

Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan Plataanhout en
omgevingsvergunning bouw 27
appartementen

1. Inleiding

Op 11 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Plataanhout en besloten het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. De omgevingsvergunning voor de bouw van 27 appartementen wordt gecoördineerd voorbereid met het bestemmingsplan. De ontwerp-omgevingsvergunning is daarom gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan.

Met ingang van 21 juni 2019 kon iedereen gedurende een periode van 6 weken een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad, het Streekblad en de Staatscourant van 20 juni 2019. Daarnaast is de publicatie op de gemeentelijke website geplaatst.

Er zijn 33 zienswijzen ingediend. Deze zijn alle binnen de termijn van zes weken ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven in de tabel. Per onderdeel is de zienswijze beantwoord en is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Omdat niet voldoende duidelijk is of zienswijzen zijn gericht tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning is ervoor gekozen om één document te maken waarin alle reacties zijn behandeld. Dit document wordt als onderbouwing gebruikt voor zowel de vaststelling van het bestemmingsplan als de verlening van de omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 3 is weergegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn aangepast ten opzichte van de ontwerpversies.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Er zijn 33 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en op de ontwerp-omgevingsvergunning. Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging. De zienswijzen zijn genummerd op volgorde van binnenkomst. 32 personen/huishoudens hebben een bijna identieke zienswijze ingediend. Er is voor gekozen om het grotendeels gelijklopende deel van deze zienswijzen als één zienswijze te beantwoorden. In een paar zienswijzen is een extra punt aangedragen naast het gelijklopende deel van de zienswijzen. Deze punten zijn apart benoemd. Zienswijze 30 is apart beantwoord, omdat deze op een aantal punten afwijkt van de andere zienswijzen.

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
Zienswijzen 1-29 en 31-33		
	Reclamant geeft aan dat hij kan accepteren dat de beoogde locatie wordt ingevuld met woningbouw, maar vindt dat deze qua uiterlijk en bewonersdoelgroep niet aansluit bij de kenmerken van de buurt. Reclamant is daarnaast van mening dat het besluit tot de bouw van de 27 woningen op onzorgvuldige en niet-correcte wijze tot stand is gekomen en dient tegen dat besluit een aantal bezwaren in (zie hieronder) Deze bezwaren dienen te resulteren in het afwijzen of wijzigen van het voorstel van burgemeester en wethouders.	Dat de beoogde bewonersdoelgroep naar mening van reclamant niet aansluit bij de kenmerken van de buurt, een standpunt dat de gemeente overigens niet onderschrijft, is niet relevant in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ook het uiterlijk van het gebouw maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging in het kader van het bestemmingsplan. Wel is de welstandstoets een onderdeel in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning. Het welstandsaspect is beoordeeld door de Stadsbouwmeester is. Deze heeft geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, omdat het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van het appartementengebouw zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat het besluit tot de bouw van 27 woningen op onzorgvuldige en niet-correcte wijze tot stand is gekomen. In onderstaande beantwoording van de bezwaren wordt dit onderbouwd. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.1	Het bestuurlijk proces dat heeft geleid tot de keuze van het Plataanhout - is op een onzorgvuldige en onvolledige wijze ingevuld; - en heeft zich op belangrijke besluitvormingsmomenten onttrokken aan vereiste democratische controle.	
1.1.1	BenW en het ondersteunend apparaat (hierna	De gemeente verwijst naar de beantwoording van

	"de gemeente") hebben op geen enkele wijze sturing gegeven aan het onderzoek naar de mogelijke plaatsing van de beoogde (jongeren)woningen. De gemeente heeft het aan De Goede Woning (DGW) overgelaten om een geschikt terrein te vinden voor jongerenwoningen. Het uiteindelijke rapport is klakkeloos overgenomen door de gemeente.	soortgelijke vragen die eerder in het proces zijn gesteld. Het betreft de antwoorden die in januari 2017 aan de bewonersvertegenwoordigers zijn gegeven (zie hieronder). Daarnaast wordt opgemerkt dat alle beschikbare informatie, onderzoeken en antwoorden op eerdere vragen zijn meegenomen bij de besluitvorming door het college en de raad om DGW sociale huurwoningen te laten realiseren aan de locatie Plataanhout. De Goede Woning is initiatiefnemer om jongerenwoningen te realiseren op de vier locaties. Dit ondersteunt de gemeente op basis van de prestatieafspraken, waarin is afgesproken om in de komende jaren 200 jongerenwoningen te realiseren. Er is globaal gekeken naar circa 25 plekken in de stad die voor invulling of herontwikkeling in aanmerking komen. Daarvan heeft De Goede Woning er 9 nader onderzocht op ruimtelijke, technische en financiële geschiktheid. In 2015 heeft De Goede Woning geconcludeerd dat ze met de 4 voorgestelde locaties, waaronder Plataanhout, binnen de gewenste korte termijn invulling kan geven aan de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken. Op basis van informatie die de afgelopen drie jaar voor dit dossier beschikbaar is gekomen heeft de gemeenteraad door middel van een Raadsbesluit zijn integrale afweging gemaakt en besloten dat er sociale huurwoningen voor een nog nader te bepalen doelgroep op de locatie Plataanhout komen inclusief de bijbehorende financiële consequenties. Na samenspraak met omwonenden heeft het college van burgemeester en wethouders op 29 augustus 2017 besloten om de geplande 27 sociale woningen aan het Plataanhout te laten bouwen voor de doelgroepen jongere starters en 55+ers, volgens een mix van ongeveer 50/50. De gemeenteraad is hierover op 31 augustus 2017 via een memo geïnformeerd en de omwonenden zijn via een brief op 1 september 2017 hierover geïnformeerd. Anders dan reclamant stelt, is het dan ook zeker niet het geval dat de gemeente geen eigen afweging heeft gemaakt en het plan van DGW klakkeloos heeft overgenomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
--	---	---

1.1.2	Door de uiteindelijke DGW-rapportage niet beschikbaar te stellen heeft de gemeente feitelijk de besluitvorming aan DGW overgelaten en de gemeenteraad, noch de belanghebbende omwonenden, de gelegenheid gegeven de DGW-voorstellen te beoordelen op kwaliteit en afwegingscriteria. Het rapport is niet toegezonden aan gemeenteraad en omwonenden, maar alleen ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Verzocht wordt het rapport van DGW ter inzage te leggen.	Voor de bestemmingsplanprocedure is relevant dat de gemeenteraad heeft ingestemd met de bouw van 27 appartementen op de locatie Plataanhout en dat in het bestemmingsplan is aangetoond dat de voorgenomen woningbouw daar ruimtelijk aanvaardbaar is. De vraag naar de afwegingen voor deze locatie en het inzichtelijk maken daarvan staat los van de bestemmingsplanprocedure en is eerder al in een Wob-traject behandeld. In 2015 zijn diverse Wob-verzoeken ingediend om het rapport van DGW beschikbaar te stellen. Op deze Wob-verzoeken is destijds besloten om dit rapport niet openbaar te maken. Er zijn sinds die besluiten geen redenen om een ander standpunt hierover in te nemen. Hieronder wordt daarom de motivering weergegeven die in genoemde besluiten op de Wob-verzoeken is gehanteerd. Het openbaar maken van informatie op grond van de Wob blijft achterwege voor zover het verstrekken van de informatie zou leiden tot een onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken derden (artikel 10 lid 2 sub g Wob). De gevraagde locatiestudie is een door De Goede Woning (DGW) opgestelde studie naar de mogelijke locaties voor jongerenwoningen binnen de gemeente Zoetermeer. DGW heeft een verzoek tot de gemeente gericht om vier locaties te mogen ontwikkelen en heeft hierbij de gemeente verzocht om vertrouwelijk met de locatiestudie om te gaan. Vanwege dat verzoek heeft de raad, bij het nemen van het besluit tot het opstarten van een haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot vier locaties, deze locatiestudie dan ook enkel kunnen inzien. Openbaarmaking van deze studie zou derden onevenredig kunnen bevoordelen. Het voorkomen van onevenredige bevoordeling van derden dient zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking van de gevraagde informatie. Om vorenstaande reden heeft de gemeente besloten om de gevraagde locatiestudie niet openbaar te maken. Los van het voorgaande wordt opgemerkt dat alle benodigde en (ruimtelijk) relevante informatie voor het maken van een afweging in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning is bijgevoegd bij de besluiten. Uit deze informatie blijkt dat de bouw van het appartementencomplex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaan van alternatieve locaties doen hier niets aan af. Zie verder de beantwoording op reactie 1.1.4. Omwonenden zijn ook niet in hun belangen geschaad door het niet inzichtelijk maken van de locatiestudie. Zij hebben de mogelijkheid gehad om hun zienswijzen in te dienen op de ruimtelijke afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Na vaststelling van het
-------	---	---

		bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning is er voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend ook de gelegenheid om deze besluiten te laten toetsen door in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.1.3	Het is niet duidelijk welke terreinen DGW in eerste aanleg heeft onderzocht en de argumenten voor de keuze van DGW voor de vier uiteindelijk geselecteerde terreinen, waaronder het Plataanhout, zijn eveneens onduidelijk gebleven. De gemeente heeft de besluitvorming elders belegd maar blijft verantwoordelijk. Door deze wijze van totstandkoming van het besluit is sprake van een ondoorzichtige, daardoor niet toetsbare en niet controleerbare wijze van besluitvorming. Dit is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijzeonderdeel 1.1.1 en 1.1.2. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.1.4	Daarnaast heeft de gemeente zelf geen enkele poging ondernomen om naar andere geschikte terreinen te kijken. De samenwerkende bewonersorganisaties rondom het Plataanhout kunnen aantonen dat in Zoetermeer verschillende terreinen voorkomen die beter geschikt zijn voor (sociale) woningbouw dan het Plataanhoutterrein; deze terreinen zijn in ieder geval niet door de gemeente onderzocht en als DGW daar onderzoek naar heeft gedaan, is informatie daarover niet aan de gemeenteraad verstrekt.	Volgens vaste jurisprudentie geldt dat indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking kan leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarvan is echter niet gebleken. De locatie Plataanhout is een geschikte locatie waar voorheen al bebouwing (een school) aanwezig was. Het bouwprogramma is daarnaast goed passend in een stedelijk gebied. De kopse kant van het noord-zuid georiënteerde bouwdeel komt op een afstand van meer dan 20 meter tot de dichtstbijzijnde woningen te liggen en de lange zijde op ca. 32 meter. Over de locatie en het programma heeft op diverse momenten besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd dat de bouw van 27 appartementen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Een heroverweging van de locatie Plataanhout is daarom niet aan de orde. Wanneer er overigens nog andere geschikte binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn of komen, dan zijn deze locaties hard nodig om aan de huidige vraag naar woningen te voldoen. Dat geldt ook voor de drie locaties die door de bewonersorganisaties als meer geschikt dan het Plataanhout zijn bevonden. Voor de Kleurlaan bestaan al ideeën voor woningbouw. Ook voor de Hugo de Grootlaan en de Aletta Jacobslaan zijn al plannen voor woningbouw opgesteld en gepresenteerd. Voor de laatste twee genoemde locaties geldt overigens dat deze in de wijk Oosterheem, op aanzienlijke afstand

		van Rokkeveen, zijn gelegen en daarom geen oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de wijk Rokkeveen. Ook voor de door de bewonersorganisatie als gelijkwaardig aan het Plataanhout genoemde locatie aan het Staalblauw geldt dat al een woningbouwplan ontwikkeld is en inmiddels in procedure is gebracht. Op deze locatie ontwikkelt de Goede Woning eveneens sociale huurwoningen. Voor de locatie Ruimtebaan geldt dat het college op 24 november 2017 heeft besloten daar voorlopig geen woningbouw na te streven, omdat deze locatie bij intensivering van het RandstadRailnetwerk in beeld is als toekomstige halte. Ook voor deze locatie geldt dat deze op aanzienlijke afstand van de wijk Rokkeveen is gelegen (in het noorden van Zoetermeer) en daarom geen oplossing is voor het tekort aan sociale woningen in Rokkeveen. De overige twee terreinen die de bewonersorganisaties hebben onderzocht, de La Gardestraat en de Jachtwerf, achten reclamanten zelf al minder geschikt dan het Plataanhoutterrein. Daarbij komt dat beide locaties niet in de wijk Rokkeveen zijn gelegen en daarom geen oplossing bieden voor het tekort aan sociale woningen in de wijk Rokkeveen. Overigens betreffen de door de bewoners aangedragen locaties ook inbreidingslocaties waar omwonenden bezwaar tegen kunnen hebben. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.2	Met het doorzetten van haar woningbouwplan voor het Plataanhout - gaat de gemeente in tegen haar eigen uitgangspunten voor het woningbeleid - wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de beoogde woningareaaluitbreiding - en wordt geen invulling gegeven aan door de gemeente zelf aangegeven prioriteiten.	
1.2.1	In het woningbouwbeleid van Zoetermeer geldt nog steeds als een van de uitgangspunten dat de behoefte van wijken en buurten centraal staan in het woonbeleid. Het realiseren van 27 sociale woningen aan het Plataanhout betekent dat de gemeente willens en wetens contrair gaat aan dat uitgangspunt. In de Woonvisie van 2009, die gold in april 2015 toen de plannen voor Plataanhout werden gepresenteerd, geeft de gemeente aan dat zij: <i>“het heel belangrijk [vindt] dat het woonbeleid bijdraagt aan het versterken van</i>	In Rokkeveen blijkt dat het percentage sociale huurwoningen lager ligt dan gemiddeld in andere Zoetermeerse woonwijken. Bovendien bevinden er zich in de wijk relatief weinig jongerenwoningen vergeleken met de andere wijken. De leeftijdsgroep 18 - 24 jaar is juist wel meer aanwezig in de wijk Rokkeveen: 9% procent tegenover 8% gemiddeld in Zoetermeer. Het merendeel van hen woont nog thuis bij hun ouders. Een deel van hen wil wel graag de stap maken naar een zelfstandige (betaalbare) woning. Dit blijkt ook uit de Jongeren Omnibusenquête van de gemeente (2016): hierin komt naar voren dat Rokkeveen het populairst is

	<i>de Zoetermeerse wijken en buurten, alsook inspeelt op datgene waar de bewoners van de wijken en buurten om vragen. Op plekken waar in de toekomst nog woningbouw zal plaatsvinden is de behoefte van de wijken en buurten dan ook in eerste instantie leidend bij het invullen van het woonprogramma." In de Woonvisie van 2015 is dit beleidsuitgangspunt niet teruggetrokken, dus burgers mogen ervan uitgaan dat het nog van kracht is.</i> Daarnaast blijkt uit wetenschappelijke bevindingen dat in verschillende onderzoeken dat mixen van verschillende bevolkingsgroepen op wijkniveau wel kan, maar op buurtniveau niet leidt tot integratie, maar tot irritatie.	onder jongeren om te wonen, gevolgd door het stadscentrum (op de tweede plaats). Deze populariteit kan veel te maken hebben met het huidige onderaanbod van jongerenwoningen in deze wijk. Op basis van de voorkeurspeiling onder de direct omwonenden is gebleken dat de geprefereerde doelgroep 55 jaar en ouder is. Het beleidsuitgangspunt om in te spelen waar de wijk en buurt om vraagt heeft ertoe geleid dat een substantieel deel van deze nieuwbouwontwikkeling qua doelgroep is aangepast om tegemoet te komen aan de wensen van de direct omwonenden. Daarnaast geldt dat op stadsniveau 27% van de nieuwbouw tot het sociale segment dient te behoren en deze gespreid over de stad gerealiseerd dient te worden. Gelet op het relatief lage percentage van deze woningen in deze buurt, is het wenselijk om sociale huurwoningen in Rokkeveen-West toe te voegen. De visie van de gemeente én de regio Haaglanden is sinds jaar en dag om eenzijdige en grootschalige wijken zoveel mogelijk te voorkomen. Vandaar een bewuste keuze voor gemengde wijken en buurten. Juist om te voorkomen dat er probleembuurten ontstaan: 'doorgangswijken' waar mensen geen enkele binding met elkaar en de buurt hebben en het liefst zo snel mogelijk weer doorverhuizen. Een aantal van slechts 27 woningen kan in principe nooit leiden tot een probleembuurt. Daar zijn ook helemaal geen voorbeelden van in Zoetermeer. Alle jongerencomplexen van De Goede Woning in Zoetermeerse wijken (bijvoorbeeld Oosterheem en Seghwaert) functioneren prima. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.2.2	De gemeente heeft een concreet plan om een belangrijke uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren. De beschikbare ruimte biedt tal van mogelijkheden om daarbinnen de gewenste hoeveelheid sociale (jongeren)woningen te plannen. De gemeente heeft nooit kunnen of willen uitleggen waarom de beslissing om aan het Plataanhout sociale woningbouw te realiseren daarop vooruit moet lopen. In het kader van de uitbreiding van het huidige woningbestand met meer dan 10.000 woningen, wil de gemeente ten noorden van station Zoetermeer ca. 4.500 woningen realiseren. Door voor het Plataanhoutterrein nu al sociale woningbouw te realiseren voordat concrete invulling van de grote areaaluitbreiding plaatsvindt, heeft de gemeenteraad niet de mogelijkheid gekregen om dat Plataanhoutplan	De gemeente heeft met DGW in de lokale prestatieafspraken overeenstemming bereikt over 200 te realiseren jongerenwoningen. Na onderzoek op basis van ruimtelijke, technische en financiële geschiktheid, is gebleken dat Plataanhout een adequate korte termijn invulling kan geven aan deze overeenstemming. De grote gebiedsontwikkeling van 4.500 woningen valt ook niet volledig binnen de uitbreiding van 10.000 woningen aangezien de 10.000 woningen gerealiseerd moeten zijn met een kortere tijdshorizon dan de gebiedsontwikkeling van 4.500 woningen. Om de opgave van 10.000 woningen te kunnen behalen, wordt nieuwbouw van woningen ook juist gezocht binnen bestaande wijken. De gebiedsontwikkeling van 4.500 woningen is daarom niet simpelweg een alternatieve locatie voor dezelfde opgave; deze ontwikkelingen lopen parallel aan elkaar. Mochten er nog andere locaties binnenstedelijk zijn die beschikbaar komen, dan zijn deze locaties waarschijnlijk alle hard nodig om aan de (toenemende) vraag naar

	af te wegen tegen alternatieve mogelijkheden die door de beoogde grote uitbreiding beschikbaar komen. De prioriteit die wordt gegeven aan het realiseren van sociale woningen aan het Plataanhout is des te merkwaardiger omdat het percentage sociale woningen in Zoetermeer al ruim boven de Haaglandennorm van 30 % ligt, terwijl in de omringende gemeenten die norm vaak bij lange na niet wordt gehaald. Om die reden wil de gemeente het percentage sociale nieuwbouw dan ook op 27 % stellen.	woningen te voldoen. In Rokkeveen blijkt dat het percentage sociale huurwoningen lager ligt dan gemiddeld in andere Zoetermeerse woonwijken. De gemeente acht het wenselijk om verschillende segmenten waar mogelijk te mengen om te voorkomen dat er gebieden ontstaan waar één segment (met name goedkopere woningen) prevaleert. Door de nieuwbouwopgave niet alleen middels grote gebiedsontwikkelingen te bewerkstelligen, maar ook via kleinere projecten op inbreidingslocaties, voorkomt de gemeente dat er een hoge concentratie goedkope huurwoningen bij elkaar gecentreerd wordt. De gemeente Zoetermeer heeft ook uitgesproken toe te werken naar de norm van 30%. De methode waartoe college van b&w en de gemeenteraad hebben besloten, is om 10.000 woningen toe te voegen met een relatief kleiner percentage sociaal dan andere segmenten. De relatieve hoeveelheid sociale huur zal daardoor dalen terwijl er wel nieuwbouw in dit segment nodig is. Per saldo zal het aandeel sociale huurwoningen uiteindelijk dalen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.2.3	De gemeente geeft hoge prioriteit aan woningbouw voor verschillende groepen die moeilijk kunnen toetreden tot de woningmarkt. Daar horen volgens de gemeente uitdrukkelijk vrijesectorwoningen bij voor starters op de woningmarkt. Dat soort woningen zouden kwalitatief beter aansluiten bij de Plataanhoutbuurt. Het plan van de gemeente om het terrein te gebruiken voor sociale woningbouw elimineert dit voor de hand liggende alternatief dat voor zowel de gemeente als de bewoners voordelen biedt. Gezien de beoogde grote uitbreiding van het totale woningareaal (zie punt 2.2), heeft dat alternatief niet ten koste te gaan van het beoogde percentage sociale woningen, nog los van het vrijkomen van sociale woningen als scheefwonenden door kunnen stromen naar vrijesectorwoningen. Een belangrijk bijkomend voordeel van de bouw van vrijesectorwoningen is de opbrengst van de in bezit van de gemeente zijnde grond aan het Plataanhout. Naar eigen gedegen onderbouwde schatting van de bewonersorganisaties zou dat de gemeente ca. € 900.000 opleveren.	Het klopt dat de gemeente ook de urgentie van bijvoorbeeld vrijesectorhuur onderschrijft. Het creëren van doorstroommogelijkheden is hierbij een beleidsmatig voordeel van middenhuurwoningen. De urgentie van deze woningen loopt echter parallel aan de urgentie van de goedkope huurwoningen, waar ook een zeer grote vraag naar is. De gemeente heeft daarvoor prestatieafspraken gemaakt met De Goede Woning, waarbij specifieke afspraken zijn gemaakt over te realiseren jongerenwoningen (verwezen wordt ook naar het antwoord op zienswijze 1.2.2). Daarnaast is de behoefte aan sociale woningen in Rokkeveen groot (verwezen wordt ook naar het antwoord bij zienswijze 1.2.1). Bovendien onderschrijft de gemeente de stelling dat sociale huurwoningen kwalitatief minder goed aansluiten bij de Plataanhoutbuurt niet. Reclamant maakt ook niet inzichtelijk waarom sociale huurwoningen kwalitatief minder goed zou aansluiten bij de buurt. De gemeente is geen organisatie met een winst oogmerk. De gemeente dient het algemeen belang en het realiseren van sociale woningen maakt daar onderdeel van uit. Het bouwen van vrije sectorwoningen wordt daarnaast, ook zonder overheidsingrijpen, sneller door de markt opgepakt.

		Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.3	De toenmalige wethouder heeft zich niet gehouden aan de eisen die de gemeenteraad had gesteld aan de samenspraak met de omwonenden en heeft op onjuiste gronden consequent vastgehouden aan de bouw van sociale woningen aan het Plataanhout met negering van de wensen van de omwonenden.	
1.3.1	Wethouder Kuiper werd in 2015 door de gemeenteraad wat betreft de Plataanhoutplannen gehouden tot het realiseren van een inhoudsvolle samenspraakprocedure op het niveau van coproductie conform de Samenspraakverordening. Dat werd geweigerd omdat de ondertekening van die verordening door de burgemeester pas na het zomerreces was geschied en in de tussentijd BenW het project al had gestart. Van het door BenW voorgestelde en door de raad aanvaarde niveau van coproductie is dus geen sprake geweest. Deze gang van zaken is in strijd met alle beginselen van behoorlijk bestuur.	Het verloop van de samenspraak is besproken en geëvalueerd in verschillende bijeenkomsten. Tijdens de raadsbehandelingen hebben diverse raadsfracties zich daar zeer kritisch over uitgelaten. Het college trekt zich die kritiek aan en trekt er lering uit. Alles afwegend heeft de raad uiteindelijk wel besloten door te gaan met het ontwikkelen van 27 woningen op de locatie Plataanhout, waarbij het college de opdracht heeft gekregen met de omwonenden en De Goede Woning in constructief overleg te gaan over de mogelijke doelgroepen voor de woningen. Dit heeft ook geleid tot een aanpassing van de doelgroep. Een deel van de appartementen wordt gebouwd voor de doelgroep 55+. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.3.2	Wethouder Kuiper heeft zijn streven naar sociale woningbouw op het Plataanhoutterrein ten onrechte gebaseerd op een niet genomen beslissing van de gemeenteraad en zich telkenmale zonder verdere discussie geschaard achter de aanpak van DGW. Wethouder Kuiper heeft zich voortdurend beroepen op een beslissing van de gemeenteraad op 30 mei 2016 tot de bouw van sociale woningen aan het Plataanhout. Een dergelijk raadsbesluit is er niet; de gemeenteraad heeft op die datum de wethouder juist de opdracht gegeven "ook andere doelgroepen" (dan jongeren) in kaart te brengen.	Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, besloten om woningbouwcorporatie De Goede Woning (hierna DGW) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout en daarbij uit te gaan van 27 gestapelde woningen en 32 parkeerplaatsen (waarvan 5 vervangende). In de aanloop naar de besluitvorming op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer op 23 mei 2016 een motie aangenomen voor de locatie Plataanhout waarin het college verzocht wordt: • Ook andere doelgroepen voor locatie Plataanhout in beeld te brengen; • Hierbij in constructief overleg te treden met de omwonenden en DGW; • Met een voorstel tot nadere invulling van deze locatie te komen; • De raad hierover te berichten. Opgemerkt wordt dat er in het beslispoint van het raadsvoorstel 30 mei 2016 spreekt over "woningen" en niet over sociale woningen terwijl sociale woningbouw vanaf de start van het project in 2015 het uitgangspunt

		was. Gebleken is dat de gemeente en de bewoners van mening verschillen over de interpretatie van dat besluit van 30 mei 2016. De gemeente is van mening dat sociale woningbouw vanaf de start van het project een duidelijk uitgangspunt geweest. Voor het college, voor de raad en gezien de reacties van een aantal bewoners ook voor de omwonenden. Vanaf begin is een deel van de discussie gericht op juist het specifieke karakter van de geplande woningen, namelijk woningen voor jongeren in de sociale sector. Ook in de motivatie en formulering van alle vervolgstappen van de samenspraak kan alleen maar geconcludeerd worden dat het hier om doelgroepen van sociale woningen gaat. De titel van het raadsbesluit over het procesvoorstel samenspraak Plataanhout van 28 november 2016 luidt: "Procesvoorstel Samenspraak Sociale Woningbouw locatie Plataanhout". Dat is ook logisch omdat DGW de beoogde ontwikkelaar is en zoals bekend ontwikkelt en bouwt DGW alleen in de sociale sector. De bewoners zijn van mening dat het raadsbesluit van 30 mei 2016 met de bijbehorende motie gelezen moet worden als: sociale woningbouw is geen eis. Constructief overleg met DGW kan ook noodzakelijk zijn om te praten over een alternatieve locatie voor sociale woningbouw in het geval voor het Plataanhout gekozen wordt voor bouw in de vrije sector. Gedurende het samenspraaktraject is dit fundamentele verschil van inzicht over de interpretatie van het Raadsbesluit met de bijbehorende motie gebleven. Bovenstaande beantwoording is ook terug te vinden in het Eindverslag Samenspraak, dat op 17 mei 2018 aan de gemeenteraad is toegezonden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.4	De gemeente maakt het burgers onmogelijk tijdens de inzageperiode een zienswijze in te dienen over de beoogde inrichting van de publieke ruimte binnen het Plataanhoutterrein. De gemeente heeft, naar aanleiding van de inbreng van omwonenden, over de ligging van de uitrit van de parkeerruimte en de daaruit voortvloeiende verkeerssituatie een iets meer aan de wensen van de omwonenden tegemoetkomend voorstel gedaan.	Het bestemmingsplan is leidend voor de inrichting van het gebied. Met het opnemen van verschillende bestemmingen worden de hoofdlijnen voor de inrichting van het gebied vastgelegd. Hiermee zijn onder andere de locatie van het gebouw, het groen, de parkeerplaatsen en de toegangsweg vastgelegd. Tegen deze toewijzing van de bestemmingen kan een zienswijze worden ingediend. De basis voor het opnemen van de verschillende bestemmingen is het inrichtingsplan van het terrein dat met de omwonenden is gecommuniceerd en naar aanleiding van hun wensen

	In het memo aan de raad d.d. 3 juni 2019 inzake de aandachtspunten van de raad, wordt aangegeven dat de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het terrein in een later stadium terugkomen. Daarbij heeft de verkeersveiligheid bij de toegangsweg naar de parkeerplaatsen bijzondere aandacht. Dat betekent dat op dit belangrijke punt de belanghebbende omwonenden nog steeds in het duister tasten over de vraag hoe de gemeente het publieke terrein aan het Plataanhout wil gaan inrichten. Zij kunnen op dit punt dus ook geen zienswijze indienen. De gemeente geeft op geen enkele manier aan op welke wijze burgers op de beoogde uitwerking nog invloed kunnen uitoefenen, al was dat maar in termen van meningsvorming op basis van nieuw te verstrekken informatie. Verder maakt het inrichtingsplan niet als voorwaardelijke verplichting onderdeel uit van het bestemmingsplan.	is aangepast. Dit inrichtingsplan is ook aan de gemeenteraad gestuurd en terug te vinden op de gemeentelijke website. Het inrichtingsplan is tevens de basis voor de situatietekening die onderdeel uitmaakt van de vergunningstukken. Op de stukken die onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning kon een zienswijze worden ingediend. Aangezien het bestemmingsplan de beoogde inrichting mogelijk maakt en deze is vastgelegd in de bij de omgevingsvergunning behorende situatietekening, is er geen reden om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Op 27 mei 2019 heeft de commissie Stad aandachtspunten meegegeven voor het bestemmingsplan. Een belangrijk aandachtspunt was de aandacht voor de veiligheid van fietsers bij de toegangsweg. Om bij de concrete uitwerking van de toegangsweg een veilige verkeerssituatie te kunnen creëren, is de verkeersbestemming iets ruimer opgenomen in het bestemmingsplan. Het voornemen is dus om de toegangsweg tot het terrein iets te verbreden t.o.v. de eerder aangegeven breedte in het inrichtingsplan voor het terrein. De meeste aandachtspunten hadden echter geen betrekking op het bestemmingsplan, maar bijvoorbeeld op biodiversiteit en duurzaamheid. Richting de raad is daarom teruggekoppeld welke aandachtspunten betrekking hadden op het ontwerpbestemmingsplan en wat daarmee is gedaan. Daarnaast is aangegeven dat in later stadium een reactie op de overige aandachtspunten zou worden gegeven, omdat deze voornamelijk te maken hebben met de uitwerking van het plan. Er is echter geen sprake meer van een aanpassing van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zoals besproken met de buurt, inclusief de verbreding van de toegangsweg, zal worden uitgevoerd. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.5	In de toelichting op de ontwerp-omgevingsvergunning(en) wordt slechts gesteld, en niet tot nauwelijks gemotiveerd, dat aan de parkeernormen wordt voldaan en dat de aspecten verkeer en waterberging geen belemmeringen vormen. Ook wordt ten onrechte gesteld dat de akoestische effecten geen belemmeringen opleveren.	Dat de aspecten verkeer, waterberging en akoestische effecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling is onderbouwd in de Toelichting van het bestemmingsplan. Deze aspecten zijn, behalve de parkeernormen, geen toetsingskader voor de omgevingsvergunning en er worden daarom geen overwegingen hiervoor opgenomen in de ontwerpvergunning. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Er wordt een aanvullende overweging opgenomen in de omgevingsvergunning dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voor de aspecten waterberging en akoestische effecten wordt ook verwezen naar het antwoord onder

1.5.1	Uit de toelichting wordt niet duidelijk hoe men tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 32 komt. Verwarrend is dat in paragraaf 3.3.4 van de Toelichting wordt gesproken over 20 plaatsen. Daarnaast is de vraag wat bedoeld wordt met 5 vervangende plaatsen. Ook is de vraag waar de 32 plaatsen worden aangelegd en hoe de CROW-normen in acht worden genomen. Verder twijfelen reclamanten of de parkeerplaatsen tussen de bomen kunnen worden aangelegd zonder schade aan te richten aan de bomen. Ook wordt gewezen op het uitsluiten van de parkeergelegenheid in de bestemming Wonen. Volgens reclamanten staat niet vast dat binnen het plangebied in de benodigde parkeercapaciteit kan worden voorzien.	respectievelijk 1.5.3 en 1.5.4. In paragraaf 3.3.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat in de huidige situatie ten zuiden van het plangebied een parkeerstrook met ca. 20 parkeerplaatsen is gelegen. Voor de beoogde situatie is de beschrijving in paragraaf 4.2 van de Toelichting relevant. Hier is toegelicht dat op basis van de maximale parkeernorm 29 parkeerplaatsen nodig zijn en dat 1 extra parkeerplaats wordt aangelegd ter compensatie van één parkeerplaats die vervalt. In totaal worden 32 parkeerplaatsen aangelegd, ruim voldoende om de verwachte parkeerdruk op te vangen. De parkeernorm en de afmetingen van de parkeervakken zijn gebaseerd op gemeentelijke Nota parkeernormen en uitvoeringsregels. In deze Nota Parkeernormen zijn de parkeerkencijfers van het CROW als leidraad gehanteerd. De vijf vervangende parkeerplaatsen zijn genoemd in het raadsbesluit van 30 mei 2016 en hadden betrekking op het plan dat op dat moment voorlag. Dit plan is echter niet meer actueel. De parkeerplaatsen worden aangelegd ten zuiden van het beoogde gebouw binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en de bestemming 'Groen' met aanduiding 'parkeerterrein'. Het uitsluiten van parkeren in de bestemming Wonen heeft daarom geen invloed op de beoogde parkeeroplossing. In een matenplan dat de gemeente heeft gemaakt, zijn de 32 parkeerplaatsen ingetekend. De maatvoering van de bestemmingen is hierop afgestemd en is voldoende om de parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Er kan binnen het plangebied in de benodigde parkeercapaciteit worden voorzien. Dit blijkt ook uit de bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegde situatietekening waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend. De situatietekening maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en hiermee is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De overweging dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, wordt nog expliciet opgenomen in de omgevingsvergunning. Er is geen reden om aan te nemen dat niet kan worden geparkeerd tussen de bomen. Met een zorgvuldige inrichting wordt schade aan blijvende houtopstanden voorkomen. Dit aspect is daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <u>De omgevingsvergunning wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld met een overweging t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.</u>
--------------	---	---

1.5.2	In het verlengde daarvan is ook niet duidelijk of er genoeg ruimte is om het verkeer binnen het plangebied veilig af te wikkelen, en of het in- en uitrijden van het plangebied geen onnodige veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Hoe zit het met het zicht als gevolg van geparkeerde auto's? Daar moet vooraf duidelijkheid over zijn voordat geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer niet in de weg staat aan dit plan.	De in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlakken bieden voldoende (planologisch-juridische) ruimte om daarbinnen een goede terreininrichting mogelijk te maken. Verwezen wordt ook naar het inrichtingsplan dat terug te vinden is op de gemeentelijke website en dat aan de gemeenteraad is gestuurd. Het terrein wordt ingericht als woonerf en bij het ontwerp hiervoor is getoetst op veiligheidsaspecten. De veiligheidsaspecten staan de ontwikkeling van het terrein niet in de weg. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.5.3	Er dient een nieuwe watertoets plaats te vinden waarbij wordt onderzocht of de oude waterbergingssituatie nog voldoet in deze tijd. Het is niet zorgvuldig om een conclusie te baseren op een situatie van jaren geleden en geen rekening te houden met klimatologische ontwikkelingen sindsdien. Bovendien is het de vraag of het oorspronkelijke waterbergingssysteem nog helemaal intact is sinds die tijd. Er kan schade zijn ontstaan of wijzigingen als gevolg van feitelijke of planologische ontwikkelingen. Indien de gemeente het plan doorzet om op het Plataanhout woningen te realiseren, dient dit aspect nauwkeuriger te worden onderzocht.	Het uitgangspunt is het watersysteem dat ten tijde van de aanleg van de wijk Rokkeveen is aangelegd, gebaseerd op het plan dat toen voorlag. Dat plan maakte mogelijk dat het in het bestemmingsplan Plataanhout opgenomen plangebied voor 100% verhard mocht worden. Dat is verrekend in het aangelegde watersysteem. Met het beoogde projectplan zal het plangebied niet geheel verhard worden. Daarom hoeft er nu geen aanvullende waterberging te worden gegraven voor de aanleg van de bebouwing en verharding op dit perceel. De watertoets is in het vooroverleg voorgelegd aan de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap heeft hierop gereageerd met de mededeling dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem en dat men daarom geen bezwaar heeft tegen de vaststelling van het plan. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om dit aspect verder te onderzoeken. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.5.4	De bestemming Groen aan de zuidzijde van het plangebied is oneigenlijk. Indien het de bedoeling is om hier parkeergelegenheid te realiseren dan zou deze strook de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied moeten krijgen.	Met het opnemen van een aanduiding 'parkeerterrein' in de bestemming Groen is beoogd om het groene karakter van de parkeerplaatsen die daar worden gerealiseerd te benadrukken. Deze parkeerplaatsen worden tussen de bomen aangelegd en uitgevoerd met grasbetontegels.
1.5.5	Het akoestisch onderzoek is te beperkt en de conclusies t.a.v. het kindcentrum zijn onjuist. Het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd heeft alleen gekeken naar weg- en railverkeer. Er had ook uitgebreider akoestisch onderzoek plaats moeten vinden naar de planologisch maximale invulling van de bestemming maatschappelijk onder het bestemmingsplan Rokkeveen dat van toepassing is op aangrenzende gronden. Onder meer de gronden waarop het	Over het algemeen worden functies in de milieucategorieën 1 en 2 aanvaardbaar geacht in een rustige woonwijk. Dergelijke functies kunnen goed worden gecombineerd met woningen. Dit blijkt in dit concrete geval ook uit het onderzoek 'bedrijven en milieuzonering kinderdagverblijf Plataanhout 52', dat als bijlage 4 bij de Toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. In dit (akoestische) onderzoek is het geluid op de gevels van de nieuw te bouwen woningen als gevolg van het kinderdagverblijf onderzocht. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat door het nemen van

	kindcentrum gevestigd is. Op grond van een maximale planologische invulling had onderzocht moeten worden of dan wel aan de richtlijnen van de VNG en het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. De rechtstreekse mogelijkheden die het bestemmingsplan Rokkeveen biedt op het aansluitende terrein kan immers veel geluidsbelastender zijn dan nu wordt verondersteld op basis van de huidige feitelijke situatie. Verder bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde gevels van de nieuwe woningen 4,5 meter. De afstand van het plangebied zelf tot de maatschappelijke bestemming onder het bestemmingsplan Rokkeveen bedraagt 0 meter. Dit is een veel kortere afstand dan de richtlijn op grond van de VNG.	maatregelen aan de woningen een kortere richtafstand planologisch mogelijk is. Om de situatie goed te kunnen beoordelen is in het onderzoek, behalve de gebouwinstallaties, ook het stemgeluid van de buiten spelende kinderen betrokken hoewel stemgeluid niet betrokken wordt in de toetsing aan het Activiteitenbesluit. Andere planologisch toegestane maatschappelijke functies moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit. Er is dan sprake van een maximaal toelaatbaar geluidniveau op de gevel van een geluidgevoelige bestemming waaraan moet worden voldaan. De meest nabij gelegen gevel bepaalt de mogelijkheden van de betreffende functie. De beoogde woningbouw biedt daarmee juist bescherming tegen de komst van een functie die relatief veel geluid produceert op korte afstand van de bestaande woningen in de wijk. Voor reclamant betekent dit dus geen verslechtering van zijn situatie. In het vigerende bestemmingsplan Rokkeveen heeft het kinderdagverblijf de maatschappelijke bestemming. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten voor een rustige woonwijk Rokkeveen. Kinderopvang behoort in deze lijst tot categorie 2 en hiermee tot de hoogste categorie die op deze locatie is toegestaan. Aangezien de functie van kinderopvang passend blijkt op deze locatie, mag worden aangenomen dat ook een andere maatschappelijke invulling van het perceel en gebouw goed mogelijk blijft. In het akoestisch onderzoek wordt dan ook uitgegaan van een representatieve invulling van de planologisch maximale mogelijkheden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
1.6	Reclamant verzoekt het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen en te besluiten tot een nieuw onderzoek naar de mogelijkheden voor het gebruik van het Plataanhoutterrein waarbij tevens de samenspraak met de omwonenden wordt ingericht op het niveau van co-productie. Enkele reclamanten doen specifieke voorstellen voor een andere invulling van het Plataanhoutterrein: - Een warmtepompvoorziening die een flink deel van de Houtbuurt van hernieuwbare energie kan voorzien; - Handhaving van de buurttuintjes in combinatie met een gedeelte voor honden	De gemeente ziet in de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen. Zoals reclamanten aangeven staat het geven van een andere invulling van het terrein los van voorliggende bestemmingsplan- en vergunningprocedure. Zoals ook bij het antwoord op zienswijze 1.1.4 is weergegeven is het voorliggende bouwplan het uitgangspunt voor de procedure en is van belang of dit bouwplan aanvaardbaar is. Het bouwplan is een vervolg op het besluit van de gemeenteraad om op voorliggende locatie 27 appartementen mogelijk te maken. Een andere invulling van de locatie is daarom in deze procedure niet ter sprake.

	en recreatieve invulling; - Een Spray Park (een waterspeelplaats) welke aansluit bij de maatschappelijke voorziening en past binnen het aanwezige groen. Reclamanten geven aan zich te realiseren dat deze voorstellen niet direct te maken hebben met de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan, maar hechten veel waarde aan dit punt. Het gebruik van het Plataanhoutterrein voor woningen maakt het onmogelijk dit terrein te gebruiken voor een maatschappelijke bestemming.	
Zienswijze 30		
2.1	Het beslisproces om te komen tot woningbouw aan het Plataanhout is naar mening van reclamant niet transparant.	Voor het antwoord op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.1. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.2	Reclamant is het niet eens met de keuze om de locatiestudie niet openbaar te maken.	Voor het antwoord op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.1.2. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.3	Reclamant maakt bezwaar tegen het financiële risico dat de gemeente loopt als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan. Naar mening van reclamant kunnen door omwonenden forse bedragen aan planschade worden geclaimd.	Zoals in paragraaf 7.1.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan is gemotiveerd, is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het voorliggende plan ten opzichte van het bestemmingsplan 'Rokkeveen' wordt geen risico op planschade verwacht. Dit wordt ook onderschreven in een eerder uitgevoerde planschaderisicoanalyse die door reclamant in zijn zienswijze wordt aangehaald. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.4	Reclamant maakt bezwaar tegen de kap van bomen en bosschages omdat de recreatieve en natuurwaarden worden aangetast en omdat het niet mogelijk is om aan de voorwaarden waaronder gekapt mag worden conform de kapvergunning te voldoen. De te rooien beplanting wordt onvoldoende gecompenseerd.	Een eventuele recreatieve waarde van een gebied is geen weigeringsgrond voor de vergunning. De natuurwaarden betreffen de ecologische waarden. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat de locatie hoge natuurwaarden heeft. Deze zijn niet aangetroffen en daarom is deze weigeringsgrond niet van toepassing. Er worden op grond van de Wet natuurbescherming geen beschermde natuurwaarden aangetast door het kappen van de bomen. Dat blijkt uit het rapport van onderzoeksbureau De Bouwecoloog, Quickscan flora en fauna Plataanhout te Zoetermeer, projectnummer 28010, d.d. 15 augustus 2018. Door het opleggen van een herplantverplichting voor minimaal 10

		bomen wordt de te rooien beplanting wel degelijk voldoende gecompenseerd. De compensatie en herplant vindt plaats in het Floriadepark. Dit zal nog worden aangevuld in de omgevingsvergunning. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. <u>De omgevingsvergunning wordt aangepast t.a.v. het onderdeel 'herplant'.</u>
2.5	Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging omdat behoud van de huidige recreatieve waarde, natuurwaarde en sociale waarde van dit terrein groter is dan het belang van de bouw van een beperkt aantal woningen die het karakter van de buurt ernstig zullen aantasten. Bovendien zijn ook in Rokkeveen voldoende locaties met bestemming "Wonen" die nog bebouwd kunnen worden zonder zo'n zeer ingrijpende maatschappelijke schade aan te richten.	De locatie betreft een terrein met een maatschappelijke bestemming, waar tot een aantal jaren geleden een school heeft gestaan. Op dit moment wordt een deel van het terrein tijdelijk gebruikt voor volkstuinten. Hierover is ook duidelijk gecommuniceerd met de gebruikers. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat de genoemde waarden van het terrein een groter belang dienen dan de bouw van woningen. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om maatschappelijke voorzieningen op deze locatie te bouwen met een grotere bouwmassa dan de geplande woningen. Ten aanzien van eventuele andere locaties wordt verwezen naar het antwoord op reactie 1.1.4. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6	Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan omdat de infrastructuur rondom de bebouwing niet realistisch ingevuld is. Er is geen ruimte voor 27 woningen. Het is een onmogelijke opgave voor de civieltechnici om een goed inrichtingsplan te maken.	Zoals uit de beantwoording op onderstaande onderdelen van de zienswijze blijkt is het geen onmogelijke opgave om een goed inrichtingsplan te maken. De in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlakken bieden voldoende (planologisch-juridische) ruimte om daarbinnen een goede terreininrichting mogelijk te maken. Verwezen wordt ook naar het inrichtingsplan dat terug te vinden is op de gemeentelijke website en dat aan de gemeenteraad is gestuurd. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 A	Een fietsstraat met een breedte van 3,90 m is te gemakkelijk en niet realistisch. De foto's elders in de stukken laten een fietsstraat zien van 6 meter breed (Voorweg, Zegwaartseweg) in een totaal andere situatie. In dit plan is sprake van een gevaarlijke situatie door conflicten tussen auto's, bestelbusjes en fietsen. Tegemoetkomende auto's kunnen elkaar niet passeren.	Het voornemen is om een woonerf te maken waarop het fietspad aansluit in de buitenbocht. De aansluiting van het woonerf wordt vormgegeven met inritblokken conform de Zoetermeerse richtlijnen. De straat wordt 5.50 meter breed, dus twee voertuigen kunnen elkaar zonder problemen passeren en er is voldoende ruimte voor de bereikbaarheid door hulpvoertuigen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

2.6 B	De bochtstralen naar de fietsstraat en de parkeerstraat zijn veel te krap. Nauwelijks berijdbaar voor auto's en niet toegankelijk voor busjes, vrachtwagentjes e.d. Het aanleggen van de weg zal veel meer ruimte vergen.	Voor het antwoord hierop wordt verwezen naar het antwoord op reactie 2.6 A. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 C	De woningen zijn niet goed bereikbaar voor hulpdiensten, politie, ambulance, brandweer; de noordwestelijke vleugel al helemaal niet.	De brandweer heeft een positief advies gegeven op het bouwplan. De bereikbaarheid van het gebouw voor hulpdiensten, ook van de noordwestelijke vleugel, is dus voldoende. Wel is als voorwaarde bij de vergunning meegegeven dat uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden in overleg met de Veiligheidsregio de juiste positie van de opstelplaats, brandweeringang en de brandkranen moet worden bepaald. Dit staat de vergunningverlening echter niet in de weg. Voor het antwoord wordt verder verwezen naar het antwoord op reactie 2.6 A. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 D	De bestaande platanen zijn ca. 22 jaar oud en zullen voorlopig nog blijven groeien en nog veel groter worden. De bomen staan aangegeven op de foto van een artist-impression van het bouwplan. Daarop staan de bomen veel te klein afgebeeld. Dat geeft een vals beeld. In werkelijkheid zijn de bomen veel groter en ze zullen in de toekomst nog veel groter groeien. Vooral aan de westzijde van de locatie staat het bouwblok veel te dicht op de platanen. De platanen zullen tot in de woningen groeien en tot in de dakgoten. De platanen geven veel overlast door bladval. De platanen geven veel overlast door pluizen, waarvoor sommige mensen erg allergisch zijn.	De bomen zijn nog relatief jong, maar de leeftijd die door reclamant is aangegeven wordt niet behaald in Nederland. De bomen hebben een totale breedte van 18 tot 25 meter. Dat betekent dat de afstand tussen de stam en de zijkant van de boomkroon ongeveer tussen de 9 en 12,5 meter bedraagt. De afstand tussen de huidige platanen en de toekomstige gevel van het gebouw varieert van 10 tot 18 meter. Dat betekent dat hier en daar moet worden gesnoeid, maar dat verdragen deze bomen goed. Er wordt daarom geen belemmering verwacht van de platanen voor het realiseren van het gebouw. De overige opmerkingen omtrent mogelijke overlast door deze bomen worden voor kennisgeving aangenomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 E	De zonnestudie houdt geen rekening met de platanen en met de toekomstige grootte van de platanen en geeft aldus een vals beeld van de bezonning en lichtinval in de woningen. De rijen met platanen staan aan de zuid- en westzijde van het plan en zullen een schaduw werpen op de woningen. In sommige woningen zal de lichttoetreding marginaal zijn.	De zonnestudie is bedoeld om de effecten van het bouwplan op de bestaande woningen weer te geven. De platanen staan er al en zijn daarom niet relevant voor deze zonnestudie. Voor reclamant zijn geen significant negatieve effecten te verwachten t.a.v. de bezonning als gevolg van het bouwplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 F	Parkeren onder de kroonprojectie van de bomen is uit den boze. Er zal een cunet moeten worden gegraven en de grondslag moet worden verdicht. De bomen lijden daar onder door gebrek aan doorwortelbare grond en zuurstof. Ook al gaan ze niet dood, ze	Met een zorgvuldige inrichting wordt schade aan blijvende houtopstanden voorkomen. Dit aspect is daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing

	zullen worden belemmerd in de groei.	van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 G	De parkeerstraat is een doodlopende straat. Er is geen draailus of uitgang. Als er 27 woningen komen dan zal er naar schatting 15 keer per dag een bestelbus komen om een pakket af te leveren en dat zal in de toekomst alleen maar toenemen. Er is geen opstelruimte voor een bestelbus, er is geen draai- of keermogelijkheid. Het zal er op uitdraaien dat aan de westzijde alsnog een doorsteek moet komen naar de huidige straat en dat wordt moeilijk, want daar staan platanen.	Er is hier geen sprake van een straat, maar van een parkeerterrein. Er zal voldoende ruimte zijn voor het in- en uit parkeren en om weg te rijden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
2.6 H	Vrijwel de gehele kavel bestaat uit dakvlak en bestrating. De belasting van hemelwater op het hemelwaterriool wordt veel te hoog. In de wijk is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het hemelwaterriool mondt uit op de waterpartijen. Het hemelwaterriool staat vol met water en heeft geen berging. Ook zijn de buizen krap gedimensioneerd. Het is nu al zo dat de straten onder water staan bij een hevige regenbui en dat zal in de toekomst alleen maar toenemen. Als dit plan gerealiseerd moet worden, zal de hemelwaterrioler ingrijpend gereconstrueerd en verbeterd moeten worden tot aan de uitmonding in de singels. De omliggende woningen hebben in de wintermaanden nu al last van water onder de vloer.	Er is voldoende waterberging en afvoercapaciteit. De regenwater riolen zijn ontworpen op afvoercapaciteit en de berging zit in de singel. Bij extreme neerslag mede als gevolg van klimaatverandering is het niet uit te sluiten dat incidenteel het water op straat staat. Dit wordt echter niet veroorzaakt door het bouwplan en wordt daar ook niet door verergerd. Verwezen wordt ook naar paragraaf 5.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan waarin is toegelicht dat het uitgangspunt voor het watersysteem in Rokkeveen volledige verharding van de kavel is. Met voorliggend plan wordt niet de volledige kavel verhard. Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard heeft daarom ook een positief advies gegeven over het plan. Overigens zijn de waterafvoer van de straat en de gebouwen gescheiden. Voor het antwoord hierop wordt verder nog verwezen naar het antwoord op reactie 1.5.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
Zienswijze 11 Extra punten		
3.1	In paragraaf 7.2 wordt de enquête onder omwonenden genoemd, maar de uitkomst (84% voor seniorenwoningen) wordt niet vermeld. Het voorliggende plan is niet in lijn met deze uitkomst.	Zoals in paragraaf 7.2 van de Toelichting is weergegeven, is de uitkomst van de enquête betrokken bij de afweging over de doelgroepen. Verder wordt ook verwezen naar de beantwoording op zienswijzen 1.1.1, 1.2.1, 1.3.1 en 1.3.2 waarin is ingegaan op de totstandkoming van de keuze voor de doelgroepen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
3.2	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat deze verdeling qua doelgroep (50/50 jongeren/seniorenwoningen) geen loze belofte is, maar een afdwingbare afspraak tussen partijen waar cliënt en andere belanghebbenden de gemeente op aan kunnen spreken? Reclamant realiseert zich dat	De verdeling van de doelgroepen over de appartementen is inderdaad niet iets wat de gemeente kan vastleggen in het bestemmingsplan. De Goede Woning kan volgens het woningverdeelstelsel van Haaglanden leeftijdsvoorwaarden stellen aan woonruimten of wooncomplexen die specifiek zijn ontwikkeld of uitermate geschikt zijn voor jongeren of

	deze verdeling niet in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.	senioren. De Goede Woning heeft aangegeven deze leeftijdsvoorwaarden te gaan hanteren voor de appartementen aan het Plataanhout en deze toe te passen bij het adverteren voor de woningen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
3.3	Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.	Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
Zienswijze 17 Extra punten		
4.1	Reclamant geeft een schets van de parkeergelegenheid in de huidige situatie. De gemeentelijk schattingen voor deze buurt zijn niet up-to-date. Verder geeft reclamant aan zich zorgen te maken over de veiligheid van het fietspad in combinatie met de uitrit van de parkeerplaatsen van de nieuwe woningen.	T.a.v. de parkeeronderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijzen 1.5.1. Daarbij wordt opgemerkt dat het uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte kan voorziening. De bestaande parkeersituatie in de buurt is daarbij geen punt van afweging. T.a.v. de veiligheid van fietsers en de inrichting wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2.6 A. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
Zienswijze 20 Extra punten		
5.1	Reclamant wijst op de recente uitspraak van de Raad van State over het stikstofbeleid. De gemeente zou moeten onderzoeken wat de betekenis is van deze uitspraak het voorliggende bouwplan.	De gemeente heeft naar aanleiding van de recente ontwikkelingen rond het stikstofbeleid een stikstofberekening uit laten voeren. Hieruit blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn als gevolg van voorliggend plan, zowel in de aanleg- als exploitatiefase. De berekening is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningstukken. <u>Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn aangevuld met de stikstofberekening.</u>

3. Aanpassingen

Bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om aanpassingen te doen aan de Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan. Ook ambtelijk zijn er geen wijzigingen doorgevoerd aan de Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan.

Waar nodig is de tekst van paragraaf 7.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan geactualiseerd met de informatie over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en over de ingediende zienswijzen en hun beantwoording. Verder is de paragraaf Externe Veiligheid (paragraaf 5.6) nog bijgewerkt met een verwijzing naar het advies van de Veiligheidsregio dat al als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. Tevens is een stikstofberekening toegevoegd als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan en is hiernaar verwezen in de Toelichting.

Omdat de Toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, leiden deze aanpassingen aan de Toelichting er niet toe dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is op een tweetal onderdelen aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

- Zienswijze 1.5.1: er is een overweging opgenomen t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.
- Zienswijze 2.4: er is een toevoeging aan de omgevingsvergunning gedaan m.b.t. de herplant van bomen die worden gekapt.

Verder is vooruitlopend op de omgevingsvergunning een stikstofberekening ingediend. Deze maakt onderdeel uit van de vergunningsstukken.