

Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie

1 Inleiding

Op 4 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Op 4 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders tevens besloten medewerking te verlenen aan de gemeentelijke coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project Zilversterlocatie. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Met ingang van 24 november 2017 kon gedurende een periode van 6 weken een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad, de Staatscourant en het Streekblad van 23 november 2017.

In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen. Tijdens de zienswijzentermijn zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan twee pro forma-zienswijze (nummer 5 en nummer 7). De indiener van de pro forma-zienswijze onder 5 is in de gelegenheid gesteld de zienswijze van gronden te voorzien binnen twee weken na dagtekening van onze brief. Binnen deze termijn is de aanvullende zienswijze ontvangen.

De pro forma-zienswijze onder 7 is ingediend per e-mail op 3 januari 2018, waarbij gevraagd is om vier weken de gelegenheid te krijgen de zienswijzen te voorzien van gronden. Deze mail was gericht aan het secretariaat van de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Zoetermeer. Op 28 januari 2018 heeft de indiener de zienswijzen aangevuld met gronden. Deze mail is op 29 januari 2018 door het secretariaat van de Commissie Bezwaarschriften doorgestuurd aan het college van burgemeester en wethouders. Aangezien de pro forma-zienswijze binnen de zienswijzentermijn is gemaild aan de gemeente Zoetermeer en aan reclamante geen andere termijn is gesteld voor het voorzien van de zienswijze van gronden, vinden wij de zienswijze van 28 januari 2018 ontvankelijk.

Eén zienswijze (nummer 6) is eerder ingediend. Aan de indiener is meegedeeld dat het schrijven meegenomen wordt als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de aanhef en/of inhoud van de zienswijzen hebben vier zienswijzen zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerpomgevingsvergunning. De zienswijze van het Historisch Genootschap Oud Soetermeer heeft blijkens de aanhef uitsluitend betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Ditzelfde geldt ook voor de prematuur ingediende zienswijze.

In deze Nota beantwoording Zienswijzen worden de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan van de gemeente Zoetermeer samengevat en beantwoord. Deze nota behoort bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning is opgenomen in de Nota beantwoording Zienswijzen die betrekking heeft op de ontwerpomgevingsvergunning. Deze hoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders over de omgevingsvergunning.

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1 Indieners zienswijzen

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Historisch Genootschap Oud Soetermeer, Dorpsstraat132, 2712 AN Zoetermeer (d.d. 28 december 2017, geregistreerd op 29 december 2017);
2. ;
3. ;
4. ;
5. ;
6. ;
7. .

2.2 Algemene overwegingen met betrekking tot de zienswijzen

In de zienswijzen komen verschillende onderwerpen terug. Samengevat is in de zienswijzen aangegeven dat:

- het bouwplan te massaal is voor het historische lint van de Voorweg. Het realiseren van 18 woningen op deze locatie is te veel (een te grote woningdichtheid) en de bouwmassa van de woningen is te groot.
- het bouwplan het beschermd stads- en dorpsgezicht van de Voorweg en de monumentale waarde van het pand aan de Voorweg 115 schaadt;
- het bouwplan niet past binnen de Visie Voorweg, de Welstandsnota en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Erfgoedverordening;
- er geen sprake is van een boerenerf maar van een woonstraat;
- er een beeldkwaliteitsplan ontbreekt;
- de ontsluiting op de Voorweg ongewenst is. Betwijfeld wordt of er sprake is van een verkeersafname zoals gesteld wordt in de plantoelichting;
- er onvoldoende samspraak heeft plaatsgevonden;
- de ontwikkelaar te veel ruimte is geboden.

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen ingegaan op deze zienswijzen. In de volgende paragraaf worden alle onderdelen van de zienswijzen afzonderlijk beantwoord.

Voorgeschiedenis project Zilverster

Het plan voor de Zilversterlocatie voorziet in een nieuwe invulling van het perceel Voorweg 115a waar tot voor kort de manege Zilverster gevestigd was. In februari 2014 heeft de eigenaar van de manege de gemeente om medewerking gevraagd om de bestemming van de gronden te wijzigen voor woningbouw. Aanleiding voor de vraag was dat de eigenaar geen mogelijkheden meer zag om de manege op een bedrijfsmatige manier te exploiteren. Er zijn destijds meerdere voorstellen gedaan. Eén daarvan was het voorstel om de manege te behouden in combinatie met een 12-tal woningen. Hierbij zou het perceel zijn recreatieve functie behouden. Maar dit plan was niet uitvoerbaar, onder andere omdat niet voldaan kon worden aan de regelgeving op het gebied van geurhinder. Een ander voorstel was de realisatie van minimaal 22 woningen op de locatie van de manege. Uit de opbrengst van de

woningbouwontwikkeling zou de eigenaar willen investeren in de Balijmanege in Rokkeveen.

De huidige initiatiefnemer heeft in 2014 de gronden van de eigenaar van de manege gekocht voor herontwikkeling van de locatie. De gemeente heeft destijds aan de ontwikkelaar aangegeven in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook is aangegeven dat er gewerkt wordt aan een nieuw toetsingskader dat als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan. En dat zolang het nieuwe toetsingskader nog niet is vastgesteld er geen besluit wordt genomen over een mogelijke aanvraag.

In januari 2015 is gestart met samenspraaktraject Visie Voorweg. De initiatiefnemer/projectontwikkelaar heeft ook deel genomen aan de brede samenspraakbijeenkomsten over de Visie Voorweg. Juist ook om kennis te nemen van de kwaliteiten en gevoeligheden aan de Voorweg, om rekening mee te houden bij de eigen planontwikkeling. In de Toelichting van de werking van de Visie Voorweg¹ is de locatie manege Zilverster als één van de ontwikkellocaties aan de Voorweg benoemd. In dit stadium was ook voor de ontwikkelaar duidelijk dat zijn bouwplan zou moeten passen binnen de richtlijnen van de Visie Voorweg.

Parallel aan de totstandkoming van de Visie Voorweg heeft de projectontwikkelaar gewerkt aan zijn plannen. In juni 2015 is een vooroverleg omgevingsvergunning aangevraagd om het woningbouwplan met de Stadsbouwmeester te bespreken. In de periode vanaf juni 2015 tot oktober 2016 is het plan meerdere keren met de Stadsbouwmeester besproken. De Stadsbouwmeester heeft het woningbouwplan op de ruimtelijke kwaliteit beoordeeld, waarbij hij zowel gekeken heeft naar de architectuur als de inpassing van het plan in de omgeving. Nadat de projectontwikkelaar het plan op stedenbouwkundig-, landschappelijk- en architectonisch vlak heeft geoptimaliseerd, is de Stadsbouwmeester in oktober 2016 akkoord gegaan met het plan. Er bestaat waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak van de aanvrager en de architect. De nu gekozen opzet en referentiebeelden sturen aan op een plan van een bovengemiddelde kwaliteit. De door de aanvrager en de architect gekozen opzet, met een aan de Voorweg eigen landschappelijke inpassing en gebouwkarakteristiek sluit goed aan bij het door de gemeente beoogde beeld.

Bij brief van 20 december 2016 heeft de ontwikkelaar een aanvraag ingediend voor het toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling (als bedoeld in afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) voor de aanvraag voor de omgevingsvergunning en het benodigde bestemmingsplan. Op 22 december 2016 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend.

Samenspraak in relatie tot het bestemmingsplan

Hoe samenspraak plaatsvindt wordt bepaald op grond van de Samenspraakverordening van de gemeente Zoetermeer. Samenspraak voorafgaand aan een zienswijzeprocedure kan in de gevallen die genoemd zijn in de verordening worden overgeslagen. Dit geldt

¹ De Visie Voorweg met bijlagen waaronder deze toelichting zijn in te zien en te downloaden op de website van de gemeente Zoetermeer (www.zoetermeer.nl/visievoorweg).

onder andere voor besluiten waartegen bezwaar en beroep mogelijk is. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat reeds samenspraak over de Visie Voorweg heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer (op 20 juni 2016) voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure een informatiebijeenkomst gehouden voor de directe omgeving. Er is daarbij gelegenheid gegeven te reageren op het plan. De ontvangen reacties heeft de ontwikkelaar betrokken bij de verdere planvorming. In dit geval gaat het om besluiten inzake een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend en later beroep kan worden ingesteld. De belangen van reclamanten worden niet geschaad door geen extra samenspraak te verlenen over het bestemmingsplan. Tegen het besluit om geen samenspraak te verlenen, kan afzonderlijk bezwaar gemaakt worden en beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Visie Voorweg

De Visie Voorweg (vastgesteld door de raad op 18 januari 2016) heeft niet als doel om in de toekomst geen enkele verandering meer mogelijk te maken, maar wel om meer aandacht te vragen voor het belang van behoud van het oude historische lint en een juiste inpassing die leidt tot het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit of die leidt tot een kwaliteitsverbetering. In hoofdstuk 3.3 (blz. 33 van de Visie Voorweg) is hiervoor een stappenplan voorgesteld en zijn handreikingen aangedragen onder welke voorwaarden een nieuwe ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan behoud en/of versterking op één of meer thema's van de Voorweg. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling op basis van een functiewijziging met bestaande bouwrechten (stap 2b). De ontwikkelaar heeft een plan gemaakt dat voldoet aan de Visie Voorweg (zie voor de uitgebreide toelichting en beoordeling ook paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Het plan behoudt en versterkt (stap 4) de kwaliteiten van de Voorweg op de relevante aspecten:

- landelijk: door toepassing van het principe van boerenerf, doorzichten en extra groene aanplant;
- historisch: door toepassing van bijzondere gebouwtypes als hooibargen en betere zichtbaarheid en openheid rondom het bestaande monument Voorweg 115;
- groen: door de zorgvuldige groene inrichting van het erf (zie ook bijlage 7 van de plantoelichting) en het groengebied ten oosten van de woningbouwlocatie (terrein voormalige paardrijbakken);
- openheid: door het weghalen van belemmerende hagen en bosschages, een nieuw doorzicht over het erf, en het open en onbebouwd laten van het groengebied ten oosten van de woningbouwlocatie. Ook het slopen van de aanwezige bebouwing (zoals de grote manegestal) draagt bij aan extra openheid langs de Voorweg en leidt tot minder bebouwing dan voorheen aanwezig.
- rust: door vermindering van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de manegefunctie;
- variatie: door variatie in de verschillende woningbouwtypes en materiaalgebruik.

In de Visie Voorweg is als stap 5 (zorgvuldige inpassing) opgenomen dat, naast het feit dat bouwplannen dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsparagraaf of –plan opgesteld moet worden voor het bijzondere karakter van de linten. Hieruit volgt dat op grond van de Visie Voorweg geen beeldkwaliteitsplan hoeft te worden opgesteld voor het plan Zilversterlocatie. Een

beeldkwaliteitsparagraaf is ook mogelijk. In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, waar nader wordt ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied en een beeld wordt geschetst van de beoogde bebouwing.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Erfgoedverordening en beschermde archeologische monumenten

Het plangebied Zilversterlocatie is op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht Voorweg (zie ook paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting). In lijn met het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in het bestemmingsplan Zilversterlocatie de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen. Met deze bestemming wordt beoogd de cultuurhistorische waarden te beschermen. De waarden van het beschermd stadsgezicht worden ook beschermd doordat er voor dit gebied een intensief welstandsbeleid geldt op grond van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.4.10 van de plantoelichting). De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota inclusief de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg. Ook in de beeldkwaliteitseisen die toegevoegd zijn in bijlage 2 van de regels is als eis opgenomen dat het bouwplan passend moet zijn bij het historische lint Voorweg.

De Voorweg is ook aangewezen als beschermd archeologisch monument (zie paragraaf 2.4.8 van de toelichting). Omdat uit onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige en/of beschermingswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen, is in dit geval een dubbelbestemming Waarde-Archeologie niet nodig.

Het monument Voorweg 115 (gelegen buiten het plangebied)

De nieuwe locatieontwikkeling zorgt voor een betere zichtbaarheid van het gemeentelijke monument. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen. Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Het monument wordt hiermee beter zichtbaar en hierdoor niet ondergeschikt. Ook in verschijningsvorm is het monument zeer herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de nieuwbouw. De hoogte van de woningen wordt passend gevonden bij het karakter van de Voorweg, waarbij de kleinschaligheid wordt behouden door uitsluitend éénlaagsbebouwing met een kap toe te staan.

Boerenerf

Het plan heeft het principe van boerenerf als uitgangspunt genomen. De gekozen opzet met verspringende bebouwing, verschillende bebouwingstypes, het gebruik van bouwwerken zoals hooibergen en de specifieke gemeenschappelijke inrichting (geen voortuintjes, geen vrij liggende stoepen) maken dit geen 'standaard' woonstraat. Om te voorkomen dat voor de woningen aan het gemeenschappelijke erf aparte voortuintjes gerealiseerd worden, hebben deze gronden de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren. De hoogwaardige architectuur en specifieke terreininrichting maken het geheel tot een landelijke opzet die voldoende aansluit bij het principe van een boerenerf.

Bebouwingsdichtheid en bouwmassa van de woningen

De Voorweg wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met een landelijk karakter. De bebouwingsdichtheid van de Zilversterlocatie neemt af, omdat er minder bebouwing wordt teruggebouwd dan op het voormalige bedrijf aanwezig was (zie paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). De bebouwingsdichtheid van het plangebied dat in de bestemmingsplanherziening is betrokken is circa 13 woningen per hectare, rekening houdend met 3 wooneenheden in het bestaande monument Voorweg 115. Het voorgestelde woonmilieu van plan Zilverster valt daarmee te typeren als landelijk-dorps, dat door zijn opzet en uitstraling onderscheidend is en een beduidend lagere dichtheid kent dan de Zoetermeerse suburbane woonwijken (gemiddeld 30-40 wo/ha). Gelegen binnen het 'stedelijk gebied' voorziet het plan Zilverster duidelijk in een ander woonmilieu. Een voorgestelde dichtheid van minder dan 15 woningen/per hectare sluit aan bij het gewenste landelijke karakter van de Voorweg en wordt passend geacht. De bouwmassa's van de woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, waardoor de woningen een kleinschalige en landelijke uitstraling hebben.

Beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan Zilversterlocatie is de beeldkwaliteit verantwoord in een beeldkwaliteitsparagraaf met onderwerpen zoals onder andere landschappelijke inpassing, oriëntatie van de woningen, verkavelingsrichting en zichtlijnen. Beeldkwaliteitseisen zijn mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nader geborgd in de regels van het bestemmingsplan (zie artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Op grond van het bepaalde in artikellid 12.3 van de regels moeten burgemeester en wethouders rekening houden met de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voordat een omgevingsvergunning verleend wordt, moet het college advies vragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en landschappelijke inrichting.

Gelet op de gewenste beeldkwaliteit is het plan aangepast. Dit betreft vooral het laten vervallen van de aparte ontsluiting van de woning die direct ligt aan de Voorweg en de drie parkeerplaatsen die langs de Voorweg voorzien waren. De gronden aan de Voorweg hebben in het bestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen. Parkeren is hier niet toegestaan. De woning direct gelegen aan de Voorweg wordt nu ook via de gemeenschappelijke in- en uitrit op de Voorweg ontsloten. Aan de westzijde van de woning zijn twee parkeerplaatsen voorzien.

Stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Stadsbouwmeester heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota incl. de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg. De conclusie van de Stadsbouwmeester is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is volgens de Stadsbouwmeester van een bovengemiddelde kwaliteit. Het bouwplan voldoet volgens de Stadsbouwmeester aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn zeer hoogwaardig en verzorgd en met veel aandacht afgestemd op de oorspronkelijke karakteristiek van de Voorweg en omgeving.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Stad (najaar 2017) en de zienswijzen zijn de regels van het bestemmingsplan aangevuld met bijlage 2 waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Conform het bepaalde in artikel 12.3 van de regels is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer gevraagd te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van deze beeldkwaliteitseisen. Al met al is het plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief ontvangen. Het plan is, volgens de Commissie, door zijn gekozen opzet te typeren als een zorgvuldige en landelijke invulling en wordt passend geacht aan het lint en het beschermde stadsgezicht van de Voorweg.

De adviezen van de Stadsbouwmeester en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit maken onderdeel uit van de procedure van de omgevingsvergunning.

Slotoverwegingen en belangenafweging

In de (aangepaste) plannen voor de Zilversterlocatie is expliciet rekening gehouden met het gemeentelijk beleid van de gemeente Zoetermeer, waaronder de Visie Voorweg. Uit het bovenstaande volgt dat wij de bouwplanontwikkeling planologisch aanvaardbaar achten. Wij zijn van mening dat het plan een duidelijke kwaliteitsverbetering van de Voorweg betekent. Er is volgens ons sprake van een zorgvuldige inpassing in het lint van de Voorweg. Een vermindering van het bouwprogramma of het verminderen van het aantal woningen is dan ook niet nodig. Dit laatste zou overigens betekenen dat de (financiële) haalbaarheid van het plan in het geding komt. Dit is onwenselijk, omdat het handhaven van de manege ter plaatse niet meer mogelijk is. Een herbestemming van deze locatie is daarom nodig. Woningbouw op deze locatie past ook binnen de Woonvisie Zoetermeer (vastgesteld door de raad op 8 juni 2015). Het plan voorziet in woningen waaraan volgens de Woonvisie in Zoetermeer behoefte is. In de Woonvisie wordt ingezet op het realiseren van meer gewilde woonmilieus: rustig stedelijk en dorps in plaats van de veel minder gewenste suburbane woonmilieus. Dorpse woonmilieus hebben, veel meer dan suburbane woonmilieus, een 'eigen' karakter: Ze zijn kleinschalig, dorps qua sfeer, bestaan vooral uit laagbouw en de woningen hebben qua architectuur vaak een eigen uitstraling (zie onder meer blz. 32-33 van de Woonvisie).² Het plan voorziet duidelijk in een behoefte, getuige ook de grote interesse bij de

² De Woonvisie is in te zien en te downloaden van de website van de gemeente Zoetermeer: https://www.zoetermeer.nl/inwoners/huisvesting-in-zoetermeer_46587/item/visie-op-het-wonen_86303.html.

inwoners van Zoetermeer. Het plan draagt bij aan de realiseren van de woningbouwagenda van Zoetermeer (vastgesteld door de raad op 13 februari 2017).³

³ De documenten behorende bij de Woningbouwagenda Zoetermeer zijn te vinden op: <http://www.ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=Zoetermeer&agendaid=89a932d1-bea8-4472-8f46-d88d4892d411&FoundIDs> (onder punt 7b van de agenda).

2.3 Specifieke beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn alle zienswijzen samengevat en wordt op alle onderdelen een antwoord gegeven. De nummering van de beantwoording van de zienswijzen correspondeert met de nummering van de ontvangen zienswijzen (zie paragraaf 2.1 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
1. Zienswijze 1: Historisch Genootschap Oud Soetermeer		
1.1	Bestaande kwaliteiten en bebouwingsdichtheid	
1.1.1	Bestaande kwaliteiten dienen beschermd te worden door een dubbelbestemming met stedenbouwkundige, cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden, zoals dat ook het geval is in het geldende bestemmingsplan Voorweggebied voor de zogenoemde Monumentenhoek.	<p>De bestaande kwaliteiten van het historisch lint van de Voorweg hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het plan. Dit is ook nader toegelicht in de plantoelichting (met name hoofdstuk 4 van de plantoelichting). Met het huidige plan worden deze bestaande kwaliteiten beschermd.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan Voorweggebied 2001 is dit gebied inderdaad op de plankaart aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Het gebied heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzondere kwaliteiten en deze worden nog steeds onderschreven. In lijn met het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 wordt in het voorliggende bestemmingsplan Zilversterlocatie de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie op te nemen.</p> <p>In het bestemmingsplan Voorweg 2017, dat in voorbereiding is, is ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. De reden hiervan is dat er nog onvoldoende onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Er kan dan ook niet op voorhand worden uitgesloten dat hier geen archeologische waarden worden aangetroffen op locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien. In het kader van het bestemmingsplan Zilversterlocatie zijn voor de ontwikkellocatie twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen bij de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan Zilverster gevoegd. Uit het proefsleuvenonderzoek van oktober 2017 blijkt dat er geen behoudenswaardige archeologische resten zijn gevonden. Geadviseerd wordt de locatie vrij te geven voor de ontwikkeling. Aangezien uit onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige en/of beschermingswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen, is het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie niet nodig.</p> <p>Daarnaast is op de digitale verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan, onder meer door het</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>opnemen van bouwregels (bouwmassa, bouwhoogtes en maximaal aantal woningen) en bouwvlakken, aangesloten bij bestaande kleinschalige kwaliteiten.</p> <p>Teneinde de beeldkwaliteit verder te waarborgen is een extra regeling voor de beeldkwaliteit in het bestemmingsplan opgenomen. In bijlage 2 van de regels zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen die door de leden van de Commissie Stad van de gemeenteraad als aandachtspunt zijn genoemd en die niet op een andere wijze in de regels zijn geborgd. Op grond van het bepaalde in artikel 12.3 van de regels moeten burgemeester en wethouders rekening houden met de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierover moet advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of andere deskundigen op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en landschappelijke inrichting.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd en aan de planregels zijn de beeldkwaliteitseisen toegevoegd.</p>
1.1.2	<p>Het plan Zilversterlocatie kent een zeer groot ruimtelijk programma. Daarmee wordt de lage dichtheid van het gebied gewild aangedaan. Het bouwprogramma zou moeten passen bij het begrip lage dichtheid. De woningdichtheid van de Zilversterlocatie is naar onze berekening 25 woningen per hectare: 18 woningen op een terrein van 7.064 m². In onze ogen is 10 woningen per hectare een goede richtsnoer voor het begrip 'lage dichtheid'. Verder ontbreekt een onderbouwing van het woningaantal.</p>	<p>De planontwikkeling moet voldoen aan de Visie Voorweg. Aangegeven is met welke kwaliteiten van de Voorweg als historisch lint rekening moet worden gehouden. Een planontwikkeling moet aansluiten op deze kwaliteiten en zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Dat is hier het geval. Zie paragraaf 2.4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan in relatie tot Visie Voorweg en paragraaf 4.1 ten aanzien van de beeldkwaliteit. Zo is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg. De woongebouwen achter de eerstelijnsbebouwing is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf. Ook bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. De ontsluiting van de woongebouwen is gemeenschappelijk. Over het erf is een doorzicht mogelijk naar achteren. Door de gronden ten oosten van de woningbouwlocatie onbebouwd te laten is hier ook een belangrijk doorzicht behouden en worden de groene kwaliteiten van het gebied versterkt.</p> <p>De Voorweg wordt inderdaad gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met een landelijke karakter, maar in de visie wordt dit verder niet geconcretiseerd. De bebouwingsdichtheid van het perceel neemt af, er wordt minder bebouwing teruggebouwd dan de bebouwing die voor de manege aanwezig was (zie</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>hiervoor de plantoelichting 2.4.11). Wel neemt het aantal woningen toe, doordat de gebouwen ten dienste van de manege worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden toegevoegd.</p> <p>De functiewijziging heeft betrekking op het gehele plangebied dat 1,6 hectare groot is, waarbij in totaal 18 woningen worden voorgesteld. Dit komt overeen met een woningdichtheid van ca. 11,25 wo/ ha. Rekening houdend met een nieuwe functie in het bestaande monument van maximaal 3 wooneenheden, zou dit mogelijk kunnen uitkomen op 13 wo/ha. Het voorgestelde woonmilieu van plan Zilverster valt daarmee te typeren als landelijk-dorps, dat door zijn opzet en uitstraling onderscheidend is en een beduidend lagere dichtheid kent dan de Zoetermeerse suburbane woonwijken (gemiddeld 30-40 wo/ha). Gelegen binnen het 'stedelijk gebied' voorziet het plan Zilverster duidelijk in een ander woonmilieu. Met een voorgestelde dichtheid van minder dan 15 woningen/per hectare sluit dit aan bij het gewenste landelijke karakter van de Voorweg.</p> <p>In de berekening van reclamant worden de gronden met de bestemming Groen buiten beschouwing gelaten. Dit is naar onze mening niet terecht. In dit plan is er voor gekozen om de woningen meer te clusteren rondom het gemeenschappelijke erf om zodoende een groter aaneengesloten groengebied vrij te kunnen houden van woonbebouwing. Als er gekozen zou zijn voor meer spreiding dan zou de openheid en mogelijke doorzichten beperkter worden. Dit zou wel een lagere dichtheid, volgens de rekenmethode van reclamant, tot gevolg hebben gehad. Ook al voldoet de dichtheid van het voorgestelde bouwplan aan een dorps/landelijk woonmilieu, is volgens ons de dichtheid van bebouwing niet van doorslaggevende betekenis voor het bepalen of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is belangrijk dat het plan op een goede en zorgvuldige wijze wordt ingepast in het lint van de Voorweg. Hiervan is, zoals wij hiervoor hebben aangegeven en hierna zullen aangeven, sprake.</p> <p>Zoals uit het voorgaande blijkt vinden wij het plan ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Er is dan ook geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen. Dit brengt de (financiële) haalbaarheid van het plan in het geding. Het plan draagt verder bij aan de doelen van de gemeente zoals deze zijn geformuleerd in de Woonvisie en de Woningbouwagenda (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing (verduidelijking en aanvulling) van paragraaf 2.4.11 en paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.
1.2	Visie Voorweg vastgelegde principe van het boerenerf	
1.2.1	<p>Het idee van het boerenerf zoals opgenomen in de Visie Voorweg is niet goed geïnterpreteerd. Hier is meer sprake van een nieuwe woonstraat. Het terrein wordt niet gekenmerkt door om een erf gegroepede verzameling losse bebouwingselementen, maar (volgens de projectontwikkelaar) door een laan die uitmondt in een erf. Dat erf kent twee rijen woningen en vier villa's, terwijl op de voorterreinen aan dat erf geparkeerd zal worden.</p>	<p>Het plan heeft het principe van boerenerf als uitgangspunt genomen (zie paragrafen 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting). De gekozen opzet met verspringende bebouwing, verschillende bebouwingstypes, het gebruik van bouwwerken zoals hooibargen en de specifieke gemeenschappelijke inrichting (geen voortuintjes, geen vrij liggende stoepen) maken dit geen 'standaard' woonstraat. Om te voorkomen dat voor de woningen aan het gemeenschappelijke erf aparte voortuintjes gerealiseerd worden, krijgen deze gronden in het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden, en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren.</p> <p>De hoogwaardige architectuur en specifieke terreininrichting maken het geheel tot een landelijke opzet die aansluit bij het principe van een boerenerf.</p> <p>Ter verduidelijking en als borging zijn de regels van het bestemmingsplan aangevuld met een bijlage 2 waarin de beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen, waaronder het principe van boerenerf.</p> <p>Het bouwplan Zilversterlocatie waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd zal hieraan moeten voldoen. In het kader van de bouwvergunning is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd hierover te adviseren. Het eindoordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is dat het plan passend wordt geacht aan het lint en het beschermde stadsgezicht van de Voorweg (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' is opgenomen op de digitale verbeelding en in artikel 6 (Wonen). Eveneens zijn aan de planregels beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en bijlage 2 van de planregels). Ook zijn de paragrafen 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting aangevuld.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
1.2.2	<p>Omdat een concrete definitie van een boerenerf in de Visie ontbreekt, wordt de definitie van het boerenerfprincipe in het gemeentelijk concept beeldkwaliteitsplan voor Voorweg Noord (23 april 2014) als maatgevend beschouwd. In de punten 1.2.3 tot en met 1.2.6 wordt het plan getoetst aan deze definitie met als conclusie dat het plan Zilverster hier niet aan voldoet.</p>	<p>Het concept gemeentelijk beeldkwaliteitsplan voor Voorweg Noord is niet vastgesteld en zodoende niet als maatgevend of gemeentelijk beleidsstuk te beschouwen. Dit Beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de ontwikkellocatie Voorweg – Noord, en is gebaseerd op de specifieke locatiekenmerken van deze ontwikkellocatie.</p> <p>Ondanks dat het concept gemeentelijke beeldkwaliteitsplan voor Voorweg Noord formeel niet is vastgesteld, voldoet het plan Zilverster wel aan het daarin gepresenteerde principe van boerenerf, zoals wordt aangehaald in de zienswijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De duidelijke vooruitgeschoven positie vooraan het erf van een van de hoofdgebouwen (rooilijn) en/of in onderscheidende verschijningsvorm: De monumentale boerderij wordt beter zichtbaar, de nieuwe bebouwing komt op voldoende afstand waarmee de positie van de monumentale boerderij wordt versterkt. Ook heeft het monument een onderscheidende verschijningsvorm; – De overige bebouwing, verder op het erf gelegen, meer ingetogen (refererend aan ‘agrarische’ gebouw als schuur, stal, hooiberg): De overige woonbebouwing heeft een herkenbare landelijke architectuur, waarbij de bebouwing voldoende ingetogen is (lage goothoogte, herkenbare kap) en in uitstraling refereert naar agrarische gebouwen, zoals schuren (incl. verbijzonderingen in wagenschuren, en detaillering), hooibergen ten behoeve van parkeeroplossingen e.d. – Bebouwing in elkaars verlengde ten behoeve van de verhouding bebouwing-onbebouwd: de bebouwing ligt herkenbaar in elkaars verlengde, zoals in het verlengde van de monumentale boerderij als in het verlengde van de voorste woning. Hierdoor wordt de bebouwing als minder aanwezig ervaren en ontstaat een doorzicht naar achteren. Bovendien zit er voldoende 'lucht' in het plan om ook haaks op de verkavelingsrichting doorzichten en verbindingen te realiseren. – Ontsluiting via een gezamenlijk erf met doorzicht over het erf – het plan wordt ontsloten door middel van één ontsluiting. De positie van de bebouwing zorgt voor een open doorzicht over het erf. Gelet hierop vinden wij bij nader inzien de parkeerplaatsen en aparte ontsluiting op de Voorweg voor de woning direct gelegen aan de Voorweg niet wenselijk. Het plan kan aan kwaliteit winnen, wanneer deze drie parkeerplaatsen en afzonderlijke ontsluiting op de Voorweg niet

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>gerealiseerd wordt. Besloten is daarom deze drie parkeerplaatsen te laten vervallen en de gronden de bestemming Tuin toe te kennen. Hier mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden.</p> <p>Volgens ons voldoet het plan dus wel aan het principe van boerenerf. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
1.2.3	<p>Het monument en voormalige boerderij De Verwachting wordt ondergeschikt gemaakt aan de dubbele woning ten oosten van het monument, dicht op de Voorweg. Deze twee-onder-een-kapper is hoger en breder dan het monument. Door dit concurrerende hoofdgebouw wordt onrecht gedaan aan het bestaande monument.</p>	<p>De nieuwe ontwikkeling zorgt juist voor een betere zichtbaarheid van het gemeentelijke monument. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen (voorste volume op 25 meter afstand), terwijl de oorspronkelijke bebouwing van de manege dicht op het monument was gesitueerd (op 16,50 meter afstand). Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Het monument wordt hiermee juist beter zichtbaar en hierdoor niet ondergeschikt. Ook in verschijningsvorm is het monument zeer herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de nieuwbouw.</p> <p>De hoogte van de woning wordt passend gevonden bij het karakter van de Voorweg, waarbij de kleinschaligheid wordt behouden door uitsluitend éénlaagsbebouwing met een kap toe te staan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.2.4	<p>De overige bebouwing is niet meer ingetogen maar min of meer hetzelfde als de rest van de bebouwing. De vier woningen aan het water zijn flink groter.</p>	<p>Voor alle woningen geldt dat deze bestaan uit één bouwlaag met een kap. Deze vormgeving vinden wij passend op deze locatie. De woningen die gelegen zijn op het achterste deel van het perceel hebben inderdaad een groter oppervlakte. Door de positionering van deze woningen en het feit dat deze woningen op ruime afstand liggen van het monument en de eerstelijnsbebouwing, wordt dit als passend gezien. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouvvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm.</p> <p>De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		<p>Kwaliteit hebben het plan ook beoordeeld als passend in zijn omgeving en van bovengemiddelde kwaliteit (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.2.5	<p>Het zou consequent zijn om het eerste deel van het erf vrij te laten van bebouwing zoals dit het geval is bij het monument van de Hofstede Meerzigt. Het plan biedt geen heldere en consequente interpretatie van het "boerenerf.</p>	<p>Het plan heeft het principe van boerenerf als uitgangspunt genomen en wordt passend geacht. De woningen die direct liggen aan de Voorweg, worden net als de bestaande boerderij op een gepaste afstand van de Voorweg gesitueerd, waardoor er voldoende maat is voor een groene begeleiding van de route. Hiermee wordt het lint op een eenduidige wijze voortgezet. Volgens ons wordt dan ook voldaan aan het principe van een boerenerf. Zie ook beantwoording zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3 en 1.2.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.2.6	<p>Het plan levert geen boerenerf op, maar een woonstraat van circa 125 meter lang met parkeerplaatsen op de straat en aangrenzende woonerven.</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven delen wij de mening van reclamant niet dat hier sprake is van een woonstraat. Volgens ons is wel voldaan aan de opzet van een boerenerf. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 en 1.2.5.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.3.	Overige onderwerpen	
1.3.1	<p>Onduidelijk is of de wandelroutes binnen de groen- en verkeersbestemming openbaar zijn of niet. Als dat niet het geval is dan is de bijdrage van het plan aan de omgeving erg gering.</p>	<p>In de plantoelichting is hierover aangegeven dat de wandelroute over particulier terrein loopt en een verbinding vormt met lokale wandelroutes in de omgeving. De wandelroute binnen de woonlocatie Zilverster ligt op particulier terrein. De openbare toegankelijkheid is afhankelijk van de handelwijze van de eigenaar van de grond. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij in de leveringsakte van de grond een erfdienstbaarheid wil opnemen. Op grond hiervan mogen wandelaars gebruik maken van het pad over het erf.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.3.2	<p>Het is gewenst dat op de plankaart de ligging van het Beschermd Stadsgezicht Voorweg wordt aangegeven, waardoor aan strengere welstandseisen moet worden voldaan.</p>	<p>In lijn met het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 wordt ook in het bestemmingsplan Zilversterlocatie de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Met deze bestemming wordt beoogd de cultuurhistorische waarden te beschermen.</p> <p>De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		<p>omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota inclusief de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg betrokken. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft bij de beoordeling van het plan de omgeving betrokken. Beiden vinden het plan passend aan het historische lint (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd.</p>
1.3.3	<p>De bouwhoogten in het plan zijn hoger dan de maximale bouwhoogte die gold binnen de bestemming Manege in het bestemmingsplan Voorweggebied 2001. Het zicht vanuit de naastgelegen volkstuinen vermindert ten opzichte van de voormalige situatie en de penetratie van de bebouwing in het landschap valt extra op. En aan de kant van de Zonnenberg ontstaat een stenen 'muur'.</p>	<p>Met de wijziging van het bestemmingsplan voor een andere functie wordt opnieuw bezien welke hoogte aanvaardbaar is. In dit geval is geoordeeld dat een hoogte van maximaal 10,5 meter voor de woningen aanvaardbaar is. Hierbij is meegenomen dat de woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Hierdoor hebben de woningen een landelijke uitstraling. De hoogte van de woningen wordt passend gevonden bij het karakter van de Voorweg.</p> <p>Daarnaast is sprake van een zorgvuldig plan door de landschappelijke inpassing en terreininrichting, met voldoende groen en openheid. Voor de westzijde geldt dat de beleving vanaf de Voorweg gedomineerd wordt door de aanwezige volkstuinen. De achtererven liggen verscholen achter de bestaande watergang en oever. In de oude situatie stond hier reeds bebouwing strak tegenaan. De nieuwbouw ligt op grotere afstand tot de westelijke perceelsgrens met ertussen nog achtererven van de woningen. Van penetratie van de bebouwing in het landschap is naar ons idee geen sprake. Door een opzet met enkele vrijstaande woningen en een doorzicht vanaf de Voorweg tot aan het water richting de Zonnenberg, is er hier geen sprake van een stenen 'muur'.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1.3.4	<p>In de regels van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen op grond waarvan het toegestaan is 10% af te wijken van alle maten. Dit biedt volgens reclamant te ruime mogelijkheden in een beschermd stadsgezicht.</p>	<p>Het is gebruikelijk om een dergelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheid op te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat voor een relatief kleine afwijking het bestemmingsplan moet worden herzien.</p> <p>In het voorliggende geval waarbij de omgevingsvergunning en bestemmingsplan parallel aan elkaar worden opgesteld, is deze binnenplanse afwijking niet nodig. Alle maten van het bouwplan voldoen aan de bouwregels zoals deze zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen. Er kan dan ook worden ingestemd met het verzoek van</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>reclamant.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De algemene afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de maten is geschrapt.</p>
2. Zienswijze 2		
2.1	<p>Het proces is volgens reclamante een bedreiging voor een consistente handelswijze t.a.v. behoud en veranderingen aan de Voorweg.</p>	<p>In het kader van de Visie Voorweg is er een intensief samenspraaktraject doorlopen. Ook heeft de initiatiefnemer zijn woningbouwplan vooraf aan de bestemmingsplanprocedure met de omwonenden gedeeld. Op 20 juni 2016 is een informatiebijeenkomst voor de directe omgeving gehouden, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld te reageren op het plan. De reacties zijn meegenomen in de verdere planvorming.</p> <p>Gelet op het voorgaande is, met in achtneming van het bepaalde in de gemeentelijke Samenspraakverordening, voor het bestemmingsplan Zilversterlocatie besloten geen samenspraak te verlenen door middel van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. De belangen van omwonenden zijn niet geschaad, omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep kan worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan.</p> <p>Voor het gebied langs de Voorweg wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Omdat onder andere dit plan meer omvattend is en over een aantal ontwikkelingen in het plan nog niet eerder samenspraak was verleend, is dit bestemmingsplan wel als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.2	<p>Er is geen participatie geweest over het plan, zoals volgens reclamante is afgesproken in de Visie Voorweg.</p>	<p>Het stappenplan in de Visie Voorweg is een globale leidraad om te komen tot verwezenlijking van het doel van de Visie Voorweg en geeft geen harde richtlijnen of voorwaarden over hoe er in concrete situaties moet worden omgegaan met samenspraak. Aangegeven is dat participatie een zorgvuldige inpassing kan bevorderen.</p> <p>Of en hoe samenspraak plaatsvindt wordt bepaald op grond van de Samenspraakverordening van de gemeente Zoetermeer. Samenspraak voorafgaand aan een zienswijzeprocedure kan in de gevallen die genoemd zijn in de verordening worden overgeslagen. In het kader van het voorliggende plan is besloten</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>geen samenspraak te verlenen door een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is ook niet verplicht op grond van de Visie Voorweg. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze onder 2.1.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.3	De rechtszekerheid is volgens reclamante in het geding als er nu al wordt afgeweken van de participatie zoals aangegeven in de Visie Voorweg.	<p>Er wordt niet afgeweken van de Visie Voorweg. Het plan is getoetst aan de Visie Voorweg en voldoet er aan (zie ook paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Voor zover gewezen wordt op de wijze waarop participatie is toegepast wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1 en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.4	Het getuigt volgens reclamante niet van respect voor de inbreng van bewoners voor de Visie Voorweg, dat de participatie, zoals aangegeven in de Visie Voorweg terzijde wordt gelegd met het argument dat er zienswijzen kunnen worden ingediend.	<p>Wij stellen de inbreng van bewoners zeer op prijs. De gemeente neemt deze mee in de belangenafweging, waarbij ook de belangen van de ontwikkelaar en toekomstige bewoners van de woningen worden betrokken. De inbreng zoals deze is ingebracht via de zienswijzen heeft ook geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p> <p>Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1, 2.2 en 2.3.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.5	<p>Het toestaan van postzegelplannen zonder goede participatie kan er volgens reclamante toe leiden dat financieel daadkrachtige partijen aan minder strenge eisen hoeven te voldoen dan andere partijen die een perceel bezitten of gebruiken aan de Voorweg. Zo wordt 40% afgeweken van de maximale breedte van woningen aan de Voorweg (14 in plaats van 10 meter) in het huidige bestemmingsplan Voorweg.</p> <p>Het leidt volgens reclamante ook tot gevoelens van rechtsongelijkheid bij andere bewoners, eigenaren, projectontwikkelaars die wel aan de lagere bebouwingsgraad moesten voldoen.</p>	<p>Er is geen sprake van rechtsongelijkheid. Bij alle private ontwikkelingen vraagt de gemeente aan de initiatiefnemer om een ruimtelijke onderbouwing/bestemmingsplan aan te leveren. De gemeente toetst het plan en beoordeelt of het plan niet in strijd is met onder andere een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijke beleid. Of een plan aanvaardbaar is, is ook afhankelijk van de situatie en de vormgeving van het bouwplan. Het gaat dus om maatwerk.</p> <p>Ten aanzien van de onderbouwing van de toegestane breedte wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 1.2.3.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.6	De gemeente stelt dat het nieuwe plan Zilverster past binnen de door de raad vastgestelde Visie Voorweg. Reclamante wijst echter op de	Het plan is getoetst aan het beleidskader zoals dat is opgenomen in de Visie Voorweg. Er worden diverse kansen gezien om de ruimtelijke kwaliteiten te verbeteren. Zie hiervoor het gestelde onder paragraaf

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
	<p>volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er bestaan verschillende meningen over wel of niet passend binnen de visie, meerdere partijen maken zich ongerust. - Streven naar diversiteit. Zorgen dat de bestaande mix van bedrijvigheid en woningen behouden blijft en niet verandert in een straat met enkel woningen. - Het voorgestelde plan Zilverster gaat over de aanleg van een laan met woningen. Het aanleggen van zijstraten doet het historische karakter van een lintbebouwing geen goed. 	<p>2.2. van deze Nota beantwoording Zienswijzen (algemene overwegingen) en paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting.</p> <p>In eerste instantie is onderzocht of diversiteit en een mix van de recreatieve functie van de manege met woningbouw gecombineerd kon worden. Uiteindelijk bleek dit niet haalbaar en heeft dit geleid tot een volledige wijziging van de sportieve/recreatieve functie manege naar woningbouw.</p> <p>Door bij deze functiewijziging het principe van boerenerf als uitgangspunt te nemen, is een kwalitatieve en passende invulling gevonden in plaats van een gewone zijstraat. Zie onder meer ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.7	<p>Het op een eenduidige wijze vastleggen hoe voor een gebied gemeten moet worden en wat de minimale eisen zijn, leidt in het algemeen tot een beter gedeeld inzicht.</p> <p>Voor de Voorweg zijn de begrippen doorzicht en bebouwingsgraad zeer belangrijk om te kunnen bediscussieren of de kwaliteit verbeterd of verslechterd. Daarom is het verstandig om een samenspraaktraject hiervoor op te starten, zodat deze begrippen eenduidig en consistent gebruikt kunnen worden.</p>	<p>In het voorliggende bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen en is het plan getoetst aan het algemene beleid voor de Voorweg, zoals dat is opgenomen in de Visie Voorweg (zie paragraaf 2.4.11 van plantoelichting). In de regels van het bestemmingsplanplan zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de maximale bebouwingsmogelijkheden, de situering van hoofdgebouwen en zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen. Ook is in artikel 2 van de planregels bepaald de wijze van meten. Op deze wijze is voor de locatie Zilverster voldoende duidelijk wat de bebouwingsmogelijkheden zijn. Het geven van definities neemt niet weg dat uiteindelijk per locatie bezien moet worden wat ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit blijft maatwerk.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels).</p>
2.8	<p>Het plan gaat niet over de uitvoering van gemeentelijk beleid, maar over een plan van een commerciële projectontwikkelaar. Zelfs leden van de gemeenteraad waren verbaasd over de gang van zaken.</p>	<p>Het bestemmingsplan en het bouwplan moeten voldoen aan de Visie Voorweg. Vanuit die optiek kan worden gesproken van uitvoering van beleid.</p> <p>De gemeente en ontwikkelaar hebben verschillende rollen. De ontwikkelaar heeft een woningbouwplan ontwikkeld en de gemeente gevraagd hieraan haar medewerking te verlenen door het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling te herzien. Hiervoor is door de ontwikkelaar een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het is strikt genomen niet relevant wie het plan heeft gemaakt. Hoofdzaak is dat het plan</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		<p>voldoet aan de visie die door de gemeente is opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Het plan is getoetst aan het gemeentelijke beleid, waaronder de Visie Voorweg. Het plan voldoet hieraan (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen en paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Zie verder ook de beantwoording onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting is aangevuld.</p>
2.9	<p>Het is vreemd dat aan andere belanghebbenden (behalve direct omwonenden) geen mogelijkheid gegeven wordt invloed uit te oefenen op het bestemmingsplan.</p>	<p>Iedereen heeft de gelegenheid gehad zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning. Deze zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Indien een aanpassing van het plan wenselijk is (ambtshalve dan wel naar aanleiding van zienswijzen), zal dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen. Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.10	<p>Samenspraakbesluiten moeten binnen een wat kortere en redelijker termijn worden gepubliceerd, zodat burgers tijdig de gemeenteraad kunnen vragen hun toezichthoudende en corrigerende taak uit te oefenen.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het samenspraakbesluit is ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is gegeven bezwaar te maken. Tegen het besluit om geen samenspraak te verlenen zijn 4 bezwaarschiften ingediend. Deze bezwaarschiften zijn in handen gesteld van de Commissie Bezwaarschiften. Na advies van deze commissie neemt het college een beslissing op bezwaar. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep en hoger beroep mogelijk.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.11	<p>Verzocht wordt om alsnog te gaan voor een zorgvuldige en transparante procesgang.</p>	<p>Volgens ons is de procedure zorgvuldig en transparant doorlopen. Dat er geen samenspraak is verleend over het bestemmingsplan Zilversterlocatie doet hier niets aan af. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij iedereen een zienswijze kon indienen. De belangen van reclamante zijn dan ook niet geschaad.</p> <p>Zie de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1 en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
2.12	Eenduidige begrippen voor bestemmingsplannen en andere nota's vast te stellen en te publiceren op de website.	In de Visie Voorweg is het ruimtelijke beleidskader opgenomen. Het plan Zilverster is daaraan getoetst en is vertaald in dit bestemmingsplan. In de regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn begrippen gedefinieerd (artikel 1 van de regels). Voor begrippen die niet opgenomen zijn in deze lijst, geldt dat de definitie die volgt uit jurisprudentie dan wel uit het woordenboek van de Nederlandse Taal. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.13	Een overzicht van gedefinieerde berekeningen voor kernbegrippen, zoals bebouwingsgraad, grootte van doorzichten te laten vaststellen en te publiceren op de website.	In artikel 2 van de regels van het voorliggend bestemmingsplan is de wijze van meten bepaald. Verder is door het toekennen van de bestemmingen met de bijbehorende bebouwingmogelijkheden invulling gegeven aan de bebouwingsgraad en de grootte van doorzichten. Deze maten zijn afhankelijk van de specifieke locatie/omstandigheden. Er is dan ook sprake van maatwerk. Een standaardmaat is hiervoor dan ook niet zonder meer te geven. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.14	Een proces te initiëren dat er voor zorgt dat besluiten binnen een redelijk korte termijn gepubliceerd worden.	Uitgangspunt is dat zo spoedig mogelijk na het nemen van het besluit kennisgeving wordt gedaan van het besluit. In dit geval is gewacht met de publicatie van het collegebesluit van 4 juli 2017 over het ontwerpbestemmingsplan op de bespreking ervan in de Commissie Stad van de gemeenteraad. Doordat behandeling in de commissie in dit geval later heeft plaatsgevonden (najaar 2017) heeft de publicatie van het collegebesluit ook later plaatsgevonden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.15	Een bestemmingsplan voor het gehele gebied van de Voorweg inclusief de locatie Zilverster voor te bereiden voor besluitvorming.	Voor de gehele Voorweg (exclusief de locatie Zilverster) is een bestemmingsplan in voorbereiding. Gezien de verschillende doorlooptermijnen en op verzoek van de aanvrager, is er voor Zilversterlocatie een apart bestemmingsplan gemaakt. Wij hebben vervolgens het plan beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.16	Reclamante verzoekt het in de Visie Voorweg voorgestelde samenspraakproces te volgen bij functiewijzigingen die kunnen leiden tot verandering in verkeersdruk, groenbeleving, rust en/of het historisch	In dit kader wordt allereerst verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.2. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de overige ontwikkelingen (voor zover deze bij de gemeente bekend zijn) worden meegenomen in het

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
	<p>karakter.</p>	<p>bestemmingsplan Voorweg 2017. Parallel hieraan wordt het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg opgesteld.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3. Zienswijze 3		
3.1	Participatie	
3.1.1	<p>Participatie over de visie heeft geen enkele invloed op afzonderlijke ontwikkelingen. Het in de Visie Voorweg expliciet omschreven stappenplan voor participatie wordt overgeslagen met drogredenen.</p>	<p>Het stappenplan in de Visie Voorweg is een globale leidraad om te komen tot verwezenlijking van het doel van de Visie Voorweg en geeft geen harde richtlijnen of voorwaarden over hoe er in concrete situaties moet worden omgegaan met samenspraak. Aangegeven is dat participatie een zorgvuldige inpassing kan bevorderen.</p> <p>Of en hoe samenspraak plaatsvindt wordt bepaald op grond van de Samenspraakverordening van de gemeente Zoetermeer. Samenspraak voorafgaand aan een zienswijzeprocedure kan in de gevallen die genoemd zijn in de verordening worden overgeslagen. In het kader van het voorliggende plan is besloten geen samenspraak te verlenen door een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is ook niet verplicht op grond van de Visie Voorweg. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1. en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.1.2	<p>De bijlage van de Visie Voorweg waarin staat dat omzetting naar woningen mogelijk is, maakt geen onderdeel uit van de visie en kan dus niet gebruikt worden om de voorgeschreven participatie te omzeilen.</p>	<p>Reclamant doelt op de bijlage Toelichting van de werking van de Visie Voorweg. Aan de hand van voorbeelden wordt de werking van de Visie Voorweg uitgelegd. Deze bijlage is niet de reden geweest om geen samenspraak te verlenen over het bestemmingsplan. De redenen hiervoor waren dat er reeds samenspraak is verleend over de Visie Voorweg en dat de initiatiefnemer voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een informatieavond heeft gehouden voor de directe omgeving.</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1 en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
3.2	Massaliteit	
3.2.1	<p>De claim dat er minder bebouwing wordt toegelaten in vergelijking met de situatie van de manege is onterecht. Bij de Zilverster ging het om bedrijfsmatig gebruik van grond, terwijl het nu over woningen gaat. Voor bedrijfsmatig gebruik gelden volgens reclamant andere regels.</p>	<p>Alle voorstellen voor nieuwe ontwikkelingen aan de Voorweg worden afzonderlijk beoordeeld. Voor alle ontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met de Visie Voorweg.</p> <p>De bebouwingsdichtheid van het perceel neemt af, er wordt minder bebouwing teruggebouwd dan er nu reeds aanwezig is. Dit hebben wij nader toegelicht in paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting. Wel neemt het aantal woningen toe, doordat de gebouwen ten dienste van de manege worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden toegevoegd.</p> <p>Daarnaast is sprake van een zorgvuldig plan door de landschappelijke inpassing en terreininrichting, met voldoende groen en openheid. Ook is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg. De woongebouwen achter de eerstelijnsbebouwing is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf.</p> <p>De hoogte van de woningen wordt passend gevonden bij het karakter van de Voorweg. Voor alle woningen geldt dat deze bestaan uit één bouwlaag met een kap. Deze vormgeving vinden wij passend op deze locatie. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouvvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm.</p> <p>Al met al zijn wij dan ook van mening dat het bouwplan niet te massaal is voor deze omgeving en passend is in het lint. Dit oordeel wordt ook gedeeld door de Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie onder meer ook de beantwoording onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 en 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze (massaliteit) leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Overigens merken wij volledigheidshalve nog het volgende. Aan het plan zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd. Ook zijn toegevoegd de bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en 'specifieke vorm van groen – struweel'. Verder zijn de paragrafen 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		zijn hierop aangepast.
3.2.2	Bij de omzetting van de slachterij aan de overzijde naar woningen golden voor de woningen dezelfde regels als in het standaardbestemmingsplan Voorweg: oriëntatie op de Voorweg, maximaal 10 meter breed en 7,5 meter hoog.	<p>Alle voorstellen voor nieuwe ontwikkelingen aan de Voorweg worden afzonderlijk beoordeeld. Voor alle ontwikkelingen geldt dat rekening gehouden moet worden met de Visie Voorweg.</p> <p>De door reclamanten genoemde maten zijn geen absolute normen die gelden voor alle ontwikkelingen langs de Voorweg.</p> <p>Zoals hiervoor onder 3.2.1 is aangegeven vinden wij dat het plan past aan het lint van de Voorweg.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.2.3	Met de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen wordt ten onrechte in de vergelijking geen rekening gehouden. De vergunningsvrije 2 meter uitbreiding bij de woningen heeft direct impact op zicht en beleving van de Voorweg.	<p>De vergunningsvrije bouwwerken op het erf kunnen inderdaad zichtbaar zijn vanaf de Voorweg. Daarom is aan de oostzijde van de ontwikkellocatie de verplichting opgenomen dat er een haag/struweel aangelegd moet worden van 5 meter breed en minimaal 2 meter hoog. Hiermee wordt het zicht op de achtererven ontnomen. Voor de westzijde geldt dat de beleving vanaf de Voorweg gedomineerd wordt door de aanwezige volkstuinten. De achtererven zijn daardoor minder aanwezig. De achtererven van de woningen liggen ook op een grotere afstand van de Voorweg (liggen achter het monument) en de woningbouwlocatie wordt aan deze zijde begrensd door water en een oever. In de oude situatie stond hier reeds bebouwing strak tegenaan. De nieuwbouw ligt op grotere afstand tot de westelijke perceelsgrens met ertussen nog achtererven van de woningen. Gelet op het voorgaande zullen de bergingen en eventuele andere bouwwerken (waaronder erfafscheidingen) geen onaanvaardbaar beeld opleveren vanaf de Voorweg.</p> <p>De bergingen maken in dit geval onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De bergingen zijn dan ook meegenomen in de welstandstoets. De Stadsbouwmeester heeft geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn zeer hoogwaardig en verzorgd en met veel aandacht afgestemd op de oorspronkelijke karakteristiek van de Voorweg en omgeving. Wij onderschrijven zijn oordeel.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' en artikel 6.3.1 zijn</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		toegevoegd. Dit is ook toegelicht in de paragrafen 2.4.11, 4.1 en 6.2.5 van de plantoelichting.
3.2.4	Er is vrijwel geen sprake van minder bebouwing, zoals de gemeente en de projectontwikkelaar in hun berekening aangeven. Dit kan alleen maar verklaard worden als de buitenbakken van de manege als bebouwing wordt gezien. Omdat deze geen belemmering voor het zicht vormen, zou dit niet als bebouwing moeten worden meegerekend.	Bij de vergelijking tussen de bebouwingsdichtheid zijn de buitenbakken van de manege buiten beschouwing gelaten en niet meegerekend als bebouwing (zie hiervoor ook paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Zie ook de beantwoording onder 1.1.2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.2.5	Onder massaliteit valt ook de beoogde vermindering van verkeersdruk. De verkeersdruk van de woningen is hoger dan die van de voormalige manege, omdat elke verplaatsing per dag al tot een hogere verkeersdruk leidt dan de manege had. De verkeersdruk van evenementen bij de manege is minder dan de verkeersdruk als gevolg van feestjes van circa 50 toekomstige bewoners.	In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is op grond van de CROW-kengetallen berekend dat er juist sprake zal zijn van afname van de verkeersdrukte. De huidige manege genereert 246 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie neemt met 103 verkeersbewegingen. Er is reeds een bestaande uitritvergunning aanwezig vanaf de Voorweg van de voormalige manege waarvan gebruik kan worden gemaakt. Tevens blijft het verkeersaanbod gering waardoor de uitritvergunning gehandhaafd kan blijven. Dit levert geen verkeerskundige bezwaren of knelpunten op. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.3	Het plan heeft onvoldoende kwaliteit	
3.3.1	Het plan voldoet volgens reclamant om diverse redenen niet aan de kenmerken van een erf. <ul style="list-style-type: none"> - er is sprake van een straat; - er is geen duidelijk hoofdgebouw aan het erf; - twee carports in de vorm van een hooiberg maakt nog geen erf; - het hoofdgebouw Voorweg 115 sluit niet aan bij het mogelijke erf en wordt geminimaliseerd door andere gebouwen; - kenmerk van het erf is de bestrating tot de gebouwen rond het erf, daar is hier geen sprake van. 	Het plan heeft het principe van boerenerf als uitgangspunt genomen en wordt passend geacht. Volgens ons is er geen sprake van een normale woonstraat. Er is gekozen voor verschillende bebouwingstypes, waaronder ook carports in de vorm van hooibergen. Door de gekozen situering van de gebouwen rondom het gemeenschappelijke erf wordt invulling gegeven aan het principe van boerenerf. Het erf krijgt een specifieke gemeenschappelijke inrichting (zonder voortuinen en vrijliggende stoepen). Bij de situering is ook rekening gehouden met het monument Voorweg 115. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een betere zichtbaarheid van het gemeentelijke monument. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen (voorste volume op 25 meter afstand), terwijl de oorspronkelijke bebouwing van de manege dicht op het monument was gesitueerd (op 16,50 meter afstand). Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Het monument wordt hiermee juist beter zichtbaar en hierdoor niet ondergeschikt. Ook in verschijningsvorm is het monument zeer herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de nieuwbouw.</p> <p>Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.3.2	<p>Geclaimd wordt een doorzicht naar achter te realiseren om het plan door te zetten. De manege had weliswaar geen doorzicht naar achteren, maar had overduidelijk een 'gesloten' erf met de monumentale boerderij als hoofdgebouw.</p>	<p>Voor het plan Zilverster is gekeken in hoeverre er sprake is van kwaliteitsverbetering. Daarvan is het realiseren van een doorzicht één van de aspecten die een positieve bijdrage heeft, in aansluiting op de kwaliteiten uit de Visie Voorweg.</p> <p>De bestaande situatie van de boerderij met een 'gesloten' erf is geen uitgangspunt geweest.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.3.3	<p>Van hoogwaardige bouw is geen sprake:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen 0 op de meter; - de meerderheid van de dakrichtingen zijn niet ideaal voor zonnepanelen - gasaansluiting is niet uitgesloten; - er wordt slechts aan minimale eisen m.b.t energie voldaan. 	<p>Een belangrijke eerste stap in de energietransitie is inderdaad dat er geen nieuwe woningen op aardgas meer bij komen. Het college heeft eind 2017 een besluit genomen om via privaatrechtelijke afspraken zo veel mogelijk te voorkomen dat er nog nieuwbouw wordt aangesloten op aardgas.</p> <p>De gemeente heeft echter slechts zeer beperkte mogelijkheden om op basis van huidige wet- en regelgeving te eisen dat woningen worden gebouwd zonder aardgasaansluiting. De gemeente kan dit niet bestuursrechtelijk afdwingen omdat 'bouwen met aardgas' geen weigeringsgrond mag zijn.</p> <p>Ook in privaatrechtelijke overeenkomsten en het bestemmingsplan mogen geen hogere eisen op gebouwniveau worden gesteld, die verder gaan dan het Bouwbesluit.</p> <p>Overigens zijn bij de omgevingsvergunning GPR-berekeningen gevoegd voor de verschillende typen woningen. Hieruit blijkt dat deze ruimschoots voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.4	<p>De projectopzet van het plan is volgens reclamant niet acceptabel voor deze locatie. Geadviseerd wordt alsnog een participatietraject te starten opdat alsnog een goede invulling van de locatie mogelijk wordt.</p>	<p>Volgens ons is er sprake van een goede zorgvuldige invulling van de locatie. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.3.3 en 5.13.4.</p> <p>Er is besloten geen samenspraak te verlenen over het</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		<p>bestemmingsplan Zilversterlocatie. Zie hiervoor paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen 2.1. en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4. Zienswijze 4		
4.1	Bijlage A1 (beeldkwaliteit)	
4.1.1	De beeldkwaliteitsparagraaf geeft geen duidelijke kaders waaraan toekomstige andere ontwikkelingen moeten voldoen.	<p>De beeldkwaliteitsparagraaf is ter onderbouwing van de voorgestelde beeldkwaliteit voor specifiek het plan Zilversterlocatie. Het is niet bedoeld voor andere toekomstige ontwikkelingen. Voor deze andere ontwikkelingen wordt het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg opgesteld.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.1.2	Het beeld voor boerenerf is een dwarsstraat met geparkeerde auto's voor de deur en geeft niet de impressie van boerenerf.	<p>Het plan heeft het principe van een boerenerf als uitgangspunt genomen. Volgens ons is er geen sprake van een dwarsstraat. Er is gekozen voor verschillende bebouwingstypes, waaronder ook carports in de vorm van hooibargen. Door de gekozen situering van de gebouwen rondom het gemeenschappelijke erf wordt invulling gegeven aan het principe van boerenerf. Het erf krijgt een specifieke gemeenschappelijke inrichting (zonder voortuinen en vrijliggende stoepen).</p> <p>Zie ook beantwoording zienswijze onder, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' is opgenomen op de digitale verbeelding en in artikel 6 (Wonen). Eveneens zijn aan de planregels beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en bijlage 2 van de planregels).</p>
4.1.3	In het concept beeldkwaliteitsplan Voorweg Noord staat volgens reclamanten een ontwerp wat beter aansluit bij de boerderij.	<p>Het concept beeldkwaliteitsplan Voorweg Noord is niet vastgesteld en heeft zodoende geen rechtskracht.</p> <p>De invulling van boerenerf zoals deze in het voorliggende plan nader is uitgewerkt voldoet daar ook aan. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1.2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze (beeldkwaliteitsplan Voorweg – Noord) leidt niet tot aanpassing van het</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		bestemmingsplan. Overigens merken wij volledigheidshalve het volgende op. De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.
4.1.4	In een beeldkwaliteitsparagraaf gaat het om de duiding van de gewenste beeldwaarde. De beeldwaarde van de aansluiting van erf bij de boerderij (dichte bebouwing, hoge gebouwen, overheersend groot volume) sluit in maat en schaal totaal niet aan bij de boerderij op Voorweg 115. Ook wijkt het af van het historisch beeld van de andere 3 boerderijen hier.	<p>Het huidige plan Zilverster heeft voldoende rekening gehouden met het historische monument (meer afstand en betere zichtbaarheid van het monument) en beoogt enkele duidelijke kwaliteitsverbeteringen ten opzichte van de bestaande situatie (minder bebouwd, minder massaal, minder verkeer, meer doorzicht, meer zicht op historisch monument). Zie ook beantwoording zienswijze onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.3.3 en 5.13.4.</p> <p>Plan Zilverster is een eigentijds interpretatie van het boerenerf en niet een kopie van een bestaande boerderij elders aan de Voorweg.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.1.5	<p>Schuttingen, terrassen, schuurtjes en vergunningsvrije aanbouwen zijn geen zachte randen, zoals wordt gesteld.</p> <p>Het begrip van zachte rand vraagt een betere omschrijving.</p>	<p>De zachte randen zijn bedoeld om een goede en groene inpassing van het plan in zijn omgeving te realiseren. Gezien ook de discussie in de commissie Stad van de gemeenteraad heeft dit geleid tot beter borgen van een groene inpassing door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - struweel' binnen de bestemming Groen, ten oosten van de woningen van Erf Zilverster, direct grenzend aan het plan. Op grond van de planregels (zie artikellid 6.3.1) moet binnen deze zone (over de gehele lengte) een struweel aangelegd worden met een hoogte van minimaal 2 meter en een breedte van 5 meter. Op deze wijze zullen de schuttingen en bergingen aan de oostzijde van de woningbouwlocatie aan het zicht onttrokken worden en is er daarmee sprake van een zachte rand.</p> <p>Voor de westzijde geldt dat de beleving vanaf de Voorweg gedomineerd wordt door de aanwezige volkstuinen. De achtererven zijn daardoor minder aanwezig. De achtererven van de woningen liggen ook op een grotere afstand van de Voorweg (liggen achter het monument) en de woningbouwlocatie wordt aan deze zijde begrensd door water en een oever. In de oude situatie stond hier reeds bebouwing strak tegenaan. De nieuwbouw ligt op grotere afstand tot de westelijke perceelsgrens met ertussen nog achtererven van de woningen. Gelet op het voorgaande zullen de bergingen en eventuele andere bouwwerken (waaronder erfafscheidingen) geen onaanvaardbaar beeld opleveren vanaf de Voorweg.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		<p>De bergingen maken in dit geval onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De bergingen zijn dan ook meegenomen in de welstandstoets. De Stadsbouwmeester heeft geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn zeer hoogwaardig en verzorgd en met veel aandacht afgestemd op de oorspronkelijke karakteristiek van de Voorweg en omgeving. Wij onderschrijven zijn oordeel.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' en artikellid 3.1.1. (onder f) en artikellid 6.3.1 zijn toegevoegd. Dit is ook toegelicht in de paragrafen 2.4.11, 4.1 en 6.2.5 van de plantoelichting.</p>
4.1.6	<p>In de beeldkwaliteitsparagraaf ontbreken beelden van al dan niet voor een karakteristieke boerenschuurwoning toegestane modellen van dakkapellen en luifels, schuurtjes en aanbouwen, oeverafwerking enz.</p>	<p>De omgevingsvergunning bevat de voorgestelde beelden van het plan Zilverster. Ook in bijlage 7 zijn beelden opgenomen. De beeldkwaliteitsparagraaf 4.1 is verder aangevuld. Er zijn meer afbeeldingen opgenomen. Aan de hand van deze beelden is de gewenste inrichting verder toegelicht. Daarnaast zijn aan de regels beeldkwaliteitseisen toegevoegd (bijlage 2 van de regels).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.1 van de toelichting is aangevuld en de regels zijn aangevuld met artikellid 12.3 en Bijlage 2 Beeldkwaliteitseisen.</p>
4.2	Bijlage B1 Erfgoedverordening	
4.2.1	<p>De bebouwingsdichtheid is in strijd met de lage bebouwingsdichtheid van de Erfgoedverordening.</p>	<p>De Voorweg is op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie hiervoor ook paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting).</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan aan deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie toegevoegd. De waarden worden hierdoor ook door de regels van het bestemmingsplan beschermd. Daarnaast worden de waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd doordat er voor dit gebied een intensief welstandsbeleid geldt op grond van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.4.10 van de plantoelichting). De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota incl. de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg.</p> <p>Ook in de beeldkwaliteitseisen die toegevoegd zijn in</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>bijlage 2 van de regels is als eis opgenomen dat het bouwplan passend moet zijn bij het historische lint Voorweg.</p> <p>De bebouwingsdichtheid vinden wij passend aan de Voorweg. Zie hiervoor onder meer de beantwoording van de zienswijze onder 1.1.2 en 5.13.4. De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook van oordeel dat het plan passend is in het lint van de Voorweg (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd en aan de planregels zijn de beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting is aangevuld.</p>
4.2.2	<p>De problematiek van het parkeren is ontworpen als een laantje in het midden met geparkeerde auto's links en rechts.</p> <p>Dit is geen erf. Een boerenerf is geen straat met bomen en geparkeerde auto's.</p>	<p>Het plan heeft het principe van een boerenerf als uitgangspunt genomen. Het parkeren is voorzien aan de rand van het gemeenschappelijke erf. In het plan heeft daarom een deel van de gronden binnen de bestemming Wonen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' gekregen.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5. en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' is toegevoegd.</p>
4.3	Bijlage B2 (Welstandsnota)	
4.3.1	<p>De hoge bebouwingsdichtheid van 25 woningen/hectare is in strijd met het landelijke karakter en het bepaalde in de Welstandsnota.</p>	<p>Voor de Voorweg geldt op grond van de Welstandsnota een intensief welstandsbeleid. Omdat de Voorweg is aangewezen als een beschermd stadsgezicht, is het welstandsbeleid gericht op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld (zie paragraaf 2.4.7 en 2.4.10 van de plantoelichting). Voor dit deel van de Voorweg, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria en wel het respecteren van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de lineaire structuur van weg en wetering; • de hoge aftekening van de veendijk in het landschap; • de landschappelijke samenhang van dijk, wetering, bebouwing en open polder; • de lage bebouwingsdichtheid; • het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 18 grondgebonden woningen. De positionering van de woningen - haaks op de Voorweg - sluit aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint.</p> <p>Het kleinschalige woongebied is vormgegeven als een boerenerf, waarbij de bebouwing in maat, schaal en korrel aansluit bij de karakteristiek van de Voorweg. Voor alle woningen geldt dat deze bestaan uit één bouwlaag met een kap. Deze vormgeving vinden wij passend op deze locatie. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouvvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm.</p> <p>De bebouwingsdichtheid wordt passend geacht aan de Voorweg. De functiewijziging heeft betrekking op het gehele plangebied dat 1,6 hectare groot is, waarbij in totaal 18 woningen worden voorgesteld. Dit komt overeen met een woningdichtheid van ca. 11,25 wo/ha. Rekening houdend met een nieuwe functie in het bestaande monument van maximaal 3 wooneenheden, zou dit mogelijk kunnen uitkomen op 13 wo/ha. Het voorgestelde woonmilieu van plan Zilverster valt daarmee te typeren als landelijk-dorps, dat door zijn opzet en uitstraling onderscheidend is en een beduidend lagere dichtheid kent dan de Zoetermeerse suburbane woonwijken (gemiddeld 30-40 wo/ha). Gelegen binnen het 'stedelijk gebied' voorziet het plan Zilverster duidelijk in een ander woonmilieu. Met een voorgestelde dichtheid van minder dan 15 woningen/per hectare sluit dit aan bij het gewenste landelijke karakter van de Voorweg.</p> <p>In de berekening van reclamanten worden de gronden met de bestemming Groen buiten beschouwing gelaten. Dit is naar onze mening niet terecht. In dit plan is er voor gekozen om de woningen meer te clusteren rondom het gemeenschappelijke erf om zodoende een groter aaneengesloten groengebied vrij te kunnen houden van woonbebouwing. Als er gekozen zou zijn voor meer spreiding dan zou de openheid en mogelijke doorzichten beperkter worden. Dit zou wel een lagere dichtheid, volgens de rekenmethode van reclamanten, tot gevolg hebben gehad.</p> <p>Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.3.2, 1.3.3, 3.2.1 en 5.13.4.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.3.2	Het plan is geen lintbebouwing die karakteristiek is voor het bebouwingslint.	<p>In de Visie Voorweg is aangehaald dat het principe van een boerenerf als denkrichting voor nieuwe ontwikkelingen kan worden gebruikt.</p> <p>Het plan heeft het principe van een boerenerf als uitgangspunt genomen en wordt zo passend geacht in de karakteristiek voor het bebouwingslint (zie paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.3.3	Het kleinschalige woongebied is niet vormgegeven als een boerenerf. Het is een dwarsstraatje met geparkeerde auto's en in strijd met het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.	<p>Het plan heeft het principe van een boerenerf als uitgangspunt genomen. Volgens ons is er geen sprake van een dwarsstraat. Er is gekozen voor verschillende bebouwingstypes, waaronder ook carports in de vorm van hooibargen. Door de gekozen situering van de gebouwen rondom het gemeenschappelijke erf wordt invulling gegeven aan het principe van boerenerf. Het erf krijgt een specifieke gemeenschappelijke inrichting (zonder voortuinen en vrijliggende stoepen). Volgens ons is het plan passend in de bestaande structuur van het historische bebouwingslint Voorweg.</p> <p>De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook van mening dat het plan past aan het historische lint van de Voorweg (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen). Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de zienswijzen is het plan wel aangepast. De afzonderlijke ontsluiting en de drie parkeerplaatsen voor de woning direct gelegen aan de Voorweg zijn geschrapt. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 4.3.4.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikelid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
4.3.4	De twee-onder-een-kapwoning, waarvan de voorste woning links een eigen tuin inrit heeft en de achterste woning van de twee-onder-een-kapwoning de in- en uitrit op het boerenerf heeft is een nieuwe verschijningsvorm in dit deel van de Voorweg en in strijd met het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.	<p>Met reclamanten delen wij de mening dat de drie parkeerplaatsen voor de woning direct gelegen aan de Voorweg een eigen/tweede ontsluiting vormen op de Voorweg. Dit is bij nader inzien niet wenselijk. Het plan kan aan kwaliteit winnen, wanneer deze drie parkeerplaatsen en afzonderlijke ontsluiting op de Voorweg niet gerealiseerd wordt. Besloten is daarom deze drie parkeerplaatsen te laten vervallen en de gronden de bestemming Tuin toe te kennen. Hier mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden. De ontwikkelaar heeft als nieuw voorstel voor deze woning twee parkeerplaatsen te realiseren aan de westzijde van de woning. Deze parkeerplaatsen worden via de centrale toegang ontsloten. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1 en 4.2 van de plantoelichting.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
4.3.5	Het plan is niet vormgegeven als een boerenerf, zoals elders aan de Voorweg en dat is in strijd met het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.	<p>Het plan heeft het principe van een boerenerf als uitgangspunt genomen en daarbij is ook voldoende rekening gehouden met het bestaande monument Voorweg 115. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een betere zichtbaarheid van het gemeentelijke monument. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen (voorste volume op 25 meter afstand), terwijl de oorspronkelijke bebouwing van de manege dichter op het monument was gesitueerd (op 16,50 meter afstand). Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Het monument wordt hiermee juist beter zichtbaar en hierdoor niet ondergeschikt. Ook in verschijningsvorm is het monument zeer herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de nieuwbouw.</p> <p>Verder is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg en worden doorzichten gecreëerd (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording van Zienswijzen en paragraaf 4.1 van de plantoelichting).</p> <p>De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook van mening dat het plan past aan het historische lint van de Voorweg (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		<p>onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.4	Bijlage B3 Visie Voorweg	
4.4.1	<p>Een vergelijk tussen de oude en nieuwe situatie t.a.v. het zicht op de Voorweg vanaf de Meerzichtlaan laat zien dat de bestaande kwaliteiten achteruit gaan, terwijl de Visie Voorweg spreekt over het behouden of versterken van bestaande kwaliteiten.</p>	<p>Het plan draagt juist bij aan kwaliteitsverbetering ter plaatse van Zilverster. Het plan Zilverster voorziet in een herinrichting van de manege voor woningbouw. De stallen en rijbakken hebben/zullen daarvoor verdwijnen. Door deze nieuwe invulling, mede gelet op de zorgvuldige inpassing van het plan in het lint, worden de kwaliteiten van de Voorweg behouden en versterkt (zie ook paragraaf 2.4.11. van de toelichting en paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie verder ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.2.1, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 en 5.13.4.</p> <p>Daarnaast wordt voor een aantrekkelijke groene inpassing een struweel ten oosten van Zilverster gerealiseerd (zie ook beantwoording zienswijze 4.1.5). Het zicht vanaf de Meerzichtlaan zal dus overwegend groen van karakter zijn en sluit hiermee aan bij de beschreven kwaliteiten uit de Visie Voorweg.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' en artikel 6.3.1 zijn toegevoegd. Dit is ook toegelicht in de paragrafen 2.4.11, 4.1 en 6.2.5 van de plantoelichting.</p>
4.5	Bijlage C1 De Zilversterlocatie als onderdeel van de hele Voorweg.	
4.5.1	<p>Conform de regels die in het voorontwerpbestemmingsplan 2017 voor de rest van de Voorweg gaan gelden moet ook bij het plan Zilversterlocatie gekeken worden naar ontsluiting via de achterliggende wegenstructuur. De woningen mogen niet ieder hun eigen uitrit op de Voorweg hebben. De uitritten van de woningen dienen geclusterd te worden.</p> <p>De twee-onder-een-kapwoning heeft rechts een eigen in- en uitrit gepland met drie parkeerplaatsen.</p>	<p>De parkeerplaatsen en woningen worden via één gemeenschappelijk in- en uitrit op de Voorweg. Er is dus geen sprake van dat iedere woning een eigen in- en uitrit krijgt. Voor één woning was een eigen parkeergelegenheid direct aan de Voorweg voorgesteld. Bij nader inzien is besloten deze drie parkeerplaatsen niet mogelijk te maken (zie de beantwoording van de zienswijze onder 4.3.4). Dit betekent dat de 18 nieuwe woningen worden ontsloten via één in- en uitrit op de Voorweg.</p> <p>De in- en uitrit is al aanwezig en het gebruik ervan is niet onaanvaardbaar. Het verkeersaanbod is gering, waardoor de uitritvergunning gehandhaafd kan blijven. Dit levert geen verkeerskundige bezwaren of knelpunten op. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het handhaven van de huidige in- en uitrit goed inpasbaar, dit sluit ook goed aan bij het principe van het boerenerf. Een nieuwe ontsluiting vanaf de</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>Zonnenberg is ruimtelijk gezien lastig inpasbaar en praktisch onhaalbaar gezien de beperkte ruimte. Andere grootschalige oplossingen zoals een nieuwe brug over het water lijken ons financieel niet haalbaar en niet in verhouding staan tot deze kleinschalige ontwikkeling.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
4.5.2	<p>Wat voor de hele Voorweg in het voorontwerpbestemmingsplan 2017 wordt voorgesteld ook hier in het ontwerpbestemmingsplan bij Zilverster toe te passen. Alle uitritten clusteren.</p>	<p>Met het schrappen van de drie parkeerplaatsen en de afzonderlijke ontsluiting van de woning direct gelegen aan de Voorweg, worden alle woningen ontsloten via één gemeenschappelijke in- en uitrit.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze onder 4.5.1.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
4.5.3	<p>Bij het plan Zilverster ontbreekt de aanduiding tuin. Deze zou in het verlengde van de rooilijn van de boerderij 115 moeten zijn.</p>	<p>In lijn met het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 zou het consequent zijn om de gronden voor de voorgevel gericht op de Voorweg de bestemming Tuin te geven. Het plan is hierop aangepast.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin is toegevoegd.</p>
4.6	Bijlage C2 Plankaart, regels en overig	
4.6.1	<p>Volgens reclamanten is het plan in strijd met de lage bebouwingsdichtheid die in de diverse regelingen zijn opgenomen. Ook is er in het plan van de Zilversterlocatie geen sprake van lintbebouwing</p>	<p>Volgens ons kent het plan geen te hoge bebouwingsdichtheid. Verder is conform de Visie Voorweg voor het plan het boerenerf als uitgangspunt genomen (zie paragrafen 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3, 3.2.1, 4.3.1 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.6.2	<p>Om de boerderij is te veel en te hoge bebouwing gepland. Het voegt zich niet naadloos in het bestaand stadsbeeld.</p>	<p>Volgens ons is het bouwplan passend aan het lint van de Voorweg. De woningen hebben één bouwlaag met een kap, waardoor deze een landelijke uitstraling hebben. We vinden de omvang van de bebouwing</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>niet onaanvaardbaar. Er is voldoende rekening gehouden met het monument.</p> <p>Bij de positionering van de gebouwen is ook rekening gehouden met het historische lint en het monument. Onder meer zorgt deze positionering voor een betere zichtbaarheid van het gemeentelijke monument. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen (voorste volume op 25 meter afstand), terwijl de oorspronkelijke bebouwing van de manege dichterbij het monument was gesitueerd (op 16,50 meter afstand). Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Het monument wordt hiermee juist beter zichtbaar en hierdoor niet ondergeschikt. Ook in verschijningsvorm is het monument zeer herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de nieuwbouw.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3, 3.2.1, 4.3.1 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.7	Bijlage C2 Regels	
4.7.1	Reclamanten vragen aan de groenbestemming toe te voegen: begrazing door vee.	<p>Op grond van artikel 3.1.1 is beweiding op de gronden met de bestemming Groen toegestaan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.7.2	Reclamanten vragen of de resultaten van het proefsleuvenonderzoek al bekend zijn.	<p>De resultaten zijn inmiddels bekend. Het onderzoek is toegevoegd bij de plantoelichting en paragraaf 3.2 van de plantoelichting is aangevuld.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het onderzoek is toegevoegd aan de plantoelichting.</p>
4.7.3	<p>Volgens reclamanten klopt mogelijk de CROW-norm niet met de verkeersgegevens van de manege Zilverster, omdat er verderop ook een manege ligt.</p> <p>De Voorweg kan als veelgebruikte langzaam verkeersroute naar de toekomst toe verbeterd worden door een ontsluiting te maken naar de Zonnenberg.</p>	<p>De CROW-kencijfers zijn landelijke gemiddelden waarvan altijd een afwijking mogelijk is, maar welke een betrouwbare inschatting geven. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze kencijfers onbetrouwbaar zijn en/of niet van toepassing zijn in deze situatie (zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting). Zie ook beantwoording van de zienswijze onder 3.2.5.</p> <p>Een ontsluiting voor het langzaam verkeer vanaf de Voorweg naar de Zonnenberg valt buiten het bereik</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
		<p>van dit plan. Deze suggestie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.8	Bijlage C3 (bijlage 12 van de toelichting) Ontwerpbesluit omgevingsvergunning	
4.8.1	Het model dakkapel in het plan wijkt sterk af van de dakkapellen op de historische boerderijen en bijgebouwen en past niet bij het historisch karakter van het gemeentelijk monument op nummer 115.	<p>Het plan is getoetst door de Stadsbouwmeester en voldoet aan redelijke eisen van welstand. De dakkapellen maken onderdeel van het bouwplan dat door de Stadsbouwmeester is getoetst. Hij heeft bij zijn toets ook de omgeving betrokken. Hij vindt het bouwplan passend aan het historische lint (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Wij zien geen reden om dit advies niet over te nemen of hiervan af te wijken. De woningen hebben één bouwlaag en een kap. In de kap bevinden zich dakkapellen. Wij vinden de uitstraling van deze woningen passen in een landelijk-dorps woonmilieu. We zijn dan ook van mening dat deze niet onaanvaardbaar zijn in het lint. Volgens ons doen deze geen afbreuk aan het gemeentelijke monument.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.8.2	Dit geeft een precedentwerking voor toekomstige dakkapellen op de Zilversterlocatie, de Monumentenhoek en aan de Voorweg.	<p>Van een precedentwerking is volgens ons geen sprake. Ieder bouwplan, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt apart beoordeeld. Onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag is een welstandtoetsing. De Stadsbouwmeester oordeelt per bouwplan of het voldoet aan de redelijke eisen van welstand, waarvan het beleid deel uitmaakt.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4.8.3	Bijlage B1-A Korte beschrijving en foto's van boerderijen in dit gebied.	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5. Zienswijze 5		
5.1	Het bouwplan omvat te veel woningen.	<p>De bebouwingsdichtheid wordt passend geacht aan de Voorweg onder andere door de positionering van de gebouwen en de vormgeving van de gebouwen (één bouwlaag met een kap).</p> <p>Het plan is ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Er is dan ook geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen. Dit brengt de (financiële) haalbaarheid</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>van het plan in het geding. Het plan draagt verder bij aan de doelen van de gemeente zoals deze zijn geformuleerd in de Woonvisie en de Woningbouwagenda (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 5.13.4 en 7.1.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.2	Het plan is in strijd met de Visie Voorweg en de Erfgoedverordening	<p>Het plan voldoet wel aan de Visie Voorweg. Zie hiervoor het gestelde in paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting.</p> <p>Ook voldoet het plan aan de Erfgoedverordening (zie ook paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting). De Voorweg is op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer aangewezen als beschermd stadsgezicht. Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan aan deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie toegevoegd. De waarden worden hierdoor door de regels van het bestemmingsplan beschermd. Daarnaast worden de waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd doordat er voor dit gebied een intensief welstandsbeleid geldt op grond van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.4.10 van de plantoelichting). De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota inclusief de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg.</p> <p>Ook in de beeldkwaliteitseisen die toegevoegd zijn in bijlage 2 van de regels is als eis opgenomen dat het bouwplan passend moet zijn bij het historische lint Voorweg.</p> <p>Wij vinden dat het bouwplan passend is in het historische lint van de Voorweg. Ook de Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vinden het bouwplan passen in het historische lint (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd en aan de</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		planregels zijn de beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). De paragrafen 2.4.7 en 2.4.11 van de plantoelichting zijn aangevuld.
5.3	De bezwaren die het Historisch Genootschap Oud Soetermeer in de notitie van d.d. 24 augustus 2016 heeft aangegeven worden in deze zienswijze als herhaald en ingelast beschouwd.	Zie hiervoor het gestelde onder 5.13.
5.4	De voormalige manege wordt niet als passend beschouwd in de Visie Voorweg (net zo min als het bouwplan van de 18 woningen). Nu de manege verdwijnt doet zich de mogelijkheid voor een plan te ontwikkelen dat wel recht doet aan de Visie Voorweg en de Erfgoedverordening.	<p>Het plan voldoet wel aan de Visie Voorweg. Zie hiervoor de onderbouwing in paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting. Ook voldoet het plan aan de Erfgoedverordening (zie hiervoor het antwoord onder 5.2).</p> <p>Er is sprake van kwaliteitsverbetering en er wordt in een lage bebouwingsdichtheid gebouwd, passend in het landelijke karakter van de Voorweg</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3, 4.3.2, 5.2 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragrafen 2.4.7 en 2.4.11 van de plantoelichting zijn aangevuld.</p>
5.5	Het bouwplan voor de 18 woningen genereert in de praktijk meer gemotoriseerd verkeer dan het geval was bij de manege.	<p>In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is op grond van de CROW-kengetallen berekend dat er juist sprake zal zijn van afname van de verkeersdrukke. De huidige manege genereert volgens de CROW-kengetallen 246 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie neemt met 103 verkeersbewegingen af.</p> <p>Zie ook beantwoording van de zienswijze onder 3.2.5.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.6	Het is niet juist om alleen maar te kijken naar de CROW normen.	<p>De CROW-kencijfers zijn landelijke gemiddelden waarvan altijd een afwijking mogelijk is, maar welke een betrouwbare inschatting geven. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze kencijfers onbetrouwbaar zijn en/of niet van toepassing zijn in deze situatie (zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.7	Het bouwplan is een woonwijkje en is in strijd met de Erfgoedverordening als	Het plan voldoet wel aan de Erfgoedverordening. De Voorweg is op grond van de Erfgoedverordening

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
	<p>het wordt vergeleken met dat wat er staat in de toelichting op de gemeentelijke beschermde stadsgezichten met betrekking tot de Voorweg voor wat betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebouwingsdichtheid; - niet georiënteerd op de Voorweg; - individueel karakter van de woningen. 	<p>Zoetermeer aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie ook paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting). Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan aan deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie toegevoegd. De waarden worden hierdoor door de regels van het bestemmingsplan beschermd. Daarnaast worden de waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd doordat er voor dit gebied een intensief welstandsbeleid geldt op grond van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.4.10 van de plantoelichting).</p> <p>De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota inclusief de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg.</p> <p>Ook in de beeldkwaliteitseisen die toegevoegd zijn in bijlage 2 van de regels is als eis opgenomen dat het bouwplan passend moet zijn bij het historische lint Voorweg.</p> <p>De voorste woning is gericht op de Voorweg (in de verbeelding ook aangemerkt als voorgevelrooilijn) De voorste woning is te beschouwen als 'individuele karakter' waarmee het zich onderscheidt ten opzichte van de overige bebouwing direct aan Voorweg. Het maakt wel deel uit van het gekozen principe van een boerenerf, waarmee de clustering van de nieuwbouw in samenhang en afstemming onderling is ontworpen.</p> <p>Zoals hiervoor al is aangegeven, vinden wij het bouwplan passend aan het historische lint van de Voorweg. Ook de Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vinden het bouwplan passen in het historische lint (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, de bestemming Tuin en de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en 'specifieke vorm van groen – struweel' zijn toegevoegd. Aan de planregels zijn de beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Paragrafen 2.4.7, 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
5.8	<p>Dezelfde bezwaren als onder punt 5.7 komen terug als gekeken wordt naar de Visie Voorweg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - niet kleinschalig; - niet landelijk- dorpswonen; - geen tweedelijnsbebouwing; - tussenwoningen in plaats van een boerenerf; - door het plan een boerenerf te noemen wordt het nog geen boerenerf. 	<p>Wij vinden dat het plan wel voldoet aan de Visie Voorweg. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.4.11 van plantoelichting. Het plan wordt passend geacht. Zie ook beantwoording van de zienswijze onder 1.1.2 (landelijk-dorpswonen en dichtheid), 1.2.1 (boerenerf) en 1.2.3 en 1.3.3 (kleinschaligheid) en 5.13.4.</p> <p>Door het toepassen van het principe van boerenerf wordt de invulling passend geacht. Door de tweedelijnsbebouwing rondom een gemeenschappelijke erf te situeren, wordt hieraan invulling gegeven.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting is aangevuld.</p>
5.9	<p>Landschappelijke inpassing wordt niet geborgd in de <u>planvoorschriften</u>, onder andere dat het parkeren aan het zicht wordt onttrokken.</p> <p>Aan de carports worden in het bestemmingsplan ook geen bijzondere eisen gesteld</p>	<p>De landschappelijke inpassing wordt beter geborgd, onder andere door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren'. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren.</p> <p>Daarnaast is in de beeldkwaliteitsregels (zie Bijlage 2 van de regels) als kwaliteitseis opgenomen dat het parkeren aan de rand of buiten het gemeenschappelijke erf moeten worden opgelost.</p> <p>Op grond van het voorgaande vinden wij dat het parkeren in het bestemmingsplan voldoende is geborgd. Wij vinden het niet nodig om de auto's door beplanting compleet aan het zicht te onttrekken. Door de toekomstige bebouwing rondom het erf en de groene inpassing van de locatie wordt grotendeels het zicht op het erf en de geparkeerde auto's ontnomen. Alleen ter hoogte van de in- en uitrit is er zicht op het erf en de geparkeerde auto's. De meeste auto's staan achter de eerstelijnsbebouwing en dus op enige afstand van de Voorweg. Geparkeerde voertuigen horen volgens ons ook bij een erf. We willen het erf open houden voor het doorzicht. De drie parkeerplaatsen en de afzonderlijke inrit voor de woning direct aan de Voorweg komen wel te vervallen. Deze gronden krijgen de bestemming Tuin. Op grond van deze bestemming mogen hier geen in- en uitritten en parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit heeft ook een positieve bijdrage op het aantal in- en uitritten, het huidige aantal van twee in- en uitritten wordt teruggebracht tot één gemeenschappelijke ontsluiting.</p> <p>Volledigheidshalve merken wij in dit verband nog op dat ook hier sprake is van een verbetering ten</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>opzichte van de situatie met de manege. Het huidige parkeerterrein direct aan de Voorweg zal namelijk verdwijnen.</p> <p>Verder is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' opgenomen. Op grond van de planregels (zie artikel 6.3.1) moet binnen deze zone (over de gehele lengte) struweel aangelegd worden met een hoogte van minimaal 2 meter hoog en een breedte van 5 meter. Op deze wijze zullen de schuttingen en bergingen aan de oostzijde van de woningbouwlocatie aan het zicht onttrokken worden.</p> <p>Aan de carports worden in het bestemmingsplan inderdaad geen bijzondere bouwkundige eisen gesteld, behoudens de omvang en positie. In de omgevingsvergunning valt het ontwerp van de carports te beoordelen: de carports zijn herkenbaar en specifieke geïnspireerd op hooibargen en daarmee niet standaard. De uitstraling is beoordeeld door de Stadsbouwmeester. Deze heeft een positief advies gegeven. Wel is aan deze gronden ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en 'specifieke vorm van groen – struweel' zijn toegevoegd. Aan de regels zijn beeldkwaliteitsregels toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
5.10	Landschappelijke inpassing wordt niet geborgd in de <u>omgevingsvergunning</u> , onder andere dat het parkeren aan het zicht wordt onttrokken.	<p>Zie de beantwoording van de zienswijze onder 5.9. De wijze waarop omgegaan is met parkeren is meegenomen in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de omgevingsvergunning zijn verder geen aanvullende voorwaarden opgenomen met betrekking tot parkeren. Mede naar aanleiding van dit advies worden de meest in het zicht liggende parkeerplaatsen bij de woning direct gelegen aan de Voorweg geschrapt.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en de bestemming Tuin zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		de plantoelichting zijn hierop aangepast.
5.11	<p>Het bouwplan is ten opzichte van de manege meer open. De impact van het bouwplan is echter niet te vergelijken met een manege, terwijl de Visie Voorweg (op pag. 23) aangeeft dat gestreefd wordt storende bebouwing te slopen of bij vervanging anders te positioneren indien zich kansen voordoen.</p> <p>Het verdwijnen van de manege is de kans om het gebied in te richten zoals bedoeld in de Visie Voorweg en recht te doen aan het beschermd stadsgezicht. Als 1 woning per 1000 m² wordt gebouwd, wordt wel aan de hiervoor genoemde uitgangspunten voldaan, zoals ook aan de overkant van de Voorweg.</p>	<p>Het plan wordt passend geacht en leidt tot kwaliteitsverbetering (o.a. minder bebouwing, meer openheid, minder verkeer). Zie hiervoor ook de paragrafen 2.4.11, 4.1 en 4.2 van de plantoelichting.</p> <p>Het plan Zilverster kent een dichtheid van ca. 11,25 wo/ha en benadert zodoende de door reclamanten gewenste dichtheid van 1 woning per 1000m² (komt overeen met 10 wo/ha).</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1.1.2 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.12	Tegen de ontwerpvergunning bestaan dezelfde zienswijzen als tegen het ontwerpbestemmingsplan.	<p>De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota zienswijzen die hoort bij het besluit over de omgevingsvergunning.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13	De bezwaren die het Historisch Genootschap Oud Soetermeer in de notitie van d.d. 24 augustus 2016 heeft aangegeven worden in deze zienswijze als herhaald en ingelast beschouwd. Hierin worden verschillende argumenten gegeven waarom het nieuwe plan en de procedure niet in orde zijn.	
5.13.1	Er ligt geen nieuw bestemmingsplan ten grondslag aan het plan en er is geen anterieure overeenkomst.	<p>Inmiddels hebben de ontwerpbesluiten met betrekking tot het bestemmingsplan en omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Ook is er een anterieure overeenkomst gesloten.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.2	De gemeente heeft haar verantwoordelijk ontlopen door niet zelf een inspraakprocedure te beginnen.	<p>In het kader van de Visie Voorweg is er een intensief samspraaktraject doorlopen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer (op 20 juni 2016) voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure een informatiebijeenkomst gehouden voor de directe omgeving. Er is daarbij gelegenheid gegeven te reageren op het plan. De ontvangen reacties heeft de ontwikkelaar betrokken bij de verdere planvorming.</p> <p>Gelet op het voorgaande is, met in achtname van het bepaalde in de gemeentelijke Samspraakverordening, voor het bestemmingsplan Zilversterlocatie besloten geen samspraak te verlenen door middel van het ter inzage leggen van</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		<p>een voorontwerpbestemmingsplan. De belangen van omwonenden zijn hiermee niet geschaad, omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep kan worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan.</p> <p>Zie verder ook de beantwoording onder 2.1 en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.3	<p>Er zijn geen bouwrechten voor woningen. Hiervoor moet eerst een bestemmingswijziging tot stand worden gebracht.</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplannen kunnen de 18 woningen inderdaad niet gerealiseerd worden. Daarom wordt ook het bestemmingsplan herzien.</p> <p>Op het terrein van de manege mochten wel gebouwen staan/opgericht worden voor de manegefunctie. Er is dan ook sprake van bestaande bouwrechten.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.4	<p>Het plan past niet binnen de Visie Voorweg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - te veel steen; - geen open ruimte vanaf de Voorweg; - geen landelijke bouwstijl; - niet minder verkeersproductie; - niet minder en te veel bebouwing en verharding; - geen landelijk parkeren, parkeren zou achter of onder de woningen moet geschieden; - bouwmassa te groot; - geen beeldkwaliteitsplan; - geen cijfers over de verkeersproductie. 	<p>Over het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan wordt het volgende opgemerkt. In de Visie Voorweg is als stap 5 (zorgvuldige inpassing) opgenomen dat, naast het feit dat bouwplannen dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsparagraaf of –plan opgesteld moet worden voor het bijzondere karakter van de linten. Hieruit volgt dat op grond van de Visie Voorweg geen beeldkwaliteitsplan hoeft te worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsparagraaf is ook mogelijk. In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, waar nader wordt ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied en een beeld wordt geschetst van de beoogde bebouwing.</p> <p>Teneinde de beeldkwaliteit verder te waarborgen is een extra regeling voor de beeldkwaliteit in het bestemmingsplan opgenomen. In bijlage 2 van de regels zijn beeldkwaliteitseisen die niet op een andere wijze in de regels zijn geborgd. Op grond van het bepaalde in artikel 12.3 van de regels moeten burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen rekening houden met de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels. Hierover wordt advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer.</p> <p>De mening dat het bouwplan te veel bouwmassa heeft (te veel steen) en geen landelijke bouwstijl heeft,</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>delen wij niet. Het bouwplan is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen en is passend aan het lint van de Voorweg.</p> <p>Zo is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg. De woongebouwen achter de eerstelijnsbebouwing is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf. Ook bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. Deze vormgeving heeft een landelijke uitstraling en vinden wij passend op deze locatie. De woningen die gelegen zijn op het achterste deel van het perceel hebben een groter oppervlakte. Door de positionering van deze woningen en het feit dat deze woningen op ruime afstand liggen van het monument en de eerstelijnsbebouwing, wordt dit als passend gezien. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouvvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm.</p> <p>De bebouwingsdichtheid van het perceel neemt af, er wordt minder bebouwing teruggebouwd dan de bebouwing die voor de manege aanwezig was (zie hiervoor paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Wel neemt het aantal woningen toe, doordat de gebouwen ten dienste van de manege worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden toegevoegd.</p> <p>Over het parkeren merken wij het volgende op. Aan de regels van het bestemmingsplan zijn kwaliteitseisen toegevoegd (Bijlage 2). Een van deze eisen is dat het parkeren aan de rand of buiten het gemeenschappelijke erf moet plaatsvinden. De gronden aan de rand van het gemeenschappelijke erf hebben een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren. Bij nader inzien vinden wij de parkeerplaatsen en de aparte ontsluiting op de Voorweg voor de woning direct gelegen aan de Voorweg niet wenselijk. Het plan kan aan kwaliteit winnen, wanneer deze drie parkeerplaatsen en afzonderlijke ontsluiting op de Voorweg niet gerealiseerd wordt. Besloten is daarom deze drie parkeerplaatsen te laten vervallen en aan de gronden de bestemming Tuin toe te kennen. Hier mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden.</p> <p>Wat betreft de open ruimte vanaf de Voorweg, merken</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>wij op dat er ook op dit punt een kwaliteitsverbetering zal optreden. Het slopen van de aanwezige bebouwing (zoals de grote manegestal) draagt bij aan extra openheid langs de Voorweg en leidt tot minder bebouwing dan voorheen aanwezig was. Door de gronden ten oosten van de woningbouwlocatie onbebouwd te laten is hier ook een belangrijk doorzicht behouden en worden de groene kwaliteiten van het gebied versterkt. De positie van de bebouwing maakt ook een doorzicht mogelijk naar achteren.</p> <p>De stelling van reclamant dat het verkeer op de Voorweg zal toenemen delen wij niet. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is op grond van de CROW-kengetallen berekend dat er juist sprake zal zijn van afname van de verkeersdrukke. De huidige manege genereert 246 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie neemt met 103 verkeersbewegingen af.</p> <p>Zie hiervoor onder meer ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 1.2.5, 1.3.2, 1.3.3, 3.2.1 en 3.2.5.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikelid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 2.4.11, 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
5.13.5	Doordat er geen bestemmingsplan wordt getoond is ook niet gekeken naar de inpassing in de omgeving. Is de overgang naar de Zonnenberg door de aanleg van een fiets/wandelpad Voorweg-Zonnenberg-Westerpark niet meer van belang?	<p>De verbinding tussen Voorweg en Zonnenberg is in het Actieplan Fiets (2016) niet opgenomen als ontbrekende schakel in het fietsnetwerk. Zodoende is dit geen voorwaarde voor het plan en ook niet opgenomen.</p> <p>In de plantoelichting is aangegeven dat er een wandelroute over particulier terrein loopt en een verbinding vormt met lokale wandelroutes in de omgeving (van de Voorweg naar de Zonnenberg). De wandelroute binnen de woonlocatie Zilverster ligt op particulier terrein. De openbare toegankelijkheid is afhankelijk van de handelwijze van de eigenaar van de grond. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij in de leveringsakte van de grond een erfdienstbaarheid wil opnemen. Op grond hiervan mogen wandelaars gebruik maken van het pad over het erf.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
		aanpassing van het bestemmingsplan.
5.13.6	Een postzegelplan ondergraaft de eigen Visie Voorweg. De visie zou niet per geval moeten worden uitgewerkt, maar in een bestemmingsplan voor het hele gebied.	<p>De Visie Voorweg is basis voor het bestemmingsplan Voorweg 2017 en voor bouwplannen, waarvoor een aparte procedure wordt gevolgd.</p> <p>Niet valt in te zien dat het postzegelplan Zilversterlocatie de Visie Voorweg ondergraaft nu expliciet rekening is gehouden met het ruimtelijk beleid voor de Voorweg, zoals beschreven in de Visie Voorweg (zie paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting).</p> <p>.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.7	De raad staat buiten spel, ook de burgers hebben geen zinvolle invloedsmogelijkheden.	<p>De gemeenteraad besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan en kan ook in de aanloop daar naar toe invloed uit oefenen.</p> <p>Iedereen heeft de gelegenheid gehad zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Deze zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.8	<p>De twee-onder-een-kapwoning is parallel aan de Voorweg georiënteerd. Dit bouwvolume zou parallel aan de gevel van de oude boerderij georiënteerd moeten worden (zie plaatje bijlage1).</p> <p>Er wordt gebouwd in de dijk van de Voorweg en dit is strijdig met de Visie Voorweg.</p>	<p>Dit betreft een oude verbeelding. Het plan Zilverster is na 2016 op dit onderdeel reeds aangepast en parallel aan de boerderij georiënteerd.</p> <p>In de Visie Voorweg is het lineaire karakter van de dijk als een van de waardevolle elementen benoemd. Met het lineaire karakter van de dijk is in het plan rekening gehouden door de woonbebouwing op voldoende afstand van de Voorweg te situeren. Hierdoor is er voldoende maat voor een groene begeleiding van de route. De woningbouwlocatie ligt lager dan de Voorweg. De dijk blijft dan ook herkenbaar.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5.13.9	De waterkelder in de tuin van de boerderij moet in het plan worden opgenomen als overblijfsel en verwijzing naar het agrarische verleden.	<p>Het perceel van de boerderij aan de Voorweg 115 ligt buiten het plangebied en blijft dus ongemeoid. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de gronden waarop de ontwikkelingen zijn voorzien geen bijzondere archeologische waarden bevatten. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze onder 1.1.1.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
5.13.10	Bijlage 3 Door de verkoop van de grond gaan de eventuele doorgang naar de Zonnenberg en de ontsluitingsmogelijkheid van het groengebied aan de oostkant verloren.	Het plan Zilverster houdt rekening met een doorgang over het gemeenschappelijke erf om het pad langs het water naar de Zonnenberg te verbinden met een toekomstig nieuw pad door het groengebied aan de oostkant. De wandelroute binnen de woonlocatie Zilverster ligt op particulier terrein. De openbare toegankelijkheid is afhankelijk van de handelwijze van de eigenaar van de grond. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij in de leveringsakte van de grond een erfdienstbaarheid wil opnemen. Op grond hiervan mogen wandelaars gebruik maken van het pad over het erf. De doorgang blijft zodoende behouden. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1.3.1 en 5.13.5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Zienswijze 6		
6.1	In juni 2016 sloot de gemeente een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar om naar eigen interpretatie van de Visie Voorweg een bestemmingsplan op te stellen in een beschermd stadsgezicht, waarbij sprake is van tegengestelde belangen: enerzijds het financieel belang van de projectontwikkelaar en anderzijds de belangen van de Voorweg, zoals het groen, de openheid etc. De ontwikkelaar heeft van de gemeente te veel ruimte gekregen voor het opstellen van het bestemmingsplan.	Bij private ontwikkelingen vraagt de gemeente aan de initiatiefnemer om een ruimtelijke onderbouwing/bestemmingsplan aan te leveren. De gemeente toetst het plan en beoordeelt of het plan niet in strijd is met onder andere een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijke beleid. Los van de voorbereiding van het plan, is uiteindelijk de besluitvorming over het bestemmingsplan een verantwoordelijkheid van de gemeente. Hierbij worden alle belangen afgewogen. Indien een aanpassing van het plan wenselijk is (ambtshalve dan wel naar aanleiding van zienswijzen), wordt dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.2	De ontwikkelaar heeft een financieel belang en wil daarom zoveel mogelijk woningen bouwen.	Het aantal woningen is inderdaad van belang voor de financiële haalbaarheid van het plan. Voor de gemeente staat echter voorop dat de bouwmogelijkheden die het plan biedt moeten passen in het lint van de Voorweg. Zoals hiervoor is uitgelegd, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt voor het behoud van de historische waarden van het lint en er op onderdelen duidelijk sprake is van kwaliteitsverbetering. Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met het ruimtelijk beleid voor de Voorweg, zoals beschreven in de Visie Voorweg (zie ook paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting). Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	<i>BEANTWOORDING</i>
6.3	<p>Waarom krijgen andere belanghebbenden zo weinig inspraak?</p> <p>Verzocht wordt ook andere belanghebbenden samenspraak te verlenen over de beeldkwaliteit en het bestemmingsplan.</p>	<p>In het kader van de Visie Voorweg is er een intensief samenspraaktraject doorlopen. Ook heeft de initiatiefnemer zijn woningbouwplan vooraf aan de bestemmingsplanprocedure met de omwonenden gedeeld. Op 20 juni 2016 is een informatiebijeenkomst voor de directe omgeving gehouden, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld te reageren op het plan. De reacties zijn meegenomen in de verdere planvorming.</p> <p>Gelet op het voorgaande is, met in achtname van het bepaalde in de gemeentelijke Samenspraakverordening, voor het bestemmingsplan Zilversterlocatie besloten geen samenspraak te verlenen door middel van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. De belangen van omwonenden zijn niet geschaad, omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep kan worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan.</p> <p>Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijzen onder 2.1 en 2.2.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
6.4	<p>De mogelijkheid van het indienen van zienswijzen op een bestemmingsplan dat gecoördineerd wordt met de omgevingsvergunning is mosterd na de maaltijd.</p>	<p>Het bieden van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven. Het geeft een ieder de mogelijkheid op te komen voor zijn/haar belangen. Dat het een "verplicht nummer" is, wil niet zeggen dat zienswijzen niet zorgvuldig worden beoordeeld en niet leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
6.5	<p>Het lijkt er op dat er sprake is van achterkamertjespolitiek, want de projectontwikkelaar en makelaar hebben behoorlijk moeten investeren en doen dat niet zonder behoorlijke zekerheid dat de plannen door de gemeente worden goedgekeurd.</p>	<p>Investerings die gedaan worden voordat een omgevingsvergunning is verleend, waarvoor in dit geval ook een bestemmingsplanherziening nodig is, zijn voor risico van degene die investeert. De gemeente heeft hierin geen rol gehad.</p> <p>De gemeente heeft richting ontwikkelaar altijd aangegeven dat medewerking aan het bouwplan afhankelijk is van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan.</p> <p>Het is uiteindelijk aan de raad mede na afweging van de ingediende zienswijzen om het plan wel of niet (gewijzigd) vast te stellen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
6.6	<p>Waarom heeft de gemeente aan de ontwikkelaar geen beeldkwaliteitsplan meegegeven waaraan hij zich bij de ontwikkeling van zijn plannen heeft te houden?</p>	<p>De gemeente heeft de ontwikkelaar gewezen op de Visie Voorweg, waaraan de ontwikkelaar overigens ook zelf een bijdrage heeft geleverd bij de totstandkoming van de visie.</p> <p>In de Visie Voorweg wordt een beeldkwaliteitsplan gevraagd voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Voorweg 2017. Voor ontwikkelingen waarvoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure wordt gevolgd, is het voldoende dat het aspect beeldkwaliteit bij het ontwikkelen van een plan wordt betrokken en wordt verantwoord in een beeldkwaliteitsparagraaf. Dit is hier het geval (zie ook het gestelde onder paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen). Beeldkwaliteit is in het plan Zilversterlocatie nadrukkelijk meegenomen en verantwoord. Zie onder meer paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit zijn ook vastgelegd op de digitale verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Onder meer door het opnemen van bouwregels (bouwmassa, bouwhoogtes en maximaal aantal woningen) en bouwvlakken is de bouwmassa per bouwvlak vastgelegd.</p> <p>In het vast te stellen bestemmingsplan zijn deze bepalingen aangevuld door het opnemen van extra beeldkwaliteitseisen in bijlage 2 van de regels. Daarmee is de beeldkwaliteit op een voldoende wijze geborgd. Ook is de digitale verbeelding hierop aangepast met onder andere aanduidingen ten behoeve van het vastleggen van parkeerplaatsen en een groene omzoming (struweel).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikelid 12. 3 en Bijlage 2 van de regels). De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>
7. Zienswijze 7		
7.1	<p>Het bouwplan omvat volgens reclamante te veel woningen.</p>	<p>Wij vinden 18 woningen niet onaanvaardbaar (zie ook het gestelde in paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen). Het bouwplan is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen en vinden wij passend aan het lint van de Voorweg.</p> <p>Zo is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg. De</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>woongebouwen achter de eerstelijnsbebouwing zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf. Ook bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouvvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm.</p> <p>De bebouwingsdichtheid van het perceel neemt af, er wordt minder bebouwing teruggebouwd dan de bebouwing die voor de manege aanwezig was (zie hiervoor paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting).</p> <p>Het voorgestelde woonmilieu met een gemiddelde dichtheid van ca. 13 wo/ha van plan Zilverster valt te typeren als landelijk-dorps, dat door zijn opzet en uitstraling onderscheidend is en een beduidend lagere dichtheid kent dan de Zoetermeerse suburbane woonwijken (gemiddeld 30-40 wo/ha). Gelegen binnen het 'stedelijk gebied' voorziet het plan Zilverster duidelijk in een ander woonmilieu. Met een voorgestelde dichtheid van minder dan 15 woningen/per hectare sluit dit aan bij het gewenste landelijke karakter van de Voorweg.</p> <p>Zoals uit het voorgaande blijkt, vinden wij het plan passend aan het lint van de Voorweg. Het plan is ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Er is dan ook geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen. Dit brengt de (financiële) haalbaarheid van het plan in het geding. Het plan draagt verder bij aan de doelen van de gemeente zoals deze zijn geformuleerd in de Woonvisie en de Woningbouwagenda (zie paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Zie hiervoor ook de beantwoording onder 1.1.2, 4.3.1 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7.2	Verwezen wordt naar de notitie van 24 augustus 2016 van het Historisch Genootschap Oud Soetermeer. Deze wordt als herhaald en ingelast beschouwd.	<p>Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het gestelde onder 5.13 (5.13.1 tot en met 5.13.10).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikelid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 2.4.11, 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
7.3	<p>Het bouwplan zou minder bebouwing betekenen dan in de huidige situatie met manege. Miskend wordt dat de huidige situatie ook niet ideaal is. Nu de manege verdwijnt is er de ideale gelegenheid om een bouwplan te ontwikkelen dat wel recht doet aan de Visie Voorweg en de Erfgoedverordening.</p>	<p>De bebouwingsdichtheid van het perceel neemt af, er wordt minder bebouwing teruggebouwd dan de bebouwing die voor de manege aanwezig was (zie hiervoor de plantoelichting 2.4.11). Er is dan ook sprake van een kwaliteitsverbetering. Het slopen van de aanwezige bebouwing (zoals de grote manegestal) draagt bij aan extra openheid langs de Voorweg en leidt tot minder bebouwing dan voorheen aanwezig was.</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 3.2.1 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7.4	<p>Er wordt gesteld dat het bouwplan minder gemotoriseerd verkeer zal voortbrengen dan de manege. In de toelichting wordt alleen gekeken naar de CROW-normen. Volgens reclamante is de praktijk dat de meeste bezoekers naar de manege met de fiets komen. Vergeleken met de manege komt er dus meer gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>De CROW-kencijfers zijn landelijke gemiddelden waarvan altijd een afwijking mogelijk is, maar welke een betrouwbare inschatting geven. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze kencijfers onbetrouwbaar zijn en/of niet van toepassing zijn in deze situatie (zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting).</p> <p>In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is op grond van de CROW-kengetallen berekend dat er juist sprake zal zijn van afname van de verkeersdrukte. De huidige manege genereert volgens de CROW-kengetallen 246 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie neemt met 103 verkeersbewegingen af.</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder 3.2.5, 5.5 en 5.6.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7.5	<p>Het plan is volgens reclamante in strijd met de Erfgoedverordening. Reclamante wijst in dit geval op kenmerken als: kleinschaligheid, bebouwing die vlak aan de weg is gesitueerd, een lage bebouwingsdichtheid, gebouwen met een sterk individueel karakter die alle op de Voorweg georiënteerd zijn.</p> <p>Het plan voldoet niet aan deze kenmerken. Het plan heeft een te hoge bebouwingsdichtheid. De gebouwen zijn behalve de twee-onder-een-kapper niet georiënteerd op de Voorweg. Ook</p>	<p>Het plan voldoet aan de Erfgoedverordening.</p> <p>De Voorweg is op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie hiervoor ook paragraaf 2.4.7 van de plantoelichting).</p> <p>De bestaande kwaliteiten van het historisch lint van de Voorweg hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het plan. Dit is ook nader toegelicht in de plantoelichting (met name hoofdstuk 4 van de plantoelichting). Met het huidige plan worden deze bestaande kwaliteiten beschermd.</p> <p>De planontwikkeling moet aansluiten op deze kwaliteiten en zorgvuldig worden ingepast in de</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
	<p>hebben de woningen niet sterk een individueel karakter (de tussenwoningen sowieso al niet). Er wordt eigenlijk een woonwijkje gebouwd.</p>	<p>omgeving. Dat is hier het geval. Zo is bij de positionering van de woongebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van de Voorweg. De woongebouwen achter de eerstelijnsbebouwing zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf conform het principe van een boerenerf. De woningen achter de eerstelijnsbebouwing zijn conform dit principe ook georiënteerd op het gemeenschappelijke erf.</p> <p>De gekozen opzet met verspringende bebouwing, verschillende bebouwingstypes, het gebruik van bouwwerken zoals hooibargen en de specifieke gemeenschappelijke inrichting (geen voortuintjes, geen vrij liggende stoepen) maken dit geen 'standaard' woonstraat. Om te voorkomen dat voor de woningen aan het gemeenschappelijke erf aparte voortuintjes gerealiseerd worden, krijgen deze gronden in het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'. Deze gronden zijn bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden, en bomen. Hiermee wordt beoogd een goede overgang van het gemeenschappelijke erf naar de private woonpercelen te realiseren.</p> <p>De hoogwaardige architectuur en specifieke terreininrichting maken het geheel tot een landelijke opzet die aansluit bij het principe van een boerenerf.</p> <p>De bebouwingsdichtheid vinden wij passend aan de Voorweg. Zie hiervoor onder meer de beantwoording van de zienswijze onder 1.1.2 en 5.13.4.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan aan deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie toegevoegd. De waarden worden hierdoor ook door de regels van het bestemmingsplan beschermd. Daarnaast worden de waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd doordat er voor dit gebied een intensief welstandsbeleid geldt op grond van de Welstandsnota (zie paragraaf 2.4.10 van de plantoelichting). De Stadsbouwmeester heeft het plan in relatie tot zijn omgeving getoetst en hiermee aan het bestaande beleid, waaronder de welstandsnota inclusief de daarin vermelde aanvullende specifieke (gebieds)criteria voor het beschermde stadsgezicht Voorweg.</p> <p>Ook in de beeldkwaliteitseisen die toegevoegd zijn in bijlage 2 van de regels is als eis opgenomen dat het bouwplan passend moet zijn bij het historische lint Voorweg.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		<p>De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook van oordeel dat het plan passend is aan het lint van de Voorweg (zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota beantwoording Zienswijzen).</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' zijn toegevoegd. Aan de planregels zijn de beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikelid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Paragrafen 2.4.7 en 4.1 van de plantoelichting zijn aangevuld.</p>
7.6	<p>Het plan is volgens reclamante in strijd met de Visie Voorweg.</p> <p>Het plan is niet kleinschalig. Een bouwplan van 18 woningen heeft geen landelijke uitstraling. Er is geen sprake van landelijk dorps wonen.</p> <p>Tweedelijnsbebouwing is volgens de Visie Voorweg alleen mogelijk binnen de opzet van een boerenerf. In dit bouwplan is zelfs sprake van een vierdelijnsbebouwing. Er is geen sprake van een boerenerf.</p> <p>Wat hebben tussenwoningen en de vier vrijstaande woningen te maken met een boerenerf? Een gemeenschappelijk plein maakt het volgens reclamante nog geen boerenerf.</p> <p>Ook in de bijlage 6 van de toelichting (Landschappelijke inpassing) wordt naar een standpunt toe geredeneerd.</p>	<p>Volgens ons voldoet het plan wel aan de Visie Voorweg (zie hiervoor ook paragraaf 2.4.11 van de plantoelichting).</p> <p>Volgens ons is het bouwplan passend aan het lint van de Voorweg. De positionering van de woningen, haaks op de Voorweg, sluit aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint.</p> <p>Het kleinschalige woongebied is vormgegeven als een boerenerf, waarmee een andere ordenings-principe wordt voorgesteld, afwijkend van een eerstelijnsbebouwing. De bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij het boerenerf en de karakteristiek van de Voorweg.</p> <p>Voor alle woningen geldt dat deze ontsloten worden via één gemeenschappelijke ontsluiting. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, waardoor deze een kleinschalige en landelijke uitstraling hebben. Deze vormgeving vinden wij passend op deze locatie. De afwisseling in grootte van bebouwing geeft naar onze mening een goede invulling van de opzet van een boerenerf, waarbij sprake is van een clustering van diverse gebouwvolumes die verschillend zijn in hun verschijningsvorm. De architectuur is een moderne interpretatie van de karakteristieke agrarische bebouwing langs het lint met een landelijke uitstraling door in kleur- en materiaalgebruik terug te grijpen naar ambachtelijke materialen zoals hout en baksteen, waarbij aardse tinten de boventoon voeren. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit spreekt haar waardering uit voor de verzorgde architectuur, de gekozen strakke vormgeving en de eigentijdse interpretatie van de genoemde bebouwingstypen op het boerenerf, zoals stallen, schuren en/of, hooibargen.</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1.2, 1.2.1, 3.2.1, 4.3.1, 5.2 en 5.3.14.</p>

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
		Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels zijn beeldkwaliteitseisen toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). De bestemming Tuin en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' zijn toegevoegd. Paragrafen 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.
7.7	De landschappelijke inpassing wordt niet geborgd in de regels van het plan en omgevingsvergunning. Hoe wordt het parkeren onttrokken aan het zicht. Ook de twee hooibergen gaan door als een gewone carport.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 5.9. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin en de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en 'specifieke vorm van groen – struweel' zijn toegevoegd. Aan de regels zijn beeldkwaliteitsregels toegevoegd (artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels). Paragrafen 4.1 en 4.2 van de plantoelichting zijn aangevuld. De bijlagen 7 en 8 van de plantoelichting zijn hierop aangepast.
7.8	Een kleinschaliger bouwplan zal ook de openheid ten goede komen. Het mag dan ten opzichte van de situatie met de manege meer open zijn, maar het is volgens reclamante niet juist om de impact van het bouwplan daarmee te vergelijken. Verwezen wordt naar de passage op pagina 23 van de Visie Voorweg: "het beeld van openheid willen we behouden en versterken (door bijvoorbeeld storende bebouwing, door hun grootschaligheid en/of verkeerde dominante positionering aan de Voorweg, te slopen of bij vervanging anders te positioneren). Dit is afhankelijk van de kansen die zich voordoen in de toekomst.	Wat betreft de openheid, merken wij op dat er ook op dit punt een kwaliteitsverbetering zal optreden (zie ook paragraaf 2.4.11 en 4.1 van de plantoelichting). Het slopen van de aanwezige bebouwing (zoals de grote manegestal) draagt bij aan extra openheid langs de Voorweg en leidt tot minder bebouwing dan voorheen aanwezig was. De nieuwbouw komt op grotere afstand van het monument te liggen (voorstel op 25 meter afstand), terwijl de oorspronkelijke bebouwing van de manege dichter op het monument was gesitueerd (op 16,50 meter afstand). Ook de gevelbreedte van de manege was breder (30 meter) dan de nieuwe gevelbreedte van de voorste woning gericht op de Voorweg (13 meter). Door de gronden ten oosten van de woningbouwlocatie onbebouwd te laten is hier ook een belangrijk doorzicht behouden en worden de groene kwaliteiten van het gebied versterkt. De positie van de bebouwing maakt ook een doorzicht mogelijk naar achteren. Zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder 5.13.4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.9	Reclamante stelt dat het verdwijnen van de manege de kans biedt om het gebied in te richten zoals bedoeld is in de Visie Voorweg om recht te doen aan het beschermd stadsgezicht.	Het plan wordt passend geacht en leidt tot kwaliteitsverbetering (o.a. minder bebouwing, meer openheid, minder verkeer). Zie hiervoor ook de paragrafen 2.4.11, 4.1 en 4.2 van de plantoelichting.

	<i>INHOUD ZIENSWIJZE</i>	BEANTWOORDING
	Voorgesteld wordt om minder woningen te realiseren. Met één woning per 1000 m ² wordt volgens reclamante wel voldaan aan de uitgangspunten.	<p>Het plan Zilverster kent een dichtheid van ca. 11,25 wo/ha en benadert zodoende de door reclamanten gewenste dichtheid van 1 woning per 1000m² (komt overeen met 10 wo/ha).</p> <p>Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1.1.2, 5.11 en 5.13.4.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7.10	Voor de zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning wordt verwezen naar de zienswijzen over het bestemmingsplan.	<p>De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota beantwoording Zienswijzen die hoort bij het besluit over de omgevingsvergunning.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>