

## B&W voorstel

<b>Onderwerp Zaakid</b>	Collegevoorstel BP partiële herziening Stadscentrum Dorpsstraat 0637201769
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	dhr.drs. T. Eisenburger <a href="mailto:t.eisenburger@zoetermeer.nl">t.eisenburger@zoetermeer.nl</a> 079-3469404
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Rosier
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Wethouder Paalvast

<b>Behandelschema</b>	B&W vergadering: 8 mei 2018						
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>							
<b>Programma(s)</b>	Programma 7 Inrichting van de stad						
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Elektronische bekendmaking</b>	<b>Hamerstuk</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Eerdere besluitvorming</b>	29 maart 2016 Voorontwerp 1 <sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat
<b>Samenvatting</b>	<p>Dit bestemmingsplan betreft een partiële (gedeeltelijke) herziening van de bestemmingsplannen "Stadscentrum/Dorpsstraat" uit 2013 en "Stadscentrum-Zuid" uit 2013.</p> <p>Met deze herziening worden de plannen voor de Upgrade Stadshart juridisch-planologisch geregeld zoals het bebouwen van de arcades, het uitbreiden van detailhandel op verschillende plekken en het transformeren van leegstaande kantoorverdiepingen naar andere functies, zoals wonen of detailhandel.</p> <p>Het stadhuiscomplex wordt opnieuw bestemd met de nieuwe functies als horeca en het museum. Er wordt een aangepaste evenementenregeling opgenomen voor de Markt e.o.</p> <p>De maximering van de hoeveelheid toegestane m2 horeca in het Stadscentrum wordt losgelaten.</p> <p>De reacties uit de samenspraak en het verplichte overleg ex art. 1.3.1 Bro met instanties zijn opgenomen en beantwoord in bijgaande Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties.</p> <p>Daarin wordt o.a. uitgebreid ingegaan op het negatieve advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.</p> <p>Aangezien de plannen voor het Stadscentrum goed zijn onderbouwd</p>

	<p>met een rapport van BRO, gezien de aanpassingen die nog aan de onderbouwing zijn toegevoegd, gezien het beleid van de provincie en het positieve advies van de MRDH zien wij voldoende redenen om gemotiveerd af te wijken van het advies van de Adviescommissie detailhandel.</p> <p>Tevens dient een Besluit Hogere waarde geluid genomen te worden voor de nieuwe woningen die in leegstaande kantooverdiepingen mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ontwerp van de herziening en deze gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.</p>
<b>Bijlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties</li> <li>-Ontwerpbesluit Hogere waarde geluid</li> <li>-Ontwerp bestemmingsplan partiële herziening "Stadscentrum/ Dorpsstraat"</li> </ul>

# Te nemen besluit

1. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan de ontwerp 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Dit besluit is gebaseerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen in paragraaf 5.1 van de plantoelichting (bijlage 1). Bij dit besluit is rekening gehouden met relevante criteria genoemd in bijlage III bij de mer-richtlijn;
2. Mededeling doen van deze beslissing genoemd onder 1 overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.17, lid 5 van de Wet milieubeheer;
3. Instemmen met het gemotiveerd afwijken van het advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, zoals opgenomen in de Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties;
4. Instemmen met de Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties;
5. Instemmen met ontwerp-besluit Hogere waarde geluid en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen;
6. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening “Stadscentrum/Dorpsstraat” met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00044-0002 en dit in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening “Stadscentrum/Dorpsstraat” op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen, waarin onder meer wordt opgenomen:
  - de aangepaste evenementenregeling voor de Markt e.o.;
  - uitbreiding van detailhandel met 12.500 m<sup>2</sup> bvo;
  - aangepaste horecaregeling voor het Stadscentrum en Dorpsstraat,
7. Het ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening “Stadscentrum/Dorpsstraat” met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
8. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro.

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Op 29 maart 2016 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp van de 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat” en de samenspraakprocedure.

Met deze herziening worden de ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van de uitvoering van de Visie Binnenstad (Upgrade Stadshart) juridisch/planologisch geregeld.

De samenspraakreacties, en de reacties uit het verplichte vooroverleg met instanties zijn gebundeld en van een antwoord voorzien in bijgaande Nota van Beantwoording Samenspraak- en Overlegreacties. Met inachtneming van onder meer het gestelde in die Nota is nu een ontwerp bestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat opgesteld. Tevens is een aantal ontwikkelingen, die sinds die tijd het licht hebben gezien, meegenomen in deze herziening, zoals de ontwikkelingen op het Stadhuisplein en het StadsForum alsmede de ontwikkelingen voortvloeiend uit de Visie Centraal Park Dobbe.

De reden waarom er relatief lange tijd zit tussen het voorontwerp en het ontwerp is gelegen in de discussie en het besluitvormingstraject omtrent het al dan niet doorgaan van de HOM. Eventuele doorgang van de HOM zou namelijk consequenties hebben voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Momenteel wordt een begin gemaakt met de evaluatie van de Visie Binnenstad. In overleg met de projectleiding Visie Binnenstad is er voor gekozen om niet te wachten op de resultaten uit die evaluatie. In dat geval zouden de rapportages die dienen ter onderbouwing van deze herziening weer verouderd raken. Daarbij komt dat verschillende ontwikkelingen wachten op vaststelling van dit bestemmingsplan. Langer uitstel is daarom niet wenselijk.

Voorgesteld wordt nu om in te stemmen met de Nota van Beantwoording Samenspraak- en Overlegreacties en het ontwerp bestemmingsplan, zodat de formele procedure van start kan gaan met het ter inzage leggen van het ontwerp. Hiertegen kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend worden.

### *Wet milieubeheer en Besluit m.e.r.*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de ontwikkeling ook getoetst worden aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hierin is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Met deze planherziening wordt een stedelijk ontwikkelingsproject gerealiseerd door transformatie van leegstaande kantoorruimte naar onder meer maximaal 350 woningen en 12.500 m<sup>2</sup> bvo detailhandel. De drempel voor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht ligt op 2.000 woningen of 200.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent dat de drempels niet worden overschreden.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is of niet. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Die afweging is gemaakt en is hieronder opgenomen.

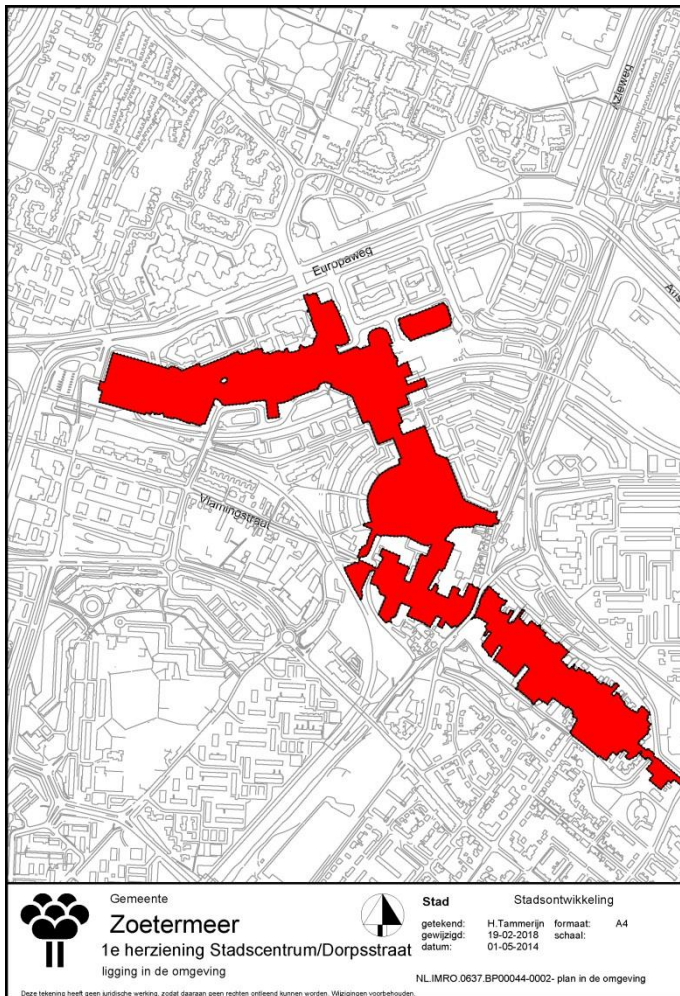
### *Crisis- en herstelwet*

Aangezien meer dan 12 woningen mogelijk worden gemaakt is de Crisis- en herstelwet van toepassing op dit plan. Dit heeft enkele gevolgen voor de rechtsbescherming van belanghebbenden ná de vaststellingsfase.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

Dit bestemmingsplan betreft een partiële (gedeeltelijke) herziening van de bestemmingsplannen "Stadscentrum/Dorpsstraat" uit 2013 en "Stadscentrum-Zuid" uit 2013.

Hieronder is een afbeelding van het plangebied opgenomen.



**Figuur 1 Plangebied**

Deze herziening van het bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat" is noodzakelijk om de volgende ruimtelijke ontwikkelingen uit de Upgrade Stadshart mogelijk te maken en planologisch te regelen.

### Arcades

De arcades in de hoofdroute aan Westwaarts en Promenade mogen worden bebouwd.

### Transformatie

De leegstaande kantoorverdiepingen boven de winkels mogen onder voorwaarden getransformeerd worden naar wonen, detailhandel, leisure of dienstverlening. Het aantal woningen en de hoeveelheid detailhandel die toegevoegd mag worden, is gemaximeerd.

### Horeca

In het huidige bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat” (2013) is nog een maximum opgenomen ten aanzien van het aantal m2 horeca dat in het Stadshart mag worden toegevoegd. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat de aantrekkingskracht van het Stadshart voor nieuwe horeca is toegenomen. Zo hebben zich recentelijk diverse nieuwe horecavoorzieningen gevestigd in het Stadshart, zowel horeca met een specifieke winkel ondersteunende functie (voornamelijk daghoreca) als zelfstandige horeca die zich ook richt op de avonduren. Daarmee is het maximum uit 2013 al overschreden.

Dit is onder meer het gevolg van het aantrekken van de economie en de investeringen die in het kader van de Visie Binnenstad de afgelopen jaren zijn gedaan om de aantrekkelijkheid en positie van de binnenstad te versterken. De verwachting is dat zowel vraag als aanbod van nieuwe horecavoorzieningen in de komende jaren nog verder zal toenemen, ook vanwege de verdere groeiambities van de stad (Schaalsprong). In de vastgestelde Horecavisie 2017 is het Stadshart aangeduid als horeca ‘hot spot’. Verdere toevoeging van horeca binnen dit gebied is gewenst. Om daarvoor de benodigde ruimte en flexibiliteit te bieden wordt in deze herziening het maximum aan toegestane m2 horeca voor het Stadshart losgelaten. Hiermee kan beter en sneller ingespeeld worden op nieuwe horeca ontwikkelingen en kan de vraag naar en het aanbod aan horeca in de binnenstad beter in evenwicht gebracht worden. Bovendien wordt hiermee meer ruimte geboden voor diversiteit in het aanbod en kan een verdere bijdrage geleverd worden aan de algehele aantrekkelijkheid van dit gebied.

Wel zien we de afgelopen 2 jaar dat de uitbreidingsruimte voor horeca snel wordt ingevuld door nieuwe horecabedrijven waardoor sneller dan verwacht de ruimte uit de Horecavisie wordt gebruikt. De snelle ontwikkeling van de horeca in het Stadscentrum vormt dan ook aanleiding om de Horecavisie eerder te gaan evalueren, waarbij rekening zal moeten worden gehouden met de gevolgen van de Schaalsprong. Daar wordt in de Horecavisie 2017 nog geen rekening mee gehouden.

Verder spreekt de Horecavisie 2017 weliswaar een voorkeur uit voor kleinere horecaconcepten maar sluit het grotere concepten niet uit, zeker niet als er sprake is van een afwijkend concept dan reeds aanwezig (en in die zin een verrijking zou vormen van het aanbod).

Voor de Dorpsstraat is in de vastgestelde Horecavisie 2017 de hoeveelheid toegestane m2 horeca uitgebreid met 2.000 m2 zodat hier ruimte wordt gecreeërd voor nieuwe concepten in bijvoorbeeld het oude stadsmuseum en de voormalige Kwikfit-locatie. Tevens is er een actuele horeca-inventarisatie van de Dorpsstraat opgenomen zodat bekend is hoeveel uitbreidingsruimte resteert.

### Detailhandel

Door bebouwing van de arcades, transformatie van kantoorverdiepingen en door verschillende kleine uitbreidingen verspreid door het Stadscentrum kan een gewenste uitbreiding plaatsvinden van detailhandel. Dit is nodig om de voorzieningen voor een groeiende stad zowel kwantitatief als kwalitatief op peil te houden. Tevens kunnen zo overbodige, leegstaande kantoorruimtes uit de markt gehaald worden.

Op basis van het behoefteonderzoek van BRO (zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) is een totaal aantal m2 uitbreidingsruimte voor detailhandel in het Stadscentrum berekend van ca. 19.400 m2 bvo.

Er is gekozen om een deel hiervan te benutten voor dit plangebied als maximale uitbreidingsruimte voor detailhandel, zijnde 12.500 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee kunnen de plannen voor het Stadscentrum gerealiseerd worden en blijft er nog ruimte over voor mogelijke toekomstige detailhandels ontwikkelingen buiten het plangebied. (Bijvoorbeeld locatie politie/brandweer of Denemarkenlaan)

Hoe wordt de 12.500 m<sup>2</sup> bvo ingezet?

Volgens afspraak met Unibail-Rodamco wordt in deze herziening bij recht mogelijk gemaakt om de arcades uit te breiden, de onderdoorgangen te bebouwen, achterzijde Plaats en Westwaarts, en overbrugging van het Onderlangs nabij Warande en WE te realiseren. Totaal 2.566 m<sup>2</sup> bvo.

Op de verdiepingen worden rechtstreeks uitbreidingen mogelijk gemaakt op achterzijde Plaats en Westwaarts, verdieping op Westwaarts 29 en achterzijde Hema. Totaal 1.660 m<sup>2</sup> bvo.

In de Stadshartpassage ligt volgens het vigerende bestemmingsplan nog ruimte om ca. 1.400 m<sup>2</sup> bvo toe te voegen door (delen van) de huidige verkeersruimte te bebouwen. Dat moet worden meegenomen.

In totaal wordt er zodoende 5.626 m<sup>2</sup> bvo rechtstreeks, aan uitbreiding mogelijk gemaakt.

Het restant van 6.874 m<sup>2</sup> bvo (12.500 m<sup>2</sup> - 5.626 m<sup>2</sup> = afgerond 6.900 m<sup>2</sup> bvo) kan zodoende worden opgenomen in de planregels als zijnde het maximum aan detailhandel dat daarnaast nog kan worden benut in het Stadscentrum voor transformatie van leegstaande kantoorruimte op de verdiepingen, en voor eventuele toevoeging detailhandel in het Stadhuiscomplex.

#### Motivatie Ladder voor duurzame verstedelijking

In hoofdstuk 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de motiveringsplicht opgenomen voor uitbreiding van de hoeveelheid detailhandel. Ook de provinciale Verordening Ruimte verwijst naar deze verplichte motivering. De motivering is grotendeels gebaseerd op de hiervoor reeds genoemde rapportage van BRO waarin de in dit plan opgenomen uitbreiding van 12.500 m<sup>2</sup> bvo detailhandel ruimschoots past.

De rapportage is voorgelegd aan de MRDH. De MRDH heeft ingestemd met de conclusies van het rapport en positief geadviseerd over de voorgenomen uitbreiding. Regionale afstemming is hiermee geborgd.

Vervolgens is verplicht advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Zij heeft echter negatief over de rapportage geadviseerd omdat ze vragen had over gehanteerde uitgangspunten en methoden. Er was geen overleg hierover mogelijk noch kon een toelichting op de plannen en het rapport worden gegeven.

In de bijgevoegde Nota Beantwoording Samenspraak- en Overlegreacties wordt uitgebreid ingegaan op o.a. de reactie van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

Het komt er op neer dat de gemeente, gezien de gedegen reactie van BRO op het negatieve advies, en na overleg met de provincie Zuid-Holland hierover, van mening is dat de gewenste uitbreiding van detailhandel op de juiste wijze en voldoende met goede argumenten en feitelijke onderzoeksresultaten is onderbouwd. Het advies is wel aanleiding om nog een aantal aanpassingen in hoofdstuk 4.7 van de toelichting op te nemen. Aangezien de Provinciale Verordening Ruimte geen instemming doch slechts advies verlangt van de Adviescommissie, en de Adviescommissie zelf ook stelt dat er gemotiveerd mag worden afgeweken van het advies, wordt voorgesteld om in te stemmen met de reactie van BRO op het advies zoals is opgenomen in de Nota van Beantwoording en het bestemmingsplanproces te vervolgen.

#### Diverse bouwmogelijkheden

1. Een aantal poorten en onderdoorgangen die veelal donker, vies en sociaal onveilig zijn, mogen bebouwd worden.

2. Aan diverse achterkanten (Westwaarts, bij McDonalds) mag bebouwing worden toegevoegd om winkelruimte te vergroten en/of om een fraaier gevelbeeld te verkrijgen (bijvoorbeeld aan De Plaats).
3. Het horecapaviljoen op Burg. Wegstapelplein is opgenomen op de plankaart.
4. De nieuwe fietsenstalling voor gemeentepersoneel Frankrijklaan is opgenomen.
5. Er is overeenstemming bereikt met Unibail-Rodamco inzake het plan voor overkluizing van het Onderlangs ter plaatse van de Warande. Deze nieuwe bebouwing is opgenomen in het bestemmingsplan.

#### Wijzigingsbevoegdheden

Een aantal ontwikkelingen wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar kan alleen worden gerealiseerd na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dat is met name gedaan omdat er bijvoorbeeld nog geen overeenkomst met initiatiefnemer is omtrent het kostenverhaal. Er kunnen ook andere voorwaarden zijn waar nog aan moet worden voldaan. In principe zijn de ontwikkelingen akkoord maar de wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast als aan de voorwaarden is voldaan. Het betreft :

1. Transformatie van kantoorverdiepingen boven de AH XL (Westwaarts) naar wonen. Het wonen is hier niet rechtstreeks mogelijk gemaakt omdat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er nog belemmeringen zijn vanwege het geluid afkomstig van de parkeergarage. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als uit een nader akoestisch onderzoek blijkt dat door het treffen van specifieke bouwkundige maatregelen kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
2. Bebouwen van de arcades bij Stadshartpassage. Aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is met de eigenaar van het gebouw, is de economische haalbaarheid nog niet verzekerd. Dit is wel een vereiste om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen.
3. Overkluizing van Onderlangs ter plaatse van de WE. Aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is met de eigenaar van het gebouw, is de economische haalbaarheid nog niet verzekerd. Dit is wel een vereiste om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen.

#### Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

- Uitbreiding plangebied
- Het plangebied is uitgebreid met het Stadhuisplein en het grootste deel van het stadhuiscomplex. Zodoende zijn de liftschachten op het Stadhuisplein planologisch geregeld. Tevens zijn de nieuwe functies in het StadsForum, zoals horeca, museum en wonen in een deel van de toren, geborgd. Ook de nieuwe fietsenstalling voor gemeentepersoneel aan de Frankrijklaan is opgenomen. Het te slopen gebouwdeel Markt 10 wordt niet meegenomen. Hier wordt een separate procedure voor gevolgd.
  - het plangebied is uitgebreid met een deel van de bebouwing aan de Dorpsstraat omdat, op basis van de nieuwe vastgestelde Horecanota, het aantal m<sup>2</sup> toegestane horeca in de Dorpsstraat is uitgebreid met 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Er is een nieuwe regeling opgenomen voor het gemeentelijk pand 't Oude Huys', Dorpsstraat 7. In verband met de verplaatsing van het daarin gevestigde museum en de voorgenomen verkoop van het pand is de bestemming Centrum-3 van toepassing verklaard met de aanduiding 'horeca'. Dit biedt de mogelijkheid om het pand in eerste instantie in zijn geheel met een horecafunctie te verkopen.
  - Er is een nieuwe regeling opgenomen voor de voormalige KwikFit-locatie, Vlamingstraat 1-3, zodat het Centrum voor Beeldende Kunst aldaar gevestigd kan worden, in combinatie met een zelfstandige horecamogelijkheid.



### Centraal Park Visie Dobbe

- Als gevolg van de vastgestelde visie “Centraal Park Visie Dobbe” is het Nicolaasplein opnieuw bestemd. De mogelijkheden voor de bouw van 3 appartementengebouwen en een parkeergarage op/onder het Nicolaasplein zijn geschrapt en het plein is nu bestemd voor Verkeers-/verblijfsdoeleinden, bevat een regeling voor de gerealiseerde overkapping en de evenementenregeling voor de Dorpsstraat wordt van toepassing verklaard op het Nicolaasplein.

### Evenementenregeling

- Het plangebied is uitgebreid met de Markt/Marseillepad/Dobbe-eiland/Dobbe vanwege de gewenste aanpassing van de evenementenregeling voor de Markt e.o.  
Als gevolg van de Visie Binnenstad en de gemeentelijke wens om het Stadscentrum van Zoetermeer beter te positioneren, meer bruis en meer evenementen in de Binnenstad te bewerkstelligen, zien we momenteel een stijging van het aantal aangevraagde evenementen op en rond de Markt. Dit komt mede omdat het Stadhuisplein niet meer beschikbaar is als evenemententerrein voor de grotere evenementen.  
Daarnaast geeft een aantal organisatoren aan dat er meer dan 1.000 bezoekers zijn te verwachten terwijl achteraf blijkt dat dit aantal niet wordt gehaald. Toch gaan deze evenementen ten koste van het maximum aantal toegestane ‘grote’ evenementen. Onder meer hierdoor is het maximum aantal toegestane ‘grote’ evenementen op de Markt (zijnde 10) in 2017 overschreden.  
Zonder aanpassing van de regeling zal telkens bij elk evenement dat niet past in de regeling, een separate afweging moeten worden gemaakt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is niet wenselijk, noch voor omwonenden, noch voor de gemeente en aanvrager.  
Volgens de oude regeling zijn maximaal 26 kleine evenementen (max. 1.000 bezoekers en max. 2 dagen) en 10 grote evenementen toegestaan (1.000 tot 15.000 bezoekers en max. 5 dagen) op de Markt.

Voorgesteld wordt om het aantal bezoekers van een ‘klein’ evenement te verhogen van 1.000 naar 2.500 bezoekers. Zodoende vallen meer evenementen onder de noemer ‘klein’. Gezien de ruime afmetingen van de Markt e.o. kan bij een bezoekersaantal van 2.500 nog steeds van een ‘klein’ evenement gesproken worden, zeker in verhouding tot de maximale capaciteit van 15.000 bezoekers. Het (bestaande) maximum toegestane aantal ‘kleine’ evenementen van 26 wordt niet vergroot.

Daarnaast wordt voorgesteld om het aantal ‘grote’ evenementen te verhogen van 10 naar maximaal 15. Dit is naar verwachting voldoende om het jaarlijkse aantal grote evenementen te kunnen toestaan.

De maximale duur van de kleine en grote evenementen op de Markt blijft ongewijzigd, met uitzondering van 1 evenement dat langer mag duren (maximaal 30 dagen). Zodoende kan een evenement zoals de Winterfair georganiseerd worden. Gebleken is bij de vergunningverlening van de Winterfair 2017 dat een dergelijk evenement ruimtelijk aanvaardbaar is.

In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.6) wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze aanpassingen.

Er is een kleine kans op planschade als gevolg van deze wijziging. Gezien de beperkte uitbreiding van het aantal evenementen op het totaal dat reeds is toegestaan, is het risico op gerechtvaardigde planschadeclaims, die boven het eigen risico uitkomen, laag.

### Bioscoop/theatercomplex

- Het plangebied is uitgebreid met het bioscoop-/theater-/parkeergaragecomplex aan de Luxemburglaan. Vanwege het vergunnen van horecazaken Shabu Shabu en Stage, alsmede Sir Winston (leisure), zijn deze nieuwe functies opgenomen. Ook is de

toegestane bouwhoogte gedeeltelijk verhoogd naar 25 mt in verband met een vergunning voor het noodzakelijk verhogen van de toneeltoren.

Woningen Stadhuisplein boven restaurant Pavarotti.

- De omgevingsvergunning voor de bouw van 18 appartementen, door middel van transformatie van de leegstaande kantoorverdiepingen en het toevoegen van een extra verdieping boven restaurant Pavarotti aan het Stadhuisplein 6, is ook opgenomen.

#### Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties.

De reacties uit de Samenspraak en het verplichte vooroverleg zijn gebundeld en beantwoord in bijgevoegde Nota. Als een reactie aanleiding is voor aanpassing van het voorontwerp, is dat aangegeven.

#### Ontwerp besluit Hogere Waarde Geluid

In het bestemmingsplan zijn een aantal woningbouwmogelijkheden opgenomen in de bestaande verdiepingen (hoofdzakelijk transformatie van leegstaande kantoren). Een aantal locaties wordt echter iets te hoog belast met weg- en /of spoorweggeluid op de buitengevel. Hiervoor dient een hogere waarde te worden vastgesteld, na een belangenafweging. Daarom is bijgevoegd ontwerpbesluit Hogere waarde geluid opgesteld waarin de belangenafweging en de hogere waarden zijn opgenomen.

Zonder dit besluit kan er geen medewerking worden verleend aan de transformatie naar woningen.

#### M.e.r.-beoordelingsbesluit

In de plantoelichting is in paragraaf 5.1 een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, er geen belangrijke negatieve gevolgen zullen optreden voor het milieu. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voorgesteld wordt dan ook te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

#### **Financiën**

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is o.m. aangewezen als bouwplan:

- a. De bouw van één of meer woningen;
- b. etc...

In het onderhavige bestemmingsplan is in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1, onder a, Bro voorzien. Tevens geldt voor bepaalde gronden een wijzigingsbevoegdheid.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de exploitatie 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 en bouwplannen vast te stellen, en;

*datum print:* dinsdag 15 mei 2018

3. het stellen van eisen van 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.

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorgenomen, zijn eigendom van derden. Met een deel van deze eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met die eigenaren waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, zijn de ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar via een wijzigingsbevoegdheid.

Eén van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente. Alleen als onder meer aan die voorwaarde is voldaan kan de bestemming gewijzigd worden

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor te bereiden.

### **Samenspraak en Communicatie**

Op 29 maart 2016 is op grond van artikel 2, lid 4 van de Samenspraakverordening besloten om samenspraak te houden op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit besluit is gepubliceerd op 7 april 2016 op de gemeentelijke website, het Streekblad en het digitale Gemeentebled.

Van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het samenspraakbesluit is geen gebruik gemaakt.

Op 7 april 2016 heeft ook de aankondiging plaatsgehad van de verplichte kennisgeving ex artikel 1.3.1. Bro.

Gedurende een periode van zes weken, van 8 april 2016 tot en met 19 mei 2016, bestond de mogelijkheid om samenspraakreacties op het voorontwerp in te dienen. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties. Zie bijlage.

Van de mogelijkheid om tegen het samenspraakbesluit bezwaar te maken is geen gebruik gemaakt.

Op 21 april 2016 is in het kader van de samenspraakprocedure een inloopavond georganiseerd waarvoor alle bewoners en gebruikers van het Stadshart zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond konden de plannen worden ingezien, vragen worden gesteld, een toelichting worden verkregen en reacties worden ingediend.

Op 29 maart 2016 is ook besloten om het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. Bro te zenden aan de overleginstanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de reeds genoemde Nota van Beantwoording Samenspraak- en overlegreacties.

Tevens is besloten op 29 maart 2016 om het voorontwerp te zenden naar de raadscommissie Stad met de vraag om aandachtspunten mee te geven. Er zijn geen aandachtspunten ontvangen.

Medio 2017 is gebleken dat de regionale afstemming over de toename van het aantal m2 detailhandel op regionaal niveau diende plaats te hebben in de nieuw opgerichte Metropool Regio Den Haag-Rotterdam (MRDH). Op 22 september 2017 heeft de Bestuurscommissie

Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH ingestemd met de uitbreiding van detailhandel in het Stadshart Zoetermeer.

Vanwege het voornemen om een generieke omgevingsvergunning te verlenen voor het aantal evenementen op de Markt e.o., en de aanpassing van de evenementenregeling in het bestemmingsplan, is een informatiebijeenkomst georganiseerd in februari 2018 voor omwonenden van de Markt. Daarbij is uitgelegd dat er meer aanvragen voor evenementen zijn in 2018, waarom de gemeente meer evenementen wil toelaten op de Markt dan nu in het bestemmingsplan zijn toegestaan en dat daarom de regeling in het bestemmingsplan wordt aangepast.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de beantwoording van de Samenspraak- en overlegreacties. Ook wordt voorgesteld in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd worden voor zes weken. Hierbij krijgt een ieder de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De gemeenteraad zal deze zienswijzen betrekken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Duurzaamheid**

nvt

#### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

nvt

#### **Rapportage en evaluatie**

nvt

#### **Begrotingswijziging**

nvt