

Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 2^e Partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat

Gemeente Zoetermeer

Juni 2021

1 Inleiding

Op 16 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 2^e partiële herziening bestemmingsplan 'Stadscentrum/ Dorpsstraat' en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Van 26 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 konden zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant. In voorliggende nota worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien, met een voorstel gericht aan de gemeenteraad om het betreffende ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen al of niet gewijzigd vast te stellen.

2 De zienswijzen algemeen

Er zijn 5 zienswijzen, binnen de bovengenoemde termijn, ontvangen.

Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indieners in dit openbare stuk niet weergegeven. Er is een genummerde lijst van de indieners met naam en adres. De indieners krijgen deze nota toegezonden met vermelding van het nummer dat hun zienswijze heeft gekregen.

De indieners krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadscommissie-vergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken.

3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Een aantal zienswijzen vormt aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.	Appellant spreekt namens de VVE Parkzicht. Het betreft de eigenaren van de woningen gelegen boven de commerciële units in het nieuwe deel van de Dorpsstraat achter de Zoetelaar. De VVE verkeert in de veronderstelling dat er momenteel geen horeca is toegestaan in de commerciële units gelegen in het nieuwe deel van de Dorpsstraat. Zij wenst geen uitbreiding van toegelaten functies naar horeca en dienstverlening. Dat zou het woongenot verstoren en is ongewenst.	Hier is sprake van een misverstand. De VVE denkt dat de functies 'horeca' en 'dienstverlening' nu worden toegevoegd. Dit is echter niet het geval. De functies 'horeca' en 'dienstverlening' zijn reeds toegelaten in het geldende bestemmingsplan voor deze locatie, zijnde de 1 ^e partiële herziening bestemmingsplan 'Stadscentrum/ Dorpsstraat'. De genoemde functies worden dus nu niet toegevoegd. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.

2.	Appellant stelt dat er in het oorspronkelijke bestemmingsplan zou zijn aangegeven dat vestiging van horeca voor de delen Dorpsstraat 115 -115T en 117-117R (zijnde de appartementen gelegen boven de commerciële units in het nieuwe deel van de Dorpsstraat achter de Zoetelaar) niet is toegestaan. Er zit nu echter wel een horecavestiging. Appellant vraagt zich daarom af wat wordt bedoeld met de term, 'detailhandel, naast horeca en dienstverlening'. Hij wil voorkomen dat er meer panden gebruikt gaan worden voor activiteiten die overlast bezorgen en in strijd zijn met het oorspronkelijke bestemmingsplan. Verbreiding naar horeca en ongewenste dienstverlening moet worden uitgesloten.	Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder nr. 1. Verwezen wordt naar het antwoord onder nr.1. Appellant verkeert ten onrechte in de veronderstelling dat er geen horeca noch dienstverlening is toegestaan in dat deel van de Dorpsstraat. Zoals ook onder punt 1 is aangegeven is dit wel het geval. De panden kunnen op grond van de geldende bestemming 'Centrum-3' gebruikt worden voor bijvoorbeeld horeca of dienstverlening. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp
3.	Appellant spreekt namens de Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ. Hij stelt dat het de bedoeling van de herziening is om een compact kernwinkelgebied te realiseren. Daarbij is het doel om detailhandel in het kernwinkelgebied te versterken en om dienstverlening en andere functies zoveel mogelijk in het aanloopgebied te concentreren. Ze pleit daarom om de functie 'dienstverlening' niet op te nemen voor het kernwinkelgebied, danwel het maximeren van de toegestane oppervlakte aan dienstverlening.	Het doel van het nieuwe Detailhandelsbeleid is inderdaad het versterken van het kernwinkelgebied in de Dorpsstraat, door nieuwe detailhandel in de aanloopstraten niet meer mogelijk te maken. In het geldende bestemmingsplan (1^e partiële herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat) is de keuze gemaakt om de functie 'dienstverlening' niet overal toe te staan, vanwege de uitstraling van de Dorpsstraat. Anders zou een clustering van bijvoorbeeld makelaars, uitzendbureaus en banken, niet voorkomen kunnen worden. Dit werd onwenselijk geacht en daarom is deze functie in het centrum van de Dorpsstraat niet toegelaten. Met deze 2^e herziening wordt daar nu anders tegenaan gekeken. Het belang van het voorkomen van leegstand wordt groter geacht dan de mogelijk negatieve uitstraling van een cluster van dienstverleners. Daarom is in het ontwerp van de 2^e partiële herziening de functie 'dienstverlening' nu overal toegestaan, óók in het kernwinkelgebied. Onder 'dienstverlening' vallen niet alleen kappers, maar o.a. ook banken, makelaars, uitzendbureaus,

		hypotheekshops, zonestudios, en schoonheidssalons, etc. Dit biedt meer mogelijkheden voor invulling van het kernwinkelgebied. Deze voorzieningen trekken extra publiek waar de andere winkels en horeca van kunnen profiteren. Het is niet zo dat er overal dienstverlening gevestigd moet gaan worden, het betreft slechts ruimere mogelijkheden om ondernemers te vestigen. Het is aan de eigenaren om hier zelf ook in te sturen. De eigenaren bepalen aan wie zij hun pand verhuren. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp
4.	Appellant spreekt o.a. namens de VVE Hovestein en de eigenaren van de commerciële units in Hovestein. Hij constateert dat de functie 'detailhandel' voor de commerciële ruimtes gelegen in de aanloopstraten, en dan met name gelegen in Hovestein (Dorpsstraat 178 – 190f) wordt wegbestemd. Hierdoor ontstaat volgens appellant voor de eigenaren van deze panden in Hovestein planschade vanwege waardevermindering van de panden. In paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan staat dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is verzekerd. Er is echter geen planschaderisico-analyse uitgevoerd. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de vraag of deze winkelruimtes bouwkundig wel getransformeerd kunnen worden naar woningen. Er heeft zodoende geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgehad hetgeen in strijd is met art. 3:4 Awb. Het plan kan niet op deze manier worden vastgesteld.	Er is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Deze was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. Inmiddels is het rapport gereed en wordt het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie uit de planschaderisico-analyse luidt dat er <u>niet</u> per definitie planschade ontstaat door het schrappen van de functie 'detailhandel', onder meer omdat er een afwijkingbevoegdheid in de planregels is opgenomen om binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan een verzoek om vestiging van detailhandel. Pas na eventuele afwijzing van een dergelijk verzoek kan beoordeeld worden of sprake is van planschade. Daarnaast wordt de hoogste taxatiewaarde van een pand niet bepaald door alleen de detailhandelfunctie. De units zijn momenteel niet of nauwelijks bezet door detailhandel. Ze zijn hoofdzakelijk verhuurd aan dienstverleningsfuncties. Voorts is er in het ontwerpbestemmingsplan wel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de vraag of er woningen gerealiseerd kunnen worden. Naar aanleiding van de zienswijze is ook gezien of er bouwkundig belemmeringen zijn om

		de winkelruimtes in Hovestein te kunnen transformeren naar woningen. Voor een deel van de panden, met name de hoekpanden alwaar voldoende raampartijen aanwezig zijn, is dit geen probleem. Voor de overige winkelunits is de mate van daglichttoetreding, die nodig is om een woning te realiseren, waarschijnlijk te laag. Het is echter niet zo dat de mogelijkheid voor transformatie naar woningen een vereiste is om de detailhandelsfunctie te kunnen schrappen. De verbouwing naar woningen is niet meer dan een extra mogelijkheid, bovenop de bestaande mogelijkheden voor dienstverlening, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid. De verbouwing naar woningen moet vanzelfsprekend ook aan de bouwkundige eisen kunnen voldoen. Als dit niet mogelijk is dan vervalt deze optie, maar resteren nog de overige genoemde functies. Naar onze mening heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgehad en kan geconcludeerd worden dat het gerechtvaardigd is om de detailhandelsfunctie van de units in Hovestein te schrappen. Dit is in lijn met het streven uit de vastgestelde Detailhandelsnota om te komen tot een compacter kernwinkelgebied. Ook de conclusies uit de planschaderisicoanalyse leiden niet tot een ander oordeel. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.
5.	Appellant is eigenaar van een aantal bedrijfspanden aan de Pilatusdam en in de Dorpsstraat, nieuwe deel achter de Zoetelaar.	De gemeente heeft veelvuldig in de projectgroep overleg gehad met de BIZ en de Winkeliersvereniging. Zij vertegenwoordigen de pandeigenaren en de winkeliers. Beide zijn akkoord met de hoofddoelstelling van het plan en zien in dat dit de beste oplossing is om iets te doen aan het teveel aan m2 voor detailhandel.

	Hij spreekt zijn verontwaardiging uit over de manier waarop met zijn belangen wordt omgegaan. Zo heeft de BIZ, waar hij lid van is, zijn huurders met vragen benaderd, zonder dat hij daarvan op de hoogte was. Hij pleit voor het toelaten van de woonfunctie in de aanloopstraten, zodat eigenaren verleid worden om iets anders dan detailhandel toe te laten. Zo ontstaat vanzelf een beweging van detailhandel naar het centrum. Daartegenover staat echter dat de huur in de aanloopstraten lager ligt hetgeen belangrijk is voor starters. Hij gelooft niet dat er geen planschade zal zijn. Hij heeft geen vertrouwen in de overgangsmaatregel waarmee nog 5 jaar lang kan worden meegewerkt aan vestiging van detailhandel in de aanloopstraten. Hij verhuurt nu een pand aan een supermarkt en dit brengt meer op dan wanneer het pand aangewend wordt als woning of dienstverlening. Hij stelt dat ten onrechte wordt gesuggereerd dat de BIZ achter de plannen zou staan.	De gemeente is niet verantwoordelijk voor de wijze waarop de BIZ met haar achterban communiceert. Hier wordt aan voldaan. In de aanloopstraten wordt de woonfunctie op de begane grond toegevoegd. Tevens <u>blijven</u> de functies dienstverlening, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid in de aanloopstraten toegelaten. De gemeente heeft een planschade-risicoanalyse laten uitvoeren waaruit blijkt dat onder meer door de genoemde maatregelen de kans op planschade nihil is. Juist omdat men nog 5 jaar lang een verzoek kan indienen om detailhandel toe te laten. Daarnaast is het zo dat alle bestaande detailhandelszaken in de aanloopstraten, zoals de supermarkt aan de Pilatusdam, positief zijn bestemd door middel van een aanduiding 'detailhandel' op de plankaart. Daarmee is aangegeven dat op die locaties in de aanloopstraten de functie 'detailhandel' is en blijft toegestaan. De BIZ staat achter de hoofddoelstelling van het plan, zijnde het verkleinen van het kernwinkelgebied in de Dorpsstraat alwaar nog nieuwe detailhandel is toegestaan. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.