

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Afrikaweg en omgeving

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Afrikaweg en omgeving heeft met ingang van 4 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in Zoetermeer Dichtbij van 3 januari 2013 en de Staatscourant van 3 januari 2013. De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

- 1.
- 2.
- 3.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota.

2. Beantwoording zienswijzen

	INHOUD REACTIE	BEANTWOORDING
1.		
1.1.	Reclamant heeft een centrale aan het Abdissenbos 9. Op dit perceel staat naast het pand een antennemast, die niet is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze mast is 40 meter hoog.	Antennemasten worden aangemerkt als nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen zijn op grond van artikel 3.1.1 onder g toegestaan op het perceel Abdissenbos 9. Voor wat betreft de bouwhoogte is de antennemast echter pas toegestaan na gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid (artikel 22.2 van de regels van het bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving). Naar aanleiding van deze zienswijze zijn daarom de in het verleden voor het plangebied Afrikaweg en omgeving verleende vergunningen nog eens nagelopen. Hieruit is naar voren gekomen dat in de jaren '80 voor het perceel Abdissenbos 9 een vergunning is verleend ten behoeve van de realisatie van een mast van 55 meter hoog. Omdat deze vergunning is verleend, wordt een aanduiding 'antennemast' opgenomen op de verbeelding. In de planregels is vervolgens opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een antennemast is toegestaan van maximaal 55 meter hoog. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.
2.		
2.1.	Het geldende bestemmingsplan (Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht) biedt meer ruimte voor het oprichten van kantoorgebouwen, handelsbedrijven en benodigde bedrijfsgebouwen, dan het nieuwe	In het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht' is in artikel 4 de volgende tekst opgenomen: <i>'De op de kaart met 'K' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van kantoorgebouwen, handelsbedrijven en dienstwoningen met</i>

	<p>ontwerpbestemmingsplan Afrikaweg en omgeving. Art. 7 van het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in ondersteunende bedrijfsgebouwen. Ondergeschikte bedrijfsfuncties als detailhandel en horeca worden in art. 7.4. aanhef en onder c, expliciet aangemerkt als strijdig gebruik. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre niet conserverend.</p>	<p><i>daartoe nodige bedrijfsgebouwen, daarbij behorende andere bouwwerken alsmede open terreinen....</i>. Reclamant heeft 'daartoe nodige bedrijfsgebouwen' kennelijk opgevat als ondersteunende bedrijvigheid/ondergeschikte bedrijfsfuncties. Echter, dit is daarmee niet bedoeld. Bedoeld is dat de gebouwen die nodig zijn om kantoren en handelsbedrijven in te vestigen, zijn toegestaan. Het is dus niet de intentie van het bestemmingsplan om andere functies dan kantoren, handelsbedrijven en dienstwoningen mogelijk te maken. Bovendien wordt in de toelichting op het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht' steeds gesproken over 'kantoren', een 'kantorenzone', 'kantorenstrook' enzovoort. Uit de toelichting volgt derhalve ook dat niet is beoogd om meer functies mogelijk te maken dan kantoren en handelsbedrijven.</p> <p>In het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving is een regeling opgenomen die vergelijkbaar is met de regeling in het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht'. Te weten <i>'De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, dienstverlening zonder baliefunctie met de daarbij behorende bouwwerken'</i>. Dat deze regeling vergelijkbaar is, wordt ook ondersteund door de risicoanalyse planschade van de SAOZ. In deze analyse is geconcludeerd dat het bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving de primaire gebruiksmogelijkheden voor de betreffende gronden handhaaft.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.2.	<p>De definitie van 'dienstverlening zonder baliefunctie' is niet duidelijk, want wordt het datacenter aan de Boerhaavelaan nu wel of niet positief bestemd? In de toelichting (paragraaf 6.3.5.) komt de beoogde functie ter sprake, maar dit heeft juridisch geen status en er is in de regels niets over terug te vinden.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals naar de belangen gekeken, die zijn betrokken bij de afweging om al dan niet een baliefunctie bij de functie dienstverlening toe te staan. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen zwaarwegende belangen zijn om een baliefunctie uit te sluiten. Daarom wordt nu in artikel 7.1.1 van de planregels bepaald dat <i>'De voor 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd zijn voor a. b. dienstverlening; c. ...'</i>. De beperking dat alleen dienstverlening zonder baliefunctie is toegestaan, komt dus te vervallen.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat in de regels, in artikel 1.31 (artikel 1.29 in het ontwerpbestemmingsplan) een begripsbepaling van de term 'dienstverlening'</p>

		<p>is terug te vinden. Te weten: <i>'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé'</i>. Hiermee is aangegeven wat met deze term wordt bedoeld.</p> <p>Met de bovenstaande aanpassing is echter een datacenter niet positief bestemd. Naar huidige inzichten valt een datacenter namelijk onder de functie 'bedrijf'. Om het betreffende datacenter positief te bestemmen, is daarom een aanduiding 'bedrijf' opgenomen, ter plaatse van de locatie waarop volgens de bouwvergunning uit de jaren '70 een computercentrum is toegestaan. In de planregels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' de gronden tevens bestemd zijn voor datacentra.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
2.3.	<p>Volgens art. 7 moeten groen- en parkeervoorzieningen een bepaald maximumpercentage oppervlak hebben per bouwperceel. Het is onduidelijk, na lezing van de definities, wat onder een bouwperceel moet worden verstaan. In relatie tot de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken is het onduidelijk hoe de uitwerking zal zijn in de praktijk.</p>	<p>In artikel 1.23 is een begripsbepaling van de term 'bouwperceel' opgenomen. Te weten: <i>'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'</i>. Deze begripsbepaling is identiek aan de bepaling die is opgenomen in de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008'. Het is verplicht om dit begrip en de bijbehorende definitie uit deze standaard over te nemen in de regels, indien het betreffende begrip in een bestemmingsplan wordt gehanteerd. Om niettemin toch zo duidelijk mogelijk te zijn, is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend een nadere uitleg opgenomen in de plantoelichting. Aangegeven is dat bij de vaststelling van de omvang van een bouwperceel de actuele situatie bepalend is, waarbij in beginsel moet worden uitgegaan van kadastrale percelen. Dit is overeenkomstig de interpretatie van het begrip bouwperceel zoals gehanteerd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
2.4.	<p>In artikel 7.2.2. onder b en c staat 2 keer dezelfde tekst.</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is dit gecorrigeerd.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>

2.5.	Volgens art. 7.2.2. onder d is de maximale bouwhoogte voor de gronden ter plaatse van de ontwikkellocatie Boerhaavelaan 25 meter. Kan het ontwerp worden aangepast aan de in het vigerend plan genoemde maximale goothoogte van 25 meter?	<p>In het geldende bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht' is alleen de maximale goothoogte van 25 meter opgenomen. Een maximale bouwhoogte is in dit bestemmingsplan niet bepaald. In de Stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening Zoetermeer 2012 is wel een maximale bouwhoogte opgenomen, maar in dit geval heeft de bouwverordening geen aanvullende werking. De reden hiervoor is dat de maximale bouwhoogte uit de bouwverordening tot gevolg heeft dat de mogelijkheden uit het bestemmingsplan gedeeltelijk teniet worden gedaan. De maximale bouwhoogte in de bouwverordening is namelijk 15 meter, terwijl de maximale goothoogte uit het geldende bestemmingsplan hoger is. Te weten, de hiervoor genoemde 25 meter.</p> <p>Verder is het ongewenst om alleen een goothoogte op te nemen in het bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving en niet ook een totale maximale hoogte vast te leggen. De reden hiervoor is dat het ontbreken van duidelijkheid over de uiteindelijke bouwhoogte onvoldoende rechtszeker is. Tot slot is in de huidige markt voor een kantoorgebouw een kapconstructie boven de maximale goothoogte niet een relevante waardebepalende factor (zie de Risicoanalyse Planschade, bijlage 9 bij de toelichting). Om deze redenen is in het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkellocatie Boerhaavelaan de bouwhoogte gelijk getrokken aan de maximale goothoogte uit het geldende bestemmingsplan, te weten maximaal 25 meter.</p> <p>Niettemin is naar aanleiding van deze zienswijze opnieuw een belangenafweging gemaakt, waarbij de belangen van reclamant uitdrukkelijk zijn meegewogen. Tevens is gekeken naar wat uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Op basis hiervan is geconcludeerd dat voor de ontwikkellocatie Boerhaavelaan een goothoogte wordt opgenomen van maximaal 25 meter en een bouwhoogte van maximaal 30 meter.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
2.6.	Graag wat meer duidelijkheid over de tekst van art. 7.2.2 onder g betreffende de op de verbeelding aangebrachte aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m ²)'. Voor de ontwikkellocatie Boerhaavelaan is een dergelijke aanduiding niet aangetroffen.	Artikel 7.2.2 onder g is een vertaling van een regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht', op basis waarvan op gronden met een sterretje (*) op een bepaalde manier gebouwd mag worden onder de voorwaarde dat de

	<p>Dit, terwijl in de toelichting (paragraaf 6.1) staat dat het bestemmingsplan een programmafunctie heeft voor nieuwe ontwikkelingen. Graag hierover meer duidelijkheid.</p>	<p>totale bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan die verkregen door volledige gebruikmaking van zowel het bebouwingspercentage, als de maximale goothoogte ter plaatse. Op de ontwikkellocatie Boerhaavelaan is in het geldende bestemmingsplan deze regeling niet van toepassing. (Er is geen sterretje op deze locatie op de plankaart van het geldende bestemmingsplan ingetekend.) Om deze reden is geen aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m2)' opgenomen voor de ontwikkellocatie Boerhaavelaan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.7.	<p>In art. 7.2.2. onder h wordt gesproken over de maximale bouwhoogte van een parkeergarage van 15 meter en een maximale goothoogte van 10 meter. Er ontstaat dan een schuin dak. Is dit de bedoeling? Kan er niet worden volstaan met een bouwhoogte van 15 meter?</p>	<p>Met artikel 7.2.2 onder h is aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht' en hetgeen op basis van de Bouwverordening Zoetermeer 2012 is toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de maximale goothoogte 10 meter. Het geldende bestemmingsplan bevat geen bepalingen aangaande de maximale bouwhoogte, waardoor de bouwverordening een aanvullende werking heeft. Op grond van artikel 2.5.24 van deze bouwverordening is de grootste toegelaten hoogte van een bouwwerk niet meer dan 15 meter. Verder is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening of uit oogpunt van de betrokken belangen geen aanleiding om voor parkeergarages ruimere bouw mogelijkheden op te nemen in dit bestemmingsplan, zodanig dat de maximale goothoogte komt te vervallen. Op basis van het bovenstaande is in de regels daarom een goothoogte opgenomen van maximaal 10 meter en een bouwhoogte van 15 meter voor parkeergarages.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.8.	<p>Reclamant vraagt zich af waar op de verbeelding de bedoelde aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ondergrondse parkeergarage' (ter plaatse van de ontwikkellocatie Breevast) staat aangegeven. Volgens art. 7.2.2 onder i zou hier een gebouwde parkeervoorziening buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.</p>	<p>Artikel 7.2.2 onder i is een vertaling van een regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoeklaan', op basis waarvan de bouwgrenzen binnen de bestemming 'Kantoor' niet overschreden mogen worden, zulks met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen onder peil op gronden met de aanduiding (op). Op de ontwikkellocatie Boerhaavelaan is het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoeklaan' en dus ook deze regeling niet van toepassing. Bovendien is voor de ontwikkellocatie Breevast het bouwvlak net zo groot als het bestemmingsvlak 'Kantoor' en</p>

		<p>zijn daarom gebouwde parkeervoorzieningen binnen dit gehele bestemmingsvlak toegelaten. Verder is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de betrokken belangen geen aanleiding om op de ontwikkellocatie Breevast gebouwde parkeervoorzieningen buiten de bouwvlakken en uitsluitend onder peil mogelijk te maken. Om deze redenen is geen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ondergrondse parkeergarage' opgenomen voor de ontwikkellocatie Boerhaavelaan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.9.	In art. 7.3.1 moet verwezen worden naar art. 7.2.2 onder d.	<p>Doordat in artikel 7.2.2. onder b en c 2 keer dezelfde tekst stond, klopte de verwijzing naar artikel 7.2.2 onder c inderdaad niet. Echter, mede naar aanleiding van zienswijze 2.4 is dit gecorrigeerd. Ten gevolge daarvan is de verwijzing in artikel 7.3.1 naar artikel 7.2.2 onder c nu correct en wordt daarom niet aangepast.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.10.	Reclamant vraagt naar de relevantie van paragraaf 4.2.2 betreffende motivering verkeerseffecten als gevolg van toekomstige planontwikkelingen. Wat is de relevantie is van deze paragraaf, omdat het gaat om bestaande rechten en omdat het plan conserverend van aard is?	<p>Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting zijn in het bestemmingsplan twee ontwikkellocaties meegenomen die onbenutte bouwmogelijkheden bevatten. Dit zijn inderdaad bestaande rechten, die wederom in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Echter, ook bestaande rechten moeten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is in paragraaf 4.2.2 ingegaan op de verkeerseffecten als gevolg van de invulling van de nu nog onbenutte bouwmogelijkheden. Bovendien zijn in dat kader niet alleen de verkeerseffecten onderzocht, maar ook de effecten op bijvoorbeeld de natuurwaarden in het gebied (zie paragraaf 5.8.3 van de toelichting).</p> <p>Kortom, omdat ook bestaande rechten in overeenstemming moeten zijn met een goede ruimtelijke ordening is onder andere paragraaf 4.2.2 relevant.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
3.		
3.1.	De zienswijze is ingediend vanwege het belang als wegbeheerder van de A12. In het onderzoek naar de verkeerseffecten is	Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 21 februari 2013 een overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de

	<p>onvoldoende onderscheid gemaakt tussen de autonome ontwikkeling en de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit onderscheid moet worden opgenomen om het daadwerkelijke effect van het plan op de aansluiting aan te tonen. Voor beide situaties kan de I/C verhouding worden berekend.</p>	<p>gemeente Zoetermeer. Tijdens dit overleg bleek dat niet goed was overgekomen dat de ontwikkellocaties die in de toelichting van het bestemmingsplan worden genoemd, bestaande planologische rechten zijn. Reeds in het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht' uit 1971 en het bestemmingsplan 'Rokkeveen-Kantoren, locatie Bredewater (Meerzicht)' uit 2004 zijn de bouwmogelijkheden ten behoeve van met name kantoren reeds opgenomen. Echter, tot op heden zijn deze bouwmogelijkheden nog niet benut. Dit is de reden waarom er qua verkeerseffecten vrijwel geen verschil is tussen de autonome ontwikkeling en de 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen. In het verkeerseffectenonderzoek is expliciet gekeken naar het verschil tussen de autonome ontwikkeling en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de I/C verhoudingen voor beide situaties. De conclusie ten aanzien van de A12 zijn opgenomen in deze rapportage.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
3.2.	<p>In geval van gebleken negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) moeten de te nemen maatregelen worden aangegeven evenals de financiële haalbaarheid van deze maatregelen en hoe de realisering ervan is geborgd. Er kan niet worden uitgegaan van een capaciteitsuitbreiding van de A12 door het Rijk, omdat er geen uitbreiding van de aansluiting is gepland. Te nemen oplossingen moeten binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen en die moeten vooraf of gelijktijdig aan de nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze en de toelichting die reclamant tijdens het overleg op 21 februari 2013 heeft gegeven over de capaciteitsuitbreiding van de A12, is het verkeerseffectenonderzoek aangepast. De effecten op de A12 zijn nader onderzocht, waarbij niet meer is uitgegaan van de capaciteitsuitbreiding van de A12. Uit dit nadere onderzoek is naar voren gekomen dat zowel in de autonome situatie als met de volledige planinvulling de verkeersintensiteiten de capaciteiten zullen benaderen, maar nog wel af te wikkelen zijn zonder dat grote knelpunten ontstaan. De verkeersafwikkeling op de toerit naar de A12 zal mogelijk minder goed verlopen in de toekomst met name bij inschakeling van de aanwezige toeritdoseerinstallatie (TDI). Indien hier knelpunten ontstaan, zal in overleg met reclamant naar oplossingsrichtingen worden gezocht om de verkeersafwikkeling beter te laten verlopen. Hierbij wordt gedacht aan sturing met de verkeersregelinstallaties (VRI's), verkeersmanagementmaatregelen, spitsreducering of afstelling van de TDI. Deze maatregelen worden gedekt uit gemeentelijke middelen. Mochten deze maatregelen onverhoopt niet afdoende blijken, dan is met reclamant reeds</p>

		<p>besproken dat gezamenlijk op zoek wordt gegaan naar andere oplossingsrichtingen. De aanpassingen in het verkeerseffectenonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
3.3.	<p>De uitkomsten van het aangepaste verkeerseffectenonderzoek en de te nemen maatregelen kunnen worden opgenomen in de mobiliteitsparagraaf. Reclamant verzoekt-gelet op het belang als wegbeheerder van de A12- om het plan met reclamant te bespreken en aan reclamant voor te leggen.</p>	<p>Zoals aangegeven in het antwoord op zienswijze 3.1 heeft op 21 februari 2013 een overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente Zoetermeer. Vervolgens is op 28 maart 2013 het aangepaste verkeerseffectenonderzoek en de aangepaste toelichting in het bestemmingsplan aan reclamant voorgelegd. Reclamant heeft aangegeven dat hij met de aangepaste stukken akkoord is en heeft bedankt voor de prettige manier van samenwerken naar aanleiding van de zienswijze van reclamant.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>