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
10.2	Reclamant stelt dat de inperkingen tegenstrijdig zijn aan zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid, alsmede de opzet van het bestemmingsplan: In het beleid wordt gesproken over intensivering van bestaande locaties en verdichting. Het nieuwe bestemmingsplan biedt voor de locaties van reclamant echter geen mogelijkheid tot aanpassing, intensivering en verdichting. Gesteld wordt dat de gebouwen onder het overgangsrecht worden gebracht hetgeen in strijd is met het zekerheidsbeginsel en dan ook niet is toegestaan. Verzocht wordt de bestaande bebouwing positief te bestemmen, te voorzien in voldoende mogelijkheden tot aanpassing, alsmede de huidige rechten over te nemen.	Een conserverend bestemmingsplan houdt niet automatisch een vertaling in van alle lange termijn doelstellingen zoals die in beleidstukken zijn opgenomen. Beleidstukken dienen een ander doel dan een instrument als een bestemmingsplan. De keuze voor een conserverend bestemmingsplan (zonder nieuwe ontwikkelingen) is duidelijk en op dit moment verantwoord. Het is onmogelijk om allerlei ontwikkelingen op te nemen zonder dat daarvoor de financiële haalbaarheid is aangetoond. Het verruimen van bestemmingen kan bijvoorbeeld een fiks planschaderisico met zich meebrengen. Zulke aspecten dienen vanzelfsprekend eerst in beeld gebracht te worden en daar zijn concrete plannen voor nodig. Wij menen de panden van reclamant niet onder het overgangsrecht te hebben gebracht, dat is ook niet onze intentie. Ze zijn positief bestemd, zeker met de kleine aanpassing zoals die onder 10.1 is opgenomen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
10.3	Er wordt nauwelijks rekening gehouden met transformatie, bijvoorbeeld door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om tot verruiming van de bestemming te	Het nieuwe bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en bevat nauwelijks nieuwe ontwikkelingen. Onder 10.2 is uitgelegd waardoor die keuze

	komen (bijvoorbeeld naar gemengde doeleinden waarin kantoorfuncties gecombineerd worden met andere functies). Een bestemmingsplan wordt tenslotte voor, in beginsel, 10 jaar gemaakt.	onder meer is ingegeven. Reclamant geeft zelf aan dat er op dit moment bij hem geen concrete plannen bestaan voor een transformatieproces van de kantoorpanden. Dat is voor de gemeente ook de reden waarom er niet gekozen wordt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Er wordt alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als de gemeente achter de gewenste ontwikkeling staat, als uit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan allerlei verschillende wettelijke eisen (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora- en fauna, etc. etc.), als er concreet zicht is op realisering binnen de planperiode en als de financiële haalbaarheid kan worden aangetoond. Aan geen van deze voorwaarden wordt op dit moment voldaan. Mocht reclamant de komende jaren concrete plannen ontwikkelen voor een transformatieproces dan kan hij zich altijd tot de gemeente wenden. Wij willen de plannen dan graag beoordelen en bezien of en langs welke weg eventueel medewerking kan worden verleend. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 11.		
11.1	Reclamant maakt bezwaar tegen het onbeperkt mogelijk maken van dienstverlening binnen de bestemming Centrum – 3 en verzoekt uitsluitend dienstverlening toe te staan in de panden waar op dit moment ook dienstverlening is gevestigd. Aangegeven wordt dat in het oude bestemmingsplan dienstverlening slechts beperkt mogelijk was en het aantal vestigingen beperkt was. Reclamant stelt dat een onbeperkt aantal uitzendbureaus en makelaarskantoren de winkelpanden in de Dorpsstraat gaan bezetten en dat dit zal leiden tot een niet bruisende straat.	In het geldende bestemmingsplan “Dorpsstraat 1997” is inderdaad geen uitbreiding van het aantal gebouwen, waarin zakelijke dienstverlening plaatsvindt toegestaan. Wij zijn met reclamant van mening dat het voor het functioneren van de Dorpsstraat als winkelgebied beter is, als het aantal dienstverleningsfuncties niet kan worden uitgebreid, althans niet in het centrale deel van de Dorpsstraat. Er heeft geen bewuste keuze aan de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan ten grondslag gelegen om overal dienstverleningsfuncties toe te staan in de Dorpsstraat. Derhalve wordt de nieuwe regeling meer in overeenstemming gebracht met de geldende regeling. De bestaande dienstverleningsfuncties in het centrale deel van de Dorpsstraat mogen blijven voortbestaan en krijgen een aanduiding ‘dienstverlening’ op de plankaart

		om eventuele planschadeclaims te voorkomen. Voor het deel van de Dorpsstraat ten westen van de kruising met Leidse Wallen en ten oosten van de kruising met de Eerste Stationsstraat, wordt ook de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd. Planaanpassing: Binnen de bestemming 'Centrum-3' wordt voor een deel van de bouwvlakken die zijn gelegen aan de Dorpsstraat ten westen van de kruising met Leidse Wallen en ten oosten van de kruising met de Eerste Stationsstraat, de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Ook de bestaande dienstverleningsfuncties in het tussengelegen gebied krijgen die aanduiding. In verband hiermee wordt artikel 6.1.1 sub c zodanig geredigeerd dat duidelijk is dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverleningsfuncties zijn toegelaten. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
11.2	Reclamant stelt dat in Hovenstein, Dorpsplein (van der Scheelocatie) en de Dorpsstraat-west wél dienstverlening als 'extra' bestemming kan worden toegestaan, vanwege het feit dat deze locaties minder geschikt zijn voor detailhandel en horeca. Reclamant geeft aan dat voor zover bij hem bekend is dit op deze locaties ook nu is toegestaan.	Voor het antwoord wordt verwezen naar 11.1. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
Reclamant 12.		
12.1	Reclamanten verwijzen naar diverse passages in het ontwerpbestemmingsplan, waarin aangegeven is dat het een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft. Reclamanten zijn van mening dat het geen conserverend bestemmingsplan is voor het Park-Stiltegebied en de Warande/Onderlangs (blok 22B). In het bestaande bestemmingsplan zijn de gronden van het stadspark, waaraan het perceel Warande/Onderlangs (blik 22B) grenst bestemd voor parkdoeleinden, een rustig gebied derhalve, en aangewezen als "stiltegebied". Gevraagd wordt waarom Warande/Onderlangs (blok 22B) ook niet conserverend gemaakt wordt, dus alleen	In het geldende Uitwerkingsplan Stadscentrum XXVII is het stadspark bestemd voor parkdoeleinden. Daarbinnen zijn onder meer terrassen toegelaten. En tegen het park aan is een Horecabestemming opgenomen waarbinnen een horecabedrijf gebouwd mag worden. Derhalve kan niet de conclusie worden getrokken dat de rust in het park verzekerd is. Overigens komt het bouwvlak met een Horecabestemming, zoals opgenomen in het genoemde Uitwerkingsplan, niet meer terug in het nieuwe bestemmingsplan. Wel blijft een beperkte mogelijkheid voor het realiseren van een terras intact. Zie hiervoor het antwoord onder 13.6. Het gebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de stad en wordt

	daghoreca met een sluitingstijd die gelijk is met de winkelsluitingstijd van 22.00 uur.	beschouwd als gebied met functiemenging. In dergelijke gebieden worden ook niet-woonfuncties, waaronder o.m. horeca, detailhandel en dienstverlening in directe nabijheid van woningen acceptabel geacht. Voor de Warande/Onderlangs (blok 22B) wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast, in die zin dat op de begane grond en onder peil, naast de mogelijkheden voor detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen, alleen horeca uit categorie 1 wordt toegelaten. Zie hiervoor ook het antwoord onder zienswijze 5.1. Ten aanzien van de sluitingstijden voor horeca wordt ook verwezen naar het antwoord onder 5.1. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
12.2	Aangegeven wordt dat het betreffende gebouw, Warande/Onderlangs (blok 22B) in een gebied ligt dat geen avond/nacht-horecabestemming heeft, waarin woningen staan en zich naast een park-stiltegebied bevindt. Reclamanten verwijzen in dit verband naar een aantal documenten, waaruit zou blijken dat avond- en nachthoreca in dit gebied niet wenselijk wordt geacht.	Verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.1. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
12.3	Reclamanten geven aan: a) dat de gronden en gebouwen gelegen aan het Park-Stiltegebied categorie 1 'lichte horeca' behoren te zijn, die overeenkomt met de winkelsluitingstijd van 22.00 uur en geen categorie 2 'middelzware horeca'. b) dat de toegelaten categorie 1 'lichte horeca' 'ter plaatse van de specifieke vorm van centrum – fietsenstalling' niet overeenkomt met een sluitingstijd, die gelijk is met de winkelsluitingstijd van 22.00 uur.	a) Verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.1. b) De shoarmazaak in de fietsenstalling aan het Noordwaarts is abusievelijk onder 'horeca' opgenomen. Aangezien er niet ter plaatse voedsel kan worden genuttigd (alleen meenemen) valt de zaak niet onder de horecaderfinitie van het bestemmingsplan maar onder detailhandel. De regeling voor de fietsenstalling wordt dan ook aangepast door de horeca-mogelijkheid te schrappen en alleen detailhandel en of dienstverlening toe te staan. Deze zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	c) En geven als commentaar dat de aard van het bestemmingsplan conserverend is, dus voor de gronden en gebouwen gelegen aan het Park-Stiltegebied geen veranderingen moet bevatten t.o.v. het geldende bestemmingsplan.	Planaanpassing: Artikel 5.1 sub k wordt zodanig aangepast dat de horecamogelijkheid wordt geschrapt en dat alleen detailhandels- en diensverleningsfuncties zijn toegestaan tot 86 m2 bvo totaal. c) Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en bevat slechts enkele wijzigingen die een beperkte ruimtelijke impact hebben. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor het Stadspark (door reclamant het Park-stiltegebied genoemd) wordt de horecabestemming die mogelijk was, niet meer gehandhaafd, en de mogelijkheid voor terrassen, die onbegrensd was in het geldende bestemmingsplan, beperkt tot 200 m2. In die zin maakt het nieuwe bestemmingsplan minder mogelijk. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
12.4	Reclamanten vrezen door de omgevingsvergunning zoals beschreven onder paragraaf 5.7.2 “afwijken horecacategorie” in het ontwerpbestemmingsplan geen enkele inspraak meer te hebben. Gesteld wordt dat het gemeentebestuur naar de zwaarste horecacategorie (cat. 3 “zware horeca”) kan gaan, maar dat dit in tegenspraak is met figuur 2.2. uit de plantoelichting (uitsnede van gebied waar nachthoreca ongewenst is).	In paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting is opgenomen dat onder voorwaarden afgeweken mag worden van de beperking tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Echter, overeenkomstig de beantwoording op zienswijze 5.1 wordt de toelaatbare horecacategorie voor horeca in het gebied rondom het Stadspark naar beneden bijgesteld tot maximaal horecacategorie 1. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van categorie 1. Er kan dus geen hogere categorie worden toegelaten. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Deze zienswijze vormt aanleiding om paragraaf 5.7.2 aan te passen. Planaanpassing: Paragraaf 5.7.2. wordt aangepast aan het verlagen van de toegestane horecacategorie rondom het Stadspark naar categorie 1. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
12.5	Aangegeven wordt dat de verandering van de garage aan de Europaweg 5 in	In het antwoord op zienswijze 5.1 is al geconcludeerd dat horeca uit categorie 1

	horeca tot maximaal categorie 2 in tegenspraak is met de huidige visie op het Park-Stiltegebied, omdat het op korte afstand gelegen is van het Park-Stiltegebied. Gesteld wordt dat dit categorie 1 'lichte horeca' behoort te zijn, die overeenkomt met de winkelsluitingstijd van 22.00 uur, en geen categorie 2 'middelzware horeca'.	van de Staat van Horeca-activiteiten het beste aansluit bij de afspraken die in het verleden met omwonenden zijn gemaakt en hetgeen in de Horecanota en Visie Binnenstad is vastgelegd. Binnen deze categorie vallen horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn. Naar aanleiding van de zienswijze van de VVE Residence Belgique wordt ook de toegelaten horecacategorie voor het pand Europaweg 5 (in de wijzigingsbevoegdheid) verlaagd naar categorie 1. Verwezen wordt naar het antwoord onder zienswijze 6.2. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
12.6	Reclamanten geven aan dat de eigenaren van de appartementen Warande (leden van de VVE) vasthouden aan hetgeen in de verklaring van geen bezwaar van de provincie Zuid-Holland en het commentaar op de samenvatting van de inspraakresultaten op het bestemmingsplan Stadcentrum Parkrand-Zuid (blok 22B) is opgenomen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
12.7	Reclamanten delen niet de conclusie dat het aspect horeca de vaststelling van het plan niet in de weg staat. Reclamanten zijn van mening dat deze conclusie niet overeenkomt met de leefbarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Gesteld wordt dat de cijfers duidelijk aangeven dat de veiligheid in het Stadcentrum sinds 1998 tot 2010 fors is afgenomen.	Wij menen met het verlagen van de toegestane horecacategorie rondom het Stadspark te hebben voldaan aan de afspraken die in het verleden hierover zijn gemaakt. De discussie over 'veiligheid' behoort niet in het kader van een bestemmingsplan-procedure te worden gevoerd omdat een bestemmingsplan niet het juiste instrument daartoe is. Deze reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen.
12.8	De VVE kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan voor zover dit inbreuk maakt op het aanwezige stiltegebied en uitbreiding van horeca toestaat buiten de winkelsluitingstijd van 22.00 uur in de directe omgeving van Warande/Onderlangs. Gelet op de voorgeschiedenis en het feit dat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, valt niet in te zien dat zonder nadere motivering verandering wordt gebracht in de huidige situatie. De VVE verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te herzien, zodat het stiltegebied behouden blijft en slechts daghoreca wordt toegestaan.	Wij menen met het verlagen van de toegestane horecacategorie rondom het Stadspark te hebben voldaan aan de afspraken die in het verleden hierover zijn gemaakt. Slechts de lichtste vorm van horeca wordt nu toegestaan, naast de andere functies zoals detailhandel en dienstverlening en wonen. Wij hopen dat met deze mogelijkheden op termijn de leegstand kan worden tegengegaan, dat de Warande wat meer gebruikt gaat worden door het winkel-publiek, eventueel genietend van een drankje op een beperkt terras in het Stadspark.

Reclamant 13.		
13.1	Reclamant heeft op 17 april 2013 tijdig een proforma zienswijze ingediend en deze binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld bij brief van 7 mei 2013. Reclamant is eigenaar van onroerend goed in het winkelcentrum Stadshart Zoetermeer en heeft in die hoedanigheid een aantal bezwaren cq. verzoeken. In het algemeen zou reclamant meer flexibilisering in het plan willen aanbrengen om zodoende het winkelgebied verder te optimaliseren en versterken.	Met dit nieuwe bestemmingsplan worden tal van verouderde en zeer gedetailleerde uitwerkings- en bestemmingsplannen vervangen door en samengevoegd tot één bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt al veel meer flexibiliteit dan de geldende regelingen. Bijna het gehele stadscentrum (winkelgebied) valt namelijk onder één bestemming, Centrum-1, waarbinnen verschillende functies (detailhandel, dienstverlening, horeca etc.) op de begane grond zijn toegestaan. Dit is een zeer flexibele regeling in vergelijking met de geldende regelingen, die een dergelijke variatie in functiemogelijkheden niet kent. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.2	Met name wordt verzocht om flexibiliteit in het gebruik van de verdiepingen door transformatiemogelijkheden te bieden voor leegstaande kantoorverdiepingen. Gewezen wordt op verschillende beleidsstukken van de gemeente waarin aan de transformatie van kantoren in het stadscentrum zo mogelijk prioriteit moet worden gegeven. Reclamant stemt in met dit streven naar transformatie van leegstaande kantoorverdiepingen naar met name woningen of detailhandel en verzoekt hiervoor mogelijkheden op te nemen.	De keuze voor een conserverend bestemmingsplan (zonder nieuwe ontwikkelingen) is duidelijk en op dit moment verantwoord. Het is onmogelijk om allerlei ontwikkelingen op te nemen zonder dat daarvoor de financiële haalbaarheid is aangetoond. Het verruimen van bestemmingen kan bijvoorbeeld een planschaderisico met zich meebrengen. Zulke aspecten dienen vanzelfsprekend eerst in beeld gebracht te worden en daar zijn concrete plannen voor nodig. Het is in dit stadium dan ook planologisch-juridisch niet mogelijk om de kantoorverdiepingen in het bestemmingsplan mede te bestemmen voor wonen of detailhandelsfuncties. Ook ten aanzien van het omzetten naar een woonfunctie geldt dat dit alleen kan wanneer op voorhand in het bestemmingsplan de financiële haalbaarheid van een dergelijke operatie wordt onderbouwd en aangetoond. In dit stadium is dat op een dergelijke grote schaal als dit bestemmingsplan, waarin een groot potentieel aan om te zetten m2 bvo kantoorruimte aanwezig is, niet mogelijk. Daarnaast kunnen alleen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in een bestemmingsplan, als met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat

		deze ook binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Ook dat is nu niet aantoonbaar. Het zou wel kunnen langs de weg van een separate omgevingsvergunning, waarbij voor een concreet uitgewerkt project wordt afgeweken van het bestemmingsplan, en waarbij voor dat project de financiële haalbaarheid kan worden aangetoond, alsmede de noodzakelijke onderzoeken kunnen worden uitgevoerd ter onderbouwing van de afwijkingsprocedure. Ook het mogelijk maken van omzetting van de kantoorfuncties op de verdiepingen naar detailhandelsfuncties, is op dit moment niet te regelen in een bestemmingsplan. Dezelfde argumenten als voor de woonfunctie gelden hier ook, zoals o.m. de financiële haalbaarheid, realisering binnen de planperiode en het ontbreken van de noodzakelijke onderzoeken (bijv. parkeren, distributie-planologisch). In de Structuurvisie Detailhandel heeft de gemeente vastgesteld dat er na realisering van Spazio nog een kleine 7.000 m2 WVO kan worden uitgebreid. Dat metrage was bedoeld om de realisatie van Cadenza mogelijk te maken. Inmiddels lijkt het erop dat die 7.000 m2 niet meer in zijn geheel nodig zijn voor Cadenza, waardoor enige ruimte ontstaat voor uitbreiding elders. Inmiddels hebben er diverse andere uitbreidingen (o.a. H&M) plaatsgevonden, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden verder beperkt zijn. In de Structuurvisie Detailhandel is nog geen rekening gehouden met de economische crisis en de sterke groei van internetverkopen. Ook deze ontwikkelingen doen een aanslag op de resterende uitbreidingsruimte. De ontwikkelingen die plaats hebben gevonden sinds het vaststellen van de Structuurvisie Detailhandel zijn zo ingrijpend dat nieuwe uitbreidingsverzoeken en zeker de opname daarvan in een bestemmingsplan, begeleid zullen moeten gaan met een distributieplanologische onderbouwing (dpo). Ook op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over uitbreidingen groter dan 2.000 m2 WVO detailhandel. Het REO van het Stadsgewest Haaglanden adviseert de gemeente en de provincie over die ontwikkelingen aan de hand van een bijgeleverd dpo, eventueel aangevuld met een effectenstudie. Deze afspraken staan vooralsnog het
--	--	--

		bestemmen van de verdiepingen in het Stadshart voor detailhandel in de weg. De gemeente is momenteel echter samen met reclamant bezig met het opstellen van een Structuurplan Upgrade Stadshart. Dit project staat los van het bestemmingsplan. In het Structuurplan wordt de gewenste ontwikkeling van het Stadshart aangegeven en onderbouwd. Een verdere transformatie van kantoorruimte naar detailhandel cq. woonfuncties wordt niet uitgesloten. Ook bebouwing van de arcades is een onderwerp van het Structuurplan. Het Structuurplan Upgrade Stadshart is echter nog in ontwikkeling en er heeft nog geen besluitvorming over plaatsgehad. Aan de hand van een vastgesteld Structuurplan kan de gemeente het overleg aangaan met de regio Haaglanden en eventueel de Provincie en andere belanghebbenden. Pas als alle partijen het eens zijn over de gewenste richting, alle benodigde onderzoeken zijn gedaan en duidelijke afspraken zijn gemaakt over bijvoorbeeld het proces en verantwoordelijkheden, is er aanleiding om een en ander in een bestemmingsplan te gaan verwerken. Vooralsnog zijn de plannen onvoldoende uitgekristalliseerd en te prematuur om nu reeds op te nemen in een bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.3	Reclamant verzoekt voorts mogelijkheden op te nemen voor het toestaan van hogere winkelfacades en het bebouwen van de huidige arcades ten behoeve van betere zichtbaarheid van de achtergelegen winkelruimtes. De oudere winkelstraten missen de uitstraling die bijvoorbeeld het veel later gerealiseerde Spazio wel heeft. De zichtbaarheid van de winkels dient te worden vergroot door hogere, uitnodigende winkelpuien te kunnen realiseren en de arcades dicht te bouwen.	Het alleen vernieuwen en geven van een andere uitstraling aan de voorgevel is op zichzelf geen probleem. Echter, wanneer de ruimte op de achtergelegen verdieping voor detailhandelsfuncties wordt gebruikt (waaronder ook opslag t.b.v. detailhandel wordt begrepen) en als de arcades worden dichtgebouwd en bij de bestaande winkelruimte op de begane grond worden betrokken, gelden dezelfde aspecten die bij de beantwoording onder 13.2 zijn geschetst. Verwezen wordt daarom naar het antwoord onder zienswijze 13.2 Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

		Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.4	Reclamant verzoekt voor de locatie Westwaarts 24, 42 en 48 de bestemming te verruimen. De huurovereenkomst is geëindigd, de kantoorfunctie op de verdieping staat leeg, en men wil hier een nieuwe detailhandelszaak vestigen over 2 verdiepingen waarbij de 1^e verdieping wordt gebruikt voor alleen opslag. Tevens wil men een nieuwe glazen facade ter hoogte van 2 verdiepingen voor het gebouw realiseren. Verzocht wordt om detailhandel mogelijk te maken voor de gehele 1^e verdieping van het bouwblok.	Dit verzoek is van gelijke strekking als het algemene verzoek onder 13.2, namelijk het omzetten van de kantoorfunctie op de 1^e verdieping naar detailhandel. Verwezen wordt daarom naar het antwoord onder 13.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.5	Reclamant verzoekt voor de locatie Het Rond 8 (de gehele 1^e verdieping) de bestemming te verruimen om hier een retailformule mogelijk te maken. De locatie kent weinig aanloop, weinig invulling en om de bezoekersstroom hier weer op gang te brengen dient het aanbod uitgebreid te worden. Ze verzoekt om voor dit gehele bouwblok op de 1^e verdieping detailhandel mogelijk te maken.	Dit verzoek komt op hetzelfde neer als het algemene verzoek onder 13.2, namelijk het omzetten van de kantoorfunctie op de 1^e verdieping naar detailhandel. Verwezen wordt daarom naar het antwoord onder 13.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.6	Reclamant verzoekt voor de locatie Onderlangs 120 / 134 de bestemming te verruimen. Het betreft de ruimte waarin voorheen de It's heeft gezeten, onder de Warande en grenzend aan het stadspark. Reclamant wil in deze ruimte graag een horecavestiging realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om een horecavoorziening op de begane grond en onder peil te realiseren, maar reclamant verzoekt tevens een terras te mogen realiseren. Een horecagelegenheid zonder een terras is niet reëel. Het gewenste terras zou moeten komen te liggen tussen de twee torentjes en heeft een oppervlakte van ca. 200 m2. Met een dergelijk horecabedrijf kunnen extra bezoekers worden agetrokken naar het centrum. Aangezien het voornamelijk avondhoreca zal betreffen, zijn de aanwezige parkeerplaatsen in het stadscentrum toereikend. Reclamant verzoekt derhalve om een functieaanduiding 'terras' op te nemen.	Nadere bestudering van het geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Stadscentrum XXVII "(vastgesteld 7-7-1992, goedgekeurd GS 18-8-1992), wijst uit dat het op basis van artikel 5 is toegestaan om binnen de geldende bestemming 'Parkdoeleinden' terrassen aan te leggen. Het bestemmingsplan biedt ook een mogelijkheid om een horecafunctie te realiseren grenzend aan het stadspark. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een horecafunctie te realiseren in het genoemde pand van reclamant, ligt het voor de hand om de mogelijkheid voor een terras ook in het nieuwe bestemmingsplan weer op te nemen. Aangezien reclamant aangeeft genoeg te nemen met maximaal 200 m2 terras zal in het bestemmingsplan binnen de bestemming Groen een aanduiding 'terras' worden opgenomen tussen de 2 paviljoens, waarbinnen maximaal 200 m2 terras mag worden aangelegd. Het terras mag niet bebouwd worden.

		Planaanpassing: In het bestemmingsplan wordt aan artikel 16.1.1 Groen, tussengevoegd een lid i, luidende als volgt : i. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens een onbebouwd terras van maximaal 200 m2. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.
13.7	Reclamant verzoekt de open ruimte tussen Blok 17 en 18 (tussen Promenade en Bovenlangs) zodanig te bestemmen dat hier een openbaar toilet kan worden gebouwd. Op dit moment liggen er geen bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Reclamant is over de grondaankoop reeds in onderhandeling met de gemeente. De gemeente is bereid de grond te verkopen voor dit doel.	De gemeente staat in beginsel positief tegenover het voornemen om een openbaar toilet in het Stadscentrum te realiseren. De voorgestelde locatie stuit vooralsnog echter op behoorlijk veel weerstand van omwonenden en winkeliers. Het plan is naar onze mening nog onvoldoende onderbouwd om nu al mee te nemen in het bestemmingsplan. Zo is nog niet duidelijk of er andere, betere alternatieven zijn waardoor de huidige doorgang niet dichtgebouwd hoeft te worden. Ook is nog onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn voor de bevoorrading van de winkeliers. Deze zienswijze vormt op dit moment nog geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
13.8	Reclamant verzoekt om het bouwvlak ter plaatse van Blok 21 (Promenadeplein 131-133) aan te passen en in lijn te brengen met de naastgelegen bouwvlakken. De gevels van de winkels aldaar liggen wat meer naar achteren en zijn daardoor wat minder zichtbaar. Door het bouwvlak wat aan te passen wordt de looproute, de zichtbaarheid van de winkels en de esthetiek ter plaatse verbeterd.	Ook met dit verzoek zou het aantal m2 detailhandel worden uitgebreid. Het is niet duidelijk hoeveel m2 bvo detailhandel alle gewenste uitbreidingen bij elkaar betreft. Zonder deze duidelijkheid kan het verzoek in zijn totaliteit niet beoordeeld worden. Verwezen wordt ook naar het antwoord onder 13.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 14.		
14.1	Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er cursussen gegeven kunnen worden in de grote schuur achter de woning.	Het pand aan de Dorpsstraat 200 wordt gebruikt als woning. In het geldende bestemmingsplan is het pand als woning bestemd en ook in het nieuwe bestemmingsplan is dit het geval. Het bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om maximaal 60 m2 van een woning aan te wenden voor beroep aan huis. Hieronder valt onder meer het geven

		van cursussen op kunstzinnig gebied. 60 m2 houdt al een vergroting in ten opzichte van de regeling in het geldende bestemmingsplan Dorpsstraat 1997 waarin maximaal 20 m2 was toegestaan. Verder dan 60 m2 willen wij niet gaan omdat een beroep aan huis wel ondergeschikt dient te blijven aan de woonfunctie. Reclamant kan dus maximaal 60 m2 van het pand aanwenden ten behoeve van een gebruik als cursusruimte, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden in artikel 26.3.2 van het nieuwe bestemmingsplan. De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Reclamant 15.		
15.1	Reclamant verzoekt de mogelijkheid op te nemen om af en toe in de winkel aan het Rond een workshop of cursus tekenen/ schilderen te geven. De workshops blijven ondergeschikt aan de hoofdfunctie detailhandel. De winkel blijft het hoofddoel en is de belangrijkste bron van inkomsten. Er is ruimte beschikbaar en de vraag is of het bestemmingsplan dit toelaat. Zo niet, dan wenst reclamant om dit mogelijk te maken.	Als de winkel de hoofdfunctie blijft van de vestiging dan is er geen bezwaar tegen om een deel van het pand af en toe te gebruiken voor het geven van een workshop. Om de ondergeschiktheid aan die hoofdfunctie echter te borgen zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat een gebruik ten behoeve van cursusruimtes tot maximaal 60 m2 is toegestaan. Er kan dan een beperkt aantal mensen tegelijk worden bediend en voorkomen wordt dat hiermee extra parkeerdruk ontstaat of een zelfstandige onderwijsruimte wordt gerealiseerd. De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Planaanpassing: Aan artikel 4.1 wordt een lid f tussengevoegd luidende als volgt: f. ondergeschikte cursusruimte tot maximaal 60 m2 bvo, uitsluitend op de begane grond en onder peil. Deze mogelijkheid wordt ook toegevoegd aan de bestemmingen Centrum-2 (artikel 5.1) en Centrum- 3 (artikel 6.1.1). De zienswijze wordt gegrond verklaard.