

Raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o.
Zaaknummer -2015-000528
Documentnummer DOC-2015-003784
Versie
Auteur mw. mr S.S. van Stuivenberg
s.s.van.stuivenberg@zoetermeer.nl
079-3469749
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n) Kuiper, T.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	<p>Raadsbesluit 17 november 2005: Samenwerkingsovereenkomst Palenstein 2005.</p> <p>Raadsbesluit 2 juli 2012: Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst (Allonge) en de gemeente heeft samen met woningcorporaties de "Wijkvisie Palenstein" opgesteld.</p> <p>22 april 2013: vaststelling bestemmingsplan "Palenstein" door de gemeenteraad.</p> <p>2 juli 2014: <u>raadsmemo stand van zaken Palenstein</u>.</p> <p>23 september 2014: B&W brief over principebesluit tot medewerking.</p> <p>19 maart 2015: <u>raadsmemo partiële herziening bestemmingsplan Palenstein</u>.</p> <p>Op 21 april 2015 heeft B&W besloten:</p> <ul style="list-style-type: none">• in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o.;• geen inspraak te verlenen;• het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.
Samenvatting	<p>Op verzoek van woningcorporatie De Goede Woning wil de gemeente Zoetermeer meewerken aan een gedeeltelijke herziening van bestemmingsplan Palenstein.</p> <p>Hiermee wordt voorzien in enkele nieuwe inzichten:</p> <ul style="list-style-type: none">• De beperking van maximaal 1 supermarkt in het winkelcentrum dient te vervallen zodat, binnen de maximaal toegestane m² detailhandel, meer dan één supermarkt kan worden gerealiseerd;• De bouw van zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogelijk maken, bijvoorbeeld ter plaatse van de J. van Beierenlaan, in plaats van uitsluitend nieuwe appartementen;

	<ul style="list-style-type: none"> • Door de gefaseerde ontwikkeling zal de periode, waarin de oude en nieuwe voorzieningen naast elkaar bestaan, mogelijk langer zijn dan de toegestane één jaar. In verband hiermee dient de termijn waarin de oude en de nieuwe voorzieningen naast elkaar mogen bestaan te worden gewijzigd in maximaal twee jaar. <p>Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met het plan en is er één zienswijze ingediend.</p> <p>De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.</p>
Bijlagen + locatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toelichting en regels bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o. 2. Plankaart 3. Nota Zienswijzen 4. Nota van Aanpassingen

Raadsbesluit nr. DOC-2015-003784

Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o.

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 september 2015

besluit

1. De zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen (bijlage 3);
3. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Partiële herziening Winkelcentrum Croesinckplein e.o., zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen (bijlage 4);
4. Het bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o. ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00057-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_ NL.IMRO.0637.BP00057 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o. op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage 2 (plankaart);
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, winkelcentrum Croesinckplein e.o. met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
7. De indiener van de zienswijze van de besluiten 1 t/m 6 in kennis stellen;
8. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, zal dit worden gedaan via de gronduitgifte;

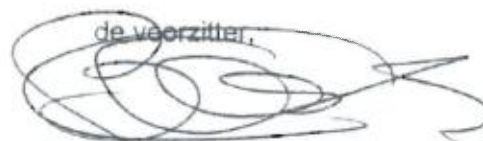
Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 5 oktober 2015

de griffier,

drs. J. Kleinhesselink

de voorzitter,



Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op verzoek van woningcorporatie De Goede Woning, ontwikkelaar van o.a. het nieuwe winkelcentrum in Palenstein, wil de gemeente Zoetermeer meewerken aan een gedeeltelijke herziening van bestemmingsplan Palenstein.

Herstructurering Palenstein

In 2012 heeft de gemeente Zoetermeer in samenwerking met de woningcorporaties en bewoners de 'Wijkvisie Palenstein' opgesteld. In de wijkvisie wordt voor het middendeel van de woonwijk (de hoogbouw) een omvangrijke herstructurering voorzien, waarvan een deel in uitvoering is, of inmiddels is gerealiseerd. De herstructureringsopgave bestaat uit de sloop, herplaatsing en ontwikkeling van verschillende functies die de gemeente in samenspraak met vooral woningcorporaties uitvoert.

De noodzaak tot herstructurering ligt in het feit dat het huidige woningaanbod en voorzieningen niet meer aansluiten bij de behoefte en dat de bebouwing deels verouderd is. De nieuwe wijkopzet voorziet in meer ruimte voor laagbouw, een grotere mix van woningtypes en vernieuwing van het winkelcentrum.

Bestemmingsplan 'Palenstein' (2013)

In 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Palenstein' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de hierboven beschreven herstructurering van de wijk. In dat bestemmingsplan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de vervanging van de grootschalige appartementencomplexen door eengezinswoningen en nieuwe appartementen en de verplaatsing en uitbreiding van het winkelcentrum 'Croesinckplein' vastgelegd.

De ontwikkelplannen van De Goede Woning passen voor een ondergeschikt deel niet in dit bestemmingsplan, vandaar dit voorstel voor een partiële herziening.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Partiële herziening bestemmingsplan

Bij de uitwerking van de plannen voor het winkelcentrum 'Croesinckplein' en de nieuwe woningen ter plaatse van de J. van Beierenlaan is gebleken dat de regels van de bestemming 'Gemengd-1' van het bestemmingsplan geen ruimte bieden om te voorzien in enkele nieuwe inzichten:

- De beperking van maximaal 1 supermarkt in het winkelcentrum dient te vervallen zodat, binnen de maximaal toegestane m², meer dan één supermarkt kan worden gerealiseerd;
- De bouw van zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogelijk maken, bijvoorbeeld ter plaatse van de J. van Beierenlaan, in plaats van uitsluitend nieuwe appartementen;
- Door de gefaseerde ontwikkeling zal de periode, waarin de oude en nieuwe voorzieningen naast elkaar bestaan, mogelijk langer zijn dan de toegestane één jaar. In verband hiermee dient de termijn waarin de oude en de nieuwe voorzieningen naast elkaar mogen bestaan te worden gewijzigd in twee jaar.

Door middel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Palenstein', worden de regels van de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 4) gedeeltelijk gewijzigd, zodat deze nieuwe inzichten kunnen worden gefaciliteerd. Alle overige regels van het bestemmingsplan met betrekking tot de gebruiks- en bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd van kracht.

Op 21 april 2015 heeft B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Het plan heeft ter inzage gelegen van 1 mei tot en met 11 juni 2015.

Op 26 mei 2015 heeft de provincie aangegeven dat het plan voldoet aan hun richtlijnen en uitgangspunten, dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid en dat er voor hun dan

ook geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Op 11 juni 2015 heeft de heer Vossen van Juridisch Adviesbureau Vossen namens winkeliersvereniging Dorpscentrum Zoetermeer alsmede de vereniging Bedrijfs Onroerend Goed Oud Zoetermeer een pro forma zienswijze ingediend, die zij hebben aangevuld per brief d.d. 22 juni 2015. In de nota zienswijzen (bijlage 3) geven wij een reactie op hun zienswijze.

De besproken onderwerpen zijn een duidelijker omschrijving van het maximaal aantal toegestane m² detailhandel, het vermelden van de inzichten die hebben geleid tot deze herziening van het plan, het laten vervallen van de eis dat er maximaal één supermarkt is toegestaan en de communicatie met de cliënten.

Ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast (zie bijlage 4 Nota van Aanpassingen). Deze aanpassingen leiden niet tot een andere strekking van het plan.

Financiën

Met verschillende partijen werkt de gemeente al lange tijd samen aan de herstructurering van Palenstein. In dit kader zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt omtrent de benodigde financiering van projecten. Het verhaal van kosten (van grondexploitatie) is verzekerd via de gesloten samenwerkingsovereenkomst met allonge en de legesverordening. Bovendien zijn in deze overeenkomst tevens eisen gesteld aan de fasering en zijn locatie-eisen gesteld.

Samenspraak en Communicatie

In de raadsmemo Aankondiging partiële herziening Palenstein van 19 maart 2015 hebben wij reeds gemotiveerd dat het college voornemens is om geen inspraak op te nemen in de procedure gelet op de beperkte wijziging en het feit dat het bestemmingsplan recent is vastgesteld na een participatietraject met de wijk over de wijkvisie en inspraak over het bestemmingsplan. Partijen zijn het eens over de noodzaak om een nieuw winkelcentrum te realiseren. Deze handelswijze sluit aan bij de Inspraak- en Participatieverordening Zoetermeer. Wel is het uiteraard in de periode van ter inzage legging mogelijk om zienswijzen in te dienen.

De bouwplannen van De Goede Woning verkeren nu in de haalbaarheidsfase. De Goede Woning is in gesprek met winkeliers die zich willen vestigen in het te ontwikkelen winkelcentrum. Tevens vinden er gesprekken plaats tussen De Goede Woning, de gemeente en Dorpsstraatwinkeliers, die vragen hebben over het te ontwikkelen winkelcentrum. In de tweede helft van 2015 besluit De Goede Woning of ze van start gaan. Bij een positief besluit wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en wordt een participatietraject met de buurt gestart. Onderdeel hiervan is onder andere een informatieavond waar de plannen worden gepresenteerd en waar de buurtbewoners kennis kunnen nemen van de conceptbouwplannen. Deze informatie zal tevens worden gedeeld via de Palenstein website en Palensteinkrant. De conceptbouwplannen zullen worden besproken tijdens forumbijeenkomsten in Palenstein en op de Dag van Palenstein.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging
Niet van toepassing



MOTIE

Nr.

VERGADERING RAAT, G.L.C.

- 5 OKT. 2015

aangenomen

Dorpsstraat positieve stimulans geven

De Gemeenteraad van Zoetermeer in vergadering bijeen op 5 oktober 2015,

Constaterende dat:

- ✦ De "Dorpsstraat" een zienswijze heeft op de herziening bestemmingsplan Palenstein;
- ✦ De "Dorpsstraat" zich zorgen maakt over de negatieve invloed op de kopersstroom.

Overwegende dat:

- ✦ De Dorpsstraat ons ter harte gaat, en een positieve stimulans kan gebruiken;
- ✦ De Toekomstvisie Dorpsstraat Zoetermeer pas recent in concept uitgebracht is;
- ✦ De huidige supermarkt in de Dorpsstraat in deze visie te beperkt wordt gevonden.

Verzoekt het College:

- ✦ In overleg te treden met de Dorpsstraat om te bezien op welke wijze het mogelijk is de Dorpsstraat te faciliteren door één of enkele volwaardige supermarkten of andere voorzieningen als klantentrekkers in (of in de onmiddellijke nabijheid van) de Dorpsstraat te huisvesten waarmee een positieve stimulans aan de Dorpsstraat te geven is;
- ✦ De voor- en nadelen ervan in kaart te brengen;
- ✦ Een tijdspad aan te geven bij de faciliterende mogelijkheden;
- ✦ En de raad daarover te berichten vóór de bespreking van de Toekomstvisie.

of gelijktijdig met

En gaat over tot de orde van de dag,

Marijke van der Meer (Zó!)

Willem Bos (D66)

Cora Huijbens (D66)

Ram Fatingan (PvdA)

Marcel van der Tol (GL)

Ingeborg ter Laak (CDA)

Jan Lobel (LHN)

Klaas Schra (CU-SEP)