

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Voorweg 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 11 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Stadsnieuws, het Gemeentebled en de Staatscourant van 10 januari 2019, de Gemeenterubriek van Leidschendam-Voorburg van 9 januari 2019.

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

1. -
2. -
3. -
4. -
5. -
6. -
7. -
8. -
9. -
10. -
11. -
12. -
13. -
14. -
15. -
16. -
17. -
18. -
19. -
20. -
21. -

2. Beantwoording zienswijzen

	INHOUD REACTIE	BEANTWOORDING
1.		
1.1.	<p>De indiener van deze zienswijze is tegen de bouw van een kantoorgebouw aan de voorzijde van Hofstede Meerzigt, als ook de verhuur of verkoop van dit weiland (of delen hiervan). Dit is in strijd met de Visie Voorweg om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een dergelijk groot kantoorgebouw neemt de zichtlijn vanaf de Voorweg op het Rijksmonument compleet weg. Dit druist in tegen de visie Voorweg (open karakter, zichtlijnen etc.); - door de aangedragen oplossing om het te laten lijken op een schuur past het nog niet in de Visie Voorweg; - het is een gekunstelde oplossing en absoluut geen kwaliteitsverbetering. 	<p>In de Visie Voorweg zijn verschillende kwaliteiten benoemd waaronder historische kwaliteiten. Gebleken is dat de ruimte te beperkt is om nieuwbouw op het perceel van het rijksmonument te realiseren, zonder dat dit afbreuk zou doen aan het historische karakter. Zodoende is buiten het perceel gezocht naar een oplossing.</p> <p>Naar aanleiding van zienswijzen en daarin voorgestelde alternatieven, is een verkenning gedaan naar een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw, rekening houdend met de zichtbaarheid vanaf de Voorweg, zicht op de hofstede, belangen van omwonenden en de bestaande wijktuinen. Een nieuwe locatie, ten westen van Hofstede Meerzigt wordt als goed alternatief gezien om tegemoet te komen aan een groot deel van de bezwaren. Deze locatie ligt verder van de Voorweg en niet voor de voorgevel van de hofstede. Ook sluit dit beter aan bij de bereikbaarheid en ontsluiting vanaf de Zonnenberg via het terrein van Hofstede Meerzigt. De nieuwbouw is gelegen op de weide en krijgt aan de westzijde een natuurlijke begrenzing door middel van een greppel. Aan de oostzijde wordt een loopbrug aangelegd voor de ontsluiting van het kantoorgebouw via het terrein van Hofstede Meerzigt. Verder draagt de zorgvuldige landschappelijke inpassing er aan bij dat een ruimtelijk acceptabel plan mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plankaart ter plaatse van de weide ten westen van Hofstede Meerzigt en ter plaatse van de kantoorlocatie in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Ook is paragraaf 4.6.2 van de toelichting aangepast.</p>

1.2.	<p>In sectie 4.6.3 van de plandoellichting staat dat een extra kantoorgebouw op de locatie Voorweg 119 onwenselijk is. JOAL Vastgoed B.V. is gegroeid en daarmee het personeelsbestand. Voor de huisvesting van dit personeel is een andere oplossing mogelijk, dan de uitbreiding op de voorgestelde locatie. Er is een overschot aan kantoorruimte in Zoetermeer. Er is volgens indiener geen enkele reden om nieuwe kantoorruimte bij te bouwen.</p> <p>Indiener vraagt om aan te tonen dat het noodzakelijk is om een kantoorgebouw bij te bouwen, terwijl er al jaren kantoorruimte in Zoetermeer leeg staat.</p>	<p>Op basis van het Stedelijk Beleidskader Economie (2011) heeft de gemeente als doelstelling 'het behouden van bestaande bedrijvigheid'. Daaraan is onder andere de beleidsmaatregel gekoppeld dat wordt ingespeeld op de behoefte van ondernemers. Het meewerken aan een uitbreiding in de vorm van een kantoorgebouw ten dienste van bestaande ondernemingen, zoals de ondernemingen in de Hofstede Meerzigt, past binnen dit economisch beleid van de gemeente Zoetermeer.</p> <p>Dit kantoorgebouw voorziet bovendien in een specifieke behoefte van de betreffende ondernemer aan een kantoor van relatief kleine omvang op een locatie nabij de Hofstede Meerzigt. Dat ergens anders in Zoetermeer kantoorruimte leeg staat, staat los van deze kwalitatieve behoefte.</p> <p>Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is hoofdstuk 4.1 van de toelichting aangevuld. Dit hoofdstuk gaat onder andere in op de behoefte aan dit kantoorgebouw in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren.</p>
1.3.	<p>De gemeente wordt door JOAL Vastgoed B.V. misleid. In het bestemmingsplan staat dat voor restaurant Hofstede Meerzigt gezocht is naar een locatie om voor het bestaande personeel een nieuwe kantoorruimte te realiseren. Dit klopt niet. JOAL Vastgoed B.V. zoekt kantoorruimte voor de groothandels. De gemeente heeft de plicht e.e.a. zorgvuldig te beoordelen en een belangenafweging te maken. Dan zijn de overwegingen dat dit niet mag volgens de Visie Voorweg en het niet een locatie-overstijgend belang betreft. Dus de nieuwe ontwikkeling moet worden afgewezen.</p>	<p>Op grond van het bestemmingsplan 'Voorweggebied 2001' is op de locatie van Hofstede Meerzigt een kantoor toegestaan. Het bestaande kantoor ten behoeve van de groothandels is dan ook legaal. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan Voorweg 2017. Daarin is aangegeven dat bestemmingsplan Voorweg 2017 een conserverend karakter heeft en dat de geldende bestemmingsplannen het vertrekpunt vormen voor het bestemmingsplan Voorweg 2017. Om die reden is de functie 'kantoor' toegevoegd aan de regels over de locatie van Hofstede Meerzigt.</p> <p>Dit is echter niet de enige afweging die gemaakt is bij het bepalen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan Voorweg 2017. Zo zijn onder andere de feitelijke situatie en planologische mogelijkheden op grond van vergunningen en geldend gemeentelijk beleid ook belangen geweest die hierbij zijn betrokken.</p> <p>En uiteraard is er ook gekeken naar of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Van het gemeentelijk beleid haalt indiener specifiek nog de Visie Voorweg aan en stelt dat het kantoor bij Hofstede Meerzigt op grond hiervan zou moeten worden afgewezen. In dat kader wordt opgemerkt dat Hofstede Meerzigt bestaande</p>

		<p>bedrijven bevat. In de Visie Voorweg is het belang van variatie opgenomen. In dat kader is aangegeven dat het van belang is om bestaande bedrijven te faciliteren en te behouden, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen. Het kantoorgebouw bij Hofstede Meerzigt draagt aldus bij aan de kwaliteit 'variatie', zoals benoemd in de Visie Voorweg. Een kantoorgebouw bij Hofstede Meerzigt past daarom binnen de Visie Voorweg.</p> <p>Voorgesteld wordt om de zienswijze dat de kantoorruimtes bedoeld zijn voor de groothandels grond te verklaren. Naar aanleiding hiervan zijn paragrafen 3.3.2, 4.1 en 6.2.13 van de toelichting en is artikel 15.1.1 van de regels aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
1.4.	<p>Er zitten fouten in de toelichting, sectie 4.6.3 Voorweg 119, want:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kantoor is niet voor het restaurant maar voor de groothandels; - de aangewezen locatie is niet beneden aan de dijk, maar circa 75 meter van de Voorweg; - een kantoorfunctie binnen het historische ensemble is wel mogelijk; - een kantoorgebouw van deze geweldige omvang is niet wenselijk; - het kantoorgebouw heeft geen beperkte omvang; - het wordt het grootste pand in de omgeving, alleen Hofstede Meerzigt is groter; - het kantoorgebouw zal een geweldige ruimtelijke impact hebben. Hierdoor en door de positie wordt afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteiten van de Voorweg. 	<p>Voor wat betreft de opmerking dat het kantoor niet voor het restaurant is maar voor de groothandels, wordt verwezen naar antwoord 1.3. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren.</p> <p>Zie antwoord 1.1. Door de gewijzigde positionering van het kantoorgebouw zal de toelichting op dit punt aangepast worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de toelichting was bedoeld te verduidelijken dat er niet direct aan de Voorweg wordt gebouwd. Met de nieuwe positie is dit nog verder van de Voorweg. - Het is niet wenselijk gebleken om aan het historische ensemble nieuwe bebouwing toe te voegen. Met de voorgestelde uitbreiding ten westen van Hofstede Meerzigt en landschappelijke inpassing wordt een acceptabele invulling mogelijk gemaakt; - De omvang van het kantoorgebouw is ondergeschikt aan Hofstede Meerzigt (zie antwoord 2.8). <p>Met de gewijzigde positionering is er sprake van goede ruimtelijke ordening en is voldoende rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van de Voorweg. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1 voor de aanpassingen.</p>
1.5.	<p>Aanvullend onderzoek c.q. een belangenafweging is noodzakelijk (doel, nut, noodzaak, overlast, impact op de omgeving, risicoanalyse etc). Tot op heden is deze nog niet (goed) uitgevoerd.</p>	<p>Zie antwoorden 1.1 tot en met 1.4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een aanvullend onderzoek en nadere belangenafweging plaatsgevonden.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoorden 1.1 tot en met 1.3 voor de aanpassingen.</p>

1.6.	<p>Uit het voorlopig ontwerp kantoor Hofstede Meerzigt en advies stadsbouwmeester blijkt dat er een overschrijding is van 1,3 meter van de bouwhoogte die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarom maakt de stadsbouwmeester geen bezwaar hiertegen in zijn advies? - Aanvrager is in staat om (net als bij de hofstede) een trap met bordes van ca. 1,5 meter te plaatsen (en zodoende het peil te verhogen), mag dit? - Hoeveel mag het peil maximaal boven het maaiveld komen? 	<p>Indiener vraagt waarom de stadsbouwmeester in zijn advies geen bezwaar maakt tegen een overschrijding van de bouwhoogte. De reden hiervoor is dat een overschrijding van de bouwhoogte wordt beoordeeld door de gemeentelijke organisatie en niet door de stadsbouwmeester.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.</p> <p>Ten aanzien van de overige punten is artikel 1.71 van de planregels relevant. Daarin is de begripsbepaling opgenomen voor het peil. De bedoeling van deze bepaling is dat het maaiveld niet kunstmatig mag worden verhoogd om aan de bouwvoorschriften te voldoen. Het peil mag dus niet boven het maaiveld uitkomen. Om dit duidelijker te verwoorden in de regels, is de begripsbepaling aangepast en is voor sub e 'overige gevallen' aansluiting gezocht bij de wijze van meten in artikel 1 bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Hierover is ook in paragraaf 6.1.1 van de plantoelichting uitleg gegeven.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.</p>
1.7.	<p>De hele werkwijze straalt iets uit van "we gaan wel iets regelen". De gemeente heeft in het verleden bewezen niet voldoende te kunnen of willen optreden tegen JOAL Vastgoed B.V. Het "we gaan wel iets regelen" door het college van B&W kan voorkomen worden door de gemeenteraad. De indiener van deze zienswijze wil graag hulp van de raad om dit onzinnige onderdeel uit het bestemmingsplan te verwijderen.</p>	<p>Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.</p>
1.8.	<p>Er zitten in het (huidige) geldende bestemmingsplan nog onbenutte bouw mogelijkheden op het erf van Hofstede Meerzigt. Echter in een extern monumentenadvies is geadviseerd geen uitbreiding meer op het erf toe te staan en deze buiten het erf te plaatsen. Waar komt dit advies vandaan? Indiener heeft twijfels over de kwaliteit van dit advies, om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot de restauratie van 1979 lag het complex vrij in de weilanden en was het erf veel voller dan tegenwoordig (zie bijlage). - Hofstedes hadden een duidelijke indeling, achter de werkzijde en voor de pronkzijde. Aan de pronkzijde werden geen schuren of stallen geplaatst. Het advies om een als schuur vermomd kantoorgebouw te plaatsen aan de pronkzijde van de hofstede declassificeert de 'Adviseurs monumenten gemeente Delft'. - Om de fundering te beschermen tegen een te lage grondwaterstand is na 1979 een sloot gegraven rond het complex (was eerder historisch 	<p>Het monumentenadvies over Hofstede Meerzigt van 13 augustus 2014 heeft betrekking op het verbouwen van een hooiberg, wat destijds de vraag was. In het advies worden ook andere mogelijke locaties voor een kantoor aangeduid.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is echter een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht. Zie antwoorden 1.1 tot en met 1.4. In dat kader is een nieuw monumentenadvies gevraagd aan de gemeentelijke erfgoedadviseur. Dit advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd.</p> <p>Verder wordt ten aanzien van deze zienswijze het volgende aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alhoewel het erf in het verleden voller was, wordt de huidige opzet als kwalitatief uitgangspunt genomen. Verdere toevoegingen zijn niet wenselijk. - Door de gewijzigde positionering van het kantoorgebouw, staat deze niet meer aan

	<p>niet nodig). Het terrein is hierdoor te klein afgebakend. Het erf is dus niet de vol, maar te klein gemaakt door de sloot.</p>	<p>de pronkzijde van Hofstede Meerzigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het eventueel opnieuw vergraven van de sloot om daarmee het erf te kunnen vergroten brengt te grote risico's met zich mee voor (de fundering van) het Rijksmonument. Met in achtneming van deze problematiek is wel tot een alternatieve positie gekomen, waarbij echter het water niet vergraven wordt en zo de grondwaterstand niet beïnvloed wordt. <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1. voor de aanpassingen. Daarnaast is het advies van de gemeentelijke adviseur erfgoed over de gewijzigde positie van het kantoorgebouw als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.</p>
<p>1.9.</p>	<p>Indiener geeft een aantal alternatieven:</p> <p>A. (uitbreiding aan de oostzijde)</p> <p>Door de (niet historische) sloot om het ensemble aan de oostzijde te verleggen kan de oude moestuin bij het ensemble worden getrokken om zodoende ruimte te creëren voor een extra gebouw.</p> <p>Zoals aangetoond met de gerealiseerde aanpassing van de drie hooibergen, kan een dergelijk gebouw goed worden aangepast, zodat dit past bij de historische hofstede.</p> <p>Voor meer openheid kan het aantal bomen worden teruggebracht (aangeplant na 1979, voorheen hebben hier nooit bomen gestaan).</p> <p>B. (uitbreiding aan de westzijde)</p> <p>Aan de westzijde van de hofstede zijn ingrijpende wijzigingen uitgevoerd. In ca 1979 een extra raam op de eerste verdieping en in ca 2008 een trappenhuis. Ook hier kan de pas na 1979 gegraven sloot worden verlegd om ruimte te maken voor een uitbreiding.</p> <p>Groot voordeel dat er meer balans komt in het ensemble, de nieuwbouw kan het trappenhuis aan het zicht onttrekken en er zou ook ruimte komen voor parkeren op eigen terrein (kan een haag eromheen).</p> <p>Het uitzicht op het complex is gegarandeerd, zowel langs de Voorweg als de Zonnenberg of het Hofstede Pad. Iedereen kan zien dat Zoetermeer ook mooie historie heeft.</p>	<p>Zie antwoorden 1.1. en 1.4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht, waarbij de bestaande sloot niet wordt vergraven (zie antwoord 1.8).</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1. en 1.8 voor de aanpassingen.</p>
<p>1.10.</p>	<p>De indiener van deze zienswijze heeft een aantal foto's toegevoegd van de hofstede uit 1958, 1973, 1979 en uit circa 2008.</p>	<p>De foto's zijn opgevat als illustratie bij bovengenoemde zienswijzen.</p>

2.		
2.1.	<p>Een kantoorgebouw aan de pronkzijde van Hofstede Meerzigt is in strijd met de Visie Voorweg. Indiener heeft grote moeite met de eventuele verhuur of verkoop van het weiland (of delen hiervan). De gemeente moet zorgvuldiger en deugdelijker werken om dit historische gebied te beschermen.</p> <p>Indiener verzoekt de gemeente om zich te houden aan de eerder vastgestelde Visie Voorweg en daarmee de aangewezen plek af te wijzen.</p>	<p>Zie antwoord 1.1, 1.3 en 1.8. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht en zijn bij de belangenafweging ook de historische en landschappelijke belangen betrokken.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het het afwijzen van de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen plek betreft. Zie antwoord 1.1, 1.3 en 1.8 voor de aanpassingen.</p> <p>Verhuur of verkoop van gronden wordt niet geregeld met een bestemmingsplan. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen is in dat kader vooral relevant of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarvan is in dit geval geen sprake. Voor dit deel wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.2.	<p>Eerder (voorjaar 2017) aan de gemeente toegezonden bijlagen bij mijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente niet verwerkt in de "nota overleg- en samenspraakreacties bestemmingsplan Voorweg 2017".</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is indiener gevraagd wat in de nota overleg- en samenspraakreacties precies wordt gemist. Indiener heeft hierover een brief gestuurd, die vanaf 2.20 en verder is samengevat en beantwoord.</p>
2.3.	<p>Indiener woont al lang aan de Voorweg en heeft veel veranderingen meegemaakt. Het voormalig terrein van Westgeest noemt indiener 'best discutabel en dwarrel beleid'. Westgeest moest destijds weg, omdat bedrijven aan de Voorweg teruggedrongen moesten worden. Nu spant de gemeente zich in voor bedrijfsuitbreiding voor JOAL Vastgoed B.V.. De Zilverster is qua bouwvolume hetzelfde gebleven, maar door de positionering van de huizen, is het zicht heel anders geworden en is het gemeentelijk monument Voorweg 115 volledig verstopt.</p> <p>En nu het onzalige idee van een kantoorgebouw in het gemeentelijke weiland voor de hofstede. Dit idee is aan alle kanten te weerleggen en er zijn veel betere en logischere alternatieven.</p>	<p>Ontwikkelingen op het voormalig terrein van Westgeest en de Zilverster worden niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze onderwerpen is de zienswijze daarom voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Zie verder antwoord 1.1. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het de positionering van het kantoor bij Hofstede Meerzigt betreft. Zie antwoord 1.1 voor de aanpassingen.</p>
2.4.	<p>JOAL Vastgoed B.V. maakt graag afspraken met de gemeente, maar komt deze afspraken nooit na. Indiener noemt als voorbeeld de lantaarnpalen aan het laantje vanaf de Voorweg naar de hofstede. Indiener vraagt hoe hardleers de gemeente is. Er dreigt weer hetzelfde te gebeuren en de gemeente denkt dit met afspraken goed te regelen. Het is vragen om moeilijkheden. Als het kantoorgebouw er staat, krijgt de gemeente dit nooit weg. Wat als het bedrijf verder wil uitbreiden, of als het bedrijf failliet gaat?</p> <p>Indiener vraagt de gemeente niet opnieuw te</p>	<p>Het eerste deel van deze zienswijze gaat over zaken uit het verleden en gaat over de feitelijke inrichting. Dit wordt niet geregeld door een bestemmingsplan en is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Het kantoorgebouw, dat met bestemmingsplan Voorweg 2017 bij Hofstede Meerzigt mogelijk wordt gemaakt, is niet tijdelijk bestemd. Het is dus ook niet de bedoeling dat dit kantoor na een bepaalde periode weer weggaat.</p> <p>Eventuele uitbreidingsplannen in de toekomst of een wijziging van gebruik zullen worden getoetst</p>

	kiezen voor de onmogelijke constructie van particulier bezit op openbaar/gemeentelijk terrein.	aan de op dat moment geldende regels, beleid en dergelijke. Voor wat betreft de opmerking van indiener over het particulier bezit op openbaar/gemeentelijk terrein, is bij het vaststellen van bestemmingsplannen vooral relevant of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarvan is in dit geval niets gebleken. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.5.	De regels en toelichting in het bestemmingsplan zijn toegeschreven naar de aanvrager. In hoofdstukken 3.3.2 en 4.1 staat dat het kantoor een nevenfunctie is. Dit klopt niet. De kantoorfunctie is de hoofdactiviteit, want de hoofdactiviteit zijn de groothandels met uitsluitend een kantoorfunctie. De Activin Wine Group heeft als nevenactiviteit een restaurant.	Verwezen wordt naar antwoord 1.3. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie eveneens antwoord 1.3 voor de aanpassingen.
2.6.	Indiener vraagt waarom in paragraaf 4.1 staat dat de behoefte aan de kantoorruimte van JOAL Vastgoed B.V. is aangetoond en waar dat over gaat.	Op grond van de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Besluit ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan bij bepaalde ontwikkelingen een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling bevatten. Paragraaf 4.1 bevat daarom de beschrijving aan de behoefte aan onder andere het nieuwe kantoor van JOAL Vastgoed B.V.. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.7.	Indiener geeft aan dat het monumentenadvies is opgesteld door een niet-Zoetermeerse groep en dat dit gaat over het verbouwen van de hooiberg. In het monumentenadvies staat dat uitbreiding beperkt mogelijk is op een plaats waar nu een tijdelijk kantoor staat. Er staat niet dat het kantoor moet komen op de plek zoals die nu wordt voorgesteld. De gemeente Zoetermeer heeft deze plek bedacht. Indiener vraagt de gemeenteraad om de belangen beter te wegen; bedrijfsuitbreiding van de groothandels versus behoud kwaliteit historisch landschap.	Zie antwoorden 1.1 tot en met 1.4 en antwoord 1.8. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een aanvullend onderzoek en nadere belangenafweging plaatsgevonden. Van alle af te wegen belangen vraagt indiener specifiek naar de afweging van de belangen van bedrijfsuitbreiding versus behoud kwaliteit historisch landschap. Hiervoor wordt ook verwezen naar antwoord 1.3, waarin onder andere is aangegeven dat deze uitbreiding past binnen de Visie Voorweg. Daarnaast zitten in het geldende bestemmingsplan nog onbenutte bouwmogelijkheden op het erf van Hofstede Meerzigt zelf. In de Visie Voorweg is aangegeven dat aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt meegewerkt, als er wordt uitgebreid binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Echter, deze bouwmogelijkheden liggen op het erf van Hofstede Meerzigt en er ligt een monumentenadvies waarin wordt geadviseerd om het kantoorgebouw met het gewenste programma buiten het erf te realiseren. Redenen hiervoor is de cultuurhistorische waarde van de hofstede en dat het erf al vol is. De locatie van het kantoorgebouw is mede naar aanleiding van deze zienswijze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verplaatst naar het weiland ten westen van Hofstede Meerzigt. Over

		<p>deze andere locatie ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is advies gevraagd aan de gemeentelijke adviseur erfgoed, om zo de cultuurhistorische belangen goed mee te kunnen wegen. Dit advies is bij het bestemmingsplan gevoegd. In het advies staat dat het kantoor op de nieuwe locatie het zicht op de westzijde van Hofstede Meerzigt aantast, maar dat de inrichting van het erf ongewijzigd blijft. Ook wordt hierin aangegeven dat het vooral zaak is de bestaande zichtlijnen op de pronkzijde van Hofstede Meerzigt en het groene karakter en de openheid van het landschap zoveel mogelijk te behouden. Hier kan de nieuwe locatie aan voldoen. Daarvoor is het belangrijk dat het kantoor goed in de omgeving wordt ingepast. Een kantoorgebouw aan de oostzijde van Hofstede Meerzigt is afgefallen, met name vanwege de belangen van de bewoners aan de Zonnenberg.</p> <p>Verder is het in het belang van Hofstede Meerzigt dat leegstand wordt voorkomen en het monument onderhouden wordt door een voldoende draagkrachtige partij.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoorden 1.1, 1.2, 1.3 en 1.8 voor de aanpassingen.</p>
2.8.	<p>Het is niet waar dat het nieuwe kantoorgebouw een kleine omvang heeft en een minimale ruimtelijke impact. Het is in dit gebied een groot kantoor.</p>	<p>Het grondoppervlak van het nieuwe kantoorgebouw is circa 135 m². Ter vergelijking, Hofstede Meerzigt heeft een grondoppervlak van circa 435 m². Ook zijn de maximale bouwhoogte en goothoogte van het nieuwe kantoorgebouw lager dan de bouwhoogte en goothoogte van Hofstede Meerzigt. Het kantoorgebouw is daarom in omvang ondergeschikt aan het pronkgebouw van Hofstede Meerzigt. Bovendien past dit gebouw qua omvang in de omgeving en is de ruimtelijke impact door de gewijzigde positionering verder ingeperkt. Zo komt het kantoorgebouw op grotere afstand van de Voorweg te staan en niet aan de pronkzijde. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.9.	<p>Indiener geeft aan dat er een pijl op de Kwaliteitskaart staat, die er staat voor de zichtlijn op de hofstede. De gemeente beweert in haar antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan dat hier geen pijl staat.</p> <p>Indiener heeft een uitsnede van de kwaliteitskaart in de zienswijze gevoegd en geeft aan dat deze uitsnede ook drie rijksmonumenten, twee gemeentelijke monumenten, en vier beeldbepalende panden omvat. Indiener vraagt om een zorgvuldiger afweging van nut en noodzaak</p>	<p>Doorzichten in de Visie Voorweg staan omschreven als open ruimtes langs het lint die bijdragen aan het karakter van het lint.</p> <p>Aan deze afwisseling tussen bebouwing en groen, met doorzichten en zicht op grotere groengebieden wordt grote waarde toegekend. De pijlen op de Kwaliteitskaart nabij Hofstede Meerzigt duiden dus op de open groene plekken van de wijktuinen en niet op direct zicht op de hofstede.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.</p>

	<p>van een kantoorgebouw op de voorgenomen plek (kantoorgebouw is zeker niet voor het restaurant bedoeld).</p>	<p>Heroverweging van de positionering van het kantoorgebouw heeft echter geleid tot een andere positie. Verwezen wordt naar de antwoorden 1.1, 1.3 en 1.5. Door deze nieuwe positionering wordt het zicht vanaf de Voorweg naar Hofstede Meerzigt veel minder beïnvloed. Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen wordt eveneens verwezen naar antwoorden 1.1, 1.3 en 1.5.</p>
2.10.	<p>Indiener geeft twee alternatieve oplossingen en geeft als kanttekening dat de sloot rond het terrein van Hofstede Meerzigt niet historisch of authentiek is. De sloot kan verlegd worden.</p> <p>A. Verleg de sloot aan de oostzijde, zodat de oude moestuin erbij wordt getrokken om ruimte te creëren voor uitbreiding.</p> <p>B. Ook aan de westzijde kan de sloot worden verlegd om ruimte te maken voor een uitbreiding (en parkeren op eigen terrein). Indiener geeft aan dat het noodzakelijk is om meer onderzoek te doen naar meer uitbreidingsmogelijkheden op eigen erf.</p>	<p>Zie antwoorden 1.1 en 1.4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht, waarbij de bestaande sloot niet wordt vergraven (zie antwoord 1.8). Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1 en 1.8 voor de aanpassingen.</p>
2.11.	<p>Indiener stelt als andere oplossing voor dat de afzonderlijke bedrijven op verschillende locaties worden geplaatst. Groothandels zijn volgens indiener niet locatie gebonden en kunnen worden verplaatst naar één van de vele leegstaande kantoren in Zoetermeer. De wijnvoorraad van deze groothandels ligt al ergens anders in een distributiecentrum. Het zou volgens indieners zelfs logisch zijn om het kantoor van de groothandels te verplaatsen naar daar waar de voorraad ligt.</p>	<p>Zie antwoorden 1.2 en 1.3.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is hoofdstuk 4.1 van de toelichting aangevuld. Dit hoofdstuk gaat onder andere in op de behoefte aan dit kantoorgebouw in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt om voor het overige deel deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.12.	<p>Indiener stelt in uiterste nood voor om, als er een kantoorgebouw op gemeentegrond moet worden gerealiseerd, dit dan aan de werkszijde van de hofstede te laten gebeuren. Dit kan langs de noordzijde van de Zonnenberg of aan de westzijde langs het Hofstedepad. Dit zijn logische plekken vanwege de toegang tot het complex, het adres van de bedrijven (Zonnenberg 10), de parkeermogelijkheden en bovenal, er wordt voldaan aan het beschermen van de historische waarde, behoud van beschermd stadsgezicht en Visie Voorweg.</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er voor gekozen om de locatie van het kantoorgebouw ten opzichte van de locatie in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Na een afweging van alle betrokken belangen en uit oogpunt van goede ruimtelijk ordening is ervoor gekozen om het betreffende kantoorgebouw mogelijk te maken aan de westzijde van het erf van Hofstede Meerzigt. De locatie komt overeen met de locatie aan de westzijde, zoals door indiener is aangedragen in de zienswijze. Met daarbij het verschil dat de sloot niet wordt verlegd op de wijze zoals door indiener is aangegeven. Dit, vanwege de risico's van gewijzigd grondwaterpeil voor de fundering van het monument. Verder is er ook voor een andere parkeeroplossing gekozen, dan door indiener is voorgesteld. Redenen hiervoor zijn dat de uitbreiding van parkeerplaatsen aan de Zonnenberg een beperkte ruimte vraagt en binnen het historisch ensemble de hoogste ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te</p>

		verklaren. Zie antwoorden 1.1 en 1.8 voor de aanpassingen.
Hierna volgt een samenvatting van de Bijlage "Geen kantoorgebouw", zoals door indiener is bijgevoegd bij de zienswijze.		
2.13.	Volgens het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 bestaan de groothandels niet. Deze worden niet genoemd in de toelichting en staan niet op de bedrijvenlijst. Alleen het restaurant staat op de bedrijvenlijst.	<p>Voor wat betreft de opmerking dat de groothandels niet worden genoemd in de toelichting, wordt verwezen naar antwoord 1.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.3 voor de aanpassingen.</p> <p>Verder komen kantoren (al dan niet ten behoeve van een groothandel) voor op de lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 (bijlage 1 bij de regels). Overigens heeft deze lijst milieuzonering tot doel; het benoemen van type bedrijven/functies die qua milieuzonering passend zijn in het plangebied op bepaalde locaties. De lijst is dus geen opsomming van alle in het plangebied aanwezige bedrijven.</p> <p>In dat kader is uit oogpunt van goede ruimtelijk ordening de functie kantoor van belang en niet zozeer dat het een kantoor voor een groothandel betreft. Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.</p>
2.14.	Hofstede Meerzigt heeft een horecabestemming, maar er zijn vooral drank(groot)handels in gevestigd. Het kantoorpersoneel hiervan werkt niet bij het restaurant maar bij één van de vele bedrijven. Indiener trekt de conclusie dat het kantoorgebouw niet voor het restaurant is, maar voor de andere bedrijven. En geeft aan dat de bedrijven die niet op de lijst van "bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan Voorweg" staan, ergens anders in een kantoorgebouw kunnen werken en dat er in Zoetermeer een overschot aan kantoorgebouwen is.	<p>Zie antwoorden 1.2, 1.3 en 2.13.</p> <p>Voorgesteld wordt om deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoorden 1.2, 1.3 en 2.13 en zie deze antwoorden ook voor de aanpassingen.</p>
2.15.	Volgens het huidige voorstel mag er een kantoorgebouw worden gerealiseerd tussen Hofstede Meerzigt en de Voorweg. Een rijksmonument wordt in feite slechter beschermd dan de gewone woonhuizen, zoals de huizen aan de Voorweg 117 en 117A. Op de gronden rond deze huizen is bijna alles verboden. De Monumentenwet beschermt echter niet de ruimte tussen het monument en de Voorweg. Het historische aan Hofstede Meerzigt is ook de ligging. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de ligging misbruikt, om aan het verzoek van JOAL Vastgoed B.V. tegemoet te komen.	<p>Zie antwoord 1.1, 1.4, 1.8 en 2.7. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht en zijn bij de belangenafweging ook de historische en landschappelijke belangen betrokken.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het de gewijzigde positionering van het kantoorgebouw betreft. Zie antwoorden 1.1, 1.8 en 2.7 voor de aanpassingen.</p> <p>De stelling van indiener dat de ligging wordt misbruikt, wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder wordt voorgesteld om de zienswijze dat een rijksmonument slechter beschermd zou worden dan de huizen aan de Voorweg 117 en 117A, ongegrond te verklaren. Zo is bijvoorbeeld bij een rijksmonument het overschilderen in een andere</p>

		<p>kleur vergunningplichtig. Noch voor Voorweg 117 (een beeldbepalend pand) noch voor Voorweg 117A geldt op grond van het bestemmingsplan een vergunningplicht voor het overschilderen in een andere kleur.</p> <p>Tot slot geldt zowel voor Voorweg 117, 117A als voor Hofstede Meerzigt dat de gronden zijn beschermd door de bestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. Dus voor al deze gronden moet bouwen plaatsvinden met in achtneming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. Ook voor dit deel wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.16.	<p>Het plaatsen van een extra kantoorgebouw op deze locatie past op geen enkele wijze in de Visie Voorweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het is in strijd met het nee-principe om ook de bestaande groene gebieden te beschermen; - het te realiseren bouwvolume mag niet meer bedragen dan het volume dat al in de bestaande situatie aanwezig is. Op deze locatie heeft nooit een gebouw gestaan; - in een beschermd stadsgezicht komt midden voor een beeldbepalend rijksmonument een kantoorgebouw. Dit is het verkwaselen van de weinige historie die we in Zoetermeer nog hebben. 	<p>Zie antwoorden 1.1, 1.3, 2.7 en 2.9. De Visie Voorweg is bij de besluitvorming betrokken, waarbij ook het belang van diversiteit en de huidige functie van de hofstede zijn meegewogen. Daarnaast zijn er in het geldende bestemmingsplan direct rondom de hofstede nog onbenutte bouw mogelijkheden, die echter vanuit cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit ongewenst zijn, waardoor buiten het erf in de directe nabijheid van Hofstede Meerzigt is gezocht naar mogelijkheden.</p> <p>Bovendien komt met de gewijzigde positionering de nieuwbouw, gezien vanaf de Voorweg, niet meer voor Hofstede Meerzigt te staan. Voorgesteld wordt deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zover het gaat over de gewijzigde locatie van de nieuwbouw voor Hofstede Meerzigt. Zie antwoorden 1.1, 1.3, 2.7 en 2.9 voor de aanpassingen. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.17.	<p>Door de bomen langs het laantje, de slagboom over het laantje en de huizen Voorweg 117 en 117A is het monument alleen goed te zien via de zichtlijnen over het volkstuintencomplex.</p>	<p>Zie antwoorden 1.1 en 2.9. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht. Hierdoor staat de nieuwbouw niet meer in zichtlijnen vanaf de Voorweg naar de pronkzijde van Hofstede Meerzigt. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoorden 1.1 en 2.9 voor de aanpassingen.</p>
2.18.	<p>Indiener geeft aan dat een tuin en siertuin heel wat anders is dan de bestemming "groen". De bestemming "groen" beschermt het historische landelijke karakter. Tuin en siertuin doen dit juist geweld aan en indiener vraagt dit niet te doen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als de gemeente het weiland verhuurt en een (sier)tuin toestaat, dan zullen ook bezoekers hiervan gebruik maken. Een stap naar terras of feesttent is dan snel gemaakt en het is vervolgens gedaan met de rust in dit buitengebied; - het verkopen of verhuren van een monument is het begin van het einde. Wegens het bedrijfssucces wil de aanvrager over een aantal 	<p>Voor zover de zienswijze gaat over toekomstige ontwikkelingen en/of gebruik, wordt verwezen naar antwoord 2.4. Voor dit onderdeel wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p> <p>Verder is mede naar aanleiding van deze zienswijze de nieuwe locatie van het kantoor aan de westzijde begrensd door een greppel (en aan de oostzijde door de bestaande sloot). Dit is een begrenzing van de grond, die landschappelijk past in het gebied. De greppel is in artikel 15.4.1 als voorwaardelijke verplichting opgenomen en op de plankaart is daarom een aanduiding 'groenvoorziening' opgenomen. In paragraaf 4.6.2</p>

	jaren nog meer ruimte. Dan is het andere weiland aan de beurt. Het schept een precedent.	en 6.2.13 is deze voorwaardelijke verplichting toegelicht. Voorgesteld wordt dit deel deze zienswijze gegrond te verklaren. De grond rond het bouwvlak voor het kantoor heeft de bestemming 'groen' behouden. En niet, zoals door indiener wordt gevreesd, de bestemming 'tuin'. Voorgesteld wordt dit deel van deze zienswijze gegrond te verklaren.
2.19.	Het voorlopig ontwerp (8,8 m hoog) en het maximum volgens het voorontwerpbestemmingsplan (7,5) zijn veel te hoog om nog iets van de hofstede te zien. Zelfs een veel kleiner gebouw met een hoogte van maximaal 3 meter is niet acceptabel. (indiener illustreert dit met een luchtfoto en een foto van het vooraanzicht, met daarop zichtlijnen en hoogtelijnen en doet de suggestie om als test een feesttent daar te plaatsen).	Zie antwoord 2.8 over de hoogte van de nieuwbouw bij Hofstede Meerzigt. Bovendien heeft door de gewijzigde positionering de hoogte veel minder invloed op de zichtlijnen van de Voorweg naar de pronkzijde van Hofstede Meerzigt. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Hierna volgt een samenvatting van de brief "Toelichting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017, (n.a.v. de brief van ir. R. Bakker van 21 mei 2019)" (zie zienswijze 2.2). Vanaf bladzijde 2 is ingegaan op de door indiener onderstreepte punten/vragen. Dit zijn de punten/vragen die indiener mist in de Nota overleg- en samenspraakreactie bestemmingsplan Voorweg 2017.		
2.20.	Indiener vraagt om uit te zoeken of de bouwaanvraag van JOAL Vastgoed B.V. aan de gestelde eisen voldoet en of de aanvraag volledig en waarheidsgetrouw is. Ook wil indiener volledig geïnformeerd worden over de belangenafweging betreffende deze aanvraag.	De fase waarin een bouwaanvraag moet voldoen aan bepaalde eisen, volledig moet zijn en dergelijke is nog niet bereikt, omdat nog geen formele bouwaanvraag is ingediend. Tot op heden is er alleen sprake geweest van een vooroverleg. Daarom is de door indiener gevraagde informatie er op dit moment niet. Verder gaat deze zienswijze over een bouwaanvraag/vergunning. Dit is niet onderwerp van deze bestemmingsplanprocedure. Indiener kan, wanneer er een bouwaanvraag wordt ingediend, in die procedure reageren op/bezwaar maken tegen de bouwvergunning. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.21.	Indiener vraagt of het een taak is van de gemeente om op advies van erfgoeddeskundigen te zoeken naar een andere locatie en om dit kantoorgebouw buiten het eigen terrein te plaatsen. Zo ja, waarom adviseert de gemeente dan niet de verhuizing naar een leegstaand kantoorgebouw?	Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. In dit kader dient de gemeente rekening te houden met cultuurhistorische waarden, zoals erfgoed. Bij de besluitvorming/belangenafweging kan er vervolgens voor worden gekozen om een ingewonnen advies van erfgoeddeskundigen te volgen. Een verhuizing naar een leegstaand kantoor is niet geadviseerd, omdat de vraag van initiatiefnemer hier niet op is gericht. Verder is het mogelijk binnen de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke ordening een kantoor bij Voorweg 119 te bestemmen. Zie over leegstaande kantoorgebouwen verder ook antwoord 1.2. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

2.22.	<p>- De stadsbouwmeester maakt geen bezwaar tegen een overschrijding van 1,3 meter. Wat is hiervan de reden?</p> <p>- Aanvrager is in staat om (net als bij de hofstede) een trap met bordes van ca. 1,5 meter te plaatsen (en zodoende het peil te verhogen), mag dit?</p> <p>- Hoeveel mag het peil maximaal boven het maaiveld komen?</p>	<p>Zie antwoord 1.6.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 1.6 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 1.6.</p>
2.23.	<p>Hofstede Meerzigt is een rijksmonument en valt daarom, volgens het document "20170323 Publicatie voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017", niet onder de dubbelbestemming. Volgens de website www.ruimtelijkeplannen.nl valt het wel onder de dubbelbestemming.</p> <p>- Wat is waar?</p>	<p>Het is allebei waar. Aan de ene kant wordt de bescherming van een rijksmonument niet geregeld door het bestemmingsplan, maar door de Erfgoedwet. Aan de andere kant ligt over het perceel van Hofstede Meerzigt wel de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Hierdoor is op de locatie van de Hofstede Meerzigt het behoud, herstel en de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermde stadsgezicht van toepassing. De bescherming van de beeldbepalende panden en objecten is niet op Hofstede Meerzigt van toepassing. Zoals hierboven aangegeven, wordt de bescherming van de panden van de hofstede (een rijksmonument) geregeld via de Erfgoedwet.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.24.	<p>Zoals aangegeven op de eerste bladzijde van dit document, weet indiener dat er een voorlopig ontwerp is en dat hierover al gesprekken zijn geweest tussen gemeente en JOAL + architect.</p> <p>- Vandaar dus de vraag; is de gemeenteraad over deze aanvraag voor het kantoorgebouw geïnformeerd?</p>	<p>Burgemeester en wethouders geven advies naar aanleiding van een verzoek om vooroverleg van een initiatiefnemer. Hierover wordt de raad niet standaard geïnformeerd. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. De raad ontvangt wel standaard de ingediende zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan. De raad is in dit geval op de hoogte van de plannen voor een kantoorgebouw bij Hofstede Meerzigt via de ingediende zienswijzen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
2.25.	<p>Welk restaurant heeft meer kantooroppervlak dan restaurantoppervlakte? Welk restaurant heeft meer kantoorpersoneel dan restaurantpersoneel? Klopt deze aanvraag wel? Gaat het hier wel over personeel van het restaurant? Wordt hier gelogen over de werkelijke bestemming van dit kantoorgebouw?</p>	<p>Voor wat betreft de vraag of het hier over het personeel van het restaurant gaat, wordt verwezen naar antwoord 1.3. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze wordt eveneens verwezen naar antwoord 1.3.</p> <p>Voor wat betreft de vraag of de aanvraag wel klopt, wordt verwezen naar antwoord 2.20. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.</p>
2.26.	<p>In sectie "3.3.2.1 Bedrijven" staat: " De bedrijven liggen langs de Voorweg. Grootschalige werkgelegenheid en kantoren ontbreken." Hoezo, kantoren ontbreken?</p> <p>Alleen het restaurant Hofstede Meerzigt (horeca) staat op de bedrijvenlijst. Waarom staan de andere</p>	<p>Deze tekst komt niet voor in het ontwerpbestemmingsplan. Echter paragraaf 3.3 met de functionele analyse van het plangebied bevat wel een subparagraaf over detailhandel, horeca, kantoor en voorzieningen. Daarin staat vermeld dat kantoorfuncties "eigenlijk alleen als nevenfunctie" voorkomen. Dit is echter niet overal</p>

	bedrijven niet op de lijst?	het geval en blijkt ook niet het geval te zijn bij het kantoor bij Hofstede Meerzigt. Daarom wordt naar aanleiding van deze zienswijze, dit deel van de zin geschrapt. Voorgesteld wordt dit deel van deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor het antwoord op de zienswijze over de bedrijvenlijst wordt verwezen naar antwoord 2.13. Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.
2.27.	Het kantoorpersoneel wordt verplaatst. Wat gaat er met de "oude" vrijgekomen kantoorruimte gebeuren? De derde "hooiberg" is in de 2 ^e helft van 2016 verbouwd tot extra kantoorruimte (ca. 10 werkplekken). Komt deze kantoorruimte ook weer vrij? Wat gaat er met deze kantoorruimte gebeuren?	Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk om de "oude" kantoorruimte en de hooiberg te gebruiken als maatschappelijke voorziening, galerie, kantoor en horeca. De feitelijke invulling is aan de eigenaren van de Hofstede Meerzigt. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
2.28.	1) Kunnen de bedrijven die niet op de lijst van "bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan Voorweg" staan niet gewoon ergens anders in een kantoorgebouw werken? 2) Zijn er voldoende kantoorgebouwen in Zoetermeer?	Voor wat betreft de lijst van bedrijfsactiviteiten, wordt verwezen naar antwoord 2.13. Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren. Ten aanzien van de vraag of er voldoende kantoorgebouwen in Zoetermeer zijn, wordt verwezen naar antwoord 1.2. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangevuld. Zie antwoord 1.2 voor de aanpassingen.
3.		
3.1.	De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding is in de noordelijke punt niet correct weergegeven. Indiener verwijst naar een bijlage bij de zienswijze.	Conform de digitale leidinggegevens die indiener naar aanleiding van de zienswijze heeft toegestuurd, is de ligging van de gastransportleiding aangepast. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.
3.2.	Op grond van artikel 14 Bevb in samenhang met artikel 5 Revb is het voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.	Het klopt inderdaad dat een belemmeringenstrook in het geval van onderhavige leiding (gelet op de ontwerpdruk van ten hoogste 40 bar) 4 meter bedraagt in plaats van 5 meter. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 5.9.3 van de toelichting en de plankkaart aangepast. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.
3.3.	Indiener verzoekt om de in artikel 28.1.1 opgenomen specifieke gegevens over de druk en diameter niet op te nemen binnen de planregels. Door het niet opnemen van de druk en diameter hoeft bij een eventuele wijziging geen bestemmingsplan gevolgd te worden. Indiener is zich bewust dat voorafgaand aan een eventuele wijziging een groepsrisicoberekening gemaakt moet worden.	De verantwoording van het groepsrisico is gebaseerd op de leidingkenmerken en daarom is het relevant om de maximale druk en diameter te specificeren in de planregels. Indien er in de toekomst noodzaak bestaat om de druk in de buisleiding op te voeren, is er inderdaad een nieuw ruimtelijk besluit nodig. Hierdoor ontstaat de gelegenheid om in een wettelijke procedure het groepsrisico te verantwoorden. De vermelding van de maximale druk en diameter blijven daarom gehandhaafd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4.	Indiener verzoekt om artikel 28.2.1 aan te passen, zodanig dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leidingen mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.	Artikel 28.2.1 komt niet voor in de planregels. Voor zover indiener doelt op artikel 28.2 wordt opgemerkt dat alleen het bouwen van nieuwe bouwwerken ten behoeve van leidingen mogelijk wordt gemaakt. Verder wordt het mogelijk gemaakt om bestaande gebouwen te vervangen, vernieuwen of veranderen, zolang maar gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Daarmee zijn de belangen van externe veiligheid en energieleveringszekerheid voldoende gewaarborgd. Bovendien komt dit overeen met het "Handboek buisleiding in bestemmingsplannen" van het ministerie van I&M. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3.5.	Indiener verzoekt om artikel 28.4.1 aan te vullen met het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen	Dit wordt conform de zienswijze overgenomen in de planregels. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.
3.6.	Indiener verzoek in artikel 28.4.3 het woord 'onevenredige' te schrappen.	Om een afweging van betrokken belangen te kunnen maken, zijn de woorden 'onevenredige mate' in de planregels opgenomen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient bij besluitvorming namelijk een belangenafweging plaats te vinden, voor zover de wet daarvoor die ruimte laat. Niet is gebleken dat de wet in dit geval geen belangenafweging toelaat of dat er anderszins een zodanige beperking is dat een belangenafweging niet mogelijk zou zijn bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld het rooien van diepwortelende bomen. De woorden 'onevenredige mate' blijven daarom gehandhaafd. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
4.		
4.1.	Indiener geeft aan dat er het een en ander is veranderd, sinds het jaar dat het gezin van indiener er is komen wonen. Indiener lijkt het geen gewenste situatie als het huis aan de Voorweg 105B richting tuin zou kunnen opschuiven. Het leidt tot versnippering van het perceel, want de hoofdingang blijft aan de oostzijde, de meest logische plek. Bovendien zou een eventuele verplaatsing leiden tot meer geluidhinder van de RandstadRail.	De wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van de woning Voorweg 105B zal worden verwijderd uit het bestemmingsplan. De huidige eigenaren hebben namelijk aangegeven dat zij de woning niet willen verplaatsen. Zie antwoord 17.1. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar antwoord 17.1.
4.2.	Indiener geeft aan dat op de locatie Voorweg Noord, sprake is van een aanzienlijke geluidsbelasting van de RandstadRail en de Amerikaweg. Bij de bouw kan hier rekening mee worden gehouden door geluidsisolerende maatregelen. Maar de nieuwe bewoners zullen ook graag van de tuin genieten en daarbij niet of zo min mogelijk in de herrie willen zitten. Om de	Om te bepalen welke geluidmaatregelen in aanmerking komen, wordt gekeken naar de financiële doelmatigheid van een maatregel. Bij een doelmatige maatregel staat het effect in redelijke verhouding tot de kosten. Schermen zijn kostbaar om te plaatsen, waardoor er behoorlijk wat nieuwe woningen nodig zijn om een scherm doelmatig te laten zijn. Om de financiële

	<p>woningen verkoopbaar te maken, pleit indiener voor het plaatsen van een geluidscherm langs de RandstadRail.</p>	<p>doelmatigheid van een scherm te bepalen is gebruik gemaakt van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen. De regeling zet maatregelen af tegen de door die maatregelen bereikte vermindering van geluid.</p> <p>In geval van de locatie Voorweg Noord is er sprake van maximaal 15 woningen die de doelmatigheid bepalen. Daarbij komt dat afscherming van zowel de Amerikaweg als de RandstadRail met één geluidscherm niet mogelijk is, omdat de Amerikaweg op meer dan 50 meter van de RandstadRail ligt. Een scherm langs de RandstadRail is daarom niet effectief voor het afschermen van de Amerikaweg. Conform de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen is, gelet ook op het voorgaande, de vermindering van geluid door een scherm langs de RandstadRail niet doelmatig.</p> <p>Bovendien zijn in het bestemmingsplan de te ontwikkelen locaties onderzocht op optredende geluidbelastingen om te bepalen of woningbouw past binnen de normen van de Wet geluidhinder. Voorts is onderzocht of maatregelen aan de bron of in de overdracht zinvol en doelmatig zijn om de geluidniveaus terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde. Waar dit niet lukt, kunnen hogere waarden worden verleend met dien verstande dat bij realisatie moet worden voldaan aan het beleid hogere waarden van de gemeente Zoetermeer. Voldoen aan dit beleid leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Ook voor de locatie Voorweg Noord zal er daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
4.3.	<p>Waarom is het Ingenieur Veltplein niet als onderdeel van het Voorweggebied vermeld. Het is een belangrijk parkeerterrein voor station Voorweg en op het grasveldje bij dit parkeerterrein is een aantal maal een traumahelikopter geland. De groene zone is bovendien belangrijk voor de natuurbeleving en het gevoel van ruimte. Daarom zou indiener graag zien dat dit stuk wordt toegevoegd aan het plan.</p>	<p>De aanleiding voor bestemmingsplan Voorweg 2017 is het digitaliseren en actualiseren van geldende planologische regelingen. Het Ingenieur Veltplein is niet meegenomen in het bestemmingsplan Voorweg 2017, omdat deze in bestemmingsplan Buytenwegh 2007 valt. Daarmee is voor dit plein het bestemmingsplan al geactualiseerd en gedigitaliseerd. Verder is er nu ook geen sprake van concrete ontwikkelingen ter plaatse van het Ingenieur Veltplein, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Ook is met de nu gekozen begrenzing geen sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening of op een andere manier strijd met het recht. Er is dan ook geen aanleiding om het Ingenieur Veltplein mee te nemen in het bestemmingsplan Voorweg 2017.</p>

		Tot slot wordt nog opgemerkt dat de groene zone recht tegenover de woning van indiener wel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Voorweg 2017. Deze zone heeft daarin een groenbestemming gekregen. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
5.		
5.1.	Volgens indiener wordt het doel om meer openheid te creëren voor de locatie Voorweg 105B niet bereikt met het wijzigingsvoorstel. De toegang kan niet worden gewijzigd, vanwege de bereikbaarheid met motorvoertuigen. Ook de aan die zijde nieuw gebouwde garage zal niet worden verplaatst. Het is dan ook niet mogelijk om de oostzijde daadwerkelijk een tuinbestemming te geven. Een verplaatsing van het woonhuis naar de westzijde zou de locatie slechts opdelen, waardoor de openheid aan de westzijde van de locatie zou verminderen. Een bijkomend bezwaar is dat het woonhuis dicht bij de RandstadRail komt te liggen met daardoor een verhoging van het geluidsniveau.	Zie antwoorden 4.1 en 17.1. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar antwoord 17.1.
5.2.	Uit het door Peutz uitgevoerde geluidsonderzoek volgt dat op de locatie Voorweg Noord hoge overschrijdingen optreden van de voorkeursgrenswaarden. Deze vallen weliswaar onder de maximale ontheffingswaarde, maar indiener is van mening dat dit niet past bij milieubewuste nieuwbouw. Hierbij geeft indiener aan dat het niet alleen gaat om geluidsniveaus binnenshuis, die met isolatiemaatregelen kunnen worden verlaagd, maar ook om de geluidsniveaus in de tuinen. In hoofdstuk 5.2.2. wordt gesteld dat toepassing van geluidsschermen financieel niet doelmatig is, gezien het geringe aantal woningen. Indiener is het hier niet mee eens, omdat op de locatie vele nieuwe woningen worden gepland.	Zie antwoord 4.2. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat op grond van het gemeentelijk 'Hogere waarden beleid' voor het toekennen van hogere waarden, voorwaarden zijn gesteld. Eén van die voorwaarden is dat bij een woning een geluidluwe buitenruimte moet worden gerealiseerd. Hiermee is voorzien in de zorg van indiener over milieubewuste nieuwbouw en de geluidsniveaus in de tuinen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
5.3.	Indiener is verbaasd dat niet aan Peutz is gevraagd om de effecten te berekenen van een geluidsscherm langs de RandstadRail, waarmee zowel het geluid van zowel de trein als de Amerikaweg wordt afgeschermd. Een dergelijk scherm kan met beplanting worden gecombineerd, waardoor ook visueel een aantrekkelijke situatie ontstaat. Indiener stelt voor om het effect van de geluidsschermen met diverse hoogten alsnog door Peutz te laten berekenen. De resultaten kunnen dan worden meegenomen in de eisen voor het definitieve bestemmingsplan.	Zie antwoord 4.2 over Voorweg Noord. Voor de rest van het plangebied geldt dat de woningaantallen, net als bij Voorweg Noord, zo laag zijn dat er geen sprake kan zijn van een doelmatig scherm gelet op de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen. Tevens ligt slechts langs een klein gedeelte van het plangebied de RandstadRail en de Amerikaweg aan dezelfde zijde. Veel ontwikkellocaties liggen er juist tussenin of voorbij het punt aan de Voorweg waar de RandstadRail en Amerikaweg naar het zuiden zijn afgebogen. Bovendien blijkt uit het door Peutz uitgevoerde geluidsonderzoek en de beschrijving in het besluit hogere waarden geluid dat bij alle

		ontwikkellocaties (inclusief de eventueel te treffen gebouwgebonden maatregelen) sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder onderzoek naar afscherpende maatregelen, zoals ook is aangegeven in het hogere waardenbesluit, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dan ook niet noodzakelijk. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
5.4.	Indiener geeft aan dat door omwonenden erop is gewezen dat het Ingenieur Veltplein een belangrijk onderdeel vormt van de ruimtelijke beleving van de Voorweg. De groene zone die zich hier bevindt, dient bewaard te blijven. Deze wordt in voorkomende gevallen gebruikt als landingsplaats voor de traumahelikopter. Door dit plein toe te voegen aan het bestemmingsplan, blijft de huidige situatie gewaarborgd.	Zie antwoord 4.3. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
6.		
6.1.	Indiener geeft aan dat hij de oude manegestal (schuur) willen slopen om iets nieuws en groters te bouwen. De gewenste uitbreiding kan binnen het ontwerpbestemmingsplan niet worden uitgevoerd. In het voorontwerpbestemmingsplan paste deze uitbreiding nog wel. Indiener vraagt daarom een wijziging van het maximale bebouwingspercentage naar 90% aan. Indiener merkt daarbij nog op dat de ruimte tussen de twee stallen op dit moment al geen zichtlijn naar achteren heeft en dat vanuit dit oogpunt niks verandert.	De ruimtelijke impact van verruiming van het maximale bebouwingspercentage van 80% naar 90% is zeer gering. Verruiming van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak kent geen stedenbouwkundige bezwaren. Daarbij is van belang dat er nu al sprake is van bestaande bebouwing met een omvang van iets meer dan 80% van het bouwvlak. Verder is in de Visie Voorweg het belang aangegeven om bestaande bedrijven te faciliteren en te behouden, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen. Het betreft hier een bestaand bedrijf. Kortom, de wijziging bij de manege draagt bij aan behoud van de kwaliteit 'variatie', zoals benoemd in de Visie Voorweg. Bovendien draagt de manege, qua type bedrijf, goed bij aan het recreatieve en landelijke karakter van de Voorweg. Gelet op de afweging van de betrokken belangen, waaronder naast bovengenoemde belangen ook de belangen van omwonenden, is de gewenste uitbreiding van het bebouwingspercentage met 10% in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Op de plankaart wordt een bebouwingspercentage van 90% opgenomen.
7.		
7.1.	Het voorgestelde bestemmingsplan heeft veel goede elementen, maar hier en daar zou de leesbaarheid of eenduidigheid verbeterd kunnen worden. Het bestemmingsplan stelt een aantal nieuwe functies en veranderingen voor, die volgens indiener een negatief gevolg hebben op de zes kwaliteitskenmerken uit de Visie Voorweg. Indiener vraagt om onderstaande zienswijzen te overwegen.	

7.2.	<p>Indiener vraagt om de lijst met beeldbepalende panden en objecten uit te breiden met de monumentale panden en bomen, zodat de volledige lijst in een document te vinden is. Dit geeft duidelijkheid over wat de Voorweg zijn historisch karakter geeft.</p>	<p>De cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden en objecten in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' in combinatie met de lijst in Bijlage 3 bij de regels. De lijst heeft dus tot doel om de beeldbepalende panden en objecten in deze lijst via het bestemmingsplan te beschermen. De gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn al beschermd op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Monumentale bomen zijn beschermd via de Algemene Plaatselijke Verordening. Daarom kunnen monumentale panden en bomen niet via het bestemmingsplan worden beschermd en dus niet in de lijst worden opgenomen. Overigens bevat paragraaf 3.7.1 van de plandoellichting een beschrijving van wat de Voorweg zijn historisch karakter geeft. Ook staan in deze paragraaf twee lijsten met de rijks- en gemeentelijke monumenten. Voorgesteld word deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.3.	<p>Indiener verzoekt om de koepel Olympus en het station Voorweg op te nemen in de lijst met beeldbepalende panden. Het wordt uit het bestemmingsplan niet duidelijk waarom deze twee zeer in het oog springende objecten in de Voorwegzone geen onderdeel zijn van de lijst. Misschien zijn dit niet de mooiste gebouwen, maar ze zijn wel heel markant in het straatbeeld en kenmerkend voor de bouwstijl van de jaren zeventig.</p>	<p>Op 12 november 2018 is motie 1811-38 aangenomen om panden te inventariseren die het tijdsbeeld van de recente geschiedenis van Zoetermeer weerspiegelen. Olympus en het station Voorweg zullen bij deze inventarisatie worden betrokken. In het kader van deze motie zal ook worden bekeken hoe de panden die uit deze inventarisatie als cultuurhistorisch waardevol komen, kunnen worden beschermd. Omdat voornoemde inventarisatie er nog niet is en naar aanleiding daarvan nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de wijze van beschermen, worden deze panden niet in de lijst met beeldbepalende panden in het bestemmingsplan Voorweg opgenomen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.4.	<p>Indiener heeft een kaart ingevoegd, waarop blanco delen zijn aangeduid. Indiener vraagt om de blanco delen in het bestemmingsplan Voorweg op te nemen. Indiener vindt het lastig te begrijpen waarom het bestemmingsplan Voorweg niet de hele zone beslaat. De Voorweg tussen de Afrikaweg en de rotonde Voorweg is momenteel in gebruik als een fietsstraat. Bebouwing op de witte vlakken kan hier mogelijk een negatieve impact op hebben. Het ir Veltplein vervult een belangrijke parkeerfunctie voor het plangebied. Als er op de blanco delen in het bestemmingsplan Voorweg een bestemming is gerealiseerd of afgesproken met de gemeenteraad, lijkt het onwaarschijnlijk dat er belemmeringen zijn om dit</p>	<p>Zie antwoord 4.3. Aanvullend hierop wordt nog het volgende als uitleg meegegeven. Bij het inzien van plannen op www.ruimtelijke.plannen.nl kan het lijken alsof er gronden zijn waarop geen bestemmingsplan van toepassing is (witte vlek/ blanco delen), zoals Voorweg 163. Wanneer echter op de witte vlek wordt geklikt, dan verschijnt een overzicht van het voor die gronden geldende bestemmings- en andere plannen. In voornoemd voorbeeld is dit het postzegel bestemmingsplan "Voorweg 163". Verder wordt ten aanzien van de door indiener genoemde transparantie nog opgemerkt dat ruimtelijkeplannen.nl een landelijke website is, waarop gemeenten al hun bestemmingsplannen</p>

	<p>transparant te maken.</p>	<p>moeten laten zien. De gemeente Zoetermeer heeft alle geldende bestemmingsplannen op ruimtelijkeplannen.nl staan. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.5.	<p>In het raadsbesluit over Voorweg Noord is benadrukt dat het belangrijk is dat bij boerderij Rozenburg (Voorweg 112) de waarde van het boerenerf behouden blijft. De kaart van het ontwerpbestemmingsplan doet hier geen recht aan. In de toelichting van het bestemmingsplan, op tekening 4.6.14 Voorweg Noord staat aangegeven dat beoogd is hier bestrating te behouden. Indiener vindt het bezwaarlijk dat het niet heel duidelijk is dat het erf karakter met verharding tussen de gebouwen behouden moet blijven. Indiener verzoekt om de functie van het gebied tussen de gebouwen van het erf van boerderij Rozenburg eenduidiger te maken en minder vrij voor meerdere interpretaties.</p>	<p>Een bestemmingsplan regelt alleen de bestemming en niet de feitelijke inrichting van een erf. Of het erf verhard blijft, staat niet in een bestemmingsplan. Belangrijk is wel dat het bestemmingsplan Voorweg 2017 de verharding van het erf niet onmogelijk maakt. Dat het erf verhard blijft, is qua beeld namelijk wenselijk en in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten in de definitie van boerenerf ook opgenomen: 'bouwvolumes gericht rondom een grote verharde centrale ruimte (het erf)'. Dit beeldkwaliteitsplan bevat welstandscriteria voor onder andere een 'boerenerf'. Bij de welstandsadvisering over een bouwplan voor Voorweg 112 zal hier aan worden getoetst.</p> <p>Niettemin krijgt het beoogde erf, naar aanleiding van deze zienswijze, de eenduidige bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' in plaats van deels 'Tuin' en deels 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Dit om de ruimtelijke eenheid van het erf te benadrukken. Kanttekening daarbij is wel dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ook groen mogelijk is. Dus, zoals hierboven aangegeven, kan pas bij de welstandsadvisering over een concreet bouwplan worden getoetst of de feitelijke inrichting ook voldoet aan de geldende welstandscriteria over een boerenerf.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het vergroten van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op het perceel Voorweg 112. Voor het overige deel wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.6.	<p>Indiener vraagt hoe de gemeente tot de constatering is gekomen dat er nauwelijks verkeersuitwisseling zou zijn tussen de twee stukken Voorweg die onderbroken worden door het parkeerterrein Ir Veltplein.</p>	<p>De plantoelichting is aangepast, omdat deze kennelijk niet duidelijk genoeg weergeeft wat er wordt bedoeld. Bedoeld is dat er meerdere fysieke verkeersknippen voor de auto aanwezig zijn, waardoor de Voorweg niet een lange doorgaande weg voor autoverkeer is. Specifiek bij het Ir Veltplein kan doorgaand verkeer alleen zijn weg vervolgen via het parkeerterrein. Dit is onaantrekkelijk door de omweg die gemaakt moet worden over een terrein met parkeerbewegingen. Van enige uitwisseling zal echter wel sprake zijn. Paragraaf 3.4.1.1 van de plantoelichting is aangepast.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>

7.7.	<p>Indiener verzoekt om aan de functionele analyse over verkeer en vervoer ook toe te voegen dat het grasveldje naast de RandstadRail regelmatig wordt gebruikt om de traumahelikopter te laten landen.</p>	<p>Het incidentele en kortstondige gebruik van een grasveldje door een traumahelikopter wordt niet geregeld door een bestemmingsplan. Daarom wordt hierover niets opgenomen in de toelichting. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.8.	<p>Indiener vraagt om de analyse voor verkeer en parkeren op te splitsen naar een meting tijdens de ochtenddrukke op de Voorweg en naar een analyse van de weekenddrukke bijvoorbeeld zaterdag om een uur of elf. Indiener geeft aan dat het verkeerspatroon op de Voorweg gedurende het weekend op dagen met slecht weer beduidend verschilt van doordeweekse dagen. Het station Voorweg trekt redelijk veel forensen, waardoor een gemiddelde per etmaal geen goede indruk geeft van de verkeersintensiteit. Het uitbreiden van de mogelijkheden van Gymworld, uitbreiding boerderij, de restaurants in Olympus en in Buitenbeest brengt intensivering van het verkeer in het weekend mee.</p> <p>De analyse waarnaar indiener vraagt, is volgens indiener van belang om te kunnen beredeneren of de toename van activiteiten en wonen samen kunnen gaan met de fietsstraat.</p>	<p>Op basis van beschikbare verkeersintensiteiten en de aantallen toe te voegen woningen is een inschatting gemaakt van de in de toekomst optredende verkeersintensiteiten. Bij deze verkeersintensiteiten kan de fietsstraat gehandhaafd blijven.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
7.9.	<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verhogen van de bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' naar 10 meter (dat is 25% hoger dan de huidige norm). Dit tast het karakter van de Voorweg aan. Gebouwen zijn nu maximaal 7,5 meter hoog (gemeten t.o.v. de kruin van de Voorweg).</p>	<p>De maximale bouwhoogte van 10 meter is overgenomen uit het bestemmingsplan Voorweg IV. Dit bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van Voorweg buiten. Voor het binnenstedelijk gebied van de Voorweg is in het bestemmingsplan Voorweg 2001 een standaard bouwhoogte voor woningen opgenomen van maximaal 7,5 meter. Echter, de standaard maximale bouwhoogte van 10 meter in het bestemmingsplan Voorweg 2017 is alleen van toepassing, indien op de plankaart geen bouwhoogte is aangegeven. Voor nagenoeg alle woningen in het binnenstedelijk deel van de Voorweg is op de plankaart een maximale bouwhoogte van 7,5 meter aangegeven. De maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' is dus niet verhoogd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt om voor dit deel de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Verder is naar aanleiding van deze zienswijze nog een keer goed gekeken naar de maximale bouwhoogtes voor de nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daaruit is gebleken dat ter plaatse van de ontwikkeling Voorweg Noord, gelegen in het binnenstedelijk deel van de Voorweg, geen hoogte op de plankaart is aangegeven. Daardoor zou maximaal 10 meter toegestaan zijn. Dit sluit niet goed aan bij de directe omgeving, waar maximaal 7,5 meter bouwhoogte is toegestaan. Gezien de</p>

		<p>ligging in het binnenstedelijk deel van de Voorweg wordt de maximale bouwhoogte voor de ontwikkellocatie Voorweg Noord in overeenstemming gebracht met wat hier gebruikelijk is, namelijk een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor dit deel deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
7.10.	<p>Indiener maakt er bezwaar tegen dat niet expliciet is beschreven hoe het meten van de hoogte van gebouwen moet plaatsvinden. Het maaiveld kan bij woningen naast een dijk namelijk gemakkelijk aangepast worden. Het zou het meest eenduidig zijn om voor gebouwen binnen 25 meter van de kruin van de Voorweg, de kruin van de Voorweg als uitgangspunt te nemen.</p>	<p>Zie antwoord 1.6. Aanvullend wordt opgemerkt dat naar aanleiding van deze zienswijze sub a van artikel 1.71 van de planregels is verduidelijkt en aangevuld. Voor gebouwen waarvan de hoofdingang onmiddellijk grenst aan een weg of dijk, is de kruin van die weg of dijk het peil. Vanaf dit peil dient de hoogte van gebouwen gemeten te worden. Dit laatste is geregeld in de 'Wijze van meten', zoals opgenomen in artikel 2 van de planregels.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot verduidelijking van artikel 1.71. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.</p>
7.11.	<p>Indiener vindt de beschrijving van erfbebouwing te weinig bescherming bieden voor de bestaande doorzichten. Indiener zou graag zien dat de huidige doorzichten die 4 meter of breder zijn, worden beschermd.</p>	<p>Bestaande doorzichten zijn in de Visie Voorweg en op de bijbehorende Kwaliteitskaart Voorweg opgenomen. Deze doorzichten zijn al beschermd tegen erfbebouwing, doordat de bestemming dit niet toelaat. Dit zijn bestemmingen zoals 'Natuur', 'Groen' en 'Tuin'. Daarnaast is bij Voorweg Noord het vergunningsvrij bouwen voor een deel van de gronden uitgesloten om het doorzicht te beschermen.</p> <p>Voor dit deel wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is echter ook gekeken naar alle doorzichten uit de Visie Voorweg, in relatie tot vergunningsvrij bouwen. Daar waar mogelijk vergunningsvrij erfbebouwing gerealiseerd zou kunnen worden, is dit ingeperkt door middel van de aanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen'. Daarbij is er wel rekening mee gehouden dat er voldoende mogelijkheden overblijven om op andere delen van de gronden vergunningsvrije bouwwerken op te richten, zodat de eigenaren van de gronden niet onevenredig worden beperkt door deze regeling. Er is ook geen standaard maat gehanteerd voor de doorzichten, omdat dit locatieafhankelijk is. Bovendien is om deze reden in de Visie Voorweg en ook bij het beeldkwaliteitsplan Historische Linten bewust geen standaard maat bepaald.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het toevoegen van de aanduidingen 'geen vergunningsvrij bouwen' op de percelen Voorweg</p>

		131, 164, 172 en tussen Voorweg 180 en 182.
8.		
8.1.	<p>Indiener geeft aan dat het duidelijker zou zijn om in de nota overleg- en samenspraak ook de zaken op te nemen die tijdens de inloopdag besproken zijn. Nu zijn er alleen reacties opgenomen die schriftelijk ingediend zijn.</p>	<p>Tijdens de door indiener bedoelde bijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 konden inwoners en ondernemers van Zoetermeer informatie inwinnen over het plan en de procedure.</p> <p>Samenspraakreacties konden door een ieder schriftelijk worden ingediend. Ook was het mogelijk om na het maken van een afspraak, mondeling een samenspraakreactie in te dienen.</p> <p>Het bovenstaande is gecommuniceerd naar inwoners en ondernemers in de publicatie over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het zou juist onduidelijk zijn om hiervan af te wijken. Bovendien is tijdens de informatiebijeenkomst, vanwege de aard van de bijeenkomst, niet vastgelegd welke vragen of opmerkingen van aanwezigen waren bedoeld als samenspraakreactie. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.2.	<p>Indiener vindt dat ambtenaren de Visie Voorweg niet goed gebruiken en dat zij alles vinden passen binnen de visie. Het behoud van diversiteit wordt al voldoende gevonden om alle andere kenmerken te vernietigen (zoals de overkapping van de manege). Het zou beter zijn om alle toetsing aan de visie door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te laten doen, die dan ook omwonenden en andere belanghebbenden uitnodigt tijdens hun bespreking.</p>	<p>Het eerste deel van deze zienswijze is een persoonlijke mening van indiener en is bovendien heel algemeen gesteld. Verder wordt niet door een bestemmingsplan geregeld wanneer en waarover de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op verzoek van de stadsbouwmeester adviseert. Deze zienswijze is daarom voor kennisgeving aangenomen.</p>
8.3.	<p>In de Nota overleg- en samenspraak is niet aangegeven waar zaken zijn opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In de Nota overleg- en samenspraak is daar waar dit aan de orde is, aangegeven wat is aangepast in het bestemmingsplan. Zo wordt regelmatig aangegeven welke paragraaf in de plantoelichting is aangepast. Ook is bijvoorbeeld aangegeven dat de inhoud inderdaad 750 m³ moet zijn en dat dit is aangepast. In de samenvatting van de bijbehorende zienswijze staat om welke planregel het gaat. Ook in dit voorbeeld is dus aangegeven waar wat is aangepast.</p> <p>Verder blijkt niet uit de zienswijze welke punten voor indiener niet duidelijk zouden zijn. Indiener heeft hierover geen concrete vragen gesteld. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.4.	<p>Indiener vindt het vreemd dat er nog steeds witte plekken in de plannen zitten. Eerdere/actuele bestemmingsplannen kunnen gewoon in dit plan worden opgenomen en worden dus ook</p>	<p>Zie antwoorden 4.3 en 7.4. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied doorgaans niet synchroon lopen en dat het ook in de toekomst (onder de Omgevingswet)</p>

	<p>automatisch voor de komende 10 jaar vastgelegd en synchroon gemaakt in plaats van ook de toekomst met deelplannen op te zadelen. Indien er somt een aantal witte vlekken op en geeft aan dat het verwijderen van deze witte vlekken beter aansluit met de grenzen van het beschermd stadsgezicht, zoals aangegeven in het bestemmingsplan.</p>	<p>mogelijk blijft om voor specifieke ontwikkelingen wijzigingen van een deel van het ruimtelijk plan vast te stellen.</p> <p>Kortom, deelplannen/wijzigingen van delen van een ruimtelijk plan is een gangbare praktijk in Nederland.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.5.	<p>Er leven beschermde diersoorten in dit gebied. De uitspraak dat het plan hier niet strijdig mee is, wordt niet onderbouwd. Voor enkele plaatsen staat er dat er extra onderzoek nodig is, voordat sloop/bouw plaats zou moeten vinden. Dit onderzoek zou al in gang gezet moeten worden, daar dergelijke onderzoeken veel doorlooptijd hebben.</p>	<p>In het kader van een bestemmingsplan dient te worden onderzocht of door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt. In paragraaf 5.11.2 van de plantoelichting was op dit punt al een onderbouwing opgenomen. Echter naar aanleiding van deze zienswijze is op dit punt de toelichting op het bestemmingsplan nader aangevuld.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 5.11.2.</p> <p>Het nader onderzoek, waarop indiener doelt, is geen vereiste bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van de concrete bouw-, kap- of sloopactiviteiten.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor dit deel de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.6.	<p>Indiener vindt dat de gemeente via achterdeurtjes ontwikkelingen mogelijk wil maken, omdat op diverse plaatsen een wijzigingsbevoegdheid ter sprake komt. Haal die weg en indien wijzigingen gewenst zijn, kunnen de betrokkenen daarvoor een bestemmingsplanwijzigingsprocedure opstarten. Daar is die immers voor bedoeld.</p>	<p>De mening van indiener dat een wijzigingsbevoegdheid een achterdeurtje is, deelt de gemeente niet. Een wijzigingsbevoegdheid is namelijk een wettelijk instrument, dat bedoeld is om een bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.6, lid 1 onder a, Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Verder zijn de ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan Voorweg 2017, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien maakt de gemeente het op deze manier voor initiatiefnemers duidelijk binnen welke grenzen de ontwikkeling moet blijven om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken. Dit biedt voor belanghebbenden (omwonenden, initiatiefnemers, etc.) duidelijkheid over wat er op de betreffende locaties in de toekomst mogelijk is.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Ter informatie wordt nog opgemerkt dat bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid 6 en 7 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn omgezet naar directe bestemmingen. Deze plannen zijn namelijk verder doorontwikkeld en uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Zie</p>

		hierover ook antwoord 11.2.
8.7.	Volgens indiener is het niet de bedoeling van een bestemmingsplan om ontwikkelingsmogelijkheden te verruimen. Die moet juist de bestemming op een locatie definiëren.	In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijk ordening is inderdaad bepaald dat in een bestemmingsplan de bestemming van grond wordt aangewezen. Er is echter niet bepaald dat een dergelijke bestemming geen ontwikkelingen mogelijk mag maken. Sterker nog, een bestemmingsplan is het ruimtelijk instrument waarin door de gemeenteraad kaders voor toekomstige ontwikkelingen worden neergelegd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.8.	Ten aanzien van paragraaf 4.1 van de plantoelichting maakt indiener de volgende opmerkingen: - Het is geen redenatie dat uitbreidingen van minder dan 50 woningen per definitie welkom zijn. Dat hangt van vele zaken af. - Dat er behoefte is aan woningen is geen reden dat er in een beschermd stadsgebied gebouwd moet gaan worden.	De passage in paragraaf 4.1 van de plantoelichting, waarnaar indiener verwijst, geeft aan waarom er niet een advies van de regio nodig is, die gaat over specifiek dit plangebied. In de afgelopen jaren blijven namelijk de opgeleverde woningen plus de verwachte nieuwbouwaantallen onder de geraamde woningbehoefte van de negen Haaglandengemeenten. Regio Haaglanden heeft daarom aangegeven dat aanvullende ontwikkelingen van minder dan 50 woningen een welkome aanvulling zijn. Ten aanzien van het tweede punt van indiener wordt opgemerkt dat de woningbouwontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen bij de schaal en maat van het bebouwingslint en de karakteristieken van het plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 4.1 van de plantoelichting verduidelijkt en aangevuld. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor wat betreft het aanvullen en verduidelijken van paragraaf 4.1. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.
8.9.	Indiener geeft aan dat het niet zinnig is om het braakliggend terrein tussen Gymworld en de Boerderij een horecabestemming te geven. Zowel de sportclubs als de Boerderij zijn gebaat bij voldoende parkeerruimte en een eigen omzet uit kleinschalige horeca. Het is verstandiger om serieus te kijken of de Boerderij hier uitgebreid kan worden (met zaal en parkeerruimte). Het kan niet zo zijn, omdat er geen actuele belangstelling voor een locatie is, dat het geheel wordt opgezet om letterlijk alles er maar mogelijk te maken.	Zie antwoord 8.7. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat niet alles maar mogelijk wordt gemaakt op deze locatie. Zo is bijvoorbeeld wonen uitgesloten, omdat dit uit oogpunt van goede ruimtelijk ordening op deze locatie niet wenselijk is. Over de Boerderij kan nog worden aangegeven dat een verkenning heeft plaatsgevonden inzake de verbouwing van de Boerderij. Dit is echter stopgezet. Daarom is een eventuele uitbreiding niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
8.10.	Indiener is van mening dat natuurlijk nooit de bedoeling is dat als mensen niet tijdig gebruik maken van bestaande rechten, dat deze dan in stand blijven. Het uitgangspunt moet zijn dat bestaande rechten vervallen zijn.	Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 4.2 van de plantoelichting aangepast. Met bestaande rechten werd namelijk gedoeld op het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Echter dit werd niet letterlijk in deze paragraaf zo

		<p>genoemd. Bij het conserverend bestemmen zijn de bestaande bouwmogelijkheden uit voorgaande bestemmingsplannen het vertrekpunt geweest. Dit is echter niet de enige afweging die gemaakt is bij het bepalen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Voorweg 2017. Zo zijn onder andere de feitelijke situatie, verplichtingen die voortvloeien uit huidige wet- en regelgeving, planologische mogelijkheden op grond van vergunningen en geldend gemeentelijk beleid ook belangen geweest die hierbij zijn betrokken. En uiteraard is er ook gekeken naar of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 4.2. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.11.	<p>Ten aanzien van hoofdstuk 4.4 van de plantoelichting geeft indiener aan dat er nu al 15% groter bouwvlak is dan het huidige. En daar komt dan nog eens 10% bij (dus in totaal ruim 26%) bij een eventuele bouwaanvraag. Dat is volgens indiener niet de bedoeling.</p>	<p>In de geldende bestemmingsplannen is, net als in het bestemmingsplan Voorweg 2017, een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 10%. Verwezen wordt naar onder meer artikel 18 van bestemmingsplan Voorweg IV en artikel 26 van bestemmingsplan Voorweggebied 2001. Daarnaast is in bestemmingsplan Voorweggebied 2001 bepaald dat hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Woondoeleinden' met 15% konden worden uitgebreid. Dit is een directe bouwtitel. Kortom, de bouwmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen is vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Voorweg 2017. Doch, deze is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening/het beschermde stadsgezicht, anders vormgegeven. Dat is wat met deze passage in de plantoelichting wordt aangegeven.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.12.	<p>Ten aanzien van hoofdstuk 4.7.1 (Verkeer) van de plantoelichting geeft indiener aan dat de CROW richtlijnen slechts algemene richtlijnen zijn, die afhankelijk van de situatie dienen te worden aangepast. De verkeerstoename blind van een CROW rapport afleiden kan volgens indiener niet, dit vereist lokale kennis en aanpassing.</p>	<p>CROW levert inderdaad richtlijnen en kengetallen. Deze richtlijnen en kengetallen zijn gebaseerd op jarenlang onderzoek. Bij de berekening van de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkelingen in bestemmingsplan Voorweg 2017 is uitgegaan van deze kengetallen, omdat deze getallen betrouwbaar zijn om te gebruiken voor de beoordeling van de toekomstig te verwachten verkeerssituatie. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat het gebruik van de richtlijnen en kengetallen van CROW algemeen is aanvaard.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.13.	<p>Indiener vraagt waarom het uitgangspunt om te ontsluiten via de achterkant nooit is meegegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming over Voorweg Noord.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een voorkeursvariant voor Voorweg Noord vastgesteld, waarin de ontsluiting via de Voorweg plaatsvindt. De uitwerking/doorvertaling van die variant heeft</p>

		<p>plaatsgevonden in dit bestemmingsplan. Een ontsluiting aan de achterzijde zat in één van de andere varianten die voorgelegd is aan de gemeenteraad, maar daartoe is niet besloten. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.14.	<p>Indiener is het er mee eens dat er geen MER (Milieu Effect Rapportage) nodig is. Er is volgens indiener wel verder onderzoek nodig, voordat de diverse mogelijkheden die dit plan biedt, uitgevoerd kunnen/mogen worden.</p>	<p>In de plantoelichting is ingegaan op de relevante aspecten, waarover bij een bestemmingsplan verantwoording moet worden gegeven. Voor de aspecten waarvoor bij de vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek nodig is, zijn die onderzoeken opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. Daar waar nog nader of verder onderzoek nodig was in de fase tussen ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan, zijn deze onderzoeken toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting. Zoals bijvoorbeeld bijlage 1 inzake bodemonderzoek.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het de nog toegevoegde milieuonderzoeken betreft, die nodig zijn voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor zover bedoeld wordt op overige onderzoeken, wordt voorgesteld om deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.15.	<p>Over hoofdstuk 5.2 van de plantoelichting merkt indiener op dat met het geluidsonderzoek en de redenering veel mis is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het verlenen van ontheffing tot hogere waarde wordt als 'normaal' beschouwd. Het moet een uitzondering zijn. - Extra maatregelen (zoals geluidsschermen) zijn niet onderzocht. Op diverse plekken zou dat wel invloed kunnen hebben. - Men kan niet weggkomen met de redenering dat het een gericht aantal woningen betreft. - Verder onderzoek naar diverse belemmeringen vanuit akoestisch onderzoek is hard nodig. 	<p>Het verlenen van hogere waarden volgt op de afweging van de doelmatigheid van bron- en overdrachtsmaatregelen. In het hogere waarden besluit is onderbouwd waarom hiervan geen sprake is en het bereiken van lagere geluidniveaus alleen doelmatig is door gebouwgebonden oplossingen. Zoals uiteengezet in antwoord 4.2 zijn het juist ook de aantallen woningen die de doelmatigheid voor een groot gedeelte bepalen. Is dat een gering aantal, dan is een bron- of overdrachtsmaatregel al snel niet meer financieel doelmatig.</p> <p>Bovendien blijkt uit het door Peutz uitgevoerde geluidsonderzoek en datgeen dat beschreven staat in het besluit hogere waarden geluid, dat bij alle ontwikkellocaties (inclusief de eventueel te treffen gebouwgebonden maatregelen) sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder onderzoek naar akoestische belemmeringen, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dan ook niet noodzakelijk.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.16.	<p>Het bodemonderzoek is volgens indiener onzorgvuldig. Van de sanering aan de Voorweg 114 weet indiener dat er een gedeelte leeflaag, gedeelte afvoer en een gedeelte uitzeven van verontreiniging heeft plaatsgevonden.</p>	<p>Bij het ontwerpbestemmingsplan zat inderdaad nog geen zorgvuldig bodemonderzoek. In paragraaf 5.3.4 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan was daarom aangekondigd dat nog een verkennend bodemonderzoek zou worden uitgevoerd. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. De onderzoeksrapporten zitten in de bijlagen bij de</p>

		<p>toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de rapporten van de verkennende bodemonderzoeken in de bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.</p>
8.17.	<p>Over hoofdstuk 5.3.4 merkt indiener op dat als bodemonderzoek een beperkende factor is voor ontwikkelingen, dan dienen die ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan te staan tot onderzoek heeft aangetoond dat dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.</p>	<p>Uit de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken is gebleken dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.18.	<p>Volgens indiener hebben veel van de huidige woningen en bedrijven geen gescheiden riolering, zoals in hoofdstuk 5.6.4 van de plantoelichting wordt gesuggereerd. Er dient aangegeven te worden waar de dubbele riolering ligt en welke gedeeltes nog van enkele riolering zijn voorzien.</p>	<p>Slechts 3 kilometer van de ruim 750 km hoofdrioolleidingen in Zoetermeer is niet gescheiden. Dit deel is gelegen bij het Oude Dorp. In het plangebied ligt drukriolering, waar alleen vuil water op mag worden aangesloten. Regenwater mag niet op dit systeem worden aangesloten. Dit moet via de sloten worden afgevoerd. Het rioolstelsel in het plangebied Voorweg is dus gescheiden.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting in lijn gebracht met dit antwoord. De toelichting wekte namelijk de indruk dat voor een gescheiden rioolstelsel er een regenwaterriool zou moeten liggen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 5.6.4. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.</p>
8.19.	<p>Over hoofdstuk 5.8 van de plantoelichting geeft indiener aan dat de verkeersaantrekkende werking van de horeca in Het Buitenbeest, dit klasse 2 maakt. En het doet de verkeersintensiteit over de Voorweg substantieel toenemen. In hoeverre is deze horeca meegenomen?</p>	<p>De stadsboerderij Het Buitenbeest ligt in het bestemmingsplan Stadsboerderij Voorweg. In dit plan is in de regels bepaald dat de horeca maximaal categorie 1 mag bedragen.</p> <p>Bestemmingsplan Stadsboerderij Voorweg is vastgesteld op 22 april 2013 en is rechtens onaantastbaar.</p> <p>Ten aanzien van de vraag in hoeverre de stadsboerderij Het Buitenbeest qua verkeer is meegenomen bij bestemmingsplan Voorweg 2017, kan het volgende worden aangegeven. Bestaande inrichtingen gaan op in de meegerekende algemene ontwikkelingen en autonome toenames in verkeersintensiteiten in het verkeersmodel. Bij de verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel of de bestaande getelde verkeersintensiteiten wordt vervolgens de verkeersgeneratie van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Voorweg 2017 opgeteld. Dit wordt gebruikt om te beoordelen of de intensiteit voor autoverkeer op de relevante wegen nog goed is af te wikkelen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te</p>

		verklaren.
8.20.	Indiener vraagt om te stoppen met het aangeven van hoogtes per bouwvlak. Dat leest volgens indiener niet en het is goed mogelijk dat extra bouwmogelijkheden worden afgegeven die niet gewenst zijn.	Het is in overeenstemming met de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) om maatvoeringsaanduidingen voor bouw- en goothoogtes te gebruiken, waarmee op de plankaart de maximale hoogtes worden aangeduid. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
8.21.	De nu voorgestelde hoogte voor wonen maakt een dubbele woonlaag met kap mogelijk, terwijl juist de enkele laag met kap het uitgangspunt was bij ontwikkelingen. Er is geen reden om af te wijken van het huidige bestemmingsplan om af te wijken met een goothoogte van 4,5 en een nokhoogte van 7,5 meter. Alle ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar vallen hierin, m.u.v. de Zilverster.	Zie antwoord 7.9. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 7.9 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 7.9.
8.22.	De manier van meten is veranderd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Daarin stond dat binnen x meter van de Voorweg was de Voorweg het 0 peil, anders was het maaiveld dat. Dit hoefde slechts uitgebreid te worden met het voorschrift dat het maaiveld niet aangetast mag worden. Dat zou het dijk-effect dat men wil behouden, goed borgen. De huidige meetwijze leidt tot verarming: - er is geen definitie van het gemiddelde niveau als peil - indiener kan kiezen: hoger bouwen of ophogen en nog steeds hoog bouwen - doordat er meer ophoging, dan ontgraving optreedt, zal het gemiddelde steeds hoger worden. Daardoor wordt langzaam het dijk effect verwaterd en zal op termijn er helemaal geen dijkgevoel meer zijn.	Zie antwoorden 1.6 en 7.10. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover deze ziet op het peil en de wijze van meten. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoorden 1.6 en 7.10. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat in artikel 31 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' in lid 31.5 is opgenomen dat men voor het ophogen of egaliseren van gronden een omgevingsvergunning nodig heeft. Een voorwaarde om een dergelijke vergunning te krijgen is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden. Hierover dient advies te worden gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze regeling is onder meer opgenomen om het dijkgevoel te behouden. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.
8.23.	In hoofdstuk 6.3.4.1. staat weer dat een mast (nu 40 meter hoog) een mogelijkheid is. Er was al toegezegd dat dergelijke hoge objecten niet passend zijn.	Sirenemasten en antennemasten van maximaal 40 meter hoog zijn niet zonder meer mogelijk gemaakt. Een dergelijke mast is alleen mogelijk gemaakt in bepaalde omstandigheden en onder voorwaarden én pas na verlening van een vergunning ter afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Zo kan de benodigde vergunning bijvoorbeeld pas worden verleend, nadat door een aanvrager is aangetoond dat er geen gebruik kan worden gemaakt van een al bestaande mast in de omgeving. Overigens is een algemene toezegging over masten niet bekend. Wel is bij het bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos de hoogte van draagconstructies voor

		<p>reclamedoeleinden aan de orde geweest. Bij bestemmingsplan Voorweg 2017 is naar aanleiding van samenspraakreacties de regeling ten aanzien van de draagconstructies voor reclamemasten al aangepast.</p> <p>Sirenemasten en GSM masten hebben echter een ander doel en dienen daardoor een ander belang dan reclamemasten, waardoor de regeling voor dit type masten, zoals opgenomen in bestemmingsplan Voorweg 2017 passend is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.24.	De Annahoeve is volledig de schuld van de gemeente en er is dan ook geen reden om deze locatie een ruim bouwvlak te geven, waar alles mogelijk moet zijn. Alleen bij een volledig plan, kan worden overwogen om meer te bouwen dan het huidige bouwvlak en dat kan dan via een bestemmingsplanwijziging.	<p>Zie antwoord 8.7. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat door het opnemen van een ruim bouwvlak en een ruimere bestemming de mogelijkheden om de Annahoeve te herstellen worden vergroot. Op deze wijze worden namelijk geïnteresseerden uitgenodigd om voor deze locatie een plan te maken. De locatie is ook ter sprake gebracht in het kader het beeldkwaliteitsplan historische linten. Naar aanleiding daarvan is de locatie in twee delen geknipt, met daartussen een strook met de bestemming 'Groen'. Het eerste deel, behoudend en gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwingscontouren, om de Annahoeve te herstellen. Het tweede deel om extra programma toe te kunnen voegen, dat de entree tot Zoetermeer langs de hoofdinfrastructuur benadrukt en restauratie van de Annahoeve mogelijk kan maken. Door de voorgestelde duidelijke knip wordt een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen beide percelen bereikt. Waardoor een plan kan worden ontwikkeld dat passend is in de omgeving, waaronder het oude lint. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.25.	Een zorginstelling op beperkte schaal zou mooi passen op de locatie van de Annahoeve. Maar tenzij dit al concreet aangevraagd is, is er geen noodzaak om dit in het bestemmingsplan op te nemen. Dat houdt in dat ook andere opties voor deze locatie mogelijk blijven.	<p>Zie antwoorden 8.7 en 8.24. Daarnaast wordt met de bestemming 'Gemengd' niet uitsluitend een zorginstelling mogelijk gemaakt. Ook andere functies, zoals cultuur- en ontspanning en bedrijven, worden mogelijk gemaakt. Juist met als doel dat ook een andere invulling van deze locatie mogelijk is. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.26.	Velen vinden een kantoorruimte bij Hofstede Meerzicht een slecht idee (zie reacties op voorontwerp) en het gaat tegen de visie in.	<p>Het eerste deel van deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen. In dat kader wordt echter nog wel vermeld dat naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan de positie van het kantoorgebouw is gewijzigd. Zie hierover antwoord 1.1.</p>

		Over de zienswijze dat wordt ingegaan tegen de visie wordt verwezen naar 1.3 en 2.7, 2.9, en 2.16. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel ongegrond te verklaren.
8.27.	Ten aanzien van Voorweg 105B vraagt indiener zich af of de huidige bewoners behoefte hebben aan het verplaatsen van het huis. De redenering is volgens indiener fout. Doordat het terrein alleen via de ingang bij de garage te betreden is, zal het verplaatsen van groen niet gebeuren. Als het huis verder westelijk komt te staan en dit ook nog bereikbaar moet zijn, zal er geen groen maar verharding tussen de schuur en de nieuwe bebouwing komen.	Zie antwoorden 4.1 en 17.1. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de antwoorden 4.1 en 17.1.
8.28.	Volgens indiener is het een fout uitgangspunt om bij Voorweg 115 maar vast alles toe te staan, omdat het misschien ooit eens anders wordt. Of er is een actueel plan ingediend of het bestaande blijft en een planindiener kan een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen.	Zie antwoord 8.7. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat niet alles maar mogelijk wordt gemaakt op deze locatie. Zo is bijvoorbeeld zelfstandige horeca uitgesloten, omdat dit uit oogpunt van goede ruimtelijk ordening op deze locatie niet wenselijk is. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
8.29.	Bij Voorweg 119 is er geen enkele reden om hier extra bebouwing toe te staan. Het gaat rechtstreeks tegen de visie in. Diverse zichten op de hoeve worden door bebouwing hier aangetast.	Voor het ingaan tegen de visie, zie antwoorden 1.3, 2.7, 2.9 en 2.16. Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren. Voor het aantasten van het zicht op de hoeve zie antwoorden 1.1., 2.7 en 2.17. Voorgesteld wordt om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar zienswijzen 1.1, 2.7 en 2.17.
8.30.	Bij Voorweg 135 is het wegnemen van doorzicht onnodig en daar zijn goede alternatieven voor. De gemeentereactie dat een overkapping geen doorzicht wegneemt is incorrect. De Voorweg ligt ter plaatse immers hoger dan de bebouwing	De gemeente hecht belang aan het faciliteren van bestaande bedrijven en dit bedrijf is bovendien passend binnen het karakter van het lint. Door het mogelijk maken van een overkapping en behoud van de onbebouwde ruimte naast het perceel (bestemming 'Groen'), blijft er voldoende openheid aanwezig. Zowel het landschappelijk aspect als het belang van de zittende ondernemer is hierdoor voldoende gewaarborgd. Niettemin is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Voorweg door de ondernemer gekeken naar beperktere/minder flexibele bouw mogelijkheden voor de overkappingen. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn verlaagd en het vlak waarbinnen de overkappingen gebouwd mogen worden, is in drie vlakken opgeknipt en in totaliteit verkleind. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.
8.31.	Er zijn volgens indiener diverse inconsistenties met de ontwikkeling aan de Voorweg 137/139: - volgens het huidige bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen maximaal 10 meter van de Voorweg afliggen - de huizen zijn karakteristiek, mede door de korte ligging aan de weg (zoals ook opgenomen in	Voor de wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is gekeken naar de Visie Voorweg, goede ruimtelijke ordening en zijn ook de belangen van de eigenaren meegewogen. De Visie Voorweg beoogt naast het behoud van het historisch karakter van de Voorweg ook meer landelijkheid, openheid en groen langs de

	<p>beeldbepalende panden) - daarnaast dient z.s.m. afgestapt te worden van vrijblijvende toezeggingen. Een fasering is nodig, indien er een toezegging gedaan wordt.</p>	<p>Voorweg. Met het verschuiven van het bouwvlak kan dit worden bereikt. In die zin leidt het verplaatsen van de twee woningen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met de mogelijkheid voor verplaatsing wijzigt de positionering, waarbij behoud van de huidige karakteristiek inderdaad niet mogelijk is. Om deze inconsistentie op te heffen, worden de twee woningen van de lijst met beeldbepalende panden geschrapt. Daarbij is meegewogen dat dit type arbeiderswoningen meer voorkomt in Zoetermeer. Verder zijn door opname van 'Wijzigingsbevoegdheid 3' in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan verwachtingen gewekt bij de eigenaren van de woningen. Daarnaast is meegewogen dat de verplaatsing van de twee woningen verder van de Voorweg qua geluidhinder een verbetering oplevert. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het de inconsistentie ten aanzien van de beeldbepalende panden betreft. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.</p>
8.32.	<p>Bij Voorweg 164 worden de mogelijkheden verruimd zonder aanleiding. Het verplaatsen van het bouwvlak naar voren zal de groenbeleving niet ten goede komen. Daarnaast is er geen huidige bebouwing op dit terrein en zou groen houden juist een betere oplossing zijn, passend in de visie.</p>	<p>In bestemmingsplan Voorweggebied 2001 heeft deze locatie een maatschappelijke bestemming met bijbehorende bebouwing. Doordat de afgelopen jaren zich geen maatschappelijk initiatief heeft aangediend en het vroegere pand is gesloopt, oogt de locatie sinds enkele jaren leeg (en dus groen). Met het verplaatsen van het bouwvlak en de verruiming van de doeleinden worden er nieuwe kaders gegeven voor de invulling van deze plek (zie ook antwoord 8.7). Het bouwvlak is naar voren verplaatst, zodat dit in lijn ligt met de voorgevelrooilijn van de omliggende panden. Voor het bouwvlak is een tuinbestemming opgenomen, om het groene karakter direct langs de wetering te beschermen. Echter, naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwvlak iets naar het westen verschoven en is er op de gronden ten oosten van het bouwvlak de aanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen' opgenomen, om zo het doorzicht uit de Visie Voorweg te beschermen (zie ook antwoord 7.11). De regeling voor Voorweg 164 is passend binnen de Visie Voorweg. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het verschuiven van het bouwvlak naar het westen. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.33.	<p>Bij Voorweg 175 wordt opgemerkt dat de ruimte voor ruimte regeling niet meer bestaat. De regeling had bovendien als gedachte dat sloopkosten gecompenseerd mochten worden. Het is</p>	<p>De nieuw te bouwen woningen zijn ter compensatie van de sloop van de woning Voorweg 175 met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Deze moesten namelijk wijken voor de aanleg van de</p>

	onwaarschijnlijk dat hiervoor twee woningen nodig zijn.	Nieuwe Driemanspolder. In het kader van de realisering van de Nieuwe Driemanspolder is daartoe met medewerking van de gemeente Zoetermeer in 2013 een overeenkomst gesloten tussen de eigenaren van de gronden en de provincie Zuid Holland. Opname van de twee woningen in het bestemmingsplan betreft de uitvoering van deze overeenkomst. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.34.	Over Voorweg 208 merkt indiener op dat de aannahme dat door het slopen van schuren de kwaliteit verbeterd, niet waar is. Dit moet komen uit groen, minder bebouwing dan de schuren etc. Voor deze locatie zijn al plannen ingediend. Als deze door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord zijn bevonden, dan zou dat een daadwerkelijke reden kunnen zijn om deze plannen hier op te nemen.	Zie antwoord 8.7. Aanvullend wordt opgemerkt dat de motivering om aan de wijzigingsplannen op deze locatie mee te willen werken, meer omvat dan sloop van de opstallen alleen. Zoals verwoord in de toelichting, draagt de ontwikkeling bij aan minder verkeersaantrekkende werking, minder verharding, meer tuin, meer groene kwaliteit en behoud van het monument. Bovendien draagt het plan bij aan het herstellen van oorspronkelijke waarden zoals oude watergangen en passende bebouwing. Verder wordt, op grond van het Beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg (maart 2019), de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over dit plan om advies gevraagd. Dit plan betreft namelijk meer dan 2 woningen. De advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt plaats in het kader van vooroverleg en/of welstand. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.35.	Bij Voorweg 226/226a is het karakteristieke het 'rommelige' langs de Voorweg. Verminderen daarvan is geen reden om extra bebouwing toe te staan. Er zou hier extra gekeken moeten worden naar groenbeleving en doorzichten.	Zoals in de plantoelichting is beschreven, is met het weghalen van de verrommeling juist meer openheid en doorzicht over het perceel naar achter gerealiseerd. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Voorweg en rechtvaardigt een tweede woning die zorgvuldig wordt ingepast (passend in maat, schaal en architectuur). Dit is in lijn met de Visie Voorweg. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.36.	Ten aanzien van Voorweg Noord geeft indiener aan dat dit de eerste keer is dat kan worden aangegeven dat huizen op deze locatie niet gewenst zijn. Het eerdere bestemmingsplan 2014 is nooit uit voorontwerpfase gekomen, de verplaatsing van de VTC in 2011 ging niet over Voorweg Noord. Volgens de ambtenaren kon men pas bezwaar tegen de huizen indienen bij wijziging of vernieuwing van het bestemmingsplan.	Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad over woningbouw conform de voorkeursvariant voor Voorweg Noord. Tegen dit besluit stond geen bezwaar of beroep open. Voorafgaand aan dit besluit heeft echter wel samenspraak plaatsgevonden met omwonenden en belangenorganisaties. Verder is een woonfunctie op deze locatie uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening passend. Dit is onderbouwd in de plantoelichting. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.37.	Het besluit over Voorweg Noord is genomen onder druk van 1,7 miljoen aan uitgaven die zijn gedaan bij de stadsboerderij. Echter, al eerder is aangegeven dat die plannen geen relatie hebben en dus de 1,7 miljoen niet behaald hoeft te worden.	Dit financiële belang heeft een rol gespeeld bij de besluitvorming over de variantenstudie Voorweg Noord. In het bestemmingsplan Voorweg 2017 is vooral ingegaan op de vraag of uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening de woningen op deze locatie passend zijn. Dit is onderbouwd in de plantoelichting. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.38.	Bebouwing op locatie Voorweg Noord past niet in de Visie Voorweg. Een dergelijk breed doorzicht zo dicht in de stad is uniek en geeft helemaal het originele karakter van de Voorweg weer en laat de boerderij op Voorweg 112 goed uitkomen.	Zie antwoord 8.36. Daarnaast is het huidige terrein, doordat het braak ligt, groen en een open en breed doorzicht. In de door de raad vastgestelde voorkeursvariant voor Voorweg Noord is gekozen voor een opzet waarbij diverse doorzichten worden behouden. Deze opzet is aangehouden bij het intekenen van bouwvlakken en toekennen van bestemmingen. Verder is er specifiek over een strook grond met de bestemming 'Tuin' een aanduiding opgenomen om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten. Dit, om het doorzicht ter plaatse te beschermen (zie ook antwoord 7.11) en zo veel als mogelijk een groene uitstraling te bewerkstelligen. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
8.39.	Indiener vraagt of opzettelijk niet alle mogelijkheden zijn onderzocht om de geluidsnorm bij Voorweg Noord in het groen te krijgen. De redenering dat het om een beperkt aantal nieuwe huizen gaat en dus een geluidscherm niet doelmatig is, lijkt indiener niet van toepassing. Als dit plan doorgaat, verdubbelt bijna de woningintensiteit in dit gebied.	Zie antwoorden 4.2, 5.2 en 8.15. Aanvullend wordt opgemerkt dat onduidelijk is hoe indiener tot de conclusie is gekomen dat de woningintensiteit in dit gebied verdubbelt. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
8.40.	De gemeente heeft aangegeven dat er nog overleg moet plaatsvinden met omwonenden om de plannen voor Voorweg Noord beter te maken. Het is beter dit bestemmingsplan uit te stellen totdat die overleggen gedaan zijn.	Om te komen tot verschillende varianten voor de ontwikkellocatie Voorweg Noord is een uitgebreid samenspraaktraject doorlopen, waar ook een bewonersvariant is uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft een andere variant gekozen. In het bestemmingsplan is

		<p>de gekozen variant, te weten de positionering en het beoogde programma, vastgelegd.</p> <p>Bij het besluit over de varianten is toegezegd om een resterend bedrag van €73.000 in te zetten ten behoeve van bewonerswensen met betrekking tot de concrete inrichting van de locatie. Wensen ten aanzien van inrichting kunnen binnen de kaders van de gekozen variant/het bestemmingsplan uitgewerkt worden. Bovendien wordt de feitelijke inrichting van gronden niet geregeld door een bestemmingsplan en wordt er juist gewacht op vaststelling van bestemmingsplan Voorweg 2017 voordat wordt gestart met de ontwikkeling van Voorweg Noord.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.41.	<p>De gemeente heeft nog een uitstaande toezegging om de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan 2014 van deze locatie te verwerken. Nergens blijkt dat men ook maar iets heeft gedaan met de reacties die destijds zijn ingediend. Ook zijn de personen/organisatie die destijds bezwaar hebben gemaakt niet verder ingelicht.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg Noord heeft medio 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inbreng van omwonenden heeft de gemeenteraad op 10 november 2014 motie 1411-08A aangenomen. Op basis hiervan is in samenspraak met omwonenden en andere betrokkenen de Visie Voorweg opgesteld. Bewoners en belanghebbenden zijn per brief uitgenodigd voor dit samenspraaktraject. Vervolgens zijn vanuit de uitkomsten van de Visie Voorweg de plannen voor Voorweg Noord sterk gewijzigd. Via een uitgebreid samenspraaktraject zijn meerdere varianten voor Voorweg Noord ontwikkeld. De raad heeft vervolgens een variant gekozen. Bewoners en belanghebbenden zijn ook voor dit samenspraaktraject per brief uitgenodigd. Kortom, naar aanleiding van de ingediende reacties hebben twee samenspraaktrajecten plaatsgevonden. Deze zijn beiden afgerond met een raadsbesluit; de vaststelling van de Visie Voorweg en de keuze voor een variant voor Voorweg Noord. Hierover is breed gecommuniceerd.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
8.42.	<p>Waarom zijn kenmerken van het boerenerf in de huidige opzet verdwenen? Zelfs voor Voorweg 112 wordt de aansluiting van de huidige boerderij aan de nieuwe bebouwing afgescheiden door tuin. Bij erf horen duidelijk een aantal effecten zoals bestrating tot de gebouwen en geen parkeren op het erf.</p>	<p>Zie antwoord 7.5.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor en voor de aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze eveneens antwoord 7.5.</p>
8.43.	<p>De schuur op het terrein Voorweg Noord is opgenomen in de beeldbepalende elementen. Dat is genoeg reden om beter na te gaan of deze bewaard kan blijven.</p>	<p>Bestemmingsplan Voorweg 2017 bevat een (ruim) bouwvlak rond de schuur op het terrein Voorweg Noord, waardoor behoud mogelijk is. Bovendien is op deze schuur de regels ter bescherming van beeldbepalende panden en objecten van toepassing (artikel 31 van de planregels). Om nog duidelijker dan in het ontwerpbestemmingsplan aan te geven dat deze regels van toepassing zijn</p>

		<p>op deze schuur, heeft de schuur op de plankaart de aanduiding 'karakteristiek' gekregen (zie hierover ook antwoord 10.4).</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op de plankaart. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
9.		
9.1.	<p>Indiener dient een zienswijze in over de standplaats ambulante handel bij de Intratuin en voegt een schets bij over hoe deze nu in de afgelopen jaren is geweest.</p> <p>Indiener wil graag dat deze standplaats wordt opgenomen in het bestemmingsplan Voorweg 2017, voor zover dit al niet geregeld is.</p>	<p>De betreffende standplaats, een oliebolkenkraam, is een vorm van detailhandel. De standplaats is gelegen binnen de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum', voorziet in de verkoop van seizoensartikelen en is daarmee toegestaan. Dit betekent dat de standplaats al mogelijk is in het bestemmingsplan Voorweg 2017.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.		
10.1.	<p>Indiener geeft aan dat het besluit uit 2006 om de Voorweg aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd en daarmee zou onbekend zijn of het besluit ook daadwerkelijk is genomen.</p>	<p>Het besluit uit 2006, waarmee de Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht is alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
10.2.	<p>Indiener maakt uit de toelichting op dat Voorweg 113 een beeldbepalend pand is. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of het pand via een raadsbesluit is aangewezen als beeldbepalend pand. Gevraagd wordt op basis van welk besluit de woning Voorweg 113 een beeldbepalend pand is geworden.</p>	<p>Voorweg 113 is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Voorweg 2017 (de inventarisatie en waardering) als cultuurhistorisch waardevol pand aangemerkt. In bijlage 3 bij de planregels is een beschrijving en waardering opgenomen per beeldbepalend pand en object. Op basis daarvan kan in het bestemmingsplan beschermende regels worden opgenomen voor een beeldbepalend pand of object.</p> <p>Met het besluit waarmee het bestemmingsplan Voorweg 2017 wordt vastgesteld, wordt de woning Voorweg 113 een beeldbepalend pand.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 3.7.1.2 aangevuld met een toelichting op hoe de lijst met beeldbepalende panden en objecten tot stand is gekomen.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het aanvullen van paragraaf 3.7.1.2 van de plantoelichting. Voor het overige deel wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.3.	<p>Met dit bestemmingsplan komen te veel beperkende bouwregels voor beeldbepalende panden. Voor beeldbepalende panden zou alleen bij sloop en vervangende nieuwbouw een vergunning aangevraagd moeten worden. Alleen de plaats en vorm van het gebouw zou beschermd moeten zijn en niet het gebouw zelf. Wat betreft</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn diverse beschermingen opgenomen voor de cultuurhistorische waarden. Een groot deel van de Voorweg is beschermd stadsgezicht. Een aantal panden en objecten kent een grotere cultuurhistorische waarde en zijn daarom aangewezen als beeldbepalend pand. In de</p>

	<p>verbouw, aanbouw, schilderen of wijzigen van een beeldbepalend gebouw moeten de regels gelden die ook voor andere gebouwen gelden. Vergunningsvrij en vergunningsplichtig moet hierdoor niet veranderen.</p> <p>Uitgangspunt moet zijn dat de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en karakteristieke elementen van beeldbepalende panden gehandhaafd dient te blijven. Er mag wel aangebouwd worden, zolang de bestaande hoofdvorm van Voorweg 113 (de kleine arbeiderswoning) in tact blijft en vanaf de straatzijde voldoende waarneembaar blijft. De belangen van de eigenaren van de beeldbepalende panden zijn onvoldoende meegenomen.</p>	<p>beschrijving van de panden en objecten is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, maar ook de veranderingen die een pand in de loop van de tijd heeft ondergaan.</p> <p>Verder is het algemeen aanvaard dat in de planregels bij een bestemmingsplan wordt opgenomen dat de maatvoering van beeldbepalende panden niet mag worden veranderd. Dit om het bestaande uitwendige karakter van het pand te consolideren.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking van indiener over vergunningsvrij en -plichtig bouwen kan worden aangegeven dat het Besluit omgevingsrecht bepaald wat vergunningsvrij is. Het Besluit omgevingsrecht wordt niet gewijzigd door een bestemmingsplan.</p> <p>Tot slot is rekening gehouden met de belangen van eigenaren van een beeldbepalend pand. Zo worden de eigenaren van de beeldbepalende panden niet zodanig in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt dat dit leidt tot bijvoorbeeld leegstand. Het bestemmingsplan bevat bijvoorbeeld geen regels voor het schilderen van beeldbepalende panden (dit is kennelijk een vrees van indiener). Ook is niet bedoeld dat er geen erfbebouwing op het perceel van indiener kan worden gerealiseerd. Om dit te verduidelijken is op de plankaart de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen op het deel van de gebouwen, dat beeldbepalend is.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op de plankaart betreft. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.</p>
10.4.	<p>Indiener vindt het verstandig de bestemming 'waarde-beeldbepalend' te geven, omdat beschermd stadsgezicht doet vermoeden dat het om een monument gaat en dat is hier niet het geval (en dan alleen beeldbepalend aanmerken waar het om gaat (de kleine arbeiderswoning). Immers uw gemeenteraad is niet van zins om subsidies te verlenen.</p>	<p>In de standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP2012) staat een aanduiding 'karakteristiek', waarmee je beeldbepalende panden en objecten kunt aanduiden op de plankaart. Naar aanleiding van deze zienswijze zal op de beeldbepalende panden en objecten uit bijlage 3 bij de planregels deze aanduiding op de plankaart worden opgenomen. Verder zal ook in artikel 31 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht', de aanduiding 'karakteristiek' worden genoemd bij de regels die gaan over de beeldbepalende panden en objecten. Tot slot zijn de woorden 'beeldbepalende panden en objecten' in de begrippen in artikel 1 gedefinieerd. Dit alles om duidelijkheid te geven voor welke (delen van de) panden en objecten de beschermende regels uit artikel 31.2 sub e en artikel 31.6 gelden. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>

10.5.	<p>Indiener merkt op dat “de getrapte bakstenen consoles onder de goot” zijn aangebouwd in 2002. Op het achterste gebouw heeft indiener het zelf laten bouwen, omdat dat leuk leek om terug te laten komen.</p>	<p>Zie antwoord 10.3. Hierin is aangegeven dat bij de beschrijving van de panden en objecten ook rekening is gehouden met de veranderingen die een pand in de loop van de tijd heeft ondergaan. De getrapte bouwstenen voegen een mooie tijdlaag aan de bouwgeschiedenis van het pand toe. Het uitwendig karakter van de beeldbepalende panden en objecten, waaronder de Voorweg 113, worden geconsolideerd op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
10.6.	<p>Indiener citeert artikel 27.3.2 sub d over parkeergelegenheid bij aan huis verbonden beroep of bedrijf. Indiener heeft een praktijk aan huis en niet voldoende plaats voor bezoekers op eigen terrein. Indiener ziet graag 2 tot 3 openbare parkeerplekken gerealiseerd langs de Voorweg ten oosten van Voorweg 113 (op een afbeelding in de zienswijze is de locatie rood omcirkeld). De stoep die daar ligt, loopt dood tegen de erfafscheiding van de tuin. Parkeervakken zijn meer aanwinst dan dat het stukje stoep een verlies zal zijn.</p>	<p>Op de door indiener aangegeven locatie zijn parkeerplekken niet veilig. Bovendien gaat het parkeerbeleid er vanuit dat parkeercapaciteit zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden aangelegd. In dat kader is relevant dat overleg gaande is over de verkoop van gemeentegrond aan indiener, waardoor zijn perceel ruimer kan worden. Op deze gronden is het aanleggen van 2 tot 3 parkeerplekken mogelijk.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
<p>11.</p>		
11.1.	<p>Op het perceel Voorweg 230 ligt een wijzigingsbevoegd om na sloop van een sinds enkele jaren ongebruikte loods, een extra woning op het perceel te bouwen. De wijzigingsbevoegdheid ligt echter niet op de door indieners gewenste locatie. Indieners willen (op basis van de wijzigingsbevoegdheid) een woning realiseren op de locatie die is aangegeven op de afbeelding in de zienswijze. Indieners hebben in een verzoek om vooroverleg hierop een positieve reactie ontvangen.</p> <p>Indieners verzoeken het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat de gewenste woning op het perceel Voorweg 230 gerealiseerd kan worden. Dit kan door conform de bijgevoegde situatietekening de directe bestemming ‘Wonen’ op te nemen met het gewenste bouwvlak of om het vlak van ‘wijzigingsbevoegdheid 6’ te verplaatsen, zodat de gewenste woning met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kan worden.</p>	<p>Een verschuiving van de woning naar de westzijde van het perceel draagt nog steeds bij aan de uitgangspunten van de Visie Voorweg en er blijft sprake van kwaliteitsverbetering: de nieuwe woning leidt tot een kleiner bebouwd oppervlak, waardoor geen nadelig effect plaatsvindt op de bestaande kwaliteiten van de Voorweg en deze behouden blijft. Daarnaast blijft met het verschuiven van de positie van de woning doorzicht mogelijk, echter nu ten oosten van de nieuwe woning in plaats ten westen ervan. De maatvoering van dit doorzicht is ongeveer 20 m. Om voldoende openheid te waarborgen krijgen de gronden ten oosten van het bouwblok de bestemming ‘Tuin’ en de aanduiding ‘geen vergunningsvrij bouwen’. Met de gewijzigde positionering wordt alleen de clustering met de woning ten oosten van het perceel van indiener, losgelaten. Er is echter in de nieuwe situatie ook nog sprake van clustering, maar dan met de woning ten westen van het perceel van indiener. Ook zal er gebruik worden gemaakt van de bestaande westelijke brug, in plaats van de bestaande oostelijke brug. Er wordt zodoende geen nieuwe brug toegevoegd, waardoor ook het beeld langs de Voorweg niet wezenlijk wijzigt.</p> <p>Het bestemmingsplan is aangepast, door de</p>

		<p>bestemming 'Wonen', een bouwvlak, de bestemming 'Tuin' en de aanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen' op te nemen op de plankaart ter plaatse van het perceel Voorweg 230. Er is gekozen voor een directe bestemming, omdat indieners het bouwplan verder hebben doorontwikkeld en deze uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
11.2.	<p>Indieners beschrijven het contact met de gemeente vanaf 26 juni 2018 tot en met 17 januari 2019. Zij hebben eind augustus 2018 gevraagd hoe en wanneer zij hun vooroverleg moeten indienen. Dit, zodat hun plannen kunnen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Eind september sturen indieners tekeningen toe. Begin oktober ontvangen indieners een reactie, waaruit blijkt dat het niet meer mogelijk is om hun plannen voor het perceel Voorweg 230 mee te nemen in de onderzoeken en procedures voor het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>In oktober is verder contact geweest over het vooroverleg. Er is aangegeven dat vooroverleg duidelijkheid kan geven over of de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan de plannen. Begin november hebben indieners een verzoek om vooroverleg ingediend. Medio januari 2019 hebben indieners een positieve reactie van de gemeente ontvangen. Helaas kon het verzoek niet meer worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Op 7 december is het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd voor de bestuurlijke besluitvorming over dit plan. Het door indieners gewenste plan is niet tijdig en voorzien van voldoende gegevens, voor deze datum kenbaar gemaakt. Het was daarom niet mogelijk om bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan duidelijk te hebben of het plan van indieners ruimtelijk aanvaardbaar was.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van dit bestemmingsplan indieners hun bouwplan hebben doorontwikkeld. Dit was wel tijdig en voldoende onderbouwd om voor de vaststelling van het bestemmingsplan Voorweg 2017 te beoordelen of het plan van indieners ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit heeft geresulteerd in het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie antwoord 11.1). In dat voorstel is overigens niet de exacte, door indieners voorgestelde locatie, overgenomen. De woning is meer naar het westen verschoven, zodat er sprake is van clustering met de woning ten westen van het perceel van indieners en daardoor er voldoende doorzicht is over het perceel van indieners.</p>
11.3.	<p>Indieners hebben een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor specifiek de door hun gewenste locatie van de woning. Dit is op 22 januari 2019 uitgevoerd en beschikbaar. Indieners stellen dat alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en dat er geen belemmeringen meer zijn voor het opnemen van de bestemming wonen met bouwvlak of het verplaatsen van de locatie waar de wijzigingsbevoegdheid geldt. Er kan een hogere grenswaarde worden opgesteld, als blijkt dat dit noodzakelijk is.</p>	<p>De door indieners overlegde informatie is helaas niet bruikbaar voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarom is ambtshalve het gewijzigde bouwvlak op het perceel Voorweg 230 beoordeeld in de oplegnotitie bij het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek, d.d. 27 september 2019. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om de woning op de gewijzigde locatie te realiseren binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Net als ook gold voor de locatie uit het ontwerpbestemmingsplan, dient wel een hogere waarde voor geluid te worden vastgesteld. Ook zal net als bij de locatie uit het ontwerpbestemmingsplan, de naar de Voorweg georiënteerde gevel dof moeten worden uitgevoerd.</p>

		De door indieners overlegde informatie is voor kennisgeving aangenomen. Ambtshalve is voor onder meer Voorweg 230 de oplegnotitie bij het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek, d.d. 27 september 2019 als bijlage bij de toelichting gevoegd. Ook is paragraaf 5.2. van de toelichting, die gaat over het akoestisch onderzoek, aangevuld met de beoordeling uit voornoemde oplegnotitie. Tot slot is het Hogere waardenbesluit, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, aangepast.
11.4.	Indieners hebben bij de Omgevingsbalie gevraagd of een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het slopen van de loods. Op 5 februari hebben zij een bericht ontvangen, dat zij de loods zonder omgevingsvergunning mogen slopen.	<p>Of een omgevingsvergunning voor slopen op basis van geldende regelgeving noodzakelijk is, maakt geen onderdeel uit van de procedure om te komen tot vaststelling van dit bestemmingsplan.</p> <p>Deze zienswijze is dan ook voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat indieners op 7 februari 2019 naar de behandelend ambtenaar bij vergunningverlening een mail hebben gestuurd over het natuuronderzoek in relatie tot de sloop van de schuur/loods op het perceel Voorweg 230. In antwoord op die mail, in verdere contacten en in de voorwaarden bij de sloopmelding is aangegeven dat op grond van de Wet natuurbescherming onderzoek moet plaatsvinden, voordat gesloopt kan worden. Met dit onderzoek kan, afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek, een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd bij de provincie. De gemeente is namelijk geen bevoegd gezag inzake ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming.</p>
11.5.	In het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 was nog geen voorwaarde opgenomen voor aanvullend ecologisch onderzoek. In de vooroverlegreactie die cliënten hebben ontvangen, was aangegeven dat zij moeten voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt, zijn enkele voorwaarden toegevoegd. Eén van de voorwaarden is een aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. In de vooroverlegreactie is niets gezegd over dit onderzoek, terwijl de "Quick scan beschermde natuurwaarden" is uitgevoerd in oktober 2017 (na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan).	<p>Inderdaad was in het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 geen informatie over potentiële natuurwaarden opgenomen, omdat op dat moment nog geen onderzoek was uitgevoerd. Echter, in het voorontwerpbestemmingsplan waren een aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen, waarvoor dergelijk onderzoek relevant is. Daarom is na terinzagelegging van het voorontwerp besloten om de noodzakelijke informatie over de potentiële strikt beschermde natuurwaarden voor deze locaties in beeld te brengen.</p> <p>Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek is de voorwaarde voor aanvullend ecologisch onderzoek opgenomen in de planregels, met als doel om initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen hierover te informeren. Echter, een dergelijke voorwaarde hoort strikt genomen niet thuis in de regels van een bestemmingsplan, omdat deze al geldt op basis van een hogere regeling, te weten de Wet natuurbescherming. Zie hierover ook antwoord</p>

		16.10. Deze voorwaarde wordt daarom geschrapt. Dit laat overigens onverlet dat aanvullend onderzoek nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming (zie ook antwoord 11.4). Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het heeft geleid tot het schrappen van de regel in het bestemmingsplan dat aanvullend ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.
11.6.	Indieners willen op korte termijn slopen (voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan Voorweg 2017). Op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, hoeft er niet meer gesloopt te worden en worden er geen bomen gekapt. De gemeente heeft in deze specifieke situatie niet aangegeven dat er aanvullend onderzoek nodig is, terwijl de genoemde quickscan al is uitgevoerd. Op basis hiervan concluderen indieners dat er geen aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, om de op het perceel Voorweg 230 aanwezige loods op korte termijn te mogen slopen. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en het realiseren van de woning is dit onderzoek geen voorwaarde als er niet gesloopt wordt en er geen bomen gekapt worden.	Zie antwoord 11.4. In dat antwoord is aangegeven dat indieners erover zijn geïnformeerd dat aanvullend onderzoek nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook zijn zij erover geïnformeerd dat afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek een ontheffing bij de provincie moet worden aangevraagd. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
12.		
12.1.	Er is een kantoorgebouw gepland direct tegen de heg van de Tuinvereniging Hoeve Meerzicht. Gezien de situering pal tegen het tuinpad aan en gezien de geplande hoogte van het gebouw (nokhoogte 8,5 m), zal er onaanvaardbare sterke schaduwwerking ontstaan op de volkstuinen van de tuinders die grenzen aan het tuinpad in het achterste deel van het volkstuincomplex. Dat betekent schade aan de groei en ontwikkeling van de planten en extra risico's op aantasting door ziekten en plagen voor de tuinders van deze tuinen. Indiener beschouwt de situering van het kantoorgebouw op deze plaats onjuist voor de betrokken leden. Het zal leiden tot opzegging, onverhuurbaarheid en daarmee een bedreiging voor het functioneren van de tuinvereniging.	Zie antwoord 1.1. Naar aanleiding van zienswijzen (waaronder deze zienswijze) en de daarin voorgestelde alternatieven, is een verkenning gedaan naar een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw, rekening houdend met de zichtbaarheid vanaf de Voorweg, zicht op de hofstede, belangen van omwonenden en de bestaande wijktuinen. De andere locatie voor het kantoor heeft geen invloed meer op de tuinvereniging en zal zodoende geen schaduwwerking of ander overlast veroorzaken. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1. voor de aanpassingen.
12.2.	Over de plannen voor een kantoorgebouw dat een grote impact op de tuinen van de tuinvereniging heeft, is de Tuinvereniging Hoeve Meerzicht nooit geïnformeerd door de gemeente of door Hofstede Meerzigt. Indiener is hierover ontstemd.	Het spijt ons dat indiener ontstemd is over het niet geïnformeerd zijn over de plannen voor een kantoorgebouw nabij de tuinvereniging. Omdat er iets mis kan gaan in de communicatie, zijn naar aanleiding van deze zienswijze de bekendmakingen over het bestemmingsplan Voorweg 2017 gecontroleerd. Het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017

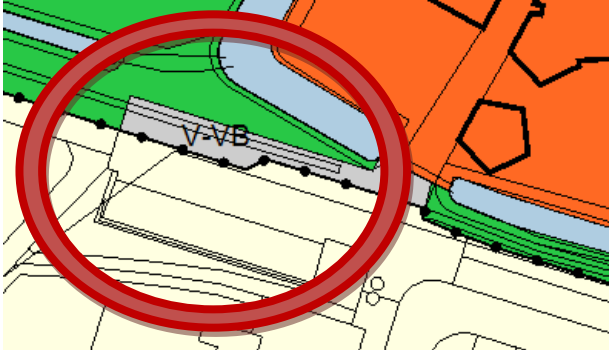
		<p>heeft ter inzage gelegen vanaf 7 april tot en met 8 mei 2017. Voorafgaand hieraan is een informatieavond georganiseerd op 4 april 2017. Dit is bekend gemaakt in het Stadsnieuws en het Gemeenteblad van donderdag 23 maart 2017. Bij het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 heeft op 16 januari 2019 een informatieavond plaatsgevonden en heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 11 januari 2019 tot en met 21 februari 2019. Dit is bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Stadsnieuws en de Staatscourant van 10 januari 2019.</p> <p>Op basis van bovengenoemde bekendmakingen is iedere inwoner, ondernemer of (belangen)organisatie met een adres in Zoetermeer geïnformeerd over het bestemmingsplan Voorweg 2017, waarin de plannen voor het kantoorgebouw zijn opgenomen. Uit de website van indiener blijkt dat bestuursleden van indiener woonachtig zijn in Zoetermeer. De bekendmaking over het ontwerpbestemmingsplan heeft indiener wel bereikt. Indiener heeft deze zienswijze tijdig ingediend en is daarmee ook ontvankelijk bij de zienswijze en de eventuele verdere beroepsprocedure over het bestemmingsplan Voorweg 2017. Gelet op het bovenstaande wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Voor toekomstige gevallen willen wij indiener via deze weg informeren over de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een e-mailservice. Indiener ontvangt dan berichten, indien in de omgeving van het zelf gekozen postcode, ontwikkelingen/ bestemmingsplannen en dergelijke bekend worden gemaakt. Zie hiervoor: https://www.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken</p>
12.3.	<p>Het kantoorgebouw overtreedt de afspraken in de overeenkomst met de gemeente en het eigen reglement van de Tuinvereniging. Op basis hiervan mogen er geen bouwsels of bomen/struiken hoger dan resp. 1 m en 2 m voorkomen op de tuinen. Bovendien mag niets van de ene tuin schaduwwerking op de tuin van iemand anders geven. De tuincommissie let daar scherp op en spreekt tuinders erop aan.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de overeenkomst met de tuinvereniging bekeken. Er zijn alleen bepalingen gevonden over de hoogte van de heg. De hoogte van beplanting wordt echter niet geregeld in een bestemmingsplan. Dat is waarschijnlijk in het verleden ook de reden geweest om hierover afspraken te maken in de overeenkomst.</p> <p>De bepalingen over de hoogte van bouwwerken, zoals indiener die noemt in de zienswijze, komen overeen met de bepalingen uit het bestemmingsplan Voorweggebied 2001. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de bouwregels voor de bestemming 'Recreatie / Volkstuinen' aangepast en vergelijkbaar gemaakt met de regels uit bestemmingsplan Voorweggebied 2001. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te</p>

		verklaren.
12.4.	<p>Indiener verlangt bij het oprichten van het kantoorgebouw naast haar tuincomplex vervangende tuinbestemming. Aan de oostzijde zijn de huizen op het terrein van Zilverster in aanbouw. Ook van deze huizen zal schaduwwerking uitgaan. Zowel aan de oostzijde en de westzijde ontstaan met de bouw van het kantoor, schade en bedreiging aan het volkstuintencomplex. Het gevoel van privacy en stilte wordt daarmee aangetast. Indiener wenst voor het gehele achterste deel van het oostelijk complex compensatie.</p>	<p>Zie antwoord 1.1. De gewijzigde locatie voor het kantoor heeft geen invloed meer op de tuinvereniging en zal zodoende geen schaduwwerking of ander overlast kunnen veroorzaken. Eventuele compensatie is dan ook niet aan de orde. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
12.5.	<p>Compensatie kan door aan de westzijde voor of naast de Hoeve, d.w.z. door de achterzijde van het bestaande volkstuintencomplex uit te breiden met een aantal tuinen.</p>	<p>Zie antwoord 1.1. De gewijzigde locatie voor het kantoor heeft geen invloed meer op de tuinvereniging en zal zodoende geen schaduwwerking of ander overlast kunnen veroorzaken. Eventuele compensatie is dan ook niet aan de orde. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
12.6.	<p>Een ander scenario kan zijn dat het kantoorgebouw op een andere plek wordt gebouwd. Deze andere plek kan zijn aan de achterzijde en bij de parkeerplaats van de hofstede. Een andere plek is aan de oostzijde van de hofstede, iets naar achteren geplaatst op het stukje groen. Een dergelijke situering sluit goed aan bij de definitie van 'boerenerf', uit het beeldkwaliteitsplan voor de Voorweg en waaraan Hofstede Meerzigt dient te voldoen. In de ordening van de gebouwen is de voorzijde als pronkstuk naar het oude lint gericht en andere gebouwen staan om een centraal erf daarachter. Dat is als geheel zichtbaar in de positionering en uitstraling van Hofstede Meerzigt. De voorgenomen plaatsing van een nieuw kantoorgebouw aan de voorzijde van het boerenerf-complex van de hofstede is in strijd met de criteria van 'boerenerf'.</p>	<p>Zie antwoord 1.1. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie antwoord 1.1 voor de aanpassingen.</p>
12.7.	<p>Indiener merkt op dat nu een bouwsel op de volkstuinten niet hoger kan zijn dan 1 m. Op grond van de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 19.2.1 en 19.2.2) wordt het bouwen van een kas tot 3 m hoogte mogelijk. De tuinvereniging heeft jaren lang geïnvesteerd in het handhaven van de regel dat niet hoger wordt gebouwd dan 1 m, zodat er geen ontsierende bouwsels/kassen ontstaan. Bij tuinders die zich hier niet aan hielden, is het lidmaatschap opgezegd. De bouwregels zijn in strijd met de overeenkomst met de gemeente en het bestaande</p>	<p>Zie antwoord 12.3. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de bouwregels voor de bestemming 'Recreatie / Volkstuinten' aangepast en vergelijkbaar gemaakt met de regels uit bestemmingsplan Voorweggebied 2001. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>

	<p>beleid van de tuinvereniging. Het toestaan van grotere bouwhoogten past niet bij de kleinschaligheid van de tuintjes. Het zal leiden tot overlast naar buurtuintjes. Behoudens voor het bestaande voor gezamenlijk gebruik bestemde keetje voor opslag van gereedschappen, wenst indiener dat de bouwhoogte wordt aangepast naar 1 m.</p>	
13.		
13.1.	<p>In de Visie Voorweg is bepaald dat de Voorweg niet op slot wordt gezet. Met de visie werd veranderen met behoud van kwaliteit beoogd. Er wordt alle ruimte gegeven aan het project Zilverster en 7 wijzigingsgebieden in het ontwerpbestemmingsplan, maar voor indieners en 33 andere beeldbepalende panden worden de in artikel 31.2 de bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm, schoorstenen en gevelindeling gefixeerd op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp. Daar hebben indieners bezwaar tegen, omdat dat in strijd is met de visie.</p>	<p>De Visie Voorweg beoogt het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten. Enerzijds wordt aan ontwikkelingen meegewerkt, als er sprake is van kwaliteitsverbeteringen en anderzijds wordt het behoud van de in de visie genoemde historische kwaliteiten bereikt door beeldbepalende panden te benoemen en te beschermen. De regeling in artikel 31.2 draagt bij aan de uitvoering van dit onderdeel uit de visie. Voor het overige wordt verwezen naar antwoord 10.3. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.2.	<p>Indieners geven aan dat op grond van het 'nee, tenzij principe' uit de Visie Voorweg er geen reden is op grond waarvan aan de verandering van weiland naar kantoor kan worden meegewerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen locatie-overstijgend belang: de afgelopen jaren stond in Zoetermeer rond de 20% van de kantoorgebouwen leeg - er is geen sprake van bestaande bouwrechten in het weiland of regelgeving - er is ook geen sprake van regelgeving volgens blz. 27 van de visie. 	<p>Zie antwoorden 1.2, 1.3, 2.7 en 2.16. Aanvullend wordt opgemerkt dat volgens het bestaande bestemmingsplan er nog ruimte was om binnen het bouwvlak uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding zou echter leiden tot een voller erf, dat niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het historisch ensemble. Daarom is gezocht naar mogelijkheden buiten het erf van Hofstede Meerzigt. Verder is de regelgeving waarnaar indiener verwijst, geen cumulatieve voorwaarde. Het is niet zo dat alleen wordt meegewerkt aan uitbreidingen of het faciliteren van bedrijven, als dit komt doordat andere regelgeving de bedrijfsvoering beïnvloed. Dit is in de visie genoemd als aspect waar bedrijven 'mogelijk ook' mee te maken hebben. Naar aanleiding van deze zienswijze is hoofdstuk 4.1 van de toelichting aangevuld. Dit hoofdstuk gaat onder andere in op de behoefte aan dit kantoorgebouw in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorgesteld wordt de zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren</p>
13.3.	<p>Volgens het geldende bestemmingsplan uit 2001 worden de weilanden rond de hofstede beschermd met de aanduiding hoge landschapswaarde. In het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 wordt een kantoor gepland. Er is een monumentenadvies uit 2014, maar in dat advies is geen rekening gehouden met de Visie Voorweg</p>	<p>Zie antwoorden 1.1, 1.8 en 2.7. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een gewijzigde positionering van het kantoorgebouw onderzocht. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het de gewijzigde positionering van het kantoor en het monumentenadvies betreft. Zie antwoord 1.1, 1.8</p>

	<p>uit 2016.</p> <p>De wijziging van groen naar kantoorgebouw is een achteruitgang van de historische kwaliteit en groenkwaliteit van de Voorweg. Verder verslechtert het zicht op de oudste en mooiste boerderij van Zoetermeer. Het uitgangspunt uit de Visie Voorweg om de bijzondere kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken, wordt niet nagekomen.</p>	<p>en 2.7 voor de aanpassingen</p> <p>Voor zover wordt gesteld dat er sprake is van strijd met de Visie Voorweg, wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren. Hiervoor wordt verwezen naar antwoorden 1.3, 2.7 en 2.9.</p>
13.4.	<p>Voorweg Noord kan niet volgens de Visie Voorweg. Tegenover de flat van het Hoevenbos ligt nu het groen van het voormalige VTC en de voormalige schooltuintjes. Dit bijzondere contrast van een groot gebouw en een flink stuk groen, houdt elkaar in balans. Door hier te bouwen, gaat de kwaliteit van de Voorweg hard achteruit: het groen en de balans valt weg.</p>	<p>Zie antwoorden 8.36 en 8.38.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.5.	<p>In 2014 is voor Voorweg Noord een ontwerpbestemmingsplan gemaakt, dat is gestrand. Daarna is in 2016 de Visie Voorweg ontwikkeld, die een 'nee tenzij principe' hanteert. De woningen die gepland zijn, kunnen niet volgens dit principe van de Visie. Gezien de vele lopende bouwplannen is er geen locatie-overstijgend belang. Er is geen reden om daar de kwaliteit van de Voorweg aan te gaan tasten.</p>	<p>Tijdens de samspraaktrajecten over de Visie en de variantenstudie voor Voorweg Noord is gecommuniceerd dat de gemeente de gronden wil ontwikkelen. Dit gebied is onder andere op de kwaliteitskaart bij de Visie Voorweg aangeduid als te ontwikkelen gebied. Nadat de Visie Voorweg in 2016 is vastgesteld is een samspraaktraject gestart om te komen tot een invulling voor de locatie Voorweg Noord. In 2017 heeft de gemeenteraad een voorkeursvariant voor Voorweg Noord gekozen. De uitwerking/doorvertaling van die variant heeft nu plaatsgevonden in dit bestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.6.	<p>Op de plankaart 2001 werden de grenzen van het gebied met hoge landschappelijke waarden aangegeven (genoemd in toelichting op de beschermde stadsgezichten). Door op de plankaart 2017 deze aanduiding te vervangen door de bestemming 'groen', wordt niet meer aangegeven welk gebied dit betreft. Voor zover indiener weet, is er geen ander document dan het bestemmingsplan Voorweg 2001 wat de grenzen van het gebied met hoge landschappelijke waarden aangeeft. Indiener is van mening dat ergens de grenzen aangegeven moeten worden en de plankaart is daarvoor en goede plaats.</p>	<p>Dit was inderdaad opgenomen in het bestemmingsplan Voorweg 2001. In de toelichting op dit plan is aangegeven dat een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht werd voorbereid (zie blz.10). In 2006 is de Voorweg aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan Voorweg 2017 is deze aanwijzing verwerkt door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. In paragraaf 3.7.1.2 van de plantoelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven hoe de cultuurhistorische waarden uit het beschermd stadsgezicht, waaronder ook de landschappelijke waarden, zijn beschermd. Kortom, de grenzen van het gebied met hoge landschappelijke waarden zijn in gewijzigde/geactualiseerde vorm in het bestemmingsplan Voorweg 2017 teruggekomen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.7.	<p>Voor Voorweg 117 wordt in art. 27.2.2. gesteld dat erfbebouwing uitsluitend mag worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De voorgevelrooilijn ligt bij</p>	<p>Bij Zilverster geldt ook dat erfbebouwing 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Door erfbebouwing achter de voorgevelrooilijn te realiseren, wordt</p>

	<p>Voorweg 117 op 20 meter uit de weg. Daar mag dan geen kasje, prieel of schuurtje worden gebouwd naast het hoofdgebouw voor de voorgevelrooilijn.</p> <p>Bij Zilverster is ondanks zware protesten voor het hoofdgebouw aan de Voorweg 115 een twee-onder-een-kapwoning gebouwd. Indiener maakt bezwaar tegen deze ongelijke behandeling. Indiener verzoekt om voor Voorweg 117 ook naast het hoofdgebouw, erfbebouwing vanaf 10 m uit de weg mogelijk te maken.</p>	<p>verrommeling voor de woningen, in het zicht en direct langs de Voorweg, zoveel als mogelijk voorkomen. Dit is bovendien een regeling die voor vele woonbestemmingen in Zoetermeer geldt, bijvoorbeeld in de wijk Rokkeveen. Er is geen sprake van ongelijke behandeling. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.8.	<p>Indiener geeft aan dat er veel behoefte is aan kleinere woningen (voor jongeren en ouderen). Dit voldoet beter aan de vraag naar woningen en komt het historische karakter (arbeiderswoningen) aan de Voorweg ten goede. Te grote woningen is heel lelijk, zie Voorweg 115 A, Zilverster. Ook heeft indiener een hypocriete indruk dat lyrisch wordt gedaan over arbeiderswoningen bij de vaststelling van beeldbepalende panden, maar bij nieuwbouw alles groot de norm is.</p>	<p>Zoals aangegeven in de plantoelichting voegen de beoogde ontwikkelingen in het plangebied gewilde woonmilieus, zoals 'dorps wonen' en 'rustig stedelijk wonen' toe aan het bestaande aanbod in Zoetermeer.</p> <p>Voor ouderen met een behoefte aan verpleeghuiszorg is in de Woonvisie Zoetermeer met name het faciliteren van initiatieven van derden voor het ontwikkelen van geclusterde woonvormen genoemd. Op de locatie Voorweg 131 worden met dit bestemmingsplan dergelijke zorgwoningen mogelijk gemaakt.</p> <p>De woningbouwontwikkelingen in het plangebied zijn derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.</p> <p>Bovendien is in de woonvisie aangegeven dat woonruimte voor jongeren wordt gerealiseerd in het Stadscentrum, nabij de Dutch Innovation Factory en door transformatie van leegstaande kantoren. Het plangebied Voorweg wordt in dit kader niet genoemd.</p> <p>Verder zullen bouwplannen/ontwikkelingen langs de Voorweg in het kader van welstand worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Dit plan heeft tot doel om onder andere woningbouwplannen beter te laten aansluiten bij de uitstraling van het oude lint.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat in de lijst met beeldbepalende panden en objecten (bijlage 3 bij de planregels), inderdaad kleine arbeiderswoningen voorkomen. Maar in deze lijst staan ook ander type/grotere woningen, zoals Boerderij 'De Wijde Blick' uit 1932. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.9.	<p>In Hofstede Meerzigt zijn verschillende bedrijven gevestigd. Het huidige gebruik kenmerkt zich door een restaurant/partyruimte en kantooruimte van diverse drankenhandelsondernemingen. Het nieuwe kantoor is geen kantoortje bij een restaurant. Het sluit meer aan bij de bestemming bedrijven, functieaanduiding kantoor.</p>	<p>Verwezen wordt naar antwoord 1.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie eveneens antwoord 1.3 voor de aanpassingen.</p>

13.10.	<p>Volgens de antwoorden in de nota overleg- en samspraakreacties zullen t.b.v. het kantoorgebouw bij de hofstede, aan de Zonnenberg 7 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het is onduidelijk waar en hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er zouden kunnen komen.</p> <p>Ten zuiden van de hofstede zit je in bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark. Destijds bij de vestiging van de bedrijven zijn parkeerplaatsen aangelegd aan de Zonnenbergkant. Enige jaren geleden is de kantoorruimte uitgebreid met het verbouwen van de 3^e hooiberg.</p> <p>Indiener vraagt waar de parkeerplaatsen voor de verbouwing van de 3^e hooiberg komen. Waar zijn de parkeerplaatsen voor het in het weiland gewenste kantoor aan de Voorwegkant gepland.</p>	<p>In de onderstaande uitsnede van de plankaart kan indiener zien waar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is uitgebreid.</p>  <p>Binnen deze verkeersbestemming kunnen aan deze zijde van de Zonnenberg parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van het kantoor bij Hofstede Meerzicht.</p> <p>Indiener vraagt daarnaast nog naar de parkeerplaatsen voor de verbouwing van de 3^e hooiberg. De verbouwing van de 3^e hooiberg (inclusief het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen en of aanleg nodig is) is vergund in 2015 en onherroepelijk. De omgevingsvergunning is voor het bestemmingsplan Voorweg 2017 een vaststaand gegeven. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.11.	<p>Als over enige tijd, om welke reden dan ook, minder kantoorruimte gewenst is, ligt afstoting of functiewijziging van het aparte kantoor voor de hand. Vestiging van een kantoor aan de Voorweg, buiten het erf van de hofstede en met parkeerplaatsen aan de Zonnenberg, geeft geen zekerheid voor bereikbaarheid van die parkeerplaatsen in de toekomst als het kantoor mogelijk verkocht of herbestemd zou worden. In dat geval zouden aan de Voorweg veel verkeer- en parkeerproblemen ontstaan.</p>	<p>In de planregels is duidelijk de relatie gelegd met Hofstede Meerzicht, te weten een kantoor ten behoeve van Hofstede Meerzicht. Verder is het kantoor van positie gewijzigd (zie antwoord 1.1), waardoor het scenario dat indiener schetst, minder waarschijnlijk is. Daarnaast is het zo dat eventuele herbestemmingen in de toekomst of een wijziging van gebruik zullen worden getoetst aan de op dat moment geldende regels, beleid en dergelijke. Dat is nu niet aan de orde.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.12.	<p>Indieners vinden het pand aan de Voorweg 117 niet beeldbepalend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wat vanaf de Voorweg en het pad op valt zijn de grote ramen en dakkapellen in de jaren 70 stijl. Er is geen sprake van een historische uitstraling van het pand. - de kleurige baksteen sierbanden en motieven en getrapte consoles zitten alleen aan de voorkant en zijn een beperkt onderdeel van het geheel. Daarvoor kan worden volstaan door in het beeldkwaliteitsplan te bepalen dat bij nieuwbouw/herbouw die weer moeten worden aangebracht. Dat maakt niet het hele pand beeldbepalend. - De opmerking in bijlage 3 dat het pand door zijn 	<p>Het pand heeft in de loop der jaren veranderingen ondergaan, dit is ook zichtbaar aan het pand. De ligging, massa(opbouw) van het pand, de gevelindeling, materiaalgebruik en de detaillering hiervan zijn zeker kenmerkend voor het pand. Gelet hierop is het pand van cultuurhistorische waarde en beeldbepalend.</p> <p>De zin in bijlage 3 over de ligging van het betreffende pand dicht op de Voorweg is echter ongelukkig geformuleerd. Bedoeld is dat dit pand door zijn ligging zichtbaar is vanaf de Voorweg en deze mede daardoor beeldbepalend is. Naar aanleiding van deze zienswijze is de beschrijving in bijlage 3 bij de regels daarom aangepast. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te</p>

	ligging dicht op de Voorweg sterk beeldbepalend is, is onjuist. De woning ligt niet dicht op de Voorweg. De afstand is 20 m.	verklaren, voor zover dit heeft geleid tot aanpassing van de beschrijving in bijlage 3 bij de regels. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.13.	Het fixeren volgens artikel 31.2 van de bouwmassa, de goothoogte en bouwhoogte, de kapvorm, schoorstenen en de gevelindeling belemmert verbetermogelijkheden. Verbouw volgens het normale intensieve welstandsbeleid en beeldkwaliteitsplan zal een vooruitgang zijn, omdat er dan weer een consistente bouwstijl zal zijn.	Zie antwoorden 10.3 en 13.1. Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt. Afwijken van het bestemmingsplan, waaronder artikel 31.2, blijft tot de mogelijkheden behoren. Er geldt hiervoor wel een zwaardere motivering. Dit is ook passend, omdat het namelijk niet wenselijk is om ter plaatse van de beeldbepalende panden zondermeer andere massa's, bouwhoogtes enzovoort te realiseren. Dit zou het historische beeld van het lint kunnen aantasten. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.14.	Heel veel wordt al door het intensieve welstandsbeleid en beeldkwaliteitsplan bepaald. Om een pand als beeldbepalend vast te leggen (niets mag aan de buitenkant veranderd worden), zou aangegeven moeten worden wat de elementen zijn die het noodzakelijk maken om er de aanduiding beeldbepalend aan te hangen en geen zaken die al onder het intensieve welstandsbeleid vallen.	De bescherming van een beeldbepalend pand komt voort uit de cultuurhistorische waarde. Zoals aangegeven in antwoord 10.2 is in bijlage 3 bij de planregels een beschrijving en waardering opgenomen per beeldbepalend pand en object. Op basis daarvan kan in het bestemmingsplan beschermende regels worden opgenomen voor een beeldbepalend pand of object. Voornoemde bescherming van beeldbepalende panden is bovendien enkel voor panden met cultuurhistorische waarde. Het intensieve welstandsbeleid geldt daarentegen voor alle panden langs de Voorweg. Verder worden in het welstandsbeleid net weer andere aspecten geregeld dan in een bestemmingsplan worden geregeld. Welstand gaat meer over het uiterlijk van de gebouwen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik. Het bestemmingsplan is het wettelijke instrument om de toegestane bouwmassa's, goothoogtes enzovoort te regelen. Tot slot wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie de welstandstoets zich moet richten naar de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Kortom, in het bestemmingsplan is aangegeven waarom panden en objecten als beeldbepalend zijn aangemerkt en het bestemmingsplan is het instrument waarin regels staan over bouwmassa's, goothoogtes enzovoort. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
13.15.	Het voorstel is om 34 panden aan de Voorweg als beeldbepalend aan te wijzen. De lijst met beeldbepalende panden geeft de indruk dat als er elementen aan een pand zijn van 50 jaar of ouder, het hele pand ongewijzigd bewaard zou moeten worden. Is een bepaling dat het betreffende oude element gehandhaafd moet blijven niet voldoende? Ook wordt er nu voor een	Het betreffen hier panden en objecten met cultuurhistorische waarde voor de Voorweg en Zoetermeer. Deze panden dienen niet ongewijzigd behouden te blijven. Wel is van belang dat wijzigingen niet ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde. Daarom zijn de bouwmassa, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm eventuele schoorstenen en gevelindeling van

	<p>straat een trend gezet, zonder te kijken naar wat het betekent als die trend voor heel Zoetermeer gaat gelden.</p>	<p>beeldbepalende panden en objecten beschermd. Om preciezer aan te duiden welk deel van de bouwwerken op een perceel beeldbepalend is, is mede naar aanleiding van deze zienswijze de aanduiding 'karakteristiek' op de plankaart opgenomen. Zie hierover ook antwoord 10.4. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op de plankaart. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.16.	<p>Veel oude panden hebben last van verzakingsproblemen. Dat is kostbaar om te verhelpen. De energietransitie is in oude panden niet makkelijk te realiseren en geeft extra kosten. Bovenop deze problemen komt de gemeente met bepalingen dat er niets aan de buitenkant veranderd mag worden. Dat wordt te veel bij elkaar.</p>	<p>Verbouwen of slopen van een beeldbepalend pand is niet uitgesloten. Maar vanwege de cultuurhistorische waarde zijn wel de bouwmassa enzovoort beschermd. Dus mocht door verzakingsproblemen of bij isolatiemaatregelen, verbouw of (gedeeltelijke) sloop nodig zijn, dan is dit mogelijk indien aan de voorwaarden in artikel 31 wordt voldaan. Deze voorwaarden komen er op neer dat de bouwmassa, bouwhoogte enzovoort worden behouden of weer worden teruggebracht. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
13.17.	<p>De Voorwegwetering was een vaarroute met ophaalbruggen en wijkplaatsen. De betonnen bruggen zijn van een latere tijd. Indieners denken dat aan beide facetten tegemoet kan worden gekomen. Een paar oude betonbruggen aan het begin of einde van de wetering die door de wegen worden afgesnoerd en daartussen bij vervanging wat hogere bruggen waar een kano onderdoor kan, zodat ook de historische vaarfunctie van de wetering weer tot uitdrukking komt.</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt zowel ophaalbruggen, hogere bruggen als lage betonbruggen mogelijk. Daarbij zijn circa 15 platte betonnen bruggen als beeldbepalend aangemerkt. Deze beeldbepalende bruggen dienen bij eventuele vervanging in dezelfde vorm te worden teruggebouwd. Voor de andere bruggen over de Voorwegwetering geldt een dergelijke regeling niet. Daar kunnen bij vervanging dus ophaalbruggen of hogere bruggen worden gerealiseerd. Ter informatie wordt opgemerkt dat ook bij die bruggen het niet altijd mogelijk zal zijn om een brug te realiseren met een hoogte waar een kano onderdoor kan. De reden hiervoor is dat er rekening wordt gehouden met het 'VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap', op grond waarvan de helling van een brug niet te steil mag zijn. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
14.		
14.1.	<p>In het voorontwerp stond op bladzijde 26 een fraaie passage over de Monumentenhoek. De term Monumentenhoek wordt al langer gebruikt en de tekst roept een goed beeld op van de situatie ter plaatse. Graag ziet indiener deze passage weer terug in de toelichting.</p>	<p>Indiener verwijst naar de ruimtelijke analyse van het plangebied in de plandoellichting. In plaats van de tekst uit het voorontwerp, waarin de passage over de Monumentenhoek stond, is in het ontwerpbestemmingsplan de teksten uit de Visie Voorweg gebruikt. Zo sluiten de visie en het bestemmingsplan beter op elkaar aan. De passage over de Monumentenhoek komt niet voor in de visie. Ook past deze niet in de (opzet van) de ruimtelijke analyse in het</p>

		ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.2.	In het ontwerp is de dubbelbestemming 'Beschermd Stads- of Dorpsgezicht' opgenomen. Deze dubbelbestemming, de bescherming van de beeldbepalende panden hierin, de procedurele eisen en het toegevoegde kaartje met de grenzen zijn uitstekend gekozen en hebben de instemming van indiener. Wel is de toevoeging van 'kleur' in de lijst van kenmerken van beeldbepalende panden wenselijk.	Het eerste deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van de kleur wordt opgemerkt dat bij een beeldbepalend pand de bescherming minder ver gaat dan bij een monument. Het beschermen van de kleur is passend bij monumenten, maar voert te ver voor een beeldbepalende pand. Met dit bestemmingsplan wordt de hoofdopzet van een beeldbepalend pand beschermd, maar mogen details worden gewijzigd. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.3.	Indieners zouden graag zien dat het vaarwegkarakter van de Voorweg op den duur wordt hersteld. B&W heeft besloten dit niet te herstellen en de bruggen blijven beeldbepalende elementen. Indiener stelt voor om in de aanstaande Omgevingsvisie het herstel van vaarverbindingen en andere waterlopen met bijbehorende kunstwerken in het algemeen in Zoetermeer te behandelen.	Zie antwoord 13.17. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat de Omgevingsvisie en het herstel van vaarverbindingen en andere waterlopen met bijbehorende kunstwerken in het algemeen en voor heel Zoetermeer, buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan gaat. Deze zienswijze is ter informatie doorgegeven aan het projectteam Omgevingsvisie. Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.
14.4.	Indiener had gevraagd om reclamemasten van 20 m hoog uit te sluiten. Voor het gebied van het beschermde stadsgezicht is die uitsluiting in het ontwerp overgenomen. Daarover is indiener tevreden.	Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.
14.5.	Indiener had gevraagd om een definitie van tuin en om parkeren in tuinen uit te sluiten. In het ontwerp is tuin op bevredigende wijze gedefinieerd. Het uitsluiten van parkeren acht B&W niet goed mogelijk. Maar in hoofdstuk 4.7.3 is een richtlijn opgenomen voor optimaliseren van parkeren en uitritten aan de Voorweg bij nieuwe situaties. Daarin kan indiener zich vinden. Bij Voorweg Noord zou van die nieuwe lijn direct profijt getrokken kunnen worden.	Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen. Ter informatie wordt nog opgemerkt dat de door de gemeenteraad gekozen variant voor Voorweg Noord uitgaat van clustering van woningen en gezamenlijke uitritten.
14.6.	Het ontwerp maakt een kantoor mogelijk voor de Hofstede Meerzigt (aan de Voorwegzijde). Het beoogde kantoor ligt voor het hoofdgebouw van de hofstede. Dit is strijdig met het boerenerf principe uit het beeldkwaliteitsplan (vooruitgeschoven pronkgebouw en overige bebouwing terugliggend en ingetogen). Verder zegt het advies van de monumentdeskundigen dat er ruimte is voor een bouwvolume van één laag met kap. De goothoogte en totale bouwhoogte maken 3 bouwlagen mogelijk. Dat is meer dan aanbevolen. Indiener vindt deze bestemming niet verantwoord.	De positie van het kantoorgebouw bij Hofstede Meerzigt is gewijzigd (zie antwoord 1.1). De gewijzigde positie is nu terugliggend ten opzichte van het pronkgebouw. Voorgesteld wordt voor dit deel de zienswijze gegrond te verklaren. De voorgestelde goot- en bouwhoogte is passend en ondergeschikt aan het hoofdvolume van Hofstede Meerzigt. Verder zal het kantoor qua uiterlijk moeten voldoen aan het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Hierin is onder meer bepaald dat de vormgeving van bebouwing, niet zijnde voorste bebouwing, meer ingetogen is. De

		toetsing aan de welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan komt bij de omgevingsvergunning voor bouwen aan de orde. Voorgesteld wordt om voor dit deel deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.7.	Indiener kan instemmen met de voorgestelde ruime bebouwingsmogelijkheden op de locatie van de Annahoeve, mits het afgebrande voorhuis van dit monument wordt herbouwd. Er wordt voldoende ruimte opengelaten op dit terrein en er is ruimte voor 110 zorgeenheden.	De locatie van de Annahoeve is gemeenteeigendom. Bij verkoop van deze gronden aan een initiatiefnemer wil de gemeente afspraken maken over de herbouw van de Annahoeve. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan Voorweg 2017 de bouwvlakken aan de zijde van de Voorwegwetering rondom de oorspronkelijke bouwvolumes van de Annahoeve gelegd. Dit zorgt voor behoud van de oorspronkelijke positie van de bebouwing aan deze zijde van de locatie. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.8.	Indiener is content met het terugbrengen van het bebouwingspercentage van 45% naar 35% op de locatie Voorweg 133 Kromwijk.	Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.
14.9.	Indiener houdt bezwaar tegen een overkapping van de buitenbak aan de westzijde van de manege aan de Voorweg 135. Indiener vindt de overkapping ongewenst, omdat zo groenbeleving en direct doorzicht naar de Nieuwe Driemanspolder wordt weggehaald. B&W houden vast aan deze overkapping, die maximaal 5 meter mag zijn met een bouwhoogte van 10 meter. Indiener vraagt wat zij mogen verwachten en heeft twee foto's bij de zienswijze gevoegd, die tonen dat het zicht op het landschap zal worden weggenomen. Dit, terwijl de overige gebouwen van de manege ook al een fors volume parallel aan de Voorweg vertonen.	Zie antwoord 8.30. In overleg met de eigenaar van de manege zijn de maximale hoogtes van de overkapping teruggebracht naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Ook is het vlak waarbinnen een overkapping kan worden gerealiseerd, teruggebracht naar de locatie van de bestaande buitenbak en de twee longebakken. Daarmee wordt de openheid meer beschermd dan in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van samenspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan al bepaald dat de bak omsloten wordt door een open hekwerk niet hoger dan 1,6 meter. Daarboven is alleen een overkapping toegestaan. Met deze open constructie is het nog steeds de bedoeling om een zo open mogelijk beeld na te streven. Daarnaast zal de uitstraling en kwaliteit van het bouwwerk bij de toetsing van de bouwaanvraag ook door de stadsbouwmeester beoordeeld worden (welstandstoets). Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het beperken van de hoogtes van de overkappingen en de vlakken waarbinnen de overkappingen gerealiseerd kunnen worden. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om dit ongegrond te verklaren.
14.10.	Het doorzicht over het erf van Voorweg 153 naar de nieuwe Driemanspolder zou niet bebouwd moeten worden. In het ontwerpplan is het bouwvlak in twee vlakken geknipt. Dat is prima, maar de samenspraakreactie betrof ook het	In het huidige bestemmingsplan kent het oostelijke deel van dit perceel een eigen bouwvlak met een toegestaan bebouwingspercentage van 25%. Hier is dus al sprake van bouw mogelijkheden die op deze plek geen doorzicht mogelijk maken.

	<p>oostelijk deel van de kavel, waar nu een smalle groenstrook met de burens resteert. Een deel van de bedrijfsbestemming zou bebouwing en overkapping moeten uitsluiten door het bouwvlak aan de oostzijde te versmallen.</p>	<p>Bovendien zijn in de huidige situatie, op dit oostelijke deel enkele gebouwen en overkappingen aanwezig waardoor het uitsluiten van bebouwing niet mogelijk is.</p> <p>Niettemin is naar aanleiding van deze zienswijze nog eens goed gekeken naar de begrenzing van het bouwvlak. Deze is aangepast, zodanig dat het bouwvlak aan de noord-oostzijde en zuid-oostzijde direct rondom bestaande gebouwen komt te liggen. Daardoor wordt voor onder andere de zuid-oostzijde een iets smaller bouwvlak voorgesteld, strak om het aanwezige en vergunde gebouw. Hiermee zijn zowel de huidige rechten en belangen van de eigenaar van het perceel, maar ook het huidige doorzicht voldoende gewaarborgd. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het heeft geleid tot het versmallen van het bouwvlak aan de zuid-oostzijde van het perceel Voorweg 153. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.</p>
14.11.	<p>Voor de Voorweg 208 vindt indiener de regels in de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten aanvaardbaar. Met één uitzondering: het aanvaardbare aantal woningen is niet bepaald. Volgens het beeldkwaliteitsplan wordt hier een dichtheid van ≤ 10 woningen per hectare voorgeschreven. Indiener verzoekt deze dichtheid op te nemen in de regels, of het maximaal toegestane aantal woningen op de bestemming te noemen.</p>	<p>Volgens de regels van de wijzigingsbevoegdheid mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte. Het beeldkwaliteitsplan geeft vervolgens invulling aan de gepaste bebouwingsdichtheid, te weten ≤ 10 woningen per hectare.</p> <p>Bij maatwerk voorzien van een goede onderbouw zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordelen of een afwijkende bebouwingsdichtheid passend is. Het opnemen van een concreet woningaantal in het bestemmingsplan belemmert de mogelijkheid tot maatwerk, zoals is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Voor Voorweg 208 is op voorhand niet uit te sluiten dat van maatwerk gebruik zal worden gemaakt. Daarom is er voor deze locatie voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan invulling te laten geven aan de gepaste bebouwingsdichtheid. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
14.12.	<p>Indiener vindt de precieze bouwkavels en tuinen op de locatie Voorweg Noord onvoorzichtig. Iedere flexibiliteit ontbreekt zo en er is nog geen bouwplan bekend bij de raad.</p>	<p>In 2017 heeft de gemeenteraad een variant voor Voorweg Noord gekozen. De doorvertaling van die variant heeft plaatsgevonden in dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is namelijk het ruimtelijk instrument waarin de raad de kaders voor toekomstige ontwikkelingen in een gebied neerlegt (zie ook antwoord 8.7). De door de gemeenteraad gekozen variant is vertaald naar bouwvlakken en bestemmingen om duidelijkheid te geven over wat er gerealiseerd kan worden. Dit gaat om duidelijkheid naar</p>

		omwonenden, maar ook om duidelijkheid richting toekomstige initiatiefnemers die op de locatie Voorweg Noord een woning willen realiseren. Daarnaast biedt de regeling in het bestemmingsplan voldoende ruimte om te kunnen komen tot uitvoerbare bouwplannen. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.13.	Bij Voorweg Noord is de goothoogte van 6 m en de bouwhoogte van 10 m te hoog. Bij de westelijk van Voorweg Noord gelegen bestemmingen zijn, net als bij Voorweg 208, een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 7,5 m voorgeschreven.	Zie antwoord 7.9. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat, naast dat de bouwhoogte is teruggebracht naar 7,5 meter, ook de maximale goothoogte is teruggebracht naar 4,5 meter. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.
14.14.	De ontsluiting van Voorweg Noord (4 bruggen) is volgens indiener niet in overeenstemming met het nieuwe beleid dat in de toelichting van het ontwerpplan staat. Dit kan worden opgevangen door een achterontsluiting te maken. - Ontsluiting van woningen dient plaats te vinden vanaf de achterliggende wegenstructuur, indien hiertoe mogelijkheden bestaan. - Woningen mogen niet ieder hun eigen uitrit op de Voorweg hebben. De uitritten van de woningen dienen geclusterd te worden, bijvoorbeeld d.m.v. hofjes, of gezamenlijke erftoegangen.	Zie antwoorden 8.13 en 14.5. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.
14.15.	Het ontwerpplan reduceert op de locatie Zalkerbos 320 het maximum tot 10 woningen. Ook wordt bepaald dat er slechts twee bouwvlakken komen, een van 2 woningen en een van een soort boerderij. Dat lijkt indiener een goede oplossing. Indiener mist nog een goede onderbouwing van het woningaantal, in het licht van de normen uit het beeldkwaliteitsplan (Voorweg Binnen: ≤ 15 woningen/ha).	Met het terugbrengen van 11 naar 10 woningen op dit perceel wordt aangesloten bij de maximale dichtheid uit het beeldkwaliteitsplan. Er worden 10 woningen binnen een wijzigingsvlak van 0,69 ha gerealiseerd. Dit komt neer op 14,5 woning per hectare. Paragraaf 4.6.15 in de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot de aanpassing in paragraaf 4.6.15 in de toelichting. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld dit ongegrond te verklaren.
15.		
15.1.	Indiener heeft het perceel aan de Voorweg 175B gekocht, om daar voor zijn gezin een woning en bedrijf aan huis te realiseren. De bestemming staat dit toe. Indiener wil een woning met bijbehorende erfgebouwen bouwen in de vorm van een modern boerenerf. Indiener heeft duidelijke ideeën hoe dit in te richten. In dat kader heeft indiener bezwaar tegen de wijze waarop het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de maten van de bebouwing in het bestemmingsplan zijn vormgegeven, omdat die zijn plan onmogelijk maken.	
15.2.	Indiener wil vanuit het bedrijf op het perceel verschillende mogelijkheden voor yoga, mindfulness enzovoort aanbieden. Daarbij wil indiener gebruik maken van de groene omgeving/de Nieuwe Driemanspolder die achter het perceel ingericht zal worden. Samen met de groene inrichting van het perceel zal dit leiden tot	Op het perceel Voorweg 175B ligt voor een deel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bedrijf aan huis toegestaan. In zienswijze 15.1 heeft indiener aangegeven dat een bedrijf aan huis zijn wens is. In artikel 1.6 van de planregels is aangegeven wat onder een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' wordt verstaan. Het geven van

	<p>een groene gezonde omgeving. Tot rust komen in een natuurlijke omgeving zijn belangrijke factoren om geestelijk en lichamelijk goed te blijven functioneren. In deze omgeving kan beide geboden worden.</p>	<p>yoga of mindfulness past in beginsel binnen deze definitie, zolang het kleinschalig blijft en gezien kan worden als persoonlijke dienstverlening. De woonfunctie is namelijk de hoofdfunctie en de hinder naar de omgeving dient aanvaardbaar te blijven (maximaal milieucategorie 1). Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
15.3.	<p>Indiener wil het perceel inrichten volgens de inzichten van het beeldkwaliteitsplan en de uitgangspunten van het bestemmingsplan, zoals het historische lint, het beschermde stadsgezicht en de inrichting als boerenerf.</p>	<p>Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.</p>
15.4.	<p>Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten van 750 m² (11% van het hele perceel) naar 1500 m². Oprekken tot 1500 m² biedt de mogelijkheid om de doorkijk te vergroten, de bebouwingsdichtheid te verlagen en langgerekt te bouwen. Nu is de verhouding tussen het oppervlak van het perceel en van het bestemmingsvlak scheef. Een verzoek om het bestemmingsvlak te vergroten is daardoor redelijk. Door een groter bestemmingsvlak treedt ook waardevermeerdering op.</p>	<p>Indiener stelt in zijn zienswijze dat door het oprekken van het bestemmingsvlak en langgerekt bouwen, de bebouwingsdichtheid wordt verlaagd. Echter een bebouwingsdichtheid wordt verlaagd, doordat er minder gebouwd wordt. Het oprekken van het bestemmingsvlak heeft geen verlaging van de bebouwingsdichtheid tot gevolg en kan in potentie juist leiden tot een verhoging van de bebouwingsdichtheid. Aan de andere kant kan het langgerekt bouwen, afhankelijk van de positionering van het gebouw wel invloed hebben op hoe de bebouwingsdichtheid wordt ervaren. De bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op afspraken met de oorspronkelijke eigenaren, om in het kader van de ontwikkeling Nieuwe Driemanspolder de sloop van agrarische opstallen en de bestaande woning te compenseren. De grootte van de bestemmings- en bouwvlakken zijn daarbij ingegeven door zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in landelijk gebied. Verder is het uit oogpunt van goede ruimtelijk ordening wenselijk dat door een zekere clustering van de twee woningen een gezamenlijke ontsluiting op de Voorweg wordt gerealiseerd en dat doorzichten naar het landschap en zichtlijnen in samenhang met het omliggende landschap behouden blijven. Echter, rekening houdend met alle betrokken belangen en ook kijkend naar gemeentelijk beleid, is het mogelijk om de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken te vergroten (van 10 naar 20 meter). Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van indiener aan meer privacy (zie zienswijze 15.7). De gronden tussen de twee bouwvlakken hebben de bestemming 'Tuin', gekregen. Door deze aanpassingen wordt de doorkijk over het erf versterkt. Daarnaast wordt de doorkijk in het bestemmingsplan vastgelegd door een zone op te nemen van 20 meter breed, waar vergunningsvrij bouwen niet wordt toegestaan. Om tegemoet te komen aan de oorspronkelijke perceelrichting (noord-zuid) en om voldoende erfbebouwing achter het hoofdgebouw mogelijk te</p>

		houden, is het bestemmingsvlak aan de zuid-oostzijde uitgebreid. Hierdoor ontstaat een langgerekt bestemmingsvlak van 20x75 meter, dat overeenkomt met de door indiener gevraagde 1500 m ² . En zoals hierboven aangegeven, wordt door het langgerekt bouwen, de voelbaarheid van de bebouwingsdichtheid verminderd en is hierdoor in dit geval 1500 m ² ruimtelijk passend. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.
15.5.	<p>Het bouwvlak meet maar 10 bij 20 meter, derhalve 200 m². Dit is slechts enkele procenten van het totale perceel. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten naar 20 bij 30 meter. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden om het erf naar wens in te richten en om een modern boerenerf mogelijk te maken, zoals indiener voor ogen heeft. Het past ook beter bij het beeldkwaliteitsplan Voorweg.</p> <p>Indiener wil graag een langwerpige bouwvlak voor de woning, met daarnaast een iets meer naar achteren gelegen langwerpige blok als bijgebouw. Indiener verwijst naar de boerderij met restaurant De Witte Raaf. Deze inrichting komt vaker voor en is typisch voor dit landschap.</p> <p>Indiener verzoekt om het bouwvlak verder naar achteren uit te breiden om de langwerpige bouw mogelijk te maken, maar ook breder, zodat beide bouwblokken naast elkaar kunnen worden gepositioneerd. Gelet op het grote oppervlak met de bestemming 'Groen', zou het mogelijk moeten worden gemaakt om verder naar achteren te bouwen.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken en de maximale inhoud van de woning gebaseerd op de afspraken met de oorspronkelijke eigenaren, om in het kader van de ontwikkeling Nieuwe Driemanspolder de sloop van agrarische opstallen en de bestaande woning te compenseren.</p> <p>Echter, gelet op de inhoudsmaat van 850 m³ is een verruiming van het bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar. De maximale inhoudsmaat van 850 m³ en de 4,5 meter goot- en 8 meter bouwhoogte blijven daarentegen ongewijzigd. Het bouwvlak wordt aangepast van 10x20 meter naar 10x30 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens voor een langwerpiger bouwvolume. Bovendien komt hiermee het onderscheid ten opzichte van het naastgelegen perceel in inhoudsmaat (daar geldt een maximum van 750 m³) ook tot uitdrukking in het bouwvlak. Dit draagt bij aan de variatie langs de Voorweg, zoals in de Visie Voorweg is beoogd. Een breder bouwvlak is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk, omdat dit de mogelijkheid biedt tot een in verhouding breder pand dan kenmerkend is in het gebied. Het benadrukken van de lengte richting is ruimtelijk wel passend.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot het verlengen van het bouwvlak. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.</p>
15.6.	<p>Indiener verzoekt vanwege de gewenste inrichting om ook hoger te mogen bouwen dan de huidige maten toestaan. Hij kan dan twee slankere, maar hogere bouwblokken naast elkaar plaatsen.</p>	<p>Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestuurd op bebouwing bestaande uit 1 laag met kap. Dit is ook vastgelegd in het recent vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. De huidige maatvoering sluit daar goed op aan. De bouwhoogtes worden zodoende niet gewijzigd.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
15.7.	<p>De bouwvlakken op het perceel 175B van indiener en zijn burens zijn op ongeveer 10 m van elkaar gelegen. Indiener pleit voor een grotere afstand tussen de bouwvlakken van beide percelen. Bij een onderlinge afstand van tenminste 20 meter tussen de</p>	<p>Zie antwoord 15.4.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>

	<p>bestemmingsvlakken is er voor het zicht duidelijk sprake van vrijstaand wonen. Er blijft aan weerszijden van het bestemmingsvlak 'Wonen' zeer veel ruimte over voor het vrije doorzicht naar achteren.</p> <p>De privacy was een van de redenen om het perceel te kopen. Door het bouwvlak behoorlijk te vergroten, ontstaat de mogelijkheid om de privacy van ieder van de woningen te garanderen en dan heeft indiener voldoende vrijheid om zijn bouwplan in te richten.</p>	
15.8.	<p>De bouwregels in artikel 27 maken het niet mogelijk om afwijkend te bouwen van wat in een nieuwbouwwijk gebruikelijk is. Het is de bedoeling dat er een duidelijk onderscheid is tussen gebruikelijke bebouwing in de bebouwde kom van Zoetermeer en duidelijk afwijkende bebouwing in de nieuwe Driemanspolder.</p> <p>Indiener verzoekt om vergroting van het bouwvolume van 850 m³ naar 1000 m³.</p> <p>Daarnaast wil indiener een souterrain realiseren met een bouwoppervlakte van 500 m² (inclusief ondergronds parkeren). Voorts verzoekt indiener om de maximale bouwhoogte van 8 m en goothoogte van 4,5 m aan te passen.</p> <p>Indiener wil graag hoger en slanker bouwen dan het bestemmingsplan nu toestaat. Daarvoor is een bouwhoogte van 9 m nodig en een goothoogte van 5 m. Deze maximale maten zijn elders in het gebied ook toegestaan. Zie hiervoor artikel 27.2.1 in het bestemmingsplan, waar hoogten van 10 en 6 m als standaard zijn aangegeven.</p>	<p>Zie allereerst antwoord 15.4, 15.5 en 15.6.</p> <p>Voor nieuwe ontwikkeling is op grond van ruimtelijke overwegingen er voor gekozen om niet aan te sluiten bij de standaard hoogte van 6 en 10 meter in dit bestemmingsplan voor het buitengebied, maar meer te sturen op een beperkte hoogte en één bouwlaag met kap, zie ook het recent vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Historische Linten voor onder meer de Voorweg. Over de inhoudsmaat wordt opgemerkt dat de maximale inhoudsmaat bovengronds 850 m³ blijft, want dit blijft dicht bij de standaard maximale inhoud van nieuw te bouwen woningen aan de Voorweg van 750 m³. Ook komt deze maximale inhoudsmaat overeen met de afspraken die zijn gemaakt met de oorspronkelijk eigenaren over de compensatie voor de sloop van de oorspronkelijke woning. Een groter, in het landschap zichtbaar volume is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in landelijk gebied, ongewenst.</p> <p>Ondergronds kan deels tegemoet worden gekomen aan de zienswijze van indiener. Ter grootte van het bouwvlak wordt ondergronds bouwen mogelijk gemaakt, dit resulteert in het vergroten van de maximale inhoud van het bouwvolume met 900 m³, onder de voorwaarde dat dit uitsluitend onder peil wordt gerealiseerd. Het peil voor dit bouwvlak is in dat kader gedefinieerd als 'de hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ter plaatse van de naar de Voorweg gerichte gevel'. Buiten het bouwvlak is een dergelijke oplossing uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk, omdat daardoor het talud van het dijklichaam naar de achterliggende gronden zou worden afgevlakt. Om het bovenstaande mogelijk te maken zijn de regels over peil in artikel 1 en de bouwregels in artikel 27 van de planregels aangevuld. Ook zijn op de plankaart aanduidingen opgenomen, die bij deze regels horen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te</p>

		verklaren, voor zover deze gaat over het mogelijk maken van een souterrain. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.
15.9.	<p>Ter plaatse is weliswaar de bouw van een woning met een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan, maar er is onvoldoende ruimte om bij de woning voldoende bijgebouwen te kunnen bouwen voor het uitoefenen van een bedrijf. Het bestemmingsvlak 'Wonen' is slechts 750 m², waardoor volgens de regels maximaal 150 m² aan bijgebouwen gebouwd mag worden. Indien verwacht hierbinnen niet en zijn woning en zijn bedrijfsruimte te kunnen bouwen. Indien het bestemmingsvlak zou worden uitgebreid naar 1500 m², wordt het maximale oppervlak aan bijgebouwen ook uitgebreid.</p> <p>Verder wil indiener op het achtererf een bijgebouw realiseren, zoals een tuinhuis/poolhouse van 100 m² en een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 3,5 m.</p>	<p>Zie antwoorden 15.2 en 15.4.</p> <p>Met het uit breiden van het bestemmingsvlak worden meer mogelijkheden geboden om erfbebouwing te realiseren. Dit biedt ook meer mogelijkheden om een bijgebouw ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf te realiseren, waarbij conform de planregels deze activiteiten wel beperkt in omvang dienen te blijven. Buiten het bestemmingsvlak is het niet mogelijk om erfbebouwing, waaronder eventueel een tuinhuis mogelijk te maken</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het gaat over het verruimen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Voor het overige deel wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
15.10.	Ook de hoogte van erfbebouwing is een probleem voor de realisering van de plannen voor een woning met bedrijf aan huis. Daarom wordt verzocht een andere opzet mogelijk te maken met twee gelijksoortige bouwblokken, waarvan een voor de woning als een langwerpig boerderijgebouw en de andere voor bedrijf of beroep aan huis en daarvoor artikel 27.2.2 aan te passen. Dit artikel heeft het namelijk over op de grond staande gebouwen, waardoor een verdieping op de bijgebouwen niet is toegestaan.	<p>Zie antwoord 15.6. Datgeen ten aanzien van het hoofdgebouw is aangegeven, geldt ook voor de hoogte van de erfbebouwing. Bovendien is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wenselijk dat erfbebouwing in maatvoering ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
15.11.	Indiener is van plan om een trainingsruimte voor yoga, meditatie, mindfulness, afstudeer- en huiswerkbegeleiding te realiseren in het bijgebouw. Dit bijgebouw moet uitkijken op de recreatieplas van de Nieuwe Driemanspolder en moet zich er voor lenen om de activiteiten binnen, maar in een landelijke omgeving te verzorgen.	<p>Zie antwoorden 15.2 en 15.9.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
15.12.	<p>Verzocht wordt om iedere woning van een eigen uitrit te voorzien. Op dit moment is niet voorzien in 2 uitritten voor de twee woningen.</p> <p>Indiener wil de zienswijze mondeling toelichten met een uitwerking van de inrichting in een voorlopig inrichtingsplan.</p>	<p>Gezien de uit ruimtelijk oogpunt gewenste geclusterde opzet van de twee nieuwe woningen op deze locatie, is een gezamenlijke erfontsluiting het meest passend en zorgt voor het meest efficiënte ruimtebeslag. Echter, het hangt af van de feitelijke bouwplannen, te weten de bebouwingstypologie die door indieners gekozen wordt of dit inderdaad het meest passend is. Bij de welstandsadviesering over een bouwplan zal hier naar worden gekeken.</p> <p>Ook zal op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een nieuwe uitweg op verkeersveiligheid worden beoordeeld. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het niet gewenst dat woningen ieder hun eigen uitrit op de Voorweg hebben. Nieuwe uitritten van woningen dienen zo</p>

		<p>veel mogelijk geclusterd te worden. Kortom, het aantal uitritten wordt niet geregeld via dit bestemmingsplan, maar daar wordt wel naar gekeken in het kader van welstand en in het kader van de toetsing aan de APV bij aanvraag over het maken of veranderen van een uitweg. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
16.		
16.1.	<p>Indiener geeft aan dat de regels van wijzigingsbevoegdheid 4 nog zijn gebaseerd op een oudere variant van het plan van indiener. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de aanpassingen van het plan van indiener gekruist. Indiener verzoekt om het concrete ontwikkelplan, versie d.d. 14 februari mogelijk te maken via de wijzigingsbevoegdheid. In bijlage 1 bij de zienswijze is het ontwikkelplan bijgevoegd. Op deze tekening is daarbij aangegeven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het plan van indiener.</p> <p>Vervolgens worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van commentaar voorzien (16.2 en volgende)</p>	<p>Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het concept bouwplan inderdaad gewijzigd. Voor zover het gewijzigde bouwplan past binnen de goede ruimtelijke ordening, is de wijzigingsbevoegdheid hierop aangepast. Daarbij zijn ook de verschillende belangen betrokken. Zie hiervoor de antwoorden op zienswijze 16.3 tot en met 16.12.</p>
16.2.	<p>Vervolgens gaat indiener in op de voorwaarden van wijzigingsbevoegdheid 4. Dit is samengevat onder 16.3 tot en met 16.12</p>	
16.3.	<p><i>Voorwaarden c en d:</i> <i>c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneengeschakelde woningen bedragen niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 meter;</i> <i>d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedragen niet meer dan respectievelijk 5,0 respectievelijk 9,0 m;</i></p> <p>Indiener verzoekt een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 9 m aan te houden. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogten is het namelijk niet mogelijk de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) voorgestane woningen te realiseren, te weten alsof het pinkenschuren zijn. Verzocht wordt het begrip 'aaneengeschakeld' te verduidelijken om discussies te voorkomen.</p>	<p>Voor nieuwe ontwikkelingen langs de Voorweg wordt gestuurd op bebouwing bestaande uit 1 laag met kap. Dit is vastgelegd in het recent vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Zie hierover ook antwoord 15.6. Verder is in voornoemd beeldkwaliteitsplan bepaald dat 2 bouwlagen met kap kan voorkomen, indien gebruik wordt gemaakt van het aanwezige hoogteverschil tussen dijk/wetering en de lager gelegen gronden. Echter, de voorste bebouwing is altijd 1 bouwlaag met kap. De maatvoering, zoals opgenomen in voorwaarden c en d, in combinatie met de minimale afstand van 60 m van de Voorweg in voorwaarde g, sluiten goed aan bij deze welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogtes worden zodoende niet gewijzigd.</p> <p>Bovendien is voor het realiseren van woningen, die worden vormgegeven als (pinken)schuren, een hoogte van 4,5 m en 7,5 m ruim voldoende. Verder dient de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de welstandstoets zich te richten naar de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan</p>

		<p>biedt. Dus bij de welstandsadviesing over een concreet bouwplan, zullen voor de commissie de hoogtes van 4,5 m en 7,5 m uit het bestemmingsplan/c.q. wijzigingsplan leidend zijn. Bovendien dient de commissie sinds de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (maart 2019), bouwplannen te toetsen aan de welstandscriteria in dit beeldkwaliteitsplan. Zoals hierboven aangegeven, sluiten de bouwhoogtes in het bestemmingsplan Voorweg 2017 aan bij de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan voor de Voorweg.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor dit deel deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Het begrip 'aaneengeschakeld' is aangepast naar 'aaneengebouwd'. In de begripsbepalingen, artikel 1.5 van de planregels is vervolgens een definitie voor 'aaneengebouwd' opgenomen. Zo is er meer duidelijkheid over wat er onder deze term wordt verstaan. Voorgesteld wordt om voor dit deel deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.4.	<p><u>Voorwaarde g:</u> <i>de vrijstaande woningen met een goothoogte en bouwhoogte van maximaal 5,0 respectievelijk 9,0 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;</i></p> <p>Eén van de vrijstaande woningen ligt dichterbij dan de in het ontwerpbestemmingsplan voorgeschreven minimale afstand van 60 meter vanuit het hart van de Voorweg.</p> <p>Opgemerkt wordt dat hiermee juist wordt voldaan aan opmerkingen van de CRK, waarbij voorkeur werd uitgesproken voor kleinschalige bebouwing direct langs de Voorweg.</p> <p>Niet duidelijk is wat de ruimtelijke relevantie is van de afstandsnorm van minimaal 60 meter. Gesteld wordt dat de ruimtelijke uitstraling van een vrijstaande woning niet wezenlijk verschilt met die van een twee-onder-een kapper.</p>	<p>Het is mogelijk om een vrijstaande woning met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 7,5 m te realiseren, binnen een afstand van 60 m van de Voorweg. Met voorwaarde g is namelijk alleen bedoeld dat woningen met een hogere goot- of bouwhoogte, op enige afstand van de Voorweg dienen te staan. Zie hierover antwoord 16.3. Kennelijk is voorwaarde g niet duidelijk genoeg geformuleerd. Deze voorwaarde is daarom tekstueel gewijzigd.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.5.	<p><u>Voorwaarde h:</u> <i>de hoofdrichting van de woningen is loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg;</i></p> <p>Langs de Voorweg staan woningen haaks als ook loodrecht op de Voorweg. Onduidelijk is dan ook wat bedoeld wordt met de voorwaarde 'loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg'.</p> <p>De door indiener beoogde verkaveling herstelt</p>	<p>Bedoeld wordt dat de woningen in noord-zuidrichting gepositioneerd worden. Dit mag ook onder een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de kavel cq. perceelsrichting. Dit wordt bedoeld met de term 'loodrecht'. De reden voor deze voorwaarde is dat de woningen met hun ligging/nokrichting het verkavelingspatroon benadrukken (langgerekte percelen, nokrichting loodrecht op de Voorweg, soms met een hoekverdraaiing). Dit is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.</p>

	<p>het slotenpatroon en sluit daarbij aan.</p> <p>Verzocht wordt de voorwaarde onder h te laten vervallen en/of zodanig aan te passen dat het door de CRK positief beoordeelde plan niet onmogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Incidenteel is een hiervan afwijkende nokrichting mogelijk. Voorwaarde i (voorheen h) zal op dit punt verduidelijkt worden. Ook is op dit punt de toelichting op de bestemmingsregels in paragraaf 6.2 aangevuld.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.6.	<p><u>Voorwaarde k:</u> <i>de gronden, direct grenzend aan de oost- en westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid, dienen de bestemming 'Tuin' of "Groen te krijgen en hebben een minimale breedte van 15 m;</i></p> <p>In deze voorwaarde is bepaald dat de gronden direct aan de oost- en westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid, de bestemming Tuin of Groen moeten krijgen met een minimale breedte van 15 m.</p> <p>Daarmee wordt een groot deel van de gronden onbebouwbaar, zowel aan de west- als aan de oostzijde, waarmee het plan van indiener op enkele punten niet meer uitvoerbaar is.</p>	<p>De bestemming 'Tuin' en 'Groen' hebben als doel om binnen het wijzigingsgebied een onbebouwde/groene zone aan te duiden. Enerzijds als afwisseling tussen bebouwde grond en onbebouwde grond aan de zuidwestzijde van de ontwikkeling (Voorweg 212). Anderzijds als een geleidelijke overgang naar de naastgelegen groenzones aan de oostzijde en noordwestzijde.</p> <p>De strook aan de zuidwestzijde (direct zichtbaar vanaf de Voorweg) wordt gehandhaafd, omdat dit in belangrijke mate de afwisseling tussen bebouwd, onbebouwd en groen bewerkstelligt. Dit draagt bij aan het ruimtelijk gewenste zicht vanaf de Voorweg en is daarmee in lijn met de Visie Voorweg en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.</p> <p>Wel wordt naar aanleiding van deze zienswijze in voorwaarde l de zone in gewijzigde vorm opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Een zone van 10 meter ter plaatse is voldoende. Voor deze zone is opgenomen dat hier geen vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Dit geeft een betere invulling aan voornoemde ruimtelijke uitgangspunten uit de visie en het beeldkwaliteitsplan. Tegelijkertijd heeft een zone van 10 meter, in plaats van 15 meter tot gevolg dat er voldoende mogelijkheden overblijven om op andere delen van de gronden vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Aangezien er in het conceptplan sprake is van sloop-nieuwbouw op deze plek, kan het plan hierop worden aangepast, zonder dat de hoofdopzet van het conceptplan, zoals tijdens een vooroverleg is besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, teniet wordt gedaan.</p> <p>Aangezien verder van de Voorweg, achter een groenbestemming, het plangebied aan de oostzijde inderdaad direct grenst aan een open gebied, kan de voorwaarde van een tuin- of groenbestemming aan de oostzijde komen te vervallen. Het gewenste doorzicht en openheid zijn aan de oostzijde voldoende gewaarborgd door de recreatieve bestemming.</p> <p>Ook de noordwestzijde grenst aan een open gebied met een recreatieve bestemming. Bovendien is dit niet zichtbaar vanaf de Voorweg, omdat dit deel van het plan is gelegen achter de</p>

		<p>bestaande woningen Voorweg 212 -216A. Ook hier kan de voorwaarde van een tuin- of groenbestemming komen te vervallen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.7.	<p><u>Voorwaarde l:</u> <i>door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot, inclusief taluds en met een minimale breedte van 15 m, wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Dit cluster dient ontsloten te worden vanaf de Voorweg;</i></p> <p>De voorgeschreven breedte van 15 m is aanzienlijk breder dan de bestaande poldersloot verderop langs de Voorweg en maakt realisatie van het plan gedeeltelijk onmogelijk.</p> <p>Verzocht wordt deze voorwaarde te laten vervallen en voor wat betreft de breedte van de terug te brengen sloot aan te sluiten bij het plan van indiener.</p> <p>Het cluster aan de Voorweg dient volgens de ontwerpregeling ontsloten te worden vanaf de Voorweg. Dit druist in tegen de in de toelichting tot uitdrukking gebrachte voorkeur voor een ontsluiting vanaf de Achterweg. Aan de uitgangspunten in de toelichting is in het plan van indiener voldaan door de nieuwe woningen te ontsluiten via de Achterweg.</p>	<p>Voor het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot dient voldoende ruimte in acht te worden genomen. Rekening houdend met flauwe taluds (ten behoeve van natuurvriendelijke oevers) en de breedte van de sloot is al snel 10 tot 15 meter breedte nodig. Gelet hierop wordt de maatvoering teruggebracht naar minimaal 10 m.</p> <p>Door het terugbrengen van de poldersloot ontstaat een natuurlijke tweedeling in het plan. Daarbij dienen de woningen die grenzen aan de Voorweg (de eerstelijns bebouwing), op grond van ruimtelijke overwegingen over de bestaande brug te worden ontsloten. Dit draagt er namelijk aan bij dat deze woningen georiënteerd zullen zijn op de Voorweg.</p> <p>De woningen ten noorden van de nieuwe poldersloot kunnen ontsloten worden via de Achterweg.</p> <p>Gelet op het bovenstaande, is het plan zoals besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit mogelijk. Voorwaarde m zijn aangepast. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.8.	<p><u>Voorwaarde m:</u> <i>parkeren dient naast of achter de woning te worden gerealiseerd;</i></p> <p>De voorwaarde is onduidelijk omdat niet is bepaald wat de voorzijde van de woning is.</p> <p>Met het parkeren in het ontwikkelplan is rekening gehouden met de opmerkingen van de CRK.</p> <p>Verzocht wordt om zorgvuldig naar deze voorwaarde te kijken en deze zo te formuleren dat het ontwikkelplan, dat juist is vormgegeven op basis van de door de gemeente en de CRK meegegeven randvoorwaarden, niet onmogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Deze voorwaarde is gebaseerd op de ruimtelijke criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Hierin is bepaald dat parkeren uit het zicht vanaf de Voorweg dient plaats te vinden. Dit betekent dat parkeren bijvoorbeeld achter bebouwing dient plaats te vinden. In het conceptplan, zoals besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, heeft indiener gekozen voor parkeren achter de bebouwing/de woningen. Deze voorwaarde staat dus niet in de weg aan het conceptplan van indiener, zoals besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>Echter, om beter aan te sluiten op het beoogde doel van deze voorwaarde, is voorwaarde n aangepast naar 'parkeren dient uit het zicht vanaf de Voorweg te worden gerealiseerd'. Voornoemd conceptplan van indiener past op hoofdlijnen binnen deze voorwaarde. Bovendien maakt dit ook meerdere oplossingen mogelijk, voor het geval indiener het conceptplan nog wil wijzigen. Tot slot is de gewijzigde voorwaarde in paragraaf 6.2 toegelicht.</p>

		Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover dit heeft geleid tot een gewijzigde formulering van deze voorwaarde en een toelichting in paragraaf 6.2 van het plan.
16.9.	<p><u>Voorwaarde n:</u> <i>de ontsluiting van de bouwpercelen dient te geschieden via een bestaande brug;</i></p> <p>De ontsluiting van de bouwpercelen vindt in beginsel plaats naar de Achterweg, waar geen bruggen zijn gelegen. Kennelijk is bedoeld op de ontsluiting naar de Voorweg. Dit zal uitdrukkelijk uit de planregels moeten blijken.</p>	<p>Zie antwoord 16.7. Inderdaad wordt bedoeld dat alleen de eerstelijnsbebouwing langs de Voorweg via de bestaande brug wordt ontsloten. Voorwaarde o is aangepast.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.10.	<p><u>Voorwaarde q:</u> <i>gedurende een jaar voorafgaand aan de sloop van de bestaande gebouwen moet nader onderzoek uitgevoerd worden naar de functionaliteit voor beschermde soorten, vogels en vleermuizen. En overeenkomstig de uitkomsten van dit nader onderzoek dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden gerealiseerd;</i></p> <p>Een dergelijke voorwaarde hoort niet thuis in het bestemmingsplan omdat het in strijd is met het specialiteitbeginsel. Of en zo ja vrijstelling of ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel aan de orde in de procedure op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).</p> <p>Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet wel duidelijk zijn dat het soortenbeschermingsregiem in de Wnb de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Die situatie doet zich niet voor.</p> <p>De gestelde voorwaarde is verbonden aan de sloop van de bestaande gebouwen. Die sloop staat los van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Uiteraard zal indiener handelen in overeenstemming met de Wnb.</p>	<p>Deze voorwaarde is opgenomen met een informerende functie voor initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen. Echter, indiener heeft gelijk dat een dergelijke voorwaarde strikt genomen niet thuishoort in de regels van een bestemmingsplan, omdat deze al geldt op basis van een hogere regeling, te weten de Wet natuurbescherming. Deze voorwaarde zal daarom worden geschrapt bij alle wijzigingsbevoegdheden.</p> <p>Voor het overige klopt het inderdaad dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Zie hiervoor ook antwoord 8.5.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.11.	<p><u>Voorwaarde r:</u> <i>het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd via gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie;</i></p> <p>Deze voorwaarde is overbodig, omdat dit al in de wet staat. Als men toch een dergelijke bepaling wil opnemen, is het beter te verwijzen naar de wettelijke regeling van afdeling 6.4 Wro.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van indiener dat het beter is om te verwijzen naar de wettelijke regeling van de afdeling 6.4 Wro.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels behorend bij de wijzigingsbevoegdheden 1, 4 en 5 op dit punt aangepast.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>

16.12.	<p><u>Voorwaarde t:</u> na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen en Artikel 27 Wonen van toepassing.</p> <p>Het woord “en” moet worden vervangen door “respectievelijk” omdat de verschillende artikelen niet gelijktijdig van toepassing zijn op dezelfde grond.</p>	<p>Het woord ‘en’ is hier bedoeld als verbinding van twee of meer begrippen en niet bedoeld om meerdere artikelen op dezelfde grond van toepassing te laten zijn. Om ieder misverstand hierover uit te sluiten, wordt dit aangepast in alle wijzigingsbevoegdheden waarbij dit speelt (wijzigingsbevoegdheid 1, 3 en 4). Echter ‘respectievelijk’ betekent volgens Van Dale ‘opeenvolgend’. Ook dit is niet wat precies wordt bedoeld. Het woord ‘of’ is dan een betere keuze, omdat je volgens Van Dale hiermee mogelijkheden geeft die elkaar uitsluiten. Kortom, het woord ‘en’ wordt vervangen door het woord ‘of’.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.13.	<p><u>Begrenzing gebiedsaanduiding</u></p> <p>De plannen van indiener zijn deels verwerkt in het ontwerpbestemmingplan.</p> <p>Echter, de begrenzing van de gebiedsaanduiding aan de noordkant komt ten onrechte niet overeen met de ingediende plannen. Een strook behorend bij perceel sectie C 6906 heeft in het ontwerp de bestemming ‘Recreatie’ gekregen, waardoor het door de CRK akkoord bevonden plan onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p>De begrenzing van de gebiedsaanduiding aan de westkant komt ook niet overeen met de ingediende plannen, waardoor de geprojecteerde parkeerplaatsen gedeeltelijk buiten de gebiedsaanduiding vallen, zonder dat dit gemotiveerd wordt.</p> <p>Tegen het wijzigen van de bestemming ‘Recreatie’ aan de noord- en westkant van de gebiedsaanduiding in ‘Wonen’ of in ieder geval ‘Groen’ of ‘Tuin’ verzetten zich geen belangen. Evenmin bestaat er een belang bij het houden van de smalle strook met de bestemming Recreatie. Deze gronden zijn eigendom van indiener en deze is niet van plan om de bestemming ‘Recreatie’ hier te realiseren, terwijl de gemeente ook niet bereid is deze grond te onteigenen.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de grens van het wijzigingsgebied aan de noordwestzijde aangepast. De grens komt nu overeen met de grenzen van het conceptplan, zoals besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De aangepaste begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid 4 is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, waarbij uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat het argument van indiener over de realisatie van de bestemming ‘Recreatie’ ongegrond wordt verklaard. Zie hierover antwoord 16.16.</p>
16.14.	<p>Vervolgens gaat indiener in op de locatie Voorweg tussen 216 en het Stompwijksepad. Dit is samengevat onder 16.15 tot en met 16.18.</p>	
16.15.	<p><u>Bestemming Groen</u></p> <p>Onderbouwd en nader toegelicht wordt, dat de planregeling naar de mening van indiener innerlijk tegenstrijdig is. Ten aanzien van het hobbymatig houden van dieren is het aan de ene kant verplicht om het gebruik in overwegende mate te</p>	<p>Het begrip ‘hobbymatig agrarisch gebruik’ in artikel 1.49 van dit bestemmingsplan is mede naar aanleiding van deze zienswijze aangepast, waardoor in dit begrip niet meer wordt verwezen naar woondoeleinden en of maatschappelijke doeleinden.</p>

	<p>richten op woondoeleinden en aan de andere kant is in artikel 14.4.1 het verboden om gebouwen te gebruiken voor wonen.</p>	<p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
16.16.	<p>Bestemming Recreatie Onderbouwd en nader toegelicht wordt, dat in het ontwerpbestemmingsplan een aanzienlijk beperktere bestemmingsregeling 'Recreatie' is opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan 'Buytenpark Noord West'. Zo is de sportfunctie, de volkstuinten, de composteerinrichting, het baggerdepot, de waterzuiveringsinstallatie en een hotel niet langer toegestaan. Het wegbestemmen van deze functies is niet onderbouwd.</p> <p>Terwijl indiener er juist belang bij heeft, dat de gebruiksmogelijkheden zo breed mogelijk blijven.</p> <p>De recreatieve bestemming is overigens nooit gerealiseerd. De gronden zijn nooit openbaar geweest. De gemeente heeft nimmer aangegeven tot onteigening over te gaan. Indiener is niet voornemens om de gronden een openbare recreatieve functie te geven.</p> <p>Indiener vraagt zich af of de beoogde bestemming 'Recreatie', zoals deze is vormgegeven, wel uitvoerbaar is.</p>	<p>In het bestemmingsplan 'Buytenpark Noord West' uit 1996 geldt voor de betreffende locatie de bestemming 'recreatieve doeleinden zone 4'. Daarbinnen zijn de door indiener genoemde functies inderdaad mogelijk, maar soms iets anders verwoord/bedoeld dan door indiener wordt gesuggereerd in de zienswijze (bijvoorbeeld sportieve recreatie i.p.v. sportfunctie).</p> <p>Ten opzichte van 1996 is er echter sprake van gewijzigde planologische inzichten en ander geldend ruimtelijk beleid (zie de plantoelichting). Daarbij is uiteraard ook gekeken of de bestemming 'Recreatie' op deze plek en zoals opgenomen in bestemmingsplan Voorweg 2017, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het bestaande gebruik van de betreffende locatie past goed binnen de bestemming 'Recreatie' in bestemmingsplan Voorweg 2017, te weten extensieve recreatie, gronden die bijdragen aan het behoud van landschappelijke waarden, en groenvoorzieningen. Verder is het niet vereist dat gronden met deze recreatieve bestemming openbaar zijn. De bestemming 'Recreatie' is daarmee al gerealiseerd/uitvoerbaar.</p> <p>Het bovenstaande weegt bovendien op tegen het belang van indiener om brede gebruiksmogelijkheden te houden. Waarbij wordt opgemerkt dat niet uit de zienswijze blijkt dat de door indiener genoemde functies, bijvoorbeeld een composteerinrichting en baggerdepot, ook realiseerbaar zijn. In dat kader wordt tevens opgemerkt dat indiener en eventuele voorgaande eigenaren sinds 1996 de mogelijkheid hebben gehad om de in zienswijze 16.16 genoemde functies te realiseren. Dit is tot op heden niet gebeurd. In april/mei 2017 heeft bovendien het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 ter inzage gelegen, waarin deze locatie ook de bestemming 'Recreatie' had en waarbinnen bijvoorbeeld ook geen hotel of waterzuiveringsinstallatie meer mogelijk werd gemaakt. Daarmee was het voor indiener voorzienbaar dat deze functies komen te vervallen. Toch heeft indiener geen concrete pogingen gedaan om deze functies alsnog te realiseren. Er is daarom sprake van passieve risicoaanvaarding. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

16.17.	<p><u>Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-stal'</u> Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor een stal. De definitie van het begrip 'stal' ontbreekt. De aanduiding rust bovendien alleen op het bouwvlak, terwijl de dieren logischerwijs geweid moeten worden op de omliggende gronden. Met de nieuwe regeling is een 'stalhouderij' wegbestemd, althans een zinvol gebruik van de stal is met de beoogde planregeling niet mogelijk.</p> <p>Bij de stal hoort daarnaast ook een bestaande paardenbak. Ingevolge artikel 18.4.1 is een paardenbak echter strijdig gebruik.</p> <p>In beginsel dient bestaand legaal gebruik als zodanig te worden bestemd. Niet is gebleken dat op basis van nieuwe inzichten de bestaande bestemmingsregeling niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze over het begrip 'stal' wordt geen begripsbepaling opgenomen. Het is namelijk vaste jurisprudentie dat als een begrip niet nader is gedefinieerd in een bestemmingsplan, dat dan aansluiting wordt gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In de Van Dale is de volgende betekenis opgenomen voor 'stal': 'omsloten en overdekte ruimte voor het houden van vee'. Het bevat voldoende onderscheidende elementen, waardoor niet elk bouwwerk een stal is. Kortom, deze definitie is goed bruikbaar om te kunnen bepalen wat onder een stal moet worden verstaan. Het is daarom niet nodig om hiervoor een begripsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor dit deel de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Voor het wegbestemmen van een stalhouderij wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 16.16.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor dit deel de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Verder is naar aanleiding van deze zienswijze het hobbymatig agrarisch gebruik toegevoegd aan de toegestane functies binnen de bestemming 'Recreatie'. Hierbij is gekeken naar wat indiener over het bestaande gebruik heeft aangegeven in de samenspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, te weten een schuur en weiland voor verschillende soorten vee, paarden, schapen, alpaca's en herten.</p> <p>Ook is naar aanleiding van deze zienswijze de aanduiding 'rijbak' op de plankaart opgenomen, ter plaatse waarvan de bestaande paardenbak is gelegen.</p> <p>Dit alles is aangepast, zodat het bestaande gebruik van de stal en gronden past binnen bestemmingsplan Voorweg 2017. Daarbij is ook gekeken of dit bestaande gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze voor dit deel gegrond te verklaren.</p>
16.18.	<p><u>Concreet plan</u> Geconstateerd wordt dat tal van ontwikkelingen zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, echter op het plan van appellandant wordt in het geheel niet ingegaan. Dit plan (bijlage 2 van de zienswijze) voorziet in een gebouw met een woonfunctie en een aanzienbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is bovendien van een veel betere kwaliteit dan de bestaande stal of invulling met een hotel of composteerbedrijf, die volgens het</p>	<p>Ten aanzien van het voorgestelde plan is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in de Visie Voorweg. Het plan bestaat uit het realiseren van één of meerdere woningen op de locatie van Stal Vieveen. Indien sprake is van één woning, dan is de inhoud van deze woning veel groter dan de maximale inhoudsmaat van 750 m³ die langs de Voorweg wordt gehanteerd. Deze inhoudsmaat is ingegeven door zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in landelijk gebied.</p>

	<p>geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.</p> <p>Verzocht wordt de bestemmingsregeling gewijzigd vast te stellen, zodanig dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alsnog mogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Indien sprake is van meerdere woningen van 750 m³, dan zal dit ingaan tegen het behouden of versterken van de bestaande, rustige kwaliteit van de Voorweg en daarmee strijdig zijn met de Visie Voorweg.</p> <p>Verder draagt de huidige recreatieve functie bij aan de variatie langs het historische lint. Een recreatieve functie in een landelijke omgeving past goed. Het 1-op-1 transformeren van de footprint van de huidige stal naar een woning of meerdere woningen draagt niet zondermeer bij aan kwaliteitsverbetering. Sterker nog, het leidt tot het teniet gaan van een recreatieve functie. Dit gaat in tegen de Visie Voorweg.</p> <p>Toekomstige ontsluiting van het perceel, extra verharding (o.a. t.b.v. parkeerplaatsen) en gebruik van de gronden direct rondom de nieuwe woning(en) als tuin hebben een andere uitstraling van het perceel tot gevolg. De zichtbaarheid van (een) nieuwe woning(en) zal groter zijn dan de bestaande stal. Daardoor is sprake van intensivering, die zichtbaar is vanaf het lint. Dit is ruimtelijk niet wenselijk.</p> <p>Het plan is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Zodoende wordt, in lijn met de Visie Voorweg, niet meegewerkt aan deze nieuwe ontwikkeling die een bestaande passende functie cq. invulling wil wijzigen.</p> <p>Tot slot wordt nog opgemerkt dat in de Nota Inspraak en Overleg onder 2.1 is ingegaan op het plan van indiener. Destijds was sprake van een ander plan. Het plan voorzag in gedeeltelijke sloop van de stal (125 m²) en de sloop van een deel van de bebouwing op Voorweg 230 b/c (gelegen op grote afstand van de Voorweg). In ruil daarvoor wilde indiener een woning realiseren met een inhoud van 750 m³. Over dat plan is eveneens aangegeven dat het onvoldoende bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering langs de Voorweg.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
16.19.	<p><u>Voorweg 230 B/C</u></p> <p>Het perceel Voorweg 230 B/C, dat indiener heeft aangekocht, heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Nader toegelicht wordt dat een agrarische bestemming niet te verwezenlijken is en daarmee binnen de planperiode niet uitvoerbaar is.</p> <p>Al eerder heeft appellant te kennen gegeven te willen praten over een realistische invulling van</p>	<p>Ten aanzien van het voorgestelde plan is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in de Visie Voorweg. Indiener wil de footprint van de bestaande twee opstallen en de voet van een zendmast samenvoegen en in ruil daarvoor een nieuwe woning ontwikkelen met ongeveer eenzelfde oppervlakte als de bestaande opstallen.</p> <p>In antwoord op de samenspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan is al</p>

	<p>het gebied en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij gedacht wordt aan de realisatie van een boerderijwoning en waarvoor reeds eerder al een concreet plan kenbaar is gemaakt. Dit plan is ten onrechte niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>aangegeven dat de bestaande opstallen, gelegen op enige afstand van de Voorweg, door hun verschijningsvorm en positie passend zijn in het landelijk beeld. Met het behoud van de bestaande situatie worden de bestaande landelijke kwaliteiten dus behouden. Dit is in lijn met de Visie Voorweg.</p> <p>Eén nieuw bouwvolume in de vorm van een woning, zal ruimtelijk meer aanwezig zijn dan de huidige kleinere en verspreide 3 gebouwtjes/bouwwerken. Verder vindt er geen vermindering van volume plaats. Ook zal de nieuwe functie meer ruimte rondom de bebouwing (woning) claimen, dan nu het geval is. De tekening in de zienswijze suggereert namelijk tuin/bomen, rondom de woning. Daardoor zal de huidige open en landelijke uitstraling verslechteren. Bovendien wordt met de woning een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter voorgesteld (waarbinnen in feite 2 lagen en een kap mogelijk zijn). Dit past niet bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in dit gebied. Nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan kennen doorgaans een maximale goot- en bouwhoogte hoogte van respectievelijk maximaal 4,5 en 8 meter. Hiermee wordt invulling gegeven aan 1 bouwlaag met kap, zoals is opgenomen in het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.</p> <p>Intensivering in het buitengebied, wanneer dit niet direct aan het historische lint plaatsvindt, is bovendien niet passend binnen de karakteristiek van het gebied. Dit sluit aan bij het beleid van de provincie Zuid-Holland, dat nieuwe bebouwing en hoog opgaande beplanting op grotere afstand van het lint niet mogelijk maakt. Dit beleid heeft tot doel de weidsheid van het gebied te bewaken.</p> <p>Indiener stelt dat de agrarische bestemming niet te verwezenlijken is en dat het perceel al tientallen jaren niet agrarisch wordt gebruikt. Dit rijmt niet met de samenspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin heeft indiener namelijk aangegeven dat hij op dit perceel een schuillocatie voor vee c.q. stal van 50 m² nodig heeft. Het houden van vee is passend binnen de bestemming 'Agrarisch' of dit nu bedrijfsmatig of hobbymatig plaatsvindt. Om te verduidelijken dat het hobbymatig houden van vee binnen deze bestemming ook mogelijk is, is naar aanleiding van deze zienswijze aan de doeleinden 'hobbymatig agrarisch gebruik' toegevoegd.</p> <p>Doordat indiener in een eerder stadium te kennen heeft gegeven dat hij op het perceel vee wenst te</p>
--	--	--

		<p>houden, inclusief de verduidelijking dat dit ook hobbymatig mag zijn, is de agrarische bestemming uitvoerbaar binnen de planperiode.</p> <p>Tot slot wordt ook hier verwezen naar de Nota Inspraak en Overleg onder 2.1, waar is ingegaan op het plan van indiener. Destijds was sprake van een ander plan. Toen werd een deel van de bebouwing op het perceel Voorweg 230 B/C ingezet als wisselgeld om een woning te realiseren op het perceel van Stal Vieveen. Zie hierover ook antwoord 16.18.</p> <p>Voor zover deze zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van 'hobbymatig agrarisch gebruik' aan de doeleinden van de bestemming 'Agrarisch' wordt voorgesteld om de zienswijze gegrond te verklaren. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.</p>
17.		
17.1.	<p><u>Woning</u> Indiener schrok van het besluit om het pand van indiener te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan is een plan van de vorige eigenaar opgenomen, die niet is uitgevoerd. Indiener zal dit plan ook niet zal uitvoeren. Het huis en de garage worden niet verplaatst en de nieuwe tuinbestemming zal niet worden gerealiseerd.</p>	<p>De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van de woning is opgenomen op verzoek van de vorige eigenaar. Nu de huidige eigenaren geen behoefte meer hebben aan het verplaatsen van de woning, is 'Wijzigingsbevoegdheid 2' uit het bestemmingsplan verwijderd. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
17.2.	<p><u>Het Ingenieur Veltplein</u> Dit gebied valt buiten de contouren van het concept bestemmingsplan. Volgens de buurman van indiener is hierover al eerder overleg geweest en is er door omwonenden op gewezen dat dit gebied een belangrijk onderdeel vormt van de ruimtelijke beleving van de Voorweg en ook waardoor wij het pand aan de Voorweg 105B hebben gekocht.</p>	<p>Zie antwoord 4.3. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
18.		
18.1.	<p>Indiener heeft in het verleden overlast gehad van het restaurant aan de Voorweg 173 in de vorm van geluidsoverlast en parkeerhinder. Nu is er soms sprake van geurhinder van etenslucht, als de wind richting de woning van indiener staat.</p>	<p>Bestaand legaal gebruik dat in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, dient in beginsel positief bestemd te worden. De overlast die in het verleden en nu soms door indiener wordt ervaren, geeft onvoldoende aanleiding om hiervan af te wijken. In dat kader is onderzoek gedaan naar de door indiener gemelde overlast. Daarbij is in verband met de geurhinder ook meegewogen dat de woning van indiener ten noordoosten van Voorweg 173 is gelegen. De dominerende windrichting in Zuid-Holland is zuidwest. Tevens is meegewogen dat de afstand tussen de woning van</p>

		<p>indiener en het restaurant voldoet aan de richtafstanden voor een rustig buitengebied uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat er voldoende ruimtelijke scheiding is tussen enerzijds de horeca en anderzijds de woning van indiener.</p> <p>Tot slot ten aanzien van de parkeerhinder het volgende. Bij de omgevingsvergunning uit 2014 is getoetst aan de geldende parkeernormen. De parkeergelegenheid op eigen terrein voldoet aan deze parkeernormen.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
18.2.	<p><u>Bestemming Voorweg 173</u></p> <p>In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel Voorweg 173 van restaurant De Witte Raaf de bestemming "Bedrijfsdoeleinden hoveniersbedrijf met een klein gedeelte "horeca". In het ontwerpbestemmingsplan wordt de hoofdfunctie "Horeca". Verder komt er nog steeds een hoveniersbestemming op het hele perceel te liggen, terwijl er geen hovenier is gevestigd aan de Voorweg 173.</p> <p>De bestemming van het hele perceel voor horecadoeleinden, zorgt voor onevenredige gevolgen voor de omgeving. De horeca-activiteiten zorgen nu al voor overlast en kunnen door het onderhavige bestemmingsplan worden uitgebreid. Dit is een onwenselijke ontwikkeling.</p>	<p>Indiener constateert terecht dat in het ontwerpbestemmingsplan Voorweg meer horeca wordt toegestaan, dan op grond van bestemmingsplan Voorweg IV en de in 2014 verleende vergunning is toegestaan. Gelet op de belangen van indiener, de belangen van de eigenaren van Voorweg 173 en de goede ruimtelijke ordening, zal alsnog in het bestemmingsplan Voorweg 2017 worden aangesloten op het bestemmingsplan Voorweg IV en de in 2014 verleende vergunning. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • horeca mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Horecadoeleinden' uit het bestemmingsplan Voorweg IV; • horeca wordt mogelijk gemaakt ter plaatse van de linker hooiberg/serre, aan de oostzijde van het perceel; • horeca mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van het terras aan de voorzijde van het restaurant, gelegen aan de westzijde van het perceel; • daarbuiten wordt de functie horeca uitgesloten op het perceel Voorweg 173; • horeca wordt beperkt tot maximaal de bedrijfsvloeroppervlakte die op grond van de vergunning uit 2014 is toegestaan; <p>Om dit goed te kunnen regelen is de bestemming gewijzigd van 'Horeca' naar 'Gemengd'. Ook geldt voor een groot deel van het perceel de aanduiding 'horeca uitgesloten' en zijn twee aanduidingen 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2) horeca' op de plankaart opgenomen. In artikel 13 met de regels voor de bestemming 'Gemengd' zijn de regels behorend bij deze aanpassingen opgenomen, zoals artikel 13.1.1 sub h.</p> <p>Verder merkt indiener op dat er een hoveniersbestemming rust op het hele perceel, terwijl er geen hovenier is gevestigd. Uit zienswijze 21.2 blijkt voorts dat de eigenaren van Voorweg 173 niet voornemens zijn om deze activiteit terug te laten komen. De hoveniersbestemming is</p>

		<p>komen te vervallen en vervangen door de bestemming 'Gemengd'. Zie hierover ook antwoord 21.2.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren.</p>
18.3.	<p><u>Bebouwing Voorweg 173</u></p> <p>In het thans nog geldige bestemmingsplan mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dat maximum bebouwingspercentage verhoogd naar 40%. Meer bebouwing betekent meer oppervlak voor horeca en dat betekent meer overlast voor de omgeving.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is nagerekend hoeveel procent van het bouwvlak door de huidige gebouwen en overkappingen in beslag wordt genomen. Dit blijkt meer te zijn dan 40%. Verder is niet gebleken dat de bestaande gebouwen en overkappingen illegaal zijn gerealiseerd. Bovendien passen de bestaande gebouwen binnen de goede ruimtelijke ordening. Daarbij weegt mee dat een groot deel van deze gebouwen is aangewezen als gemeentelijk monument en dat de bebouwing op het perceel past binnen het ter plaatse geldende ruimtelijk beleid. Ook zijn de belangen van de eigenaren van Voorweg 173 en de belangen van omwonenden meegewogen. Op grond hiervan is op de plankaart een bebouwingspercentage opgenomen van 45%. Voorgesteld wordt om de zienswijze voor het deel dat ziet op het bebouwingspercentage, ongegrond te verklaren.</p> <p>Echter, met betrekking tot de belangen van omwonenden wordt opgemerkt dat de bedrijfsploeroppervlakte van de horeca is beperkt (zie antwoord 18.2). Hierdoor wordt in het bestemmingsplan Voorweg 2017 niet meer oppervlak voor horeca mogelijk gemaakt, dan is gerealiseerd. Daarnaast zijn in verband met de door indiener gevreesde toename van overlast specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan opgenomen. Dit maatwerk komt overeen met de voorwaarden die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning van 12 november 2014 en de in aanvulling op deze voorwaarden gemaakte afspraken uit het proces-verbaal van de rechtbank Den Haag van 1 oktober 2015.</p> <p>Voor het deel dat ziet op het oppervlak voor horeca en de door indiener gevreesde toename van overlast wordt voorgesteld om deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.2 en zijn in artikel 13.4.1 specifieke gebruiksregels opgenomen. Verder zijn deze regels en de bedrijfsploeroppervlakte voor de horeca onderbouwd in paragraaf 6.2.11 (Gemengd) van de plantoelichting.</p>

18.4.	<p><u>Omgeving en monumenten</u></p> <p>Een groot horecabedrijf, met alle drukte en overlast van dien, past niet aan de Voorweg. Zoals u zelf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft: “De Voorweg wordt gewaardeerd door het bijzondere karakter. Dit karakter is te omschrijven als landelijk, historisch, groen, open rustig en gevarieerd.</p> <p>Verder staan op het perceel diverse gemeentelijke monumenten, die zijn aangeduid op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan “Voorweg IV”. De uitbreiding van de bebouwing doet afbreuk aan deze monumentale panden.</p>	<p>Langs de Voorweg wordt onder andere het gevarieerde karakter als een belangrijke kwaliteit gezien. Een horecafunctie langs het lint en dicht bij de recreatieve buitengebieden draagt bij aan de afwisseling in functies langs dit lint en is zodoende passend. Bovendien betreft dit een legaal en bestaand horecabedrijf, dat voor wat betreft milieuzonering ook passend is in de omgeving. Zie antwoord 18.3 voor wat betreft de omvang van de bebouwing. Uitbreiding van de horeca aan de Voorweg 173 wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt en zodoende is er ook geen sprake van afbreuk aan de monumentale panden. Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
18.5.	<p><u>Parkeren</u></p> <p>Regelmatig is er parkeeroverlast geweest vanwege activiteiten bij De Witte Raaf. Er is op het perceel zelf onvoldoende parkeerruimte, waardoor men langs de (smalle) Voorweg gaat parkeren. Er ontstaan dan gevaarlijke situaties en het verkeer en hulpdiensten kunnen er niet of nauwelijks langs. Aangezien er onvoldoende parkeerruimte is op eigen terrein, kan uitbreiding van de horeca niet plaatsvinden.</p>	<p>Uitbreiding van de horeca aan de Voorweg 173 wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Zie antwoord 18.2. Voor de door indiener gestelde parkeerhinder wordt verwezen naar antwoord 18.1.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het betrekking heeft op de uitbreiding van de horeca. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
18.6.	<p><u>Hooiberg/ serre</u></p> <p>Door het hele perceel tot horeca te bestemmen, wordt mogelijk gemaakt dat de hooiberg aan de linker zijde van het restaurant ook volledig voor horeca beschikbaar komt. Dit terwijl er nu een vergunning is voor enkel het houden van huwelijksplechtigheden. Verder mag de serre/ hooiberg niet gebruikt worden voor horeca. Dit in verband met de overlast voor met name indiener. Immers het geluid vanaf dat deel van het perceel (muziek, stemgeluid) draagt ver in de polder, waardoor cliënten en andere omwonenden overlast ondervinden.</p> <p>Meerdere malen zijn de voorschriften van die vergunning van 12 november 2014 (WB20140576) overtreden. Onlangs ook weer. Op 3 februari 2019 was er toch weer horeca in de hooiberg, met de nodige overlast. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente dergelijk gedrag beloont met een positieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Uitbreiding van de horeca aan de Voorweg 173 wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Verder zijn de voorwaarden en afspraken, verbonden aan de door indiener aangehaalde vergunning van 12 november 2014 als specifieke gebruiksregels opgenomen in artikel 13.4.1 van de regels. Dit mede naar aanleiding van deze zienswijze. Zie verder antwoorden 18.2 en 18.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover deze ziet op de uitbreiding van de horeca en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de vergunning van 12 november 2014. Voor het overige wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
18.7.	<p><u>Terrassen</u></p> <p>Door het hele perceel tot horeca te bestemmen wordt het mogelijk gemaakt dat er rondom de gebouwen terrassen gecreëerd worden. Van die terrassen zal veel geluidshinder worden veroorzaakt voor de omgeving. Stemgeluid draagt in de polder ver, waardoor omwonenden hinder zullen ondervinden. Dergelijke uitgebreide horeca-</p>	<p>Uitbreiding van de horeca aan de Voorweg 173 wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Dit betreft ook de mogelijkheid om terrassen te realiseren. Alleen het bestaande horecaterras is positief bestemd. Verder zijn de voorwaarden en afspraken, verbonden aan de door indiener aangehaalde vergunning van 12 november 2014 als specifieke gebruiksregels</p>

	<p>activiteiten horen ook helemaal niet thuis in dit gebied.</p> <p>Niet voor niets zijn er afspraken gemaakt over het gebruik van de serre/ hooiberg aan de linkerzijde, over muziek, ramen en rokersgelegenheid buiten. Allemaal om overlast voor de omwonenden tegen te gaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt dat ongedaan.</p>	<p>opgenomen in artikel 13.4.1 van de regels. Ook is voor het bestaande horecaterras een aanduiding opgenomen op de plankaart. Dit mede naar aanleiding van deze zienswijze. Zie verder antwoorden 18.2 en 18.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren, voor zover deze ziet op de uitbreiding van de horeca in de vorm van terrassen. En voor zover deze zienswijze ziet op de voorwaarden en afspraken verbonden aan de vergunning van 12 november 2014. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.</p>
18.8.	<p><u>Geen goede ruimtelijke ordening</u> Waarom het toegestaan kan worden dat het hele perceel een horecabestemming krijgt, wordt uit de toelichting bij het bestemmingsplan niet duidelijk. De ontwikkeling wordt namelijk niet genoemd in de toelichting. Er heeft dan ook geen ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Gelet op de voorgeschiedenis van dit perceel en de gevolgen van uitbreiding van de horeca, had er een goede ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden.</p> <p>Gezien de overlast en parkeerproblemen is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Uit de ter inzage liggende stukken kan niet worden opgemaakt dat onderzocht is of bij uitbreiding van de horeca aan de geluidsnormen kan worden voldaan en of het woonklimaat niet onevenredig wordt geschaad. Nu dit niet is onderzocht, kan ook niet gezegd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Uitbreiding van de horeca aan de Voorweg 173 wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft alsnog onderzoek en een ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Zie verder antwoorden 18.2 en 18.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren ten aanzien van het ontbreken van een ruimtelijke afweging en de uitbreiding van de horeca. Voor het overige deel van de zienswijze wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren.</p>
18.9.	<p><u>Verzoek</u> Verzocht wordt af te zien van de voorgenomen wijzigingen met betrekking tot het perceel Voorweg 173 en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Indiener zou het liefste zien dat de horecabestemming van het perceel wordt gehaald en de hoveniersbestemming wordt gehandhaafd. In ieder geval zou de horeca niet uitgebreid moeten kunnen worden.</p>	<p>Zie antwoorden 18.1, 18.2 en 18.3.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren voor het deel dat ziet op het niet uitbreiden van de horeca. Voor het deel dat ziet op het weghalen van de horecabestemming en het toekennen van een hoveniersbestemming, wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
19.		
19.1.	<p><u>Overlast</u> Indiener ondervindt al vele jaren overlast van het restaurant, in de vorm van geluidshinder, parkeeroverlast en geurhinder van etenslucht. Hierover zijn vaak klachten ingediend bij de gemeente en de politie. Ook zijn er verschillende procedures gevoerd en is er handhavend opgetreden tegen de exploitant van het restaurant, die het niet zo nauw neemt</p>	<p>Zie antwoord 18.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat de woning van deze indiener ten oosten van het betreffende restaurant ligt.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.</p>

	<p>met regels en afspraken. Met name het gebruik van het linker gedeelte van het perceel, de hooiberg, zorgt voor veel overlast voor omwonenden. Het college van burgmeester en wethouders van uw gemeente is hiervan zeer goed op de hoogte.</p>	
19.2.	<p><u>Bestemming</u> In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleindenhoveniersbedrijf" met een klein gedeelte "horeca". In het ontwerpbestemmingsplan wordt de hoofdfunctie "Horeca". Verder komt er nog steeds een hoveniersbestemming op het hele perceel te liggen, terwijl er geen hovenier is gevestigd aan de Voorweg 173.</p> <p>De bestemming van het hele perceel voor horecadoeleinden, zorgt voor onevenredige gevolgen voor de omgeving en met name voor indiener. De horeca-activiteiten zorgen nu al voor overlast en kunnen door het onderhavige bestemmingsplan worden uitgebreid. Dit is een onwenselijke ontwikkeling.</p>	<p>Zie antwoord 18.2. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren. Voor de aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze wordt eveneens verwezen naar zienswijze 18.2.</p>
19.3.	<p><u>Bebouwing</u> In het thans nog geldige bestemmingsplan mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dat maximum bebouwingspercentage verhoogd naar 40%. Meer bebouwing betekent meer oppervlak voor horeca en dat betekent meer overlast voor de omgeving.</p>	<p>Zie antwoord 18.3. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.3 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.3.</p>
19.4.	<p><u>Omgeving en monumenten</u> Een groot horecabedrijf, met alle drukte en overlast van dien, past niet aan de Voorweg. Zoals u zelf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft: "De Voorweg wordt gewaardeerd door het bijzondere karakter. Dit karakter is te omschrijven als landelijk, historisch, groen, open rustig en gevarieerd.</p> <p>Verder staan op het perceel diverse gemeentelijk monumenten, die zijn aangeduid op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan "Voorweg IV". De uitbreiding van de bebouwing doet afbreuk aan deze monumentale panden.</p>	<p>Zie antwoord 18.4. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.4 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.4.</p>
19.5.	<p><u>Parkeren</u> Regelmatig is er parkeeroverlast geweest vanwege activiteiten bij De Witte Raaf. Er is op het perceel zelf onvoldoende parkeerruimte, waardoor men langs de (smalle) Voorweg gaat parkeren. Er ontstaan dan gevaarlijke situaties en het verkeer en hulpdiensten kunnen er niet</p>	<p>Zie antwoord 18.5. Aanvullend wordt opgemerkt dat wat indiener aangeeft over een aan te leggen parkeerterrein ten westen van het restaurant, inderdaad zo is gegaan.</p> <p>Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.5 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen</p>

	<p>of nauwelijks langs. Aangezien er onvoldoende parkeerruimte is op eigen terrein, kan uitbreiding van de horeca niet plaatsvinden. Tijdens een eerdere procedure is vastgesteld dat uitbreiding van De Witte Raaf niet aan de orde was, aangezien de exploitant niet bereid was te participeren in het aan te leggen parkeerterrein ten westen van het restaurant. Daarbij verwijst indiener naar de bij de zienswijze gevoegde brief van de gemeente d.d. 15 januari 2014 die daarover gaat. Gelet hierop, kan van uitbreiding van de horeca dan ook geen sprake zijn.</p>	<p>naar antwoord 18.5.</p>
<p>19.6.</p>	<p><u>Hooiberg/ serre</u> Door het hele perceel tot horeca te bestemmen, wordt mogelijk gemaakt dat de hooiberg aan de linker zijde van het restaurant ook volledig voor horeca beschikbaar komt. Dit terwijl er nu een vergunning is voor enkel het houden van huwelijksplechtigheden. Verder mag de serre/ hooiberg niet gebruikt worden voor horeca. Dit in verband met de overlast voor met name indiener. Immers het geluid vanaf dat deel van het perceel (muziek, stemgeluid) draagt ver in de polder, waardoor cliënten en andere omwonenden overlast ondervinden.</p> <p>Meerdere malen zijn de voorschriften van die vergunning van 12 november 2014 (WB20140576) overtreden. Onlangs ook weer. Op 3 februari 2019 was er toch weer horeca in de hooiberg, met de nodige overlast. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente dergelijk gedrag belooft met een positieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Zie antwoord 18.6. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.6 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.6.</p>
<p>19.7.</p>	<p><u>Terrassen</u> Door het hele perceel tot horeca te bestemmen wordt mogelijk gemaakt dat er rondom de gebouwen terrassen gecreëerd worden. Van die terrassen zal veel geluidshinder worden veroorzaakt voor de omgeving. Zoals aangegeven draagt het (stem)geluid in de polder ver, waardoor omwonenden hinder zullen ondervinden. Dergelijke uitgebreide horeca-activiteiten horen ook helemaal niet thuis in dit gebied.</p> <p>Niet voor niets zijn er afspraken gemaakt over het gebruik van de serre/ hooiberg aan de linkerkant, over muziek, ramen en rokersgelegenheid buiten. Allemaal om overlast voor de omwonenden tegen te gaan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dat ongedaan.</p>	<p>Zie antwoord 18.7. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.7 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.7.</p>

19.8.	<p><u>Geen goede ruimtelijke ordening</u> Waarom het toegestaan kan worden dat het hele perceel een horecabestemming krijgt, wordt uit de toelichting bij het bestemmingsplan niet duidelijk. De ontwikkeling wordt namelijk niet genoemd in de toelichting. Er heeft dan ook geen ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Gelet op de voorgeschiedenis van dit perceel en de gevolgen van uitbreiding van de horeca, had er een goede ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden.</p> <p>Gezien de overlast en parkeerproblemen is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Uit de ter inzage liggende stukken kan niet worden opgemaakt dat onderzocht is of bij uitbreiding van de horeca aan de geluidsnormen kan worden voldaan en of het woonklimaat niet onevenredig wordt geschaad. Nu dit niet is onderzocht, kan ook niet gezegd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Zie antwoord 18.8. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.8 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.8.</p>
19.9.	<p><u>Verzoek</u> Verzocht wordt af te zien van de voorgenomen wijzigingen met betrekking tot het perceel Voorweg 173 en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Indiener zou het liefste zien dat de horecabestemming van het perceel wordt gehaald en de hoveniersbestemming wordt gehandhaafd. In ieder geval zou de horeca niet uitgebreid moeten kunnen worden.</p>	<p>Zie antwoord 18.9. Voorgesteld wordt deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Zie hiervoor antwoord 18.9 en ook voor de aanpassingen wordt verwezen naar antwoord 18.9.</p>
20.		
20.1.	<p><u>Positionering bouwvlak</u> T.a.v. de locatie Annahoeve, Voorweg 131 wil indiener de vorm van het bouwvlak veranderen, niet de grootte. Indiener verwijst daarbij naar de tekening die in de zienswijze is opgenomen.</p>	<p>Voor de locatie Annahoeve heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden om te komen tot een zo optimaal mogelijke ligging van het bouwvlak. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de afstand tussen het bouwvlak en de Amerikaweg. Voorgestelde wijziging van indiener leidt tot een bouwvlak dat te dicht op de Amerikaweg komt te liggen, waardoor het afbreuk doet aan specifieke locatiekwaliteiten. Zo leidt dit bijvoorbeeld tot een te nauwe entree tot de stad Zoetermeer, terwijl een ruime opzet kenmerkend is voor dit gebied. Ook is een bouwvlak dicht bij de Amerikaweg, vanwege het aspect geluid in relatie tot de ter plaatse toegestane functies, onwenselijk. Tot slot is meegewogen dat indiener intussen een plan heeft ontwikkeld dat, volgens eigen zeggen, past binnen het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan. Een gewijzigd bouwvlak, dicht op de Amerikaweg, is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en gelet op de af te wegen belangen niet wenselijk. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te</p>

		verklaren.
20.2.	<p><u>Aanpassing artikel 31.6.3 voorwaarden bij monument in beschermd stadsgezicht.</u></p> <p>De boerderij en schuur van de Annahoeve zijn grotendeels ingestort of verbrand. Indiener is voornemens deze boerderij en schuur terug te bouwen, waarbij indiener zich volledig wil houden aan de genoemde randvoorwaarden in artikel 31.6.3 lid a en b, te weten:</p> <p><i>a. De bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen terug bouwen;</i> <i>b. De dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot en daklijsten en schoorstenen terug bouwen;</i></p> <p>Daarentegen is artikel c te belemmerend en stellen we een wijziging voor. Artikel c omschrijft nu: <i>gevelindelingen (ramen, deuren, erkers) zoals deze waren.</i> Indiener wil de boerderij en schuur een ondersteunde functie geven aan het wonen op de locatie. Denk hierbij aan ontmoetingsruimte en/of behandelruimte en/of kantoorruimte. Voor dit type ruimten is vanuit de huidige eisen en wet- en regelgeving veel meer daglicht nodig dan oorspronkelijk aanwezig bij de boerderij en schuur. Indiener stelt voor om artikel a en b volledig te volgen en te zoeken naar een gevelvorm die hierbij past, maar de vrijheid te krijgen om meer glas toe te passen als oorspronkelijk aanwezig bij de voormalige boerderij en schuur.</p>	<p>De bepalingen uit artikel 31.6.3 zijn van toepassing op beeldbepalende panden en objecten. Het pand aan de Voorweg 131 is echter een gemeentelijk monument en niet een beeldbepalend pand. Artikel 31.6.3 is dus niet van toepassing op de Annahoeve.</p> <p>Een aanvraag om de boerderij en schuur van de Annahoeve terug te bouwen, zal worden getoetst aan de geldende erfgoedverordening. Hierin staan namelijk de regels die gelden voor gemeentelijke monumenten. Deze regels gaan er vanuit dat het verboden is om een gemeentelijk monument te wijzigen. Indien indiener toch meer gevelopeningen wil ten opzichte van hetgeen er was, dan zal hij moeten aantonen dat dit niet in strijd is met de monumentale waarden.</p> <p>Dit betekent dat de mogelijkheid tot wijzigingen aan de gevel van een monument nooit zijn uitgesloten, ook bij dit monument niet. Echter het uitgangspunt bij toetsing van een aanvraag monumentenvergunning blijft het pand, zoals het was.</p> <p>Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
21.		
21.1.	Deze zienswijze is op 22 februari 2019 om 15:50 uur ingediend. De termijn om een zienswijze in te dienen, liep tot en met donderdag 21 februari 2019.	Deze zienswijze is te laat ingediend. Indiener is in de gelegenheid gesteld om aan te geven of er sprake was van bijzondere omstandigheden, waardoor indiener de zienswijze niet tijdig heeft kunnen indienen. Hierop is geen reactie ontvangen. Deze zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Niettemin zal ambtshalve worden ingegaan op de betreffende zienswijze. Voorgesteld wordt deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
21.2.	Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming Hoveniersbedrijf mogelijk gemaakt. Indiener geeft aan dat het wat hen betreft niet gewenst is dat deze activiteit nog terugkomt. De vraag van indiener was toekomstgericht, om andere activiteiten in de toekomst mogelijk te	Ter plaatse is geen hovenier gevestigd en uit deze zienswijze blijkt dat indiener niet voornemens is om deze activiteit terug te laten komen. Een dergelijke bestemming is erg specifiek en het is meer toekomstbestendig om hiervoor in de plaats de functie 'bedrijf' mogelijk te maken. Een algemene functie 'bedrijf' ligt immers in het verlengde van de specifieke functie 'hovenier'.

	<p>maken als aanvulling of vervanging van de horeca-activiteiten. Indiener denkt aan het voeren van een advies- en/of consultancybureau. Een bestemming gemengd geeft in dat geval de nodige ruimte om een andere activiteit te starten wat binnen het nieuwe bestemmingsplan past.</p>	<p>Verder is, vanwege de afweging van belangen ter plaatse en uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening de bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca beperkt. Zie hierover antwoord 18.2. Aan de andere kant is het in het belang van het gemeentelijk monument ter plaatse dat leegstand wordt voorkomen en het monument onderhouden wordt door een voldoende draagkrachtige partij. Ook past een diversiteit aan functies langs de Voorweg binnen het ter plaatse geldende ruimtelijk beleid. Dit pleit eveneens voor het mogelijk maken van de functie 'bedrijf' op het perceel Voorweg 173. Daarnaast is gebleken dat in februari 2016 een vergunning is verleend voor het verbouwen van een aan de bestaande woning aangebouwde koeshuur tot woonruimte. Dit betekent dat deze vergunning in het bestemmingsplan Voorweg 2017 wordt ingepast. In verband hiermee is de maximale inhoudsmaat voor een woning van 600 m³ ambtshalve verwijderd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om op basis van deze zienswijze ambtshalve de hoveniersbestemming te laten vervallen en deze te vervangen door de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn op het perceel Voorweg 173 de volgende functies toegelaten: horeca, bedrijven en een woning. Deze functies zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse passend. Mocht indiener in de toekomst andere activiteiten willen ontplooiën, dan zal op basis van een voldoende concreet initiatief op dat moment worden bekeken of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.</p>
21.3.	<p>In het antwoord op inspraakreactie 6.2 is aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan aansluit bij de eerder verstrekte omgevingsvergunning. De vraag van indiener is specifiek. Als gevolg van voornoemde omgevingsvergunning is een juridisch geschil ontstaan met de burens. Vervolgens is bij de rechtbank vastgelegd dat activiteiten mogelijk zijn volgens strikte voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat er geen enkele vorm van versterkte muziek is toegestaan. Wat betekent dat bij een huwelijksvoltrekking geen muziek mag worden afgespeeld. Dit is voor indiener onwerkbaar. De vraag van indiener is of de omgevingsvergunning door het nieuwe bestemmingsplan komt te vervallen en daarmee ook de afspraken die bij de rechtbank zijn gemaakt.</p>	<p>Zoals al blijkt uit het antwoord op inspraakreactie 6.2 uit de Nota Inspraak en Overleg, was het de bedoeling om aan te sluiten op de in 2014 afgegeven vergunning. Echter naar aanleiding van deze zienswijze en de zienswijzen van indieners 18 en 19 is gebleken dat de horecamogelijkheden op het perceel Voorweg 173 in het ontwerpbestemmingsplan zijn verruimd ten opzichte van de betreffende vergunning en de in het kader daarvan gemaakte afspraken bij de rechtbank. Daarnaast is gebleken dat hierover geen goede afweging heeft plaatsgevonden. Deze afweging van belangen heeft alsnog plaatsgevonden en op grond daarvan zijn de voorwaarden en rechtbankafspraken, verbonden aan de door indiener aangehaalde vergunning, opgenomen in artikel 13.4.1 van de regels. Zie hierover antwoord 18.3.</p> <p>Indiener geeft aan dat het onwerkbaar is om bij huwelijksvoltrekkingen geen versterkte muziek af te spelen. Echter, deze afspraken heeft indiener in het kader van de zaak bij de rechtbank gemaakt met de betreffende burens en de gemeente. Niet is gebleken dat de situatie ter plaatse zodanig is gewijzigd, dat</p>

		<p>er aanleiding is tot het aanpassen van deze afspraken. Bovendien is het wel mogelijk om binnen de afspraken bij een huwelijksvoltrekking niet-versterkte muziek te spelen.</p> <p>Voorgesteld wordt om op basis van deze zienswijze geen ambtshalve aanpassingen door te voeren.</p>
--	--	---