

Nota zienswijzen
Bestemmingsplan
De Leyens en Noordhove



gemeente

Zoetermeer

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove heeft in de periode van 16 november tot en met 27 december 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 28 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen binnen de wettelijke termijn ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering zijn de namen van de reclamanten niet in deze nota opgenomen. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. Deze aanpassingen zijn in een aparte Nota aanpassingen beschreven.

2. Beantwoording zienswijzen

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.		
a	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte van het gebouw aan de Schansbaan 90 op 8,4 m gesteld. Er is de afgelopen jaren geen enkele noodzaak gebleken om de huidige hoogte van 4 m aan te passen.</p>	<p>De door reclamant aangegeven bouwhoogte bedraagt niet 8,4 m maar maximaal 8 m.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan "Afronding Noordhove (6.09)", vastgesteld door de raad 26 januari 1998, goedgekeurd door GS 12 mei 1998, ligt een strook waar de bestemming "Voorzieningen" geldt. De Schansbaan 90 ligt in deze strook. De maximale (bouw)hoogte in deze gehele strook bedraagt 17 m. De bouwhoogte van 17 m wordt in deze gehele strook teruggebracht naar 0 m ter plaatse van de bestemming "Verkeer -Verblijfsgebied" met uitzondering van het perceel Schansbaan 90. Hier is in het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 17 m toegestaan op het voorste gedeelte van het perceel. Het achterste deel van het perceel Schansbaan 90 heeft een bouwhoogte van 8 m in het bestemmingsplan en ligt verder af van het naastgelegen appartementengebouw. Doordat het perceel Schansbaan 90 gedeeltelijk in de bestemming "Voorzieningen" is gesitueerd, ligt het perceel Schansbaan 90 verder van het appartementengebouw verwijderd, dan wanneer het perceel Schansbaan 90 geheel in de bestemming "Voorzieningen" zou zijn gesitueerd. Dit betekent een gunstigere ligging van het perceel Schansbaan 90 ten opzichte van het naastgelegen appartementengebouw (zie hiervoor het bijgevoegde kaartje van het geldende bestemmingsplan "Afronding Noordhove").</p> <p>Op 3 december 1999 is bouwvergunning, kenmerk 964/99, verleend voor het oprichten van een restaurant aan de</p>

		<p>Schansbaan 90 met een bouwhoogte van 4 m. Deze bouwvergunning is onherroepelijk en heeft daarom rechtskracht gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel Schansbaan 90 de bestemming “Gemengd - 2”, met de aanduiding “maximale bouwhoogte 8 m”. De gronden zijn aangewezen ten behoeve van diverse doeleinden, waaronder horeca (tot en met categorie 2). Ten aanzien van het deel van het perceel Schansbaan 90 (waar overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 17 m is toegestaan) nemen de bebouwingmogelijkheden hierdoor af, hetgeen in beginsel nadelig is voor de huidige eigenaar van de Schansbaan 90. Echter ten aanzien van de andere helft van het perceel is sprake van een planologisch gunstiger verandering in de vorm van een positief bestemmen van de betreffende gronden.</p> <p>Door deze bouwhoogte terug te brengen naar 8 m, is dit minder belastend voor de omliggende bebouwing en wordt toch recht gedaan aan de rechten van de eigenaar van het perceel Schansbaan 90.</p>
b	<p>Het betreffende pand ligt aan de Benthuizerplas. Een hogere bouw zal ten koste gaan van de ecologische waarde van deze plas.</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplan “Afronding Noordhove” (6.09) is een bouwhoogte van 17 m toegestaan, die op de bestemming “Voorzieningen” ligt op een strook die loopt van de Schansbaan, over de Dijkmanschans en de Hausmannruimte. Deze bouwhoogte is nimmer een belemmering geweest voor de ecologische waarde van de plas. Het naastgelegen appartementengebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 21 m.</p> <p>De locatie vormt daarnaast geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Wat betreft de soortenbescherming in het kader van de flora- en faunawet wordt opgemerkt dat door de bouwhoogte van 8 m geen soorten, zoals bijvoorbeeld watervogels worden aangetast.</p>

		Tot slot wordt opgemerkt dat het Stadsnatuurplan en de nieuwe Groenkaart en Visie biodiversiteit het gebied zelf beschermen.
c	Een verhoging van de huidige bouwhoogte naar 8,4 m zal ten koste gaan van de extensieve recreatie van vele mensen van binnen en buiten Zoetermeer, die met name in de weekenden wandelen en sporten rondom de Benthuizerplas.	De extensieve recreatie wordt door de bouwhoogte van 8 m niet gehinderd. Op basis van het geldende plan was een hogere bouwhoogte op het bestaande perceel en de gehele bestemming "Voorzieningen" toegestaan. Het opnemen van een extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie leidt niet tot verstoring van de recreatie mogelijkheden.
d	Bij de toenmalige bouw – 12 jaar geleden – van het onderhavige pand is ook door de betrokken architecten en de deskundigen van de gemeente Zoetermeer in ieder geval rekening gehouden met het landschappelijke karakter van het onderhavige pand. En wel door bij de bouw van het onderhavige plan in 2001 uit te gaan van ca. 4 m bouwhoogte, dit natuurlijk in directe relatie met de bouwomgeving.	Bij het geldende bestemmingsplan "Afronding Noordhove" is in deze zone waarop de bestemming "Voorzieningen" ligt uitgegaan van een bouwhoogte van 17 m. Gelet op het totaal beeld van de bebouwing zal een bouwhoogte van 8 m naast het 21 m hoge appartementengebouw aan de Schansbaan nauwelijks opvallen. Dit leidt niet minder recreatie of sport vanwege de bouwhoogte van 8 m.
e	Verschillen van inzicht ten opzichte van het heden en verleden kunnen niet veranderd zijn, ergo er wordt gelukkig steeds meer aandacht gegeven aan de woon- en leefomgeving in onze gemeente.	De bouwhoogte op een deel van het perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan 17 m. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is conserverend van aard. Hierbij worden de bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk gerespecteerd. Dit betekent niet per definitie dat de feitelijke situatie wordt vastgelegd.
f	Het wordt op hoge prijs gesteld indien in het bestemmingsplan de aangegeven bouwhoogte van 8,4 m voor het pand Schansbaan 90 kan worden gehandhaafd op ca. 4 m.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2, 3, 5, 10,11,12,13,14,15,16, 18 en 19, 20, 24,25 en 26.	Deze zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en zijn om die reden samengevoegd.	

a.	Het ontwerpbestemmingsplan beoogt geen nieuwe ontwikkelingen en is conserverend. Het opnemen van een hogere bouwhoogte ter plaatse van het perceel Schansbaan 90 dan de huidige daadwerkelijke situatie is daarmee in strijd.	In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat conserverend bestemmen niet alleen gericht is op het vastleggen van de feitelijke situatie, maar ook huidige planologische ruimte zoveel mogelijk overneemt. Zoals blijkt uit de overweging bij het antwoord onder 1a, is er in dit specifieke geval voor gekozen om een stedenbouwkundig verantwoorde bouwhoogte op te nemen, waarbij het directe planologische nadeel met het directe voordeel is gesaldeerd. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a.
b.	De huidige bebouwing is in strijd met het thans nog geldende bestemmingsplan; een verhoging van de toegestane bouwhoogte ten opzichte van de daadwerkelijk aanwezige bouwhoogte is daarmee het versterken van een eerder gemaakte fout.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
c.	Het verhogen van de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande daadwerkelijke situatie doet afbreuk aan de ecologische waarde van de Benthuizerplas.	In de huidige situatie is reeds een gebouw aanwezig. Het mogelijk maken van een extra bouwlaag leidt niet tot aantasting van de Benthuizerplas, omdat voor een deel reeds een bouwhoogte van 17 m is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. De locatie vormt daarnaast geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermd status, zoals Natura 2000. Wat betreft de soortenbescherming in het kader van de flora- en faunawet wordt opgemerkt dat door de bouwhoogte van 8 m geen soorten, zoals bijvoorbeeld watervogels worden aangetast. Tot slot wordt opgemerkt dat het Stadsnatuurplan en de nieuwe Groenkaart en Visie biodiversiteit het gebied zelf beschermen.
d.	Voor het verhogen van de bouwhoogte ten opzichte van de huidige bestaande situatie is geen enkele noodzaak gebleken. De exploitatie van de restaurantfunctie van het pand is al vele jaren uiterst negatief, waardoor ondernemers telkenmale wegens negatieve resultaten moeten stoppen. Een vergroting	Zie antwoord onder 1a. Of de exploitatie van het pand wel of niet rendabel is in de ogen van omwonenden, is ruimtelijk niet relevant. Overigens is niet alleen horeca mogelijk binnen de bestemming "Gemengd - 2", maar kunnen ook andere functies worden gerealiseerd, zoals onder andere ambachtelijk bedrijf,

	van het volume is dan ook uiterst onwenselijk.	woningbouw en kantoren.
e.	De verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande situatie leidt tot waardevermindering van aangrenzende en de daarop uitkijkende woningen. Tevens doet deze bouwhoogte afbreuk aan het zicht op de Benthuizerplas.	Bij waardevermindering kan men een aanvraag tot planschade indienen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
f.	Reclamant verzoekt om, in navolging van andere delen van het ontwerpbestemmingsplan, de planologische hoogte aan te passen aan de feitelijke situatie en deze voor genoemde locatie te stellen op 4 m en dus de verruiming van de bouwhoogte tot 8 m uit het ontwerp te schrappen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
g.	Reclamant heeft bezwaar tegen het toekennen van de functie horeca omdat vanaf het begin af aan de horecafunctie van het gebouw niet succesvol is geweest. De overlast is groot, het laatste jaar zelfs te groot. In de nacht is het, door diverse activiteiten, vaak luidruchtig en wordt het parkeerterrein regelmatig onnodig vervuild door bezoekers.	De functie horeca is in de huidige situatie reeds mogelijk. Deze mogelijkheid wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden. Handhaving van overlast en openbare orde wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Met de betrokkenen wordt contact opgenomen betreffende de klachten.
h.	Reclamant geeft aan dat er in de ondergelegen kelder gelegenheid wordt gegeven tot gokken tot diep in de nacht, met alle nadelige overlast tot gevolg.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder g.
	Reclamant verzoekt de functie horeca voor deze locatie niet meer toe te staan en in plaats daarvan de functie Gemengd -2 zonder horeca op te nemen.	Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande functies zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.		
a	Het ontwerpbestemmingsplan beoogt geen nieuwe ontwikkelingen; het opnemen van een hogere bouwhoogte dan aanwezig in het nieuwe bestemmingsplan is daarmee in strijd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2a.
b.	De huidige bebouwing is in strijd met het thans nog	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a en 2b.

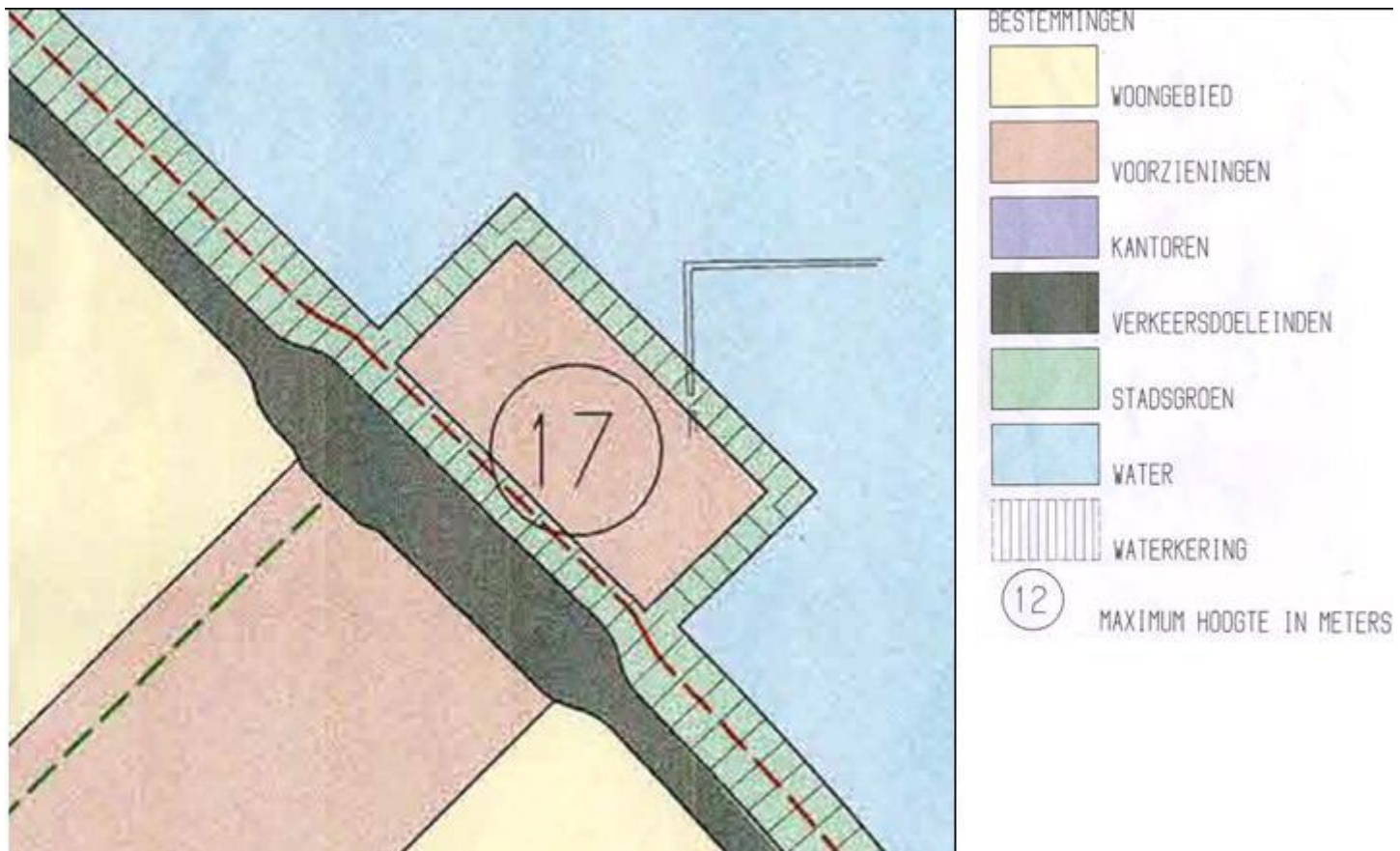
	geldende bestemmingsplan; een verhoging van de toegestane bouwhoogte ten opzichte van de aanwezige bouwhoogte is daarmee het versterken van een eerder gemaakte fout.	
c	De verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande situatie leidt tot waardevermindering van aangrenzende en daarop uitkijkende woningen en doet ook, meer algemeen, afbreuk aan het zicht op de Benthuizerplas.	Indien reclamant van mening is planschade te ondervinden dan kan een aanvraag om planschade worden ingediend. Op een deel van het perceel Schansbaan 90 is op basis van het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 17 m toegestaan. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.		
a.	Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van 8 m.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a.
b.	In het nieuwe bestemmingsplan is reclamant uitzicht vanuit de woonkamer kwijt.	Dat was in het geldende bestemmingsplan ook het geval geweest. Hier was een bouwhoogte van 17 m toegestaan op een gedeelte van de locatie. Daarnaast is de bestemming "Voorzieningen" grotendeels wegbestemd.
c.	Daarnaast leidt de bouwhoogte van 8 m tot waardevermindering van de woning van reclamant.	Bij waardevermindering kan een aanvraag tot planschade worden ingediend.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.		
a.	Reclamant is van mening dat een klein gedeelte van zijn perceel de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering loopt en dat dit mogelijk een beperking van (toekomstige) bouw mogelijkheden betekent. Daarnaast kan dit tot planschade leiden. Verzocht wordt om deze dubbelbestemming terug te leggen op de voorgevel van de woning.	Het is juist dat een klein deel van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" over het perceel van reclamant loopt. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit pragmatische overwegingen is besloten de dubbelbestemming "Waterkering – Waterkering" ter plaatse van de bestemming "Wonen" te verwijderen. Zie verder de beantwoording onder 7c.
	Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

6 en 9.		
.	Reclamant heeft dezelfde zienswijzen als genoemd onder 2. Als aanvulling daarop geeft reclamant aan dat het uitzicht op de Dijksmansschans, de woningen en het fietspad worden gehinderd ten gevolge van de hoogte van 8 m van de locatie Schansbaan 90.	In het huidige bestemmingsplan is ter hoogte van de Schansbaan 90 een bouwhoogte mogelijk van 17 m. Deze bouwhoogte wordt ter plaatse van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" teruggebracht naar 0 m voor gebouwen. Ter hoogte van de Schansbaan 90 wordt de bouwhoogte naar 8 m teruggebracht. Aangezien de bouwhoogte wordt beperkt, betekent dit dat wat betreft de hindering van het uitzicht juist sprake is van een verbetering voor reclamant.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
17.		
	Door het opnemen van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering worden (aan)bouw beperkingen voor de betreffende percelen opgelegd. Deze beperkingen kunnen de huidige eigenaar in de weg staan. Deze beperkingen kunnen de waarden van het onroerend goed negatief beïnvloeden, temeer omdat betreffende beperkingen vermeld moeten worden in koopaktes. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan in de toekomst wellicht maatregelen/aanpassingen willen doorvoeren in het belang van de waterkering welke voor de eigenaren absoluut ongewenst is.	De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is gebaseerd op de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is besloten dat de legger bij de eerstvolgende herziening van de legger wordt verlegd en waarschijnlijk ter plaatse van de Aziëweg gaat lopen. De waterkering die loopt over de woonbestemming aan de Behrenslin en ter hoogte van de Schansbaan, wordt om die reden van de plankaart verwijderd daar waar deze over de woonbestemming loopt. Zie verder de beantwoording onder 7c.
	Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
21 en 23.		
a.	De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering krijgt zonder enig overleg met de betreffende eigenaren extra beperkingen opgelegd met betrekking tot eventuele toekomstige bouwkundige uitbreidingen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.
b.	Bij de koop van de huizen destijds stond op het vigerende bestemmingsplan uitsluitend de	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.

	<p>bestemming wonen en was er geen sprake van de bestemming Waterstaat-Waterkering. Reclamanten zijn het niet eens met deze onverwachte actualisatie die voor hen een nieuwe ontwikkeling betekent en de volgende nadelige gevolgen heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er worden extra (aan) bouwbeperkingen voor de betreffende percelen opgelegd; - Deze beperkingen kunnen de huidige eigenaren in de weg staan; - Deze beperkingen kunnen de waarde van het onroerend goed negatief beïnvloeden, temeer omdat betreffende beperkingen vermeld moten worden in koopaktes; - Waterstaat kan in de toekomst wellicht maatregelen/aanpassingen willen doorvoeren in het belang van de waterkering welke voor de eigenaren absoluut ongewenst zijn. 	
	Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
22.		
	<p>Reclamant heeft een zienswijze met betrekking tot artikel 19.2.2 in relatie tot de definiëring van de voorgevelrooilijn. Gelet op de definitie van voorgevelrooilijn is het onduidelijk waar deze precies loopt voor de woningen Medeaschouw 26 tot en met 40. Er is sprake van een verspringend karakter voor de voorgevels van circa 3 m. Om het leefklimaat van de terug liggende woningen aan de wensen van de huidige tijd aan te passen is het wenselijk om in de toekomst een aanbouw gelegen aan de voorzijde van de woning te realiseren. Reclamant wenst de begane grond met 3 m uit te breiden tot aan de voorgevel van de naastgelegen eengezinswoning.</p>	<p>De voorgevelrooilijn verspringt hier inderdaad per twee woningen. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is worden geen aanpassingen aan de voorgevelrooilijn meegenomen. Er is in het vigerende bestemmingsplan namelijk ook geen voorgevelrooilijn opgenomen.</p>
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

27.		
	<p>Reclamant stelt voor de bouwhoogte van perceel 2780 in bestemmingsplan "Afronding Noordhove", vastgesteld op 26 januari 1998 vast te stellen op de huidige bouwhoogte van 4 m en de in het verleden verleende vrijstellingen niet langer te laten gelden zodra een bouwaanvraag wordt ingediend voor een bouwhoogte van 8 m.</p>	<p>In het verleden is een bouwvergunning verleend voor het perceel Schansbaan 90. Deze bouwvergunning is onherroepelijk. Er is geen vrijstelling verleend. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a.</p>
	<p>Reclamant geeft aan dat bij aankoop van het pand Schansbaan 114 het vigerend bestemmingsplan is bestudeerd en dat daaruit is geconcludeerd dat er ondanks de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogte er nooit en te nimmer hoger gebouwd kon worden vanwege de aan te leggen groenstrook van 3 m en het moeten blijven binnen de waterkering. Mocht hier bij een ander bouwplan opnieuw een uitzondering voor worden gegeven dan leiden reclamanten ernstige planschade en zullen de gemeente hiervoor aansprakelijk stellen.</p>	<p>Indien reclamant van mening is planschade te ondervinden dan kan een aanvraag om planschade worden ingediend. Overigens blijkt uit de risicoanalyse planschade die de gemeente heeft laten opstellen dat het risico op planschade verwaarloosbaar is.</p>
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
28.		
a.	<p>Reclamant geeft aan dat een paragraaf omtrent sociale veiligheid in de woonwijken De Leyens en Noordhove ontbreekt. Indien deze paragraaf wel aanwezig is verzoekt reclamant deze uit te diepen en te verbeteren, door bijvoorbeeld een plan van aanpak met daaraan gekoppeld een bruikbare monitor ter controle en verbetertrajecten en doelstellingen. Raadsleden dienen jaarlijks in een voortgangsrapportage op de hoogte gebracht te worden in hoeverre de genoemde doelstellingen</p>	<p>Het aspect sociale veiligheid wordt in paragraaf 6.2.2.1 van de plandoelichting beschreven. In sommige gevallen is namelijk een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders in dit bestemmingsplan opgenomen om nadere eisen te formuleren voor het verlenen van een omgevingsvergunning met als doel dat de sociale veiligheid niet ongewenst afneemt.</p>

	bereikt kunnen worden.	
b.	<p>Het tracé van de Lightrail Zoetermeer-Leiden is buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit houdt in dat er woningen op het tracé gebouwd gaan worden. Deze kans mag de gemeenteraad niet voorbij laten gaan. Die woningen dienen te worden gerealiseerd voor senioren. Belangrijk dat de wat oudere mensen in De Leyens en Noordhove die gelegenheid geboden krijgen. De huidige bewoners worden ouder en wonen straks in veel te grote huizen. Senioren kunnen in hun eigen sociale omgeving blijven wonen met als voordeel dat deze bewoners een huur- of koopwoning achterlaten. Daarbij heeft dan de gemeente de kans om die vrijkomende woningen aan te bieden aan woningzoekenden. Zowel ten behoeve van doorstromers als starters. En als de ambtenaren op het gemeentehuis slim en creatief zijn, dan zou men volgens reclamant er zelfs in kunnen slagen om de starterssubsidie te verleggen naar de aankoopprijs van de achtergelaten koopwoning.</p>	<p>Het tracé van de Randstadrail maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan De Leyens en Noordhove. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan "Afronding Noordhove" ter hoogte van locatie Schansbaan 90.