

GEZIEN

Stads- en gemeentebestuur van
Bouw- en Woningtoezicht
te Zoetermeer

Ruimtelijke onderbouwing “voormalige spar-locatie”

Stads- en gemeentebestuur van
Bouw- en Woningtoezicht
te Zoetermeer
Afd. 28
2005 328

Afdeling RO
April 2005

*

die in de "erfzone" van de Dorpsstraat gesitueerd zijn, is ernaar gestreefd, ondanks het speciale karakter van de Dorpsstraat waar de erven vaak ook dichtbebouwd en de bebouwing tegen elkaar is gelegen, de 2meter+45gradenregel te benaderen die in de woonwijken van Zoetermeer geldt. Deze regel houdt in dat geen enkel deel van een gebouw mag uitsteken boven de denkbeeldige lijn die getrokken wordt vanaf 2 meter boven de erfgrans en vervolgens onder een hoek van 45 graden stijging. Anders gezegd de hoogte is gelijk aan de afstand tot de erfgrans, vermeerderd met 2 meter;

- Voor de bestaande woningen (o.a. Dorpsstraat 172a) gelegen in de "tuinzone" van de Dorpsstraat is uitgegaan van de zogenaamde 30 graden regel. De 30 gradenregeling is vertrekpunt en afhankelijk van deze specifieke situatie. De 30 gradenregeling houdt in dat geen enkel deel van een gebouw mag uitsteken boven de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden op een hoogte van 1 m (onderzijde raamopening) van een bestaande woning en vervolgens onder een hoek van 30 graden stijging. Anders gezegd: de maximale hoogte is gelijk aan de afstand gedeeld door de factor 1.7, vermeerderd met 1 meter.

4.4. Architectuur

Historiserende architectuur in stijl van de Dorpsstraat is uitgangspunt bij de architectuur van de Sparlocatie. Kleur, materiaal en schaal dienen zowel afgeleid als gebaseerd te worden op het historische karakter van de Dorpsstraat.

De plattegrond en de geveltekeningen van het plan zijn als bijlage 3 opgenomen. Bijlage 4 is een ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte. Bijlage 5 is een overzichtskaat van de aansluiting van de locatie op de Osyiaan.

Hoofdstuk 5. Het vigerende bestemmingsplan

5.1. Bestemming

De voormalige Sparlocatie is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Dorpsstraat 1997". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 1997, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 29 juli 1998 en onherroepelijk op 22 februari 2001.

De gronden van de voormalige Sparlocatie maken onderdeel uit van een totaal aan gronden waaraan in dit bestemmingsplan de uit te werken bestemming "Detailhandelsdoeleinden en Woondoeleinden" (Udw) is toegekend. De gronden met deze uit te werken bestemming zijn volgens de doeleindenomschrijving bestemd voor:

- a. detailhandel en ambachtelijke dienstverlening;
- b. wonen;
- c. dag- en avondhoreca;
- d. zakelijke dienstverlening;
- e. maatschappelijke doeleinden;
- f. parkeren;
- g. voetgangersgebied- met daaraan ondergeschikt verkeersdoeleinden.

In de Beschrijving in Hoofdlijnen is voor deze locatie specifiek het volgende aangegeven:

- de in lid 1 onder a, c tot en met e genoemde functies zullen in ieder geval langs de Dorpsstraat en in de bestaande voorgevelrooilijn geprojecteerd worden;
- dag- en avondhoreca zal bij voorkeur geprojecteerd worden langs de Zuider Buurtvaart (toetsing);

- bij de uitwerking mag ten hoogste 250 m2 bedrijfsvloeroppervlakte aan dag- en avondhoreca worden geprojecteerd (toetsing);
- bij de uitwerking van het gedeelte te noorden van de Dorpsstraat zal tenminste de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte worden geprojecteerd, waarbij ten minste één kleine trekker van tenminste 400 m2 mogelijk zal worden gemaakt. De bedrijfsvloeroppervlakte van de overige niet-woonfuncties zal niet meer dan 200 m2 mogen bedragen, tenzij anders aangegeven in dit artikel (toetsing);
- Bij de uitwerking zal het bestaande aantal parkeerplaatsen ten noorden van de Dorpsstraat gehandhaafd dienen te blijven, in verband waarmee een strook met een breedte van ongeveer 20 meter grenzend aan de Buurtvaart bestemd zal dienen te worden tot groenvoorzieningen-verkeersdoeleinden (G/V), als bedoeld in artikel 14 van deze voorschriften.

Verder gelden als uitwerkingsregels een goothoogte en een hoogte van de hoofdgebouwen van respectievelijk 8 en 13 meter. De aan de Dorpsstraat gesitueerde gebouwen moeten zijn afgedekt met een kap en het bebouwingspercentage mag niet meer van 40 bedragen.

5.2. Strijdigheid met het bestemmingsplan Dorpsstraat

Aan de hand van hetgeen onder 5.1. is aangegeven kunnen de volgende strijdigheden worden geconstateerd.

1. De toegelaten functies worden niet in de voorgevelrooilijn gebouwd;
2. Het bouwplan van deze locatie houdt rekening met maximaal 200 m2 horeca. Op zich is 250 m2 horeca toegestaan, maar bij voorkeur geprojecteerd aan de Zuider Buurtvaart, dus aan de andere kant van de Dorpsstraat;
3. Tenminste de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte dient te worden geprojecteerd. De bestaande bedrijfsvloeroppervlakte was 1385 m2. Het bouwplan voorziet in minder bedrijfsvloeroppervlakte, namelijk circa 1250 m2;
4. Het bestaande aantal parkeerplaatsen is 70. In het plan komen er slechts ca. 30 terug;
5. Er dient ten behoeve van het parkeren en groenvoorzieningen een strook van ongeveer 20 meter grenzend aan de Buurtvaart als zodanig bestemd te worden. In een - beperkt - deel van die 20 meterstrook gaat worden gebouwd en een gering deel van het parkeren komt buiten die strook te liggen;
6. Sec naar deze locatie kijkend wordt het bebouwingspercentage van 40 overschreden, maar omdat dat bebouwingspercentage op een totaliteit van meerdere vlekken slaat en het in dat totaal niet zal worden overschreden is dit niet echt strijdig.

Hoewel de afwijkingen betrekkelijk zijn en het plan recht doet aan hetgeen vanuit het bestemmingsplan wordt voorgestaan, zijn ze voldoende aanleiding voor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 6. Beleidskaders

6.1. Streekplan Zuid-Holland West

Voor de locatie geldt het Streekplan Zuid-Holland West. Het streekplan is vastgesteld op 19 februari 2003.

De belangrijkste peilers van het streekplan zijn:

1. meer aandacht voor de positie van Zuid Holland West als onderdeel van de Deltametropool;
2. de daarvoor noodzakelijke grotere functionele samenhang tussen de grote steden (de netwerkstad);

3. het selectief verbeteren van de bereikbaarheid;
4. versterking van de regionale kwaliteit door het uitbouwen en versterken van een stevig groenblauw raamwerk met behoud van de grondgebonden landbouw, cultuur- historische structuren en aandacht voor de rol van water hierin;
5. verbeteren van de woon- en werkomgeving door transformatie en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied met meer oog voor differentiatie en efficiënt ruimtegebruik.

De ruimte voor verstedelijking moet binnen de geactualiseerde rode contouren worden gevonden en met de op de streekplankaart opgenomen uitwerkings- en transformatiegebieden en studiezones kan worden voorzien in de benodigde flexibiliteit. Stedelijke vernieuwing is daarbij van het grootste belang. De mogelijkheden voor verdichting, vernieuwing en herstructurering dienen zoveel mogelijk aangegrepen te worden, mits karakteristieke niet-bebouwde ruimten en cultuurhistorische waarden gehandhaafd blijven.

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is zoveel mogelijk in dit streekplan opgenomen. Daarnaast zijn de elementen die nieuw zijn ten opzichte van het RSP expliciet benoemd.

Het nieuwe streekplan gaat vergezeld van een programma voor uitvoering toegespitst op de ruimtelijk strategische opgaven. De plannen voor de voormalige Sparlocatie passen binnen de kaders van het Streekplan.

6.2. Regionaal beleid

Het regionale beleid is door het Stadsgewest Haaglanden vastgelegd in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), vastgesteld op 20 februari 2002. In dit structuurplan komt de Sparlocatie of het plangebied Dorpsstraat niet expliciet aan het bod, behoudens het gestelde met betrekking tot de "EPL-normering", hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7 Duurzaamheid.

6.3. Gemeentelijk beleid

6.3.1. Het Stadsnatuurplan

Het Stadsnatuurplan (januari 1999) heeft als eerste doel het scheppen van een kader voor realisatie van meer en betere natuur in Zoetermeer. Het tweede doel is het vergroten van het bewustzijn bij de gemeente, burgers en bedrijven van het belang van natuur. In Zoetermeer zijn zowel kansen voor de natuur (zoals natuurlijke oevers met moerasplanten en een netwerk van relatief grote groene gebieden en lijnen in de stad) als bedreigingen voor de natuur aanwezig (zoals een lagere waterkwaliteit en opoffering van groen voor nieuwbouw). Het Stadsnatuurplan sluit aan bij beleid van andere overheden zoals het brengen van meer samenhang in natuur-, recreatie- en landbouwgebieden in het gebied van de 'Groen-blauwe Slinger'. Hierbij wordt o.a. gedacht aan het koppelen van ecologische en recreatieve verbindingen aan de stedelijke natuur.

Het stadsnatuurbeleid is ingedeeld in drie niveaus met elk een eigen ambitieniveau: regio, stad en wijk. Voor natuurontwikkelingsgebieden op regionaal niveau geldt het compensatiebeginsel (bij verlies van natuur compensatie door nieuwe natuur). Op stads- en wijkniveau geldt de natuurimpulsregel (bij elke stedelijke ontwikkeling maatregelen nemen om de natuur te stimuleren). Opdrachtgevers dienen hier een gedeelte van het geraamde investeringsbudget aan te besteden.

Middels het "Inspiratieboek", dat aan alle opdrachtgevers wordt verstrekt, worden door voorbeelden opdrachtgevers, architecten, bouwers en gebruikers geïnspireerd om met concrete

middelen direct of indirect hun bijdrage te leveren aan de verbetering en instandhouding van natuur en ecologie. Wat betreft de aanwezige natuurwaarden en de kansen voor de onderhavige locatie wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

6.3.2. De Horecanota

Op 24 maart 1986 werd de Nota Uitgaansvoorzieningen vastgesteld door de raad van de gemeente Zoetermeer, in september 1990 gevolgd door een evaluatie notitie. Conclusie was dat het horeca-aanbod in Zoetermeer achterblijft bij het horeca-aanbod in vergelijkbare steden. De gemeente dient daarom voorwaarden te scheppen om het horeca-aanbod in Zoetermeer meer in overeenstemming te brengen met het aanbod in vergelijkbare steden. Het Stadshart, de Dorpsstraat en de recreatiegebieden zijn de meest aangewezen locaties in Zoetermeer om de gewenste uitbreiding van de uitgaanshoreca te realiseren, waarbij het oostelijk en westelijk deel van de Dorpsstraat met name zijn genoemd als behorend tot de meest aangewezen locaties voor uitbreiding.

In juni 1998 is een korte Horecanota verschenen, waarin het tekort aan horeca in Zoetermeer wederom wordt bevestigd, maar deze nota concentreert zich vervolgens vooral op de uitgaanshoreca voor 16 tot 23 jarigen. Het oostelijk deel van de Dorpsstraat is niet expliciet genoemd.

Op 29 maart 2005 heeft de raad de Horecanota 2004-2008 vastgesteld. De toevoeging van horeca op de voormalige Sparlocatie past ook in dit beleidsstuk.

6.3.3. De Detailhandelsnota

In de Detailhandelsnota 2000 van mei 2001 is het gemeentelijk beleid voor de detailhandel in Zoetermeer verwoord. De nota ging uit van gunstige economische vooruitzichten met een koopkrachtgroei van 20% in de periode van 2000 - 2005.

Voor de Dorpsstraat geeft de nota o.a. aan dat, vooral in de non-food sector, uitbreiding van het aanbod gewenst is om de Dorpsstraat de gewenste positie te geven als specifieke aankoopplaats in Zoetermeer. Het beleid dient gericht te zijn op behoud van de wijkverzorgende functie en versterking van de bovenwijkse verzorgingsfunctie. De Dorpsstraat moet bij de beoogde functie als recreatief winkelcentrum proberen zo weinig mogelijk te concurreren met het Stadshart, maar juist zoveel mogelijk een aanvulling zijn door specialisatie in het aanbod. Daarom zijn kleinschalige, gespecialiseerde winkels wenselijk en is verbetering in de kwaliteit en de uitstraling noodzakelijk. Ook bij uitbreiding van het winkelaanbod dient zoveel mogelijk de voorkeur te worden gegeven aan kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige formules. Binnen de mogelijkheden van de gemeente zal gestreefd worden naar verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het winkelgebied en van individuele winkels, waarbij het behoud van het historisch karakter van groot belang is. Voor het oostelijk deel van de Dorpsstraat zijn in de nota geen afzonderlijke aanbevelingen gedaan.

Het winkelproject op de voormalige Sparlocatie moet aan de oostzijde van de Dorpsstraat een trekkersfunctie krijgen. De invulling van de circa 1290 m2 bedrijfsvloer komt het meest tot zijn recht als het project als geheel die trekkersrol kan vervullen. Het is van belang dat er een zodanig interessant aanbod komt, dat het winkelend publiek uit de Dorpsstraat het de moeite waard vindt daar naartoe te lopen. Dat kan alleen door een juiste mengeling van winkels met landelijk naamsbekendheid met speciaalzaakjes die je niet snel ergens anders tegenkomt. De winkelfunctie kan worden ondersteund met horeca van beperkte omvang, die bij voorkeur qua openingstijden bij de winkelfunctie aansluiten en die het winkelend publiek ook aan deze kant van de Dorpsstraat een rustpunt bieden.