

B&W-voorstel

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage

Zaaknummer

Documentnummer DOC-2013-000419

Versie

Auteur Mw. C. Camman-Slotboom
c.camman@zoetermeer.nl
079-3469736

Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.

Directeur Nood, R. van

Portefeuillehouder Emmens, B.

Mede verantwoordelijke(n)



Behandelschema		[N.v.t.]				
		2013-2-19 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
Uiterste behandeldatum (+ reden)		19 februari 2013 (planning)				
Programma(s)		9 Inrichting van de stad				
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		25 september 2012: Collegebesluit instemming conceptontwerpbestemmingsplan Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage 17 september 2012: Raadsbesluit verplaatsing Tuinvereniging Seghwaert				
Samenvatting		In het kader van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 worden de bestemmingsplannen voor het gebied Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage geactualiseerd. Het betreft een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen. Er wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij het bestaande planologische regime. Ook in het Van Tuyll sportpark worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De vlekken B+F in het Kwadrant (locatie Volkstuinvereniging Seghwaert) zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de Nota Overlegreacties, het ontwerpbestemmingsplan				

	Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage en de bestemmingsplanprocedure voor Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. Door het nemen van deze stap wordt een vervolg gegeven aan de bestemmingsplanprocedure waarmee wordt voldaan aan de verplichting om voor het gebied Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage een actueel en digitaal plan te hebben. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal starten op 22 februari 2013. Gedurende een termijn van zes weken kan een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad indienen.
Bijlagen + locatie	• Bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage (in leeskamer) • Bijlage 2 Nota Overlegreacties Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage

Te nemen besluit

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 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 een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00027 digitaal vast te stellen. Tevens de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 1;
3. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raadscommissie Stad te sturen;
4. Geen exploitatieplan voorbereiden, omdat de gronden ofwel in eigendom zijn bij de gemeente en het kostenverhaal te zijner tijd plaatsvindt via de gronduitgifte of het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt indien noodzakelijk gedekt via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit worden geregeld via de gronduitgifte of via de anterieure overeenkomst.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

Aanleiding

In het kader van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 worden de bestemmingsplannen voor het gebied Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage geactualiseerd. Dit betekent dat een aantal verouderde bestemmingsplannen en hun verschillende regelingen worden vervangen door één nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard.

De ontwerp-Intergemeentelijke Structuurvisie gaat uit van een groot aantal ontwikkelingen binnen onder meer het bestemmingsplangebied. Deze plannen zijn echter nog onvoldoende concreet of de financiële en maatschappelijke haalbaarheid daarvan zijn (nog) niet geborgd. Dergelijke ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan niet meegenomen.

Er is wel rekening gehouden met ontwikkelingen waarvoor op dit moment separate ruimtelijke procedures worden doorlopen. Er wordt van uitgegaan dat deze procedures zijn afgerond voordat dit bestemmingsplan is vastgesteld. Het gaat om de volgende drie projecten:

- De realisatie van de nieuwe verbindingsweg Laan van Mathenesse/ Lansinghageweg. Deze verbindt de N209 met de N470. Ter hoogte van de Lansinghageweg zal binnen het plangebied van dit bestemmingsplan de verbinding worden aangelegd.
- De vestiging van JJ Musichouse in het Van Tuyllpark. JJ Musichouse is een muziekcentrum met vier oefenruimtes voor bandjes. Daarbij hoort de mogelijkheid van zelfstandige horeca.
- De aanwezige gebouwen op het binnenterrein van Dutch Water Dreams (de pagodetent en het beachhouse) worden gelegaliseerd.

Voor de gebieden waar geen concrete ontwikkelingen zijn voorzien, wordt de bestaande planologische regeling geactualiseerd. Voor dit deel is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd en reeds vastgesteld beleid wordt verwerkt.

Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage en een deel van de bedrijventerreinen Zoeterhage en Hoornhage voor zover deze liggen in het Kwadrant (omgeving van het Prinses Maximáplein) en het recreatiegebied Van Tuyllpark. Deze gebieden liggen aan de oostzijde van Zoetermeer. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Australiëweg en de Franklinstraat aan de noordzijde, de gemeentegrens aan de oost- en zuidzijde, en de Oostweg en de Zegwaartseweg aan de westzijde.

Het tuinencomplex van de TV Seghwaert (Kwadrant-West) is buiten het plangebied gelaten. De plannen voor de herontwikkeling van deze gronden zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Aangezien deze gronden in eigendom zijn van gemeente heerst hierop geen risico op legesderving indien het bestemmingsplan voor die gronden na 1 juli 2013 wordt vastgesteld. Te zijner tijd zal hiervoor een aparte procedure gevolgd worden.

Kader

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 inzage wordt gelegd gedurende zes weken, waarbinnen een ieder zienswijzen kan indienen bij

de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

Probleemstelling

Verplichtingen op grond van de Wro en Bro.

Op grond van artikel 3.1, tweede lid van de Wro geldt de verplichting dat per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Bovendien moeten de bestemmingsplannen voldoen aan de digitale eisen uit de Bro. De geldende bestemmingsplannen voor Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage zijn niet actueel in de zin van de Wro en voldoen niet aan de digitale eisen uit het Bro.

Vooroverleg

Op 4 oktober 2012 is het conceptontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd. Er zijn zes reacties ingediend.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Voorstel/keuzemogelijkheden

Eén nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage vervangt de verschillende regelingen door één nieuw en actueel bestemmingsplan. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt de vervolgstap gezet om te komen tot een actueel bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal opgesteld en voldoet aan de digitale eisen uit het Bro.

Vooroverleg

De zes ingediende overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Overlegreacties.

- De reactie van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft geleid tot tekstuele aanpassingen in de toelichting en een aanpassing in de bestemming op de locatie Franklinstraat 15.
- Daarnaast is de omlegging van de Rijn-Rotte verbinding in het park opgenomen op de verbeelding, samen met de nieuwe inrichting van dit deel van het park.
- De reactie van de Gasunie heeft geleid tot aanpassing in de regels en een aanpassing op de verbeelding.
- Naar aanleiding van de reactie van OCAP, is de toelichting aangevuld.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de Nota Overlegreacties behorende bij het bestemmingsplan.

Aandachtspunten

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hieronder worden de twee belangrijkste ontwikkelingen genoemd:

1. **Bedrijfskavels Lansinghage**
Op het bedrijventerrein Lansinghage liggen nog twee bedrijfskavels aan de Edelgasstraat braak. Voor deze bedrijfskavels is de regeling uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Een bedrijfsmatige invulling van deze kavels blijft hierdoor mogelijk.
2. **Nieuwe weg in het Van Tuyllpark en parcoduct**
In het Van Tuyllpark is een nieuwe weg voorzien die de bestaande wegen in het Van Tullpark moet verbinden met de nieuwe RandstadRailhalte ter hoogte van het Van Tuyllpark. Deze weg bestaat uit 2 rijstroken. Aangezien de weg in een park ligt, is het de bedoeling dat deze weg wordt aangewezen als 30km/h-zone.

Tot slot is voorzien in de aanleg van het parcoduct dat als onderdeel van de langzaamverkeersroute vanuit Oosterheem over de Australiëweg naar het Van Tuyllpark wordt gerealiseerd.

Overige aandachtspunten

In het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen, waar geen rekening mee wordt gehouden in het bestemmingsplan. Hiervoor worden, zodra de ontwikkelingen voldoende concreet zijn, aparte ruimtelijke procedures doorlopen. Gedacht wordt aan de Innovatiecampus, Adventures Island en de locatie Volkstuinen. Voor de eerste twee zaken wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande planologische regeling (geactualiseerd). Voor de locatie Volkstuinen zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Alle bestaande voorzieningen in het Van Tuyll sportpark (DWD, Silverdome, zwembad) zijn in het verleden mogelijk gemaakt door middel van een planologische procedure. Deze voorzieningen worden nu voor het eerst in een bestemmingsplan ingepast met een flexibele bouwregeling (een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage). Voor het zwembad is de gebruiksregeling iets ruimer doordat het bebouwingspercentage is afgerond naar boven.

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien op de gronden in het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorgenomen. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in artikel 6.12, tweede lid Bro zijn gesteld.

In dit bestemmingsplan is sprake van aangewezen bouwplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De gronden waarop in het bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorgenomen, zijn deels eigendom van de gemeente en deels geen eigendom van de gemeente. Voor de bouwplannen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente wordt het verhaal van kosten gedekt via de gronduitgifte. Voor de bouwplannen op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente, gaat het om een locatie waarvoor momenteel een aparte planologische procedure loopt. Bij deze aparte procedure wordt een besluit genomen over het kostenverhaal. Vervolgens wordt de ontwikkeling na afronding van de procedure overgenomen in het bestemmingsplan. In deze fase van het bestemmingsplan wordt hierop vooruitgelopen, uitgaande van afronding voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Planschade

In het kader van de verdere planvorming, wordt nog onderzoek gedaan naar planschaderisico's. Uitgaande van het hoofdzakelijk conserverende karakter van het plan, waarbij bestaande rechten worden overgenomen, is de kans op planschade naar verwachting klein. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit duidelijk zijn.

Communicatie, participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Een ieder kan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure.

Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in de Zoetermeer Dichtbij, in de Staatscourant, op de website van de gemeente Zoetermeer en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties die hebben gereageerd geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Kwadrant/Van Tuyll sportpark/Brinkhage/Lansinghage en de beantwoording van de reacties.

Vanwege de planning om dit bestemmingsplan tijdig vast te kunnen stellen, wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 februari 2013 ter inzage te leggen. De laatste dag van de terinzageleggingstermijn is dan 4 april 2013.

Begin maart 2013 zal een informatieavond worden georganiseerd voor de gebruikers en belangstellenden.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

