

B&W-voorstel

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza
Zaaknummer -2014-000256
Documentnummer DOC-2014-001559
Versie
Auteur Dhr. T.Eisenburger
 t.eisenburger@zoetermeer.nl
 079-3469404
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Rosier, M.J.
Mede verantwoordelijke(n) Paalvast, R.C.

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2014-07-08 : 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
Eerdere besluitvorming		10 december 2013, Start inspraak voorontwerp- bestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza en coördinatiebesluit.				
Samenvatting		Op 10 december 2013 heeft het college besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza. Tevens is besloten de inspraak te starten en om het voorontwerp op grond van artikel 1.3.1. 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. Als laatste is besloten om in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling uit de Wro. De inspraak- en vooroverlegtermijn is afgerond. Er zijn in totaal 6 reacties ontvangen. De reacties zijn opgenomen en beantwoord in bijgaande Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties.				

	Het voorontwerpbestemmingsplan is op 10 februari 2014 besproken in de raadscommissie Stad. De hoofdzakelijk instemmende reacties uit de raadscommissie zijn geen aanleiding tot planwijzigingen. Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder, dient voor 18 (van de 69) woningen een hogere waarde geluid te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit is bijgevoegd. Omwille van de gecoördineerde besluitvorming is tevens het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bijgevoegd. Alle ontwerpbesluiten zullen vanwege het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure, tegelijkertijd ter visie worden gelegd. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de 'Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties' d.d. juni 2014, met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza, en deze ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken gedurende zes weken tegelijkertijd ter visie te leggen.
Bijlagen + locatie	- ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza; - ontwerp besluit hogere waarde geluid; - ontwerp omgevingsvergunning; - Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties d.d. juni 2014.

Te nemen besluit

1. Instemmen met de Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza d.d. juni 2014;
2. Instemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid;
3. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00043-0002 en deze in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen;
4. Instemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza met bijbehorende stukken, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerpomgevingsvergunning bij het college van B&W en waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad;
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

Voor de braakliggende locatie Stadscentrum-Oost, gelegen tussen de bioscoop Utopolis en de RandstadRail, wordt een nieuw bouwplan Cadenza ontwikkeld. Op 4 november 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ondertekenen van de Realisatieovereenkomst met Synchron BV. Om het bouwplan Cadenza te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Op 10 december 2013 heeft uw college besloten in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza en de inspraakprocedure te starten. Tevens is het voorontwerp gezonden naar de overlegpartners en voorgelegd aan de raadscommissie Stad.

Ook is besloten om de gemeentelijke coördinatieprocedure toe te passen en het bestemmingsplan tegelijkertijd met de omgevingsvergunning de procedure te laten doorlopen en vast te stellen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het bouwplan

In totaal wordt in het plan Cadenza circa 5.740 m² bruto vloeroppervlak (bvo) commerciële ruimten gerealiseerd, hoofdzakelijk bestaande uit een supermarkt, een speelautomatenhal en horeca. Het programma is op verzoek van de ontwikkelaar nog enigszins aangepast ten opzichte van hetgeen tijdens de inspraak is getoond. De speelautomatenhal is wat kleiner geworden en de oppervlakte voor horeca is wat groter geworden.

Het programma heeft nu de volgende samenstelling:

- 3.100 m² bvo supermarkt;
- 170 m² bvo detailhandel;
- 1.870 m² bvo horeca (in de regels is maximaal 2.000 m² bvo opgenomen i.v.m. flexibiliteit van het plan);
- 600 m² bvo speelautomatenhal.

Binnen het plan wordt verder de bouw van 69 gestapelde jongerenwoningen mogelijk gemaakt. Tevens bevindt zich op maaiveld een parkeergarage annex fietsenstalling en een expeditieruimte voor de bevoorrading.

De functies worden opgenomen in twee gebouwen die worden gesitueerd rondom een nieuw plein. Het plein bevat een centraal groenelement. Het plein is ook bereikbaar met behulp van een openbare lift vanaf de Luxemburglaan. De expeditieruimte van V&D, bereikbaar aan de zijde van de Luxemburglaan, wordt nu overbouwd en met een roldeur afgesloten.

Het bouwplan is getoetst en de ontwerp-omgevingsvergunning is bijgevoegd.

Behandeling raadscommissie Stad

Op 10 februari 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan behandeld in de raadscommissie Stad. Tijdens de behandeling in de raadscommissie is hoofdzakelijk aandacht gevraagd voor een levendige uitstraling van het nieuwe plein, voldoende parkeerplaatsen, cameratoezicht bij de speelautomatenhal, een voorkeur voor jongerenwoningen boven de supermarkt en de vraag is gesteld of met dit bestemmingsplan ook een uitbreiding plaatsvindt van de speelautomatenhal.

Alhoewel de 'uitstraling' van het plein niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld, is het wel de verwachting, door de horecafuncties met terrassen in combinatie met de zitbank rond het groenelement, dat het plein een levendige uitstraling krijgt.

Er worden voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het plan, zowel voor auto's als voor fietsers.

Het cameratoezicht is een aspect dat niet via het bestemmingsplan wordt geregeld. De wijze van toezicht is wel onderwerp van overleg met de ontwikkelaar.

Tussen de ontwikkelaar en de Goede Woning is een overeenkomst gesloten om 69 jongerenwoningen te realiseren.

Ten aanzien van de speelautomatenhal is het zo dat Hommerson Casino's via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is begrensd tot maximaal 100 speelautomaten. Als de ondernemer op de nieuwe locatie, die groter wordt dan de bestaande ruimte aan de Amsterdamstraat, méér dan 100 speelautomaten wil plaatsen, dan zal hij daartoe een verzoek moeten indienen bij de gemeenteraad om de APV op dit punt aan te passen. Het aantal speelautomaten wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Er is ten aanzien van dit aspect nog geen toezegging gedaan. De gemeenteraad zal een eventueel verzoek separaat moeten beoordelen.

Wet Geluidhinder (Wgh)

De Wet Geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij een (herziening van) een bestemmingsplan moet worden getoetst aan de voorkeurgrenswaarden voor verschillende nieuwe geluidgevoelige locaties (zoals bijv. woningen). Indien deze voorkeurgrenswaarden worden overschreden, moet worden onderzocht of de geluidsbelasting 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.

Uit het akoestisch onderzoek d.d. 28 mei 2014 van Niemann Raadgevende Ingenieurs, blijkt dat er voor 18 woningen in het plan sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarden die op grond van de Wgh gelden voor wegverkeer. Voor deze woningen dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit 'hogere waarde geluid' te worden vastgesteld.

De voorkeurgrenswaarde o.g.v. de Wgh bedraagt voor woningen als gevolg van wegverkeer maximaal 48 dB. De berekende geluidbelasting op 18 woningen varieert van 49 dB tot 54 dB. Het betreft 18 woningen die zijn gelegen in de geplande woontoren aan de Italiëlaan. De maximale ontheffingswaarde o.g.v. de Wgh bedraagt 63 dB.

Een ontwerpbesluit hogere waarde geluid, waarin de motivering voor het vaststellen van een hogere waarde is opgenomen, is bijgevoegd.

Financiën

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit bestemmingsplan is een bouwplan opgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 géén exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de 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 bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor de locatie waarop in dit bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen, geldt dat deze in eigendom is bij Synchroon BV. Het verhaal van de kosten van grondexploitatie is voor deze locatie anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Synchroon BV.

Het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan is derhalve niet vereist.

Samenspraak en Communicatie

Op grond van de Participatie- en Inspraakverordening is op 10 december 2013 door het college van burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. Daarop is het plan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en vanaf 28 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen een inspraakreactie naar het college sturen.

Inspraak

Er is op 11 maart 2014 een goedbezochte informatieavond over het bestemmingsplan en het bouwplan georganiseerd. De ca. 70 bezoekers, hoofdzakelijk omwonenden, waren over het algemeen positief over het plan.

Tijdens de inspraaktermijn van zes weken is 1 inspraakreactie ingediend door Horeca Nederland, afdeling Zoetermeer. Verzocht wordt om alleen kleinschalige horeca-units tot 300 m² vast te leggen in het bestemmingsplan en om een openbaar toilet op te nemen in het plan.

Een uitgebreid antwoord is opgenomen in bijgaande Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties.

In het kort komt het antwoord hierop neer.

Aan het eerste verzoek kan niet worden voldaan. De gemeenteraad heeft inmiddels het Structuurplan Upgrade Stadshart vastgesteld waarin zij zich heeft uitgesproken voor meer bruis in het centrum, meer horeca en ook meer diversiteit binnen het horeca-aanbod. Diversiteit ziet zowel op diversiteit in type horecabedrijven alsmede in de grootte van horecabedrijven. Een mix van kleinere en grotere horecabedrijven. Ondernemers dienen derhalve niet onnodig beperkt te worden in de hoeveelheid m² bvo die zij wensen te gaan exploiteren. In het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat is de maximale grootte van een horeca-bedrijf in het Stadscentrum niet vastgelegd. Het zou dus vreemd zijn als dit voor Cadenza wel zou worden vastgelegd.

Daarbij komt dat de Europese Dienstenrichtlijn het verbiedt om in bestemmingsplannen regels op te nemen waar economische motieven aan ten grondslag liggen. Het beperken van de oppervlakte van horeca-units uit concurrentieoverwegingen is dus sowieso niet toegestaan.

Het totaal aantal toegestane m² horeca is wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen dat kader is het aan de markt, aan de ondernemers zelf, om horeca-concepten te bedenken met bijbehorende maatvoering.

Aan de wens om een openbaar toilet in Centrum-Oost op te nemen, wordt wel voldaan. Deze voorziening zal namelijk worden gerealiseerd in de openbare fietsenstalling die in het plan is opgenomen.

Vooroverleg

Tijdens het vooroverleg zijn 5 reacties ontvangen. Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en de Gasunie hebben positief op het plan gereageerd.

De reactie van de Veiligheidsregio Haaglanden is aanleiding om de tekst in de toelichting onder par. 4.6.2. aan te scherpen.

Het Hoogheemraadschap Rijnland verlangt een nadere onderbouwing waaruit blijkt dat het watersysteem is berekend op de extra watertoevoer afkomstig van de bebouwing. In het verleden heeft het Hoogheemraadschap zich meermalen (schriftelijk) op het standpunt gesteld dat geen watercompensatie nodig is voor verharding van het terrein. Nu komt zij daar op terug.

Wij zijn hierover nog in overleg met het Hoogheemraadschap. Ons standpunt luidt dat er niet gecompenseerd hoeft te worden. Het terrein was tot 2003 geheel verhard (bebouwd met de Prins Willem Alexanderhal). Het gescheiden rioleringsstelsel, dat Zoetermeer consequent vanaf het begin van de ontwikkeling van het Stadshart heeft aangelegd, is berekend op verharding van het gehele terrein. Het gescheiden rioleringsstelsel is dus ook berekend op het bouwplan Cadenza. Met Cadenza wordt niet méér verharding aangelegd dan in de oude situatie toen de Prins Willem Alexanderhal er nog stond.

Met het Hoogheemraadschap is afgesproken dat begin juli 2014 een berekening wordt gemaakt, waaruit zal moeten blijken of er al dan niet sprake dient te zijn van watercompensatie. Mocht blijken dat de verharding gecompenseerd dient te worden, dan zal vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan in de gemeenteraad, een voorstel hiertoe worden opgesteld.

Met het Hoogheemraadschap is afgesproken dat de procedure van het ontwerpbestemmingsplan niet langer hiervoor hoeft te worden opgehouden. Mocht de berekening van het Hoogheemraadschap bevestigen dat watercompensatie nodig is, zal een voorstel daartoe verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Een samenvatting van de reacties en de beantwoording ervan is opgenomen in de Nota van Beantwoording Inspraak- en Overlegreacties d.d. juni 2014 (zie bijlage).

Periode van tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan dient formeel 6 weken ter visie te worden gelegd, tijdens welke periode een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze mag indienen.

Formeel gezien mag een gemeente de kennisgeving van de start van de tervisielegging in de zomervakantie publiceren. Het is echter gebruikelijk om dit niet te doen omdat veel mensen dan op vakantie zijn en de publicatie dan wellicht zouden kunnen missen.

De aanvrager/ontwikkelaar van het plan Cadenza, Synchroon bv, is echter gebaat bij een spoedige vergunningverlening en wil graag dat de gemeente zo spoedig mogelijk de publicatie plaatst. Ze wijst daarbij op het feit dat er wettelijk niets op tegen is om tijdens de vakantieperiode te publiceren, dat het plan positief is ontvangen door omwonenden, en dat er al meerdere informatieavonden zijn gehouden.

Voorgesteld wordt om de publicatie niet in het begin van de zomervakantie te publiceren maar 3 weken vóór het einde van de zomervakantie. De stukken liggen dan in ieder geval nog 3 weken buiten de zomervakantie ter inzage. Er zal na 3 weken nog een herhaalde publicatie volgen van het feit dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit aspect is meegenomen in de toets van het bouwplan.

Rapportage en evaluatie

N.v.t.

Begrotingswijziging

N.v.t.