

Nota van Beantwoording

Samenspraak en overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

**Voorontwerp 1^e partiële herziening bestemmingsplan
Stadscentrum / Dorpsstraat**

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Februari 2018

Op 29 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerp 1^e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat en besloten om het vooroverleg te starten met de betrokken instanties ex artikel 3.1.1 Bro.

Tevens heeft ze ingestemd met het procesvoorstel Samenspraak. De samenspraak wordt gehouden op het niveau van 'raadplegen'. Hiertoe is het voorontwerp met ingang van 8 april 2016 gedurende zes weken, tot en met 19 mei 2016, ter inzage gelegd. Gedurende die periode kon iedereen een reactie indienen op het voorontwerp.

Ook is conform het procesvoorstel Samenspraak op 21 april 2016 een openbare informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is o.m. het voorontwerp van de herziening van het bestemmingsplan gepresenteerd, kon iedereen vragen stellen en een toelichting krijgen.

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar:

- provincie Zuid-Holland;
- Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland;
- MRDH;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
- Rijkswaterstaat West Nederland
- Gasunie;
- Dunea;
- Stedin;
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
- Gemeente Lansingerland;
- Gemeente Den Haag;
- Gemeente Delft;
- Gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Kamer van Koophandel;
- Winkeliersvereniging Dorpsstraat Zoetermeer;
- Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zoetermeer-Oostland

Op het verzoek om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan te geven is gereageerd door:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland;
3. MRDH;

4. Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
5. Dunea;
6. Rijkswaterstaat West Nederland

Tevens zijn gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp 7 samenspraakreacties ontvangen van:

1. VAC Zoetermeer, mw. A. Mans;
2. Van den Bos Vastgoed;
3. VVE woningen Stadspark;
4. M. Rombouts, Buitenom 105, 2711 JN Zoetermeer;
5. Mw. Snijders, Duitslandlaan 288, 2711 BM Zoetermeer;
6. J. de Vries, Parijsstraat 129, Zoetermeer;
7. Van der Kooy Groep, Postbus 100, 2640 AC Pijnacker;

Hieronder is in de eerste kolom een samenvatting van de ingekomen reacties opgenomen. In de tweede kolom staat het antwoord en zijn eventuele aanpassingen aangegeven.

Overlegreactie	Antwoord en eventuele aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan
<p>1. Provincie Zuid-Holland, d.d. 29 april 2016</p> <p>Hoe verhoudt het plan zich tot de Provinciale Visie en de Verordening ruimte?</p>	<p>In Hoofdstuk 2 van de plantoelichting wordt uitvoerig ingegaan en getoetst aan de provinciale visie, verordening en programma. De conclusie luidt dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.</p>

<p>Het behoefte onderzoek dateert uit 2014. Verzocht wordt om een update waarbij uitgebreider wordt ingegaan op de mogelijke komst van een Factory Outlet Center.</p> <p>Omdat méér dan 2.000 m2 bvo detailhandel wordt mogelijk gemaakt is een advies nodig van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.</p>	<p>Naar aanleiding van o.a. deze reactie heeft een actualisatie van het DPO-onderzoek van BRO plaatsgevonden. Als gevolg van de recente besluitvorming waardoor de ontwikkeling van de Holland Outlet Mall in Zoetermeer (HOM) niet meer doorgaat, zijn de effecten van de HOM niet meer opgenomen in de geactualiseerde versie van het DPO van BRO.</p> <p>Het geactualiseerde behoefte onderzoek 'DPO Stadshart Zoetermeer, mei 2017', van bureau BRO, is opgenomen in bijlage1 van de plantoelichting.</p> <p>Het advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid Holland is aangevraagd. Zie punt 3 van deze Nota van Beantwoording.</p>
<p>2. Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (BCEV) van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) d.d. 22 september 2017</p> <p>De BCEV gebruikt de Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021, die in december 2016 door ons algemeen bestuur is vastgesteld, als toetsingskader voor het afstemmen van nieuwe initiatieven (paragraaf 2.3).</p>	<p>De positieve reactie van de MRDH wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>De uitbreiding van het Stadshart Zoetermeer kan dit toetsingskader met goed gevolg doorlopen. Zo is er sprake van de optimalisering van de lokale verzorgingsfunctie, is geen sprake van structuurverstorende effecten op bestaande perspectiefrijke winkelgebieden en is er geen sprake van opschaling van de verzorgingsfunctie (lokaal, regionaal, bovenregionaal) binnen de structuur. De plannen voor het Stadshart passen ook binnen de beleidsrichtlijnen in de Agenda Detailhandel (paragraaf 2.2), inclusief de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zo is de behoefte aangetoond en wordt deze behoefte opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de regionale afstemming geborgd.</p>	
<p>3. Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, d.d. 28 november 2017</p>	
<p>De adviescommissie constateert dat de uitbreiding met detailhandel past in de provinciale Verordening Ruimte, mits de uitbreiding de zgn. 'Laddertoets' doorstaat.</p>	<p>Om inzicht te krijgen in de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in het Stadshart heeft de gemeente bureau BRO gevraagd een rapportage op te stellen. Het rapport van BRO omvat een beschrijving en onderbouwing van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het dient daarmee o.m. ter onderbouwing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking,</p>

<p>De Adviescommissie begrijpt de wens van het gemeentebestuur tot het versterken van het Stadshart en dat een impuls voor het Stadshart nodig is.</p> <p>De commissie is echter van mening dat de cijfermatige onderbouwing van de opgenomen uitbreiding van het winkelareaal onvoldoende is. Ze heeft daar vragen en opmerkingen over.</p> <p>Volgens de adviescommissie is onvoldoende duidelijk waarom een uitbreiding van de voorgestelde 12.500 m² nodig is. Nut en noodzaak, alsmede de invulling van de voorgestelde uitbreiding binnen een deel van het Stadshart zijn voor de adviescommissie onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt.</p>	<p>Op grond van de provinciale Verordening Ruimte dient in geval van uitbreiding van meer dan 2.000 m² detailhandel, advies te worden gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Het rapport van BRO is eerst gebruikt om een Eerste Reactie van de Adviescommissie te vragen. Na ontvangst van de Eerste Reactie is de definitieve adviesaanvraag op 13 oktober 2017 voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat met het rapport van BRO de behoefte aan uitbreiding van detailhandel is aangetoond. Dat deze uitbreiding regionaal is afgestemd (zie punt 2) en de regio positief heeft geadviseerd. En dat advies is aangevraagd bij de Adviescommissie Detailhandel. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat voldaan is aan de motiveringsvereisten van de Ladder voor Duurzame verstedelijking en de uitbreiding de Laddertoets doorstaat.</p> <p>Onderstaand zijn de vragen en opmerkingen die door de Adviescommissie in haar advies zijn opgenomen voorzien van een reactie en toelichting.</p> <p>In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de uitbreidingsruimte wordt ingezet voor het transformeren van kantoren op verdieping, het bebouwen van arcades en onderdoorgangen en het eventueel uitbreiden van enkele bestaande aanbieders. Met deze ontwikkelingen wordt hoofdzakelijk <u>schaalvergroting van bestaand winkelareaal</u> gefaciliteerd en worden er geen nieuwe (extra) winkelunits toegevoegd. Het genoemde oppervlak van 12.500 m² is het resultaat van een optelling van de genoemde ontwikkelingen. Deze zijn op de plankaart bij het bestemmingsplan aangegeven. Met de beoogde uitbreiding (schaalvergroting) en kwaliteitsverbetering wordt het Stadshart toekomstbestendig gemaakt. Dit is ook nodig vanwege de versterking van concurrerende winkelgebieden in de omgeving zoals Leidsenhage, Den Haag en Rotterdam. Het is bovendien noodzakelijk om te voorkomen dat stilstand achteruitgang betekent en te borgen de verzorgingspositie van het Stadshart minimaal op het huidige niveau gehouden wordt. Door te investeren in uitstraling en</p>
--	---

<p>Met betrekking tot de diverse berekeningen ziet de adviescommissie dat bestedingscijfers gehanteerd worden inclusief btw en internetbestedingen, bindingscijfers niet consequent gebruikt worden en niet alle cijfers actueel zijn.</p> <p>In de onderbouwing heeft de voorgestelde invulling een verlaging van de vloerproductiviteit tot gevolg. Volgens de adviescommissie wordt onvoldoende duidelijk wat hiervan de gevolgen zijn voor de zittende ondernemers en of deze ondernemers die verlaging ook accepteren dan wel op kunnen vangen. De adviescommissie kan onvoldoende meegaan met (de onderbouwing van) de in het DPO gebruikte kengetallen en percentages, die van sterke invloed zijn op de uiteindelijk beoogde uitbreidingsmeters. In de analyse is onvoldoende rekening gehouden met de regionale effecten van de beoogde uitbreiding.</p>	<p>schaalvergroting van de panden wordt de verblijfskwaliteit voor de consument verbeterd en ontstaan er mogelijkheden voor het verbeteren van de winkelinrichting, -beleving en comfort voor de klant. De lokale consumentenverzorging wordt hierdoor verbeterd. Daarnaast wordt voorkomen dat bestaande retailers het Stadshart de rug toekeren en kunnen enkele nieuwe retailers, die hoge eisen stellen aan hun vestigingslocatie, mogelijk worden gehuisvest.</p> <p>In het gehele document is uitgegaan van het meest <u>actuele</u> Koopstromenonderzoek Randstad 2016 (februari 2017). De gegevens uit dit onderzoek zijn <u>onbewerkt</u> overgenomen. Daarmee is er naar mening van de gemeente geen sprake van inconsequenties in de cijfers. Bovendien zijn de gegevens van het Koopstromenonderzoek niet ouder dan 2 jaar, waarmee deze als actueel gelden. Verder is het de systematiek van het Koopstromenonderzoek om uit te gaan van bestedingscijfers inclusief btw en internetbestedingen. Ook zijn de koopstromen (bindingscijfers) uitgebreid gemotiveerd in de onderbouwing. Deze systematiek is omwille van een zuivere analyse overgenomen in de cijfermatige onderbouwing.</p> <p>Zoals bovenstaand vermeld, zijn de in het DPO gebruikte kengetallen en percentages onbewerkt overgenomen uit het Koopstromenonderzoek Randstad. De gebruikte getallen zijn ook uitgebreid gemotiveerd in de onderbouwing. Op deze motivering wordt door de adviescommissie niet ingegaan, waardoor het onduidelijk is waarom de adviescommissie niet kan meegaan in het gebruik van resultaten van een door o.m. de provincie Zuid-Holland geïnitieerd onderzoek.</p> <p>Vervolgens is in de analyse voor de toekomstige situatie uitgegaan van een <i>daling</i> van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing. De verwachtingen hieromtrent zijn gebaseerd op de groeiende e-commerce en op de versterking van winkelgebieden in de regio. Het gevolg van deze dalende koopstromen is dat er in de toekomst <i>minder</i> omzet vanuit de regio toevloeit naar het Stadshart in plaats van meer. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de winkelgebieden in de regio niet direct effect ondervinden van de versterkingen van het Stadshart.</p> <p>De versterking van het Stadshart is dan ook niet bedoeld om meer omzet uit de regio aan te trekken, maar om de huidige verzorgingsfunctie ook in de toekomst vast te houden. Het Stadshart wordt daarom ook niet 'naar buiten toe' uitgebreid, maar er wordt gekozen voor inbreiding/schaalvergroting (zie bovenstaande) en versterking van het bestaande winkelaanbod.</p> <p>Tot slot wordt in de onderbouwing uitgegaan van de relatief hoge omzet per m² wvo die</p>
---	--

<p>Het is onwaarschijnlijk dat deze nihil zijn. 'Te ontwikkelen centra' zoals het Stadshart Zoetermeer hebben een regionale functie. De ruimte voor uitbreiding in deze centra moet nadrukkelijk worden gezien in het licht van die regionale functie. Zeker bij de beoogde kwantitatieve uitbreiding zullen de effecten zich niet beperken tot Zoetermeer. De conclusie dat er regionaal geen effecten optreden is ook in strijd met uw ambitie om de positie van het Stadshart ten opzichte van detailhandelsontwikkelingen elders, buiten Zoetermeer, te beschermen.</p>	<p>gemiddeld geldt in 'succesvolle', planmatig opgezette winkelgebieden zoals Stadshart Zoetermeer. Uitgangspunt van ieder DPO is dat winkels economisch-duurzaam kunnen functioneren (en investeren) als de omzet per m² wvo op of boven het passende gemiddelde uitkomt. De marktruimte in Stadshart Zoetermeer is zodanig groot dat zelfs na realisatie van de uitbreidingsruimte van het bestemmingsplan de omzet per m² nog steeds boven het passende gemiddelde uitkomt, waarbij benadrukt wordt dat er van een hoog gemiddelde wordt uitgegaan.</p>
<p>De adviescommissie stelt dat het voorzien in extra ruimte ten behoeve van een supermarkt zeker effecten heeft op de voorzieningen elders in Zoetermeer. De gemeente onderkent dit niet; onvoldoende is uitgewerkt wat dat betekent voor de leefbaarheid en de detailhandel in de diverse Zoetermeerse wijken.</p>	<p>Ten aanzien van de supermarkten is in de onderbouwing vermeld dat er sprake is van uitbreidingsruimte op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat er extra supermarktmeters kunnen worden gerealiseerd in Zoetermeer zonder dat dit invloed heeft op de mogelijkheden voor bestaande supermarkten om voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. In de onderbouwing is aangegeven dat de gemeente een deel van deze marktruimte in wil zetten om het centrumgebied te versterken. Dit houdt in dat er nog marktruimte op het niveau van de gemeente als geheel overblijft. En dat de eerdere conclusie in stand blijft, namelijk dat er voor alle supermarkten voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren.</p>
<p>Onduidelijk is hoe de vestiging van de Hoogvliet-supermarkt op de Cadenza-locatie in de berekeningen en in dit bestemmingsplan is opgenomen. Immers de Hoogvliet is sinds juni dit jaar operationeel.</p>	<p>In het rapport van BRO staat vermeld dat het boodschappenaanbod verder versterkt zal worden met de komst van een tweede supermarkt (Hoogvliet) in Cadenza. Ook staat vermeld dat deze in aanbouw is (ten tijde van het opstellen van de onderbouwing). De supermarkt is als volgt in de berekening meegenomen:</p> <p>Beschreven staat dat de koopkrachtbinding aan het Stadshart in de sector dagelijkse artikelen zal stijgen vanwege de komst van een grootschalige vestiging van Hoogvliet in Cadenza. Deze stijging is meegenomen in de berekeningen, zowel op gemeentelijk als op</p>

<p>De gemeente geeft aan dat men thans nog niet actief winkelmeters wegbestemt. Aangegeven wordt dat de MRDH het aanbod in detailhandel en de leegstand momenteel in beeld brengt. De adviescommissie merkt op dat juist direct grenzend aan het plangebied, sprake is van behoorlijke leegstand. Het voorliggende plan omvat immers niet het gehele centrum van Zoetermeer. De adviescommissie vindt het een tekortkoming dat geen aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden deze leegstand terug te dringen.</p> <p>Op basis van bovenstaande overwegingen komt de</p>	<p>Stadshart-niveau. Verder staat vermeld dat na vestiging van de Hoogvliet de omvang van het winkelaanbod in dagelijkse artikelen in het Stadshart overeenkomt met het gemiddelde in de KSO-benchmark (centrumgebieden groter dan 40.000 m² wvo). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de Cadenza-ontwikkeling passend is bij Stadshart Zoetermeer. Tot slot wordt in de onderbouwing geconcludeerd dat de geconstateerde 2.000 tot 2.500 m² wvo ontwikkelingsruimte wordt ingezet voor de vestiging van Hoogvliet in Cadenza. Na vestiging van Hoogvliet is er in de sector dagelijkse artikelen nog circa 400 – 500 m² wvo ontwikkelingsruimte aan te geven ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen en versterking van het bestaande winkelaanbod. Bij realisatie van dit oppervlak komt de gemiddelde omzet per m² wvo in het Stadshart rond het passende gemiddelde uit.</p> <p>De Hoogvliet-supermarkt is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze valt namelijk buiten de grenzen van de herziening. De supermarkt is reeds opgenomen in het bestemmingsplan Stadscentrum-oost/Cadenza (geheel onherroepelijk in werking)</p> <p>In de cijfermatige onderbouwing is de leegstand verminderd op de geconstateerde uitbreidingsruimte. Dit betekent dat deze uitbreidingsruimte deels benut kan worden voor herinvulling van de leegstand. Verder is in de onderbouwing uitgebreid aandacht besteed aan de leegstand van concrete locaties in en om het centrum, waarbij is vermeld hoe hiermee wordt omgegaan, aan welke oplossingen er wordt gewerkt en hoe zich dat verhoudt tot de ontwikkelingen in het Stadshart. Hierbij wordt ingegaan op de leegstand in het Woonhart, de Dorpsstraat, secundaire straten binnen het Stadshart en de wijk- en buurtwinkelcentra. Er wordt dan ook een compleet beeld gegeven. Vervolgens wordt in de onderbouwing bij het doorlopen van de Laddertoets nogmaals ingegaan op de wijze waarop het oplossen van de bestaande leegstand is meegewogen in de onderbouwing. Tot slot heeft de gemeente flankerend beleid gericht op het oplossen van leegstand in verschillende delen van Zoetermeer. Dit staat deels buiten de onderbouwing van het Stadshart.</p> <p>Het advies van de Adviescommissie is niet bindend en er kan gemotiveerd van worden afgeweken. In bovenstaande tekst is uitgebreid gereageerd op het advies en de kritiekpunten.</p>
--	---

<p>adviescommissie tot een negatief advies met betrekking tot het voorontwerp 1e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat.</p>	<p>Het advies is besproken met de provincie. Dit is aanleiding geweest om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door in hoofdstuk 4.7.2 de Laddertoets op met name die punten waar de Adviescommissie kritiek op had, beter te motiveren.</p> <p>Het bestemmingsplan achten wij voldoende onderbouwd met het rapport van BRO.</p> <p>Planaanpassing: Hoofdstuk 4.7.2 is aangepast door uitgebreid in te gaan op nut en noodzaak, beter in te gaan op de effecten op bestaande detailhandel en de regionale behoefte.</p>
<p>4. Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer (VRH), d.d. 1 april 2016</p> <p>De VRH constateert dat het plangebied nabij de Europaweg ligt waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de afstand van het plangebied tot de Europaweg zorgen de ontwikkelingen niet tot een significante verandering van het groepsrisico.</p> <p>De VRH adviseert op basis van bovenstaande een aantal maatregelen. Die zijn gericht op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Met het bestemmingsplan kunnen namelijk geen maatregelen aan de risicobronnen worden getroffen. Ook adviseert ze maatregelen ter</p>	<p>Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De door de VRH geadviseerde maatregelen zijn gericht op de beheersing en vermindering van de effecten van een incident, dan wel ter bevordering van de zelfredzaamheid van mensen. Het zijn geen maatregelen die in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. De reactie vormt dan ook geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

<p>bevordering van de zelfredzaamheid van mensen (vluchtwegen, risicocommunicatiecampagne).</p> <p>Ten aanzien van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen wordt verzocht af te stemmen met dhr. A. Pieters van de VRH.</p>	<p>Op het moment dat er zich ontwikkelingen voordoen zal in overleg met de VRH afstemming plaatsvinden over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen. Afstemming heeft plaatsgehad, waarbij de uitkomsten enerzijds worden meegenomen in het Programma van Eisen voor de herinrichting van het openbaar gebied van het Stadshart. Dit zijn ten dele geen maatregelen die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals positie van bomen en lichtmasten.</p>
<p>5. Dunea, d.d. 11 april 2016.</p> <p>Dunea verzoekt om een belangrijke drinkwaterleiding met een doorsnede van 500 mm, die door het plangebied loopt, op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>De drinkwaterleiding wordt met een beschermingszone opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Planaanpassing: Ter plaatse van de drinkwatertransportleiding wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' opgenomen met een beschermingszone van 5 m. ter weerszijden van de leiding.</p>
<p>6. Rijkswaterstaat West Nederland, d.d. 12 mei 2016.</p> <p>Rijkswaterstaat is beheerder van de A-12. Ze verzoekt om t.z.t. in de mobiliteitsparagraaf aan te geven wat de mobiliteitseffecten zijn van de</p>	<p>De mobiliteitseffecten van de ontwikkelingen in het Stadscentrum zijn inmiddels voor het ontwerp bestemmingsplan doorgerekend. Er is rekening gehouden met autonome ontwikkelingen en ontwikkelingen die deze herziening mogelijk maakt. Daaruit blijkt dat er geen negatieve effecten optreden voor de A-12, de aansluitingen en het</p>

<p>ontwikkelingen in het Stadshart, voor de A-12, de aansluitingen en het onderliggend wegennet. Bij eventuele negatieve effecten dient te worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen en hoe deze financieel gedekt worden.</p>	<p>onderliggend wegennet. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.</p> <p>Zie de mobiliteitsparagraaf in paragraaf 4.7.1. van de plantoelichting.</p>

Samenspraakreacties	Antwoord en eventuele aanpassingen aan het concept-ontwerpbestemmingsplan
<p>1. VAC Zoetermeer, mw. Mans</p> <p>De VAC mist een duidelijke aanpak van het gebied de Warande. Het is een vergeten plek waar meer horeca naar toe zou moeten. Ook zou de begaanbaarheid moeten verbeteren.</p>	<p>De gemeente herkent de potentie die het gebied heeft. Het is nu al mogelijk om horeca te vestigen in bijvoorbeeld de paviljoens aan de Warande. De eigenaar van de panden moet hier echter ook toe bereid zijn.</p> <p>In overleg met de eigenaar is getracht om oplossingen te vinden voor verbetering van het gebruik en uitstraling van het gebied Warande. Dit heeft geleid tot de komst van het ID-College die ruimte aan de Warande gaat huren, en moet gaan zorgen voor een grotere passantenstroom. Daarnaast zal er een nieuwe visie worden opgesteld voor de Stadstuin.</p>
<p>2. Van den Bos Vastgoed, Zeist.</p> <p>Van den Bos Vastgoed reageert namens de eigenaar van Blok 3 aan De Plaats. Gepleit wordt voor een invulling van het gebied met hoofdzakelijk horeca. De straat is minder geschikt als bruisende winkelstraat.</p> <p>Er is te weinig aandacht voor het plein in zowel Bestemmingsplan als</p>	<p>Invulling van de straat met hoofdzakelijk horeca is mogelijk omdat op de begane grond horecafuncties zijn toegelaten. De beperking in aantal m2 bvo horeca wordt geschrapt.</p> <p>De gewenste ontwikkeling van het plein de Plaats wordt niet in een bestemmingsplan uitgewerkt maar bijvoorbeeld in een stedenbouwkundige visie.</p>

<p>Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Men is het eens met de bebouwingsmogelijkheden voor de onderdoorgangen naar de Plaats (vanaf Promenade en Brusselstraat) zodat de sociale onveiligheid en nachtelijke overlast in deze stegen kan worden tegengegaan.</p> <p>Uitbreidingsmogelijkheid achterzijde McDonalds aan de Plaats is ook akkoord mits als voorwaarde wordt meegegeven dat een tweede hoofdentree aan de zijde Plaats wordt gerealiseerd. Wel komt de uitbouw die mogelijk wordt gemaakt over 2 verdiepingen, kolossaal over.</p> <p>Verzocht wordt de tekst in 4.2.6 over De Plaats neutraler te stellen en in overeenstemming met de huidige praktijk te brengen. Slechts 2 van de huidige 9 panden staan leeg.</p> <p>Opmerkingen over beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Opmerkingen over de HOM.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Er wordt een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen aan de achterzijde van de McDonalds om zodoende de uitstraling en de gebruiksmogelijkheden van het plein te verbeteren. De gemeente kan echter niet in het bestemmingsplan de plek van de hoofdentree vastleggen. Dit is aan de eigenaar/ontwikkelaar van een mogelijk uitbreidingsplan. De mogelijke uitbreiding in 2 bouwlagen achten wij ruimtelijk acceptabel. De gebruiksmogelijkheden van De Plaats worden daardoor niet onevenredig aangetast.</p> <p>De tekst in 4.2.6 zal worden aangepast aan de actuele situatie.</p> <p>Deze worden meegenomen in de besluitvorming omtrent Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Aangezien deze herziening niet over de HOM gaat worden de opmerkingen voor kennisgeving aangenomen. Overigens gaat de HOM niet meer door.</p>
--	--

3. VE woningen Stadspark

Het bestuur van de VE heeft een reactie ingediend namens 17 bewoners aan de Warande.

Tav Stadstuin.
Gevraagd wordt om niet de term Stadspark maar Stadstuin te gebruiken.

Tav Warande.
Geconstateerd wordt dat de bestemming Centrum-1 en de functieaanduidingen van de bebouwing aan de Warande, in deze herziening hetzelfde luiden als in het vastgestelde plan Stadscentrum/ Dorpsstraat van 2013.

Tav Warande verbinding (overkluizing).
De planregels voor de nieuwe mogelijke overkluizing van het Onderlangs dienen hetzelfde te luiden als voor de bebouwing aan de Warande zelf.

Alhoewel het bewuste gebied ten noorden van de Warande geen deel uitmaakt van deze herziening wordt er wel in de toelichting aan gerefereerd.

De toelichting van het plan zal worden aangepast door de officieel vastgestelde benaming De Stadstuin te gebruiken.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voor de overkluizing ten behoeve van het realiseren van de Warande-verbinding, is de bestemming Centrum-1 opgenomen, met de functieaanduiding 'verkeer'. Met de ontwikkelaar/eigenaar is overleg gepleegd over de wens van de bewoners. Er kan worden ingestemd met het verzoek van bewoners om voor de overkluizing ook de functieaanduiding 'horeca tot maximaal categorie 1' op te nemen.

Planaanpassing:

De toelichting, planregels en de plankaart van deze herziening worden aangepast zodat ter plaatse van de overkluizing Warande een bouwvlak met de bestemming Centrum-1, met de functieaanduidingen 'verkeer' en 'horeca t/m categorie 1' wordt opgenomen.

**4. M. Rombouts, Buitenom
105, 2711 JN Zoetermeer**

Inspreker vindt de upgrade die wordt ingezet een goede zaak.
Meer woningen, modernisering van de winkelpuien en Stadhuisplein, zorgt voor meer levendigheid.

Echter,
door bebouwing van de arcades wordt het wandel-/fietsgebied smaller. Dus verbiedt het fietsen geheel in het Stadshart.

Transformeer vooral naar woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens
Daar is veel behoefte aan.

Horeca zal verder toenemen maar let wel op de milieuregels (geluid/geur), vooral bij de afgifte van omgevingsvergunningen en controles.

De verbouwing tbv Primark heeft voor veel overlast en schade gezorgd. (Werken buiten de vergunde werktijden, geluid, trillingen, opslag van materiaal, etc). Toezicht en handhaving door de gemeente was onvoldoende. Dit moet beter.

De gevolgen van het bebouwen van de arcades zijn o.a. besproken met de calamiteitsdiensten zoals de brandweer en verkeerskundigen. De resterende ruimte wordt acceptabel geacht.

Het is juist dat de behoefte aan dit type woningen groot is. Reden waarom de mogelijkheid om leegstaande kantoorruimte naar woningen te transformeren wordt opgenomen. Het is echter aan de ontwikkelaar om te bepalen welk type woningen wordt gerealiseerd.

Horeca-exploitanten moeten voldoen aan de regels die voor hen gelden.

Deze opmerking wordt door gegeven aan de verantwoordelijke afdelingen.

<p>Uitbreiding aan zijde Andorralaan is ongewenst wegens ruimte voor laden/lossen vrachtverkeer. Onderdoorgangen sluiten moet in overleg met belanghebbenden. In ieder geval heeft inspreker bezwaar tegen sluiten van onderdoorgang aan Andorralaan.</p> <p>De vraag is of mogelijke jongerenwoning aan de Canadalaan de entree van het Stadscentrum aan Westwaarts verbetert. Gepleit wordt om in plaats daarvan meer groen bij het Westwaarts te realiseren en de openbare ruimte aldaar efficiënter in te richten.</p> <p>Verzocht wordt de vuilcontainers aan het Buitenom/Andorralaan te verplaatsen richting ingang van het appartementencomplex.</p> <p>Bereikbaarheid en parkeren is problematisch en aandacht wordt gevraagd voor de luchtkwaliteit. Die zal niet verbeteren met meer verkeersbewegingen.</p> <p>Gewezen wordt op mogelijke ontwikkelingen rondom het</p>	<p>Over het sluiten van diverse onderdoorgangen is overleg geweest met eigenaren van het vastgoed, verschillende gebruikers en de Brandweer. Wij menen dat het sluiten van de onderdoorgang aan het Westwaarts richting Andorralaan doorgang kan vinden omdat er in de directe nabijheid, naast de BurgerKing, een doorgang overblijft van het Westwaarts naar de Andorralaan. De mogelijke uitbreiding aan de Andorralaan gaat niet ten koste van de laad-/losruimte. Er blijft voldoende ruimte over.</p> <p>Het gebied aan de Canadalaan ligt buiten deze herziening.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat niet over de plek van vuilcontainers.</p> <p>In het kader van deze bestemmingsplanherziening wordt onderzoek gepleegd naar de met de opgenomen uitbreidingsmogelijkheden gepaard gaande toename van het aantal verkeersbewegingen, de parkeerdruk en de luchtkwaliteit. De onderzoeken moeten o.m. aantonen dat met de voorgenomen uitbreidingen de bereikbaarheid goed blijft, de parkeerbalans positief blijft en voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn toegevoegd als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.</p> <p>Wij beamen deze reactie. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom het Stadscentrum zullen in samenhang met elkaar en met deze ontwikkelingen bezien moeten worden.</p>
---	---

<p>stadscentrum. Deze moeten in samenhang worden gezien.</p>	
<p>5. Mw. Snijders, Duitslandlaan 288, 2711 BM Zoetermeer</p> <p>Vraagt aandacht voor mensen die slecht ter been zijn. Hellingbanen zijn niet te doen. Soms is de lift in de passage buiten werking.</p> <p>Door bebouwing van de arcades wordt het profiel te smal.</p>	<p>Deze opmerking nemen wij ter harte en is doorgegeven aan de betreffende afdeling die verantwoordelijk is voor het beheer en de inrichting van de openbare ruimte in het Stadscentrum. Hellingbanen voldoen echter aan de daarvoor geldende normen.</p> <p>In het Structuurplan Upgrade Stadshart is de wens opgenomen om de arcades te gaan bebouwen. Dat wordt met dit bestemmingsplan geregeld en verder uitgewerkt. Bebouwing van de arcades is voorgelegd aan verkeerskundigen en de Veiligheidsregio Haaglanden (Brandweer). Zij zijn van mening dat de verkeersruimte die resteert na bebouwing van de arcades voldoende is om het dagelijks gebruik door passanten op te kunnen vangen. Het gebruik door hulpdiensten wordt niet belemmerd. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt bebouwen van de arcades geen bezwaar.</p>
<p>6. J. de Vries, Parijsstraat 129, Zoetermeer</p> <p>Inspreker ziet graag meer zitbanken in het openbaar gebied.</p>	<p>Het aantal zitbanken en de plekken waar deze zich bevinden worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen is daarom doorgegeven aan de betreffende afdeling binnen de gemeente die verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud van het openbaar gebied.</p>

**7. Van der Kooy Groep,
Postbus 100, 2640 AC
Pijnacker**

Inspreker is eigenaar van het kantoorpand aan de Promenade 291, 293, 305, 307, 321 en 329 en Stadhuisplein 6. Nu is het nog in gebruik als kantoorpand maar op termijn wordt een transformatie naar woningen voorzien. De gemeente is op de hoogte van de plannen en aangegeven is dat de plannen zouden worden meegenomen in deze herziening.

De wens is ook om een extra verdieping op het pand te realiseren ten behoeve van woningen tot een hoogte van 16 mt. Nu is de bestaande hoogte opgenomen van 13 mt. Dit zou moeten worden aangepast.

Voorts wordt gevraagd om de kantoorbestemming niet te verwijderen, zoals in het voorontwerp is gedaan maar om deze, naast de woonbestemming, te handhaven, voor het geval de woningbouw-ontwikkeling niet doorgaat.

Inspreker heeft inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor transformatie en uitbreiding van het pand voor in totaal het realiseren van 15 woningen. Dit past in het gemeentelijk beleid om leegstaande kantoorruimte te transformeren.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze transformatie naar woningen. Daarvoor is een woonfunctie opgenomen in de planregels voor de bestaande verdiepingen.

De wens om een extra verdieping op het pand te realiseren ten behoeve van woningen is onderzocht en stedenbouwkundig akkoord bevonden. Uit een bezonningsonderzoek is gebleken dat er geen onevenredige aantasting optreedt van de bezonning van de terrassen op het Stadhuisplein, noch van de bezonning van de bestaande woningen. Het bezonningsonderzoek maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing die is gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor dit pand. Er kan worden ingestemd met het realiseren van een extra bouwlaag. In verband hiermee wordt de maximaal toegelaten bouwhoogte verhoogd naar 16 meter.

Wij zien geen noodzaak meer in het handhaven van de kantoorbestemming nu voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie naar woningen inmiddels de omgevingsvergunning is verleend. De kans dat hier ooit nog kantoren worden gerealiseerd, is daarmee zo goed als nihil geworden. Bovendien wordt met het verwijderen van de kantoorbestemming bijgedragen aan de opgaven om het overschot aan (leegstaande) kantoorruimten in het Stadscentrum en Zoetermeer te verminderen.

Planaanpassing:

De bouwhoogte van 13 meter wordt gewijzigd naar 16 meter.