



# Nota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Rokkeveen

## 1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave .....	1
2.	Inleiding .....	2
3.	Overlegreacties .....	2
1.	Vrom-Inspectie .....	3
2.	Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard.....	4
3.	Stadsgewest Haaglanden .....	4
4.	KPN .....	5
5.	Kamer van Koophandel.....	5
6.	Provincie Zuid-Holland .....	5
7.	N.V. Nederlandse Gasunie.....	7
8.	Tennet TSO B.V. ....	7
4.	Inspraakreacties .....	8
1.	Groenteboer .....	9
2.	Oude Fabrieksterrein 2e Stationsstraat .....	9
3.	Algemeen bebouwing Katwijkerlaan .....	10
4.	Bebouwing Katwijkerlaan nabij Milenagang/Zenobiagang.....	11
5.	Bebouwing Katijkerlaan nabij Agaat.....	14
6.	Bouwvlak 2e Stationsstraat .....	20
7.	Hollandse Meester .....	20
8.	Oude Locatie Lactohoeve .....	21
9.	Vuurwerk Tuincentrum .....	23
10.	Hoogte 2 kavels Nathaliegang om kerk.....	24
11.	Bestemming watertoren .....	24
12.	Huisnummering .....	24
13.	Woonwagenlocatie Rokkeveenseweg Zuid/Groen-Blauwlaan .....	24
14.	Topografie Bouwhuis.....	25
15.	Opzet van de avond .....	25
16.	Kantoren en bedrijvigheid algemeen.....	25
17.	Kantoortorentjes op de Paletsingel .....	25
18.	Extra kantoren campusgebied.....	26
19.	Extra woning Rokkeveenseweg Zuid 140 .....	26

## **2. Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007 heeft met ingang van 15 oktober 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge inspraak- en overlegreacties.

## **3. Overlegreacties**

In het kader van artikel 10 Bro 1985 (thans artikel 3.1.1 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie van Zuid-Holland;
2. Provinciale Planologische Commissie Zuid Holland
3. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
4. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
5. Ministerie van LNV
6. Ministerie van Defensie
7. Gemeente Pijnacker-Nootdorp
8. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten
9. VROM-Inspectie
10. Ministerie van Defensie
11. Dienst Landelijk Gebied
12. NS Commercie
13. Stadsgewest Haaglanden
14. BV Transportnet Zuid-Holland
15. Connexxion
16. Tennet TSO B.V.
17. Eneco
18. N.V. Nederlandse Gasunie
19. NV Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
20. KPN
21. Casema
22. Kamer van Koophandel
23. Het bestuur van de Raad Ondernemend Zoetermeer

De volgende instanties hebben niet gereageerd op het verzoek om overleg:

1. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
2. Casema
3. Het bestuur van de Raad Ondernemend Zoetermeer
4. B.V. Transportnet Zuid-Holland
5. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
6. Ministerie van LNV
7. Ministerie van Defensie
8. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten
9. Connexxion
10. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
11. Gemeente Pijnacker-Nootdorp
12. Dienst Landelijk Gebied

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007 te hebben:

1. NS Commercie
2. Ministerie van Defensie
3. Eneco

De volgende instanties hebben een inhoudelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007:

1. VROM Inspectie
2. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
3. Stadsgewest Haaglanden
4. KPN
5. Kamer van Koophandel
6. Provincie Zuid-Holland

7. N.V. Nederlandse Gasunie  
8. Tennet TSO B.V.

De inhoudelijke overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

<b>1. Vrom-Inspectie</b>	
De VROM-Inspectie geeft aan dat de minimale vrije doorrijhoogte van rijksweg A12 overeenkomstig de Europese norm aangepast moet worden van de huidige 4,5 meter naar 4,6 meter.	In het ontwerpbestemmingsplan is de vrije doorrijhoogte van de A12 gewijzigd naar 4,6 meter.
In het plan ontbreekt het aan een mobiliteitsonderzoek en inzicht in de bereikbaarheids- en verkeersveiligheids-gevolgen.	In onze brief van 19 februari 2008 gericht aan de VROM Inspectie hebben wij aangegeven dat een mobiliteitseffectentoets zal worden uitgevoerd, waarbij dit onderzoek zich zou richten op de toevoeging van kantoorlocaties. Locaties en kavels die op basis van het huidige bestemmingsplan al uitgegeven konden worden ten behoeve van kantoren zouden niet meer worden meegenomen als nieuwe ontwikkeling in de mobiliteitseffectentoets. In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen zijn de kantoorlocaties en het kantooroppervlak teruggebracht. Dit heeft tot gevolg dat er geen locaties of kavels meer zijn waarop kantoren worden mogelijk gemaakt, die op basis van het huidige bestemmingsplan nog niet mogelijk waren. Van een omvangrijke ontwikkeling is geen sprake meer en een mobiliteitseffectentoets is daarom niet meer uitgevoerd. Bovendien is het provinciale beleid inmiddels gewijzigd, waardoor op basis van provinciaal beleid geen verplichting meer geldt om een mobiliteitseffectentoets op te stellen bij bepaalde omvangrijke ontwikkelingen. Uiteraard is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel de bereikbaarheid en verkeersveiligheid meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen. De verkeersbewegingen van planologisch reeds bestaande kantoorlocaties, maar die feitelijk nog niet zijn gerealiseerd, zijn verwerkt in het verkeersmodel. Uit het verkeersmodel komt naar voren dat de toenames van de verkeersintensiteiten op de wegen in en nabij het plangebied zodanig beperkt zijn dat er geen sprake zal zijn van bereikbaarheids- en/of verkeersveiligheidsproblemen. Infrastructurele maatregelen zijn niet nodig, aangezien de huidige verkeersstructuur toereikend is voor de verkeersafwikkeling.
De doorzet (verkoophoeveelheid per jaar) van LPG moet voor de drie LPG-tanstations binnen het plangebied worden begrensd voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.	Bij twee van de drie LPG-tankstations zijn de milieuvergunningen aangepast ten aanzien van de doorzet tot minder dan 1000 m <sup>3</sup> per jaar. Voor het tankstation Knorrestein, liggend aan rijksweg A12 is dit (nog) niet gebeurd. Gelet op de ligging van dit tankstation (buiten de bebouwde kom en geen nabijgelegen kwetsbare objecten) is dit ook een andere situatie. De milieuvergunningen zijn op 15 oktober 2007 verleend en inmiddels onherroepelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.
Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk of er nu wel of geen buisleidingen in het plangebied aanwezig zijn waarvoor een risicoberekening moet	In het plangebied van Rokkeveen liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen:

worden uitgevoerd.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. een buisleiding in het noordwesten van het plangebied langs de A12;</li> <li>2. een buisleiding in het zuidoosten en zuiden van het plangebied langs de N470 (Oostweg) en deels langs de Berkelseweg.</li> </ol> <p>Beide buisleidingen zijn op de plankaart weergegeven met de bijbehorende belemmeringenstrook door aan de gronden de dubbelbestemming "Leiding - Gas" toe te kennen. Van beide leidingen is het plaatsgebonden risico 0 meter. Binnen het invloedsgebied van de hierboven als tweede genoemde leiding is één nieuwe ontwikkeling geprojecteerd (horeca aan de Natuursteenlaan). Voor deze ontwikkeling is een groepsrisicoberekening gemaakt. De conclusie is dat er zeer geringe toename is van het groepsrisico en dat de overschrijdingsfactor ook in de nieuwe situatie ver onder de oriëntatiewaarde blijft. Voor beide buisleidingen is op de plankaart een belemmeringenstrook opgenomen van 5 meter aan weerszijden van het hart van de buisleiding. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze overlegreactie aangepast.</p> <p>Aan de zuid- en noord-oostkant van het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen. Van beide leidingen is het plaatsgebonden risico 0 meter. Binnen de ter plaatse geldende inventarisatieafstanden op basis van het besluit buisleidingen, vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Hierdoor is groepsrisicoberekening niet noodzakelijk. De veiligheidsafstand tussen de aardgastransportleidingen en omliggende bebouwing voldoen aan de gestelde veiligheidsnorm van vier meter uit de op dit moment geldende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
<b>2. Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard</b>	
Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is in het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan betrokken geweest. De inbreng is op correcte wijze verwerkt; daarom kan zonder verdere opmerkingen worden ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.	Hiervan is kennisgenomen.
<b>3. Stadsgewest Haaglanden</b>	
Het stadsgewest Haaglanden is content met de mogelijkheid 180 woonzorg eenheden en seniorenwoningen binnen het plangebied mogelijk te maken.	Hiervan is kennisgenomen. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het programma iets is gewijzigd, waardoor maximaal 115 woonzorg-eenheden worden mogelijk gemaakt.
Voor de kantoren aan de Paletsingel is een maximaal programma opgenomen. Geadviseerd wordt dat voor de overige locaties ook te doen. In overweging wordt gegeven de kantooroppervlakte uit het bestemmingsplan door te schuiven naar de locatie "Bleizo". Ter voorkoming dat marktpotentieel voor die locatie elders in de gemeente wordt gerealiseerd.	In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels en op de plankaart voor de meeste kantoorontwikkellocaties een begrenzing van het bvo opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan het aantal kantoorlocaties en het bvo teruggebracht om toekomstige ontwikkelingen in BleiZo te ondersteunen. Hierdoor is de kantorenlocatie aan de Paletsingel komen te vervallen.
Ten aanzien van de lus Afrikaweg wordt verzocht om voor de huidige verkeersbestemming een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit voor	Voor deze locatie is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat er geen concrete plannen zijn om deze locatie binnen de planperiode te benutten voor stedelijke ontwikkeling. Bovendien zijn er onvoldoende

het mogelijk maken van de verdichtingsdoelstelling voor de regionale binnenstedelijke bouwopgave van het de LOB en de Stedenbaan in de komende 10 jaar.	gegevens en kaders bekend om een wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen.
<b>4. KPN</b>	
Aanvullend onderzoek bij KPN heeft tot de conclusie geleid; dat er over het plangebied Rokkeveen geen straalpad loopt. Het plan geeft dan ook geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.	Hiervan is kennisgenomen.
<b>5. Kamer van Koophandel</b>	
Uit de monitor kantorenmarkt Haaglanden blijkt dat het leegstandpercentage in Zoetermeer ongeveer 20% is. Door de toevoeging van kantoren wordt dit vergroot. Het is van groot belang het aanbod te laten aansluiten op de vraag naar kleinschalige hoogwaardige kantoorruimte voor de zakelijke dienstverlening. Geadviseerd wordt een ander onderzoek uit te voeren naar de huidige leegstand en de mogelijke oplossingen om dit tegen te gaan.	De gemeente zet in op de ontwikkeling van kantoren langs de A12 en BleiZo, omdat deze locaties het meest geschikt zijn voor kantoren. Op andere locaties in de stad wordt conform de Transformatiestudie ingezet op verandering van de kantoorfunctie in andere functies. In het ontwerpbestemmingsplan is in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan het aantal kantoorlocaties en het bvo teruggebracht. Voor de grootste kantoorontwikkeling in het plangebied (Plein van de Verenigde Naties) ligt een concrete bouwaanvraag. De overige kantoorlocaties betreffen kleinschalige kantoorlocaties.
De bestemming voor de "Lactohoeve" betreft in totaal 22.500 m <sup>2</sup> aan horeca, bedrijven en voorzieningen. Kan een uitsplitsing van m <sup>2</sup> naar deze drie sectoren worden opgenomen?	Overeenkomstig de provinciale Verordening Ruimte is de bestemming voor de locatie Lactohoeve gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op deze gronden zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan overeenkomstig de Lijst van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein Rokkeveen. Hiermee zijn op deze locatie uitsluitend nog bedrijven toegestaan en geen horeca en andere functies.
<b>6. Provincie Zuid-Holland</b>	
In het streekplan Zuid-Holland West en in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002-2020 is een toekomstige hoogwaardige openbaarvervoersverbinding opgenomen van Leiden naar het Westland en vice versa, via Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp en Delft. Deze sneltramverbinding staat bekend als Zuidtangent. Met het schrappen van de Zuidtangent (het Katwijkerlaantracé) wordt niet ingestemd wegens strijdigheid met het streekplan Zuid-Holland West en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002-2020.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. Het resultaat van het overleg is dat voor de mogelijke HOV-verbinding een alternatieve route is gekozen. Dit is ook bevestigd in uw brief van 27 januari 2010. In de provinciale structuurvisie is deze alternatieve route ook benoemd als toekomstige bustangent tussen Delft, Pijnacker en Zoetermeer. Daarmee kan de reservering voor het oude railtracé komen te vervallen.
Instemmend wordt geoordeeld over de voorziene nieuwe kantoren nabij de A12, mits afdoende wordt gewaarborgd dat er ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige Zuidtangent.	Zoals hiervoor is aangegeven is inmiddels gekozen voor een alternatief tracé. Daarmee kan de reservering voor het oude railtracé komen te vervallen.
Ten aanzien van het kantorenvolume binnen uw gemeente bestaat de indruk dat de capaciteit die in de diverse bestemmingsplannen van Zoetermeer e.o. is gereserveerd, veel ruimer is dan de verwachte vraag. Daarom is afstemming nodig met het Stadsgewest Haaglanden over het gewenste kantoorvolume in uw gemeente. Afhankelijk van die afstemming dient bezien te worden of de in dit	De kantorenlocatie Paletsingel is niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. In overleg met het stadsgewest is het kantorenprogramma gewijzigd. In dit bestemmingsplan is daarom het kantorenprogramma gereduceerd.

bestemmingsplan beoogde nieuwbouwkantoren voor de locatie Paletsingel wenselijk zijn.	
De Florahoek is in strijd met het geldende streekplan, omdat deze locatie buiten de rode contour en in het gebied van de GroenBlauwe Slinger is gelegen.	Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de vergunningen voor de Florahoek verleend. Deze vergunningen zijn onherroepelijk en de woningen zijn gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd.
De eventueel benodigde hogere grenswaarden dienen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn verleend. Verzocht wordt om de toelichting hierover aan te vullen.	Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is gebleken dat hogere waarden voor 8 locaties nodig zijn. Het betreffende rapport vormt de technische onderbouwing en het besluit hogere waarden de toelichting op de aan te vragen hogere waarden. De toelichting is op dit punt aangevuld.
Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is per 15 november 2007 vervallen en vervangen door nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan dient daarop geactualiseerd te worden.	Het bestemmingsplan is op dit punt geactualiseerd.
Verzocht wordt om in het plan aan te geven wat qua externe veiligheid de gevolgen zijn van de gasleidingen voor de in het bestemmingsplan beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.	In paragraaf 5.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op de gevolgen van de aanwezige gasleidingen in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen. Alleen de nieuwe horecavestiging aan de Natuursteenlaan wordt mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied van een gasleiding. Uit de berekening van het groepsrisico volgt dat deze ontwikkeling een zeer geringe toename van het groepsrisico tot gevolg heeft en dat ook in de nieuwe situatie het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde blijft.
Voor de LPG-stations aan de Houtsingel en de Zuidlaan wordt uitgegaan van een verlaging van de vergunde doorzet tot 1000 m <sup>3</sup> per jaar. De daarbij behorende contour kan pas in het bestemmingsplan worden opgenomen als die doorzet onherroepelijk is vastgelegd in de milieuvergunning.	Inmiddels zijn de milieuvergunningen van beide tankstations, waarin de doorzet van LPG is beperkt tot 1000 m <sup>3</sup> per jaar, onherroepelijk.
Verzocht wordt om in hoofdstuk 2 van de toelichting een beknopte beschrijving op te nemen over het Beleidsplan Groen, Water en Milieu.	In hoofdstuk 2 is een paragraaf toegevoegd, waarin op dit beleidsplan is ingegaan.
Indien de ruimtelijke ontwikkelingen meer verhard oppervlak met zich meebrengen dan in het geldende bestemmingsplan is voorzien, dan dient de toename in de vorm van open water te worden gecompenseerd. Verzocht wordt e.e.a. in paragraaf 4.3 en in de regels op te nemen.	In dit bestemmingsplan is niet voorzien in een toename van verharding ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. In overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is afgesproken dat watercompensatie niet nodig is, omdat bij de aanleg van het watersysteem in Rokkeveen reeds rekening is gehouden met deze toename aan verharding (zie ook paragraaf 5.6 van de plantoelichting).
In de bepalingen van de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' staat een verwijzing naar de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dit dient het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard te zijn.	De regels zijn vanwege het SVBP 2008 en naar huidige inzichten aangepast. De bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' is daardoor gewijzigd in de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In de bijbehorende regels wordt verder niet meer verwezen naar de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Verzocht wordt om in de bouwvoorschriften van artikel 32 'water' te verwijzen naar het feit dat daarop de keur van het hoogheemraadschap van toepassing is.	In de plantoelichting is aangegeven dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van

	de Keur.
Het archeologisch aandachtsgebied Pissekade dient duidelijker op de plankaart te worden aangegeven en wordt verzocht de begrenzing te bezien.	Conform de SVBP 2008 is voor dit archeologisch waardevolle gebied op de plankaart de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1' opgenomen. De begrenzing van het gebied is overeenkomstig de begrenzing zoals deze is opgenomen in de gemeentelijke rapportage 'Archeologische waardevolle gebieden Zoetermeer'.
Een deel van het plangebied is op de CHS aangeduid als een gebied waar een redelijke tot grote kans is op archeologische sporen. In de voorschriften en plankaart dient een beschermende regeling te worden opgenomen en in de toelichting verdient dit punt aandacht.	In overleg met de provincie is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft aanleiding om naast de Pissekade nog twee andere gebieden ook de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" toe te kennen. In paragraaf 3.1 van de plantoelichting zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven. Ook is het onderzoek als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Van de zijde van de provincie is aangegeven dat hiermee wordt ingestemd.
In het plan is een lijst met monumenten opgenomen. Op de plankaart dient een aanduiding voor monumenten te komen met een verwijzing naar de beschermende bepalingen in de voorschriften.	In de SVBP 2008 is geen aanduiding opgenomen, waarmee monumenten op de plankaart kunnen worden aangegeven. Monumenten worden beschermd op basis van de Monumentenwet 1988. Beschermende regels in het bestemmingsplan zijn bovendien niet nodig, omdat de Monumentenwet haar eigen (aanvullende) regime kent.
<b>7. N.V. Nederlandse Gasunie</b>	
In het plangebied liggen regionale aardgas-transportleidingen. De bestemming "leiding" is niet overal juist op de plankaart aangegeven. De vrijwaringszone aan weerszijden van de leiding is op de plankaart vijf meter. Naar ons oordeel is een zone van vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding voldoende.	Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast, met uitzondering van de vrijwaringszone. Standaard worden in bestemmingsplannen een vrijwaringszone aangehouden van vijf meter aan weerszijde van de leiding. Vanwege deze uniformiteit blijft de huidige zonebreedte gehandhaafd.
<b>8. Tennet TSO B.V.</b>	
Langs de noordzijde van rijksweg A12 ter hoogte van de Afrikaweg en de Mandelabrug ligt een telecommunicatieverbinding. Deze is niet als planologisch te beschermen verbinding aangewezen, daarom is er voor ons geen aanleiding om opmerkingen of bedenkingen naar voren te brengen. Ter informatie is een tekening bijgevoegd met kabeltracé.	Hiervan is kennisgenomen.



#### 4. Inspraakreacties

Op het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007 zijn reacties ontvangen van de in de onderstaande tabel genoemde indieners.

**Indieners:**

1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
19a.				
19b.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				
25.				
26.				
27.				
28.				
29.				
30.				
31.				
32.				
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				
43.				
44.				
45.				
46.				
47.				
48.				
49.				

50.			
51.			
52.			
53.			
53a.			
54.			
55.			
56.			
57.			
58.			
59.			
60.			
61.			
62.			
63.			
64.			
65.			
66.			
67.			
68.			
69.			
70.			
71.			
72.			
73.			
74.			
75.			
76.			
77.			

### Toelichting op de wijze van reactie verwerking

Vanwege het aantal reacties en omdat in een groot aantal gevallen de reacties eensluidend zijn, is er voor gekozen de reacties gebundeld te behandelen. De bundeling van reactie heeft achtereenvolgens op twee manieren plaatsgevonden:

1. Naar ontwikkelingslocatie: De binnengekomen reacties hebben voornamelijk betrekking op de nog te ontwikkelen locaties binnen het plangebied. Dit is het eerste niveau waarop de reacties zijn gebundeld.
2. Naar type vraag/opmerking: Reacties die door verschillende mensen zijn geuit maar betrekking hebben op eenzelfde thema zoals: verkeer, bouwhoogte, groen etc. zijn eveneens gebundeld. Dit is het tweede niveau waarop de reacties zijn gebundeld.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De nummers achter de naam of omschrijving van de ontwikkelingslocatie of het thema verwijzen naar de indieners van de reactie uit de tabel hierboven.

<b>1. Groenteboer</b>	15
Inspreker geeft aan dat er behoefte is aan een zelfstandige groenteboer in het winkelcentrum van Rokkeveen.	Binnen de bestemming Centrum is het mogelijk dat er detailhandel, dus ook detailhandel in groente en fruit, plaatsvindt. Het bestemmingsplan kan echter niet afdwingen dat er zich daadwerkelijk een groenteboer vestigt.
<b>2. Oude Fabrieksterrein 2<sup>de</sup> Stationsstraat</b>	5, 16, 19a, 25, 66
Het voorontwerpbestemmingsplan maakt 30 woningen mogelijk. Dit wijkt af van het aantal van 20 dat in de rapportage 'Bouwen aan Zoetermeer' is genoemd.	De vergunning voor het bouwen van de woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat is verleend en de woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Om deze reden zal niet meer inhoudelijk worden ingegaan op alle aspecten van de reacties die over dit onderwerp zijn ingediend.

	Overigens zijn in het ontwerpbestemmingsplan de woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat ingetekend op de plankaart.
De bestemming wordt sluipenderwijs verruimd tot Gemengde Doeleinden. Dit is in strijd met de uitleg van wethouder Smit dat het hier zou gaan om woningen, met een combinatie van beroep- of bedrijf aan huis.	In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen hebben de woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat de bestemming 'Wonen' gekregen.
Hoogte 15 meter voor woningen op de wal, i.p.v. in de wal. Dit laatste heeft wethouder Smit gezegd. Vanaf de Zuidweg kan de geprojecteerde hoogbouw mooi aansluiten op de bestaande bebouwing, maar er bestaat letterlijk een andere kant, de kant van de Stationsstraat. Aan deze kant ontstaat er een 15 meter hoge opsluitrand van bebouwing die zeer bepalend is voor de 'skyline' en die de privacy van veel bewoners drastisch beperkt.	In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen zijn de bouwhoogtes opgenomen van de inmiddels gerealiseerde woningen.
Afwatering terrein. Er loopt nu een sloot langs de tuin van nr. 229 die van groot belang is voor de waterhuishouding van de bestaande woningen. Deze moet behouden blijven.	De bedoelde sloot maakt geen deel uit van het door heel Zoetermeer lopende stelsel van verbonden waterwegen. Deze sloot speelt een rol bij de waterberging van het betreffende terrein. Bij de ontwikkeling van het terrein geldt de randvoorwaarde dat de afwatering op goede wijze wordt opgelost. Het bouwplan voor de woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat voldoet hier aan.
Verkeersontsluiting; de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat wordt intensief gebruikt, zeker ook door scholieren. Dit zal alleen maar meer worden als de Picassoschool geopend wordt. Ontsluiting dient via Doretheegang plaats te vinden, om de verkeersveiligheid te handhaven.	In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is de aangelegde verkeersontsluiting ingetekend op de plankaart.
Angelagang kan niet dienen als doorgaande route en dient een woonerf te blijven.	In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is de aangelegde verkeersontsluiting ingetekend op de plankaart.
De maximale bebouwingshoogte dient gelijk te worden aan de maximale hoogte van de omliggende bebouwing, dus 12 meter.	In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen zijn de bouwhoogtes opgenomen van de inmiddels gerealiseerde woningen.
Wat voor soort woningen komen er, gestapeld of laagbouw?	De woningen die zijn aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat worden gebouwd, is laagbouw.
De vlek gebruiken voor autotunnel, om de verkeersproblematiek rondom de gelijkvloerse overgang spoor-Stationsstraat op te heffen.	Ter plaatse zijn inmiddels woningen gebouwd. Deze woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat zijn ingetekend op de plankaart.
Realisatie van alleen koopwoningen.	De woningen die aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat zijn gebouwd, zijn koopwoningen.

<b>3. Algemeen bebouwing Katwijkerlaan</b>	48 en 61
Het lineaire karakter is van structureel belang op stadsniveau met kwaliteiten voor de groene in- en uitloper landschap-stad en een reservering voor OV opheffen is een korte termijn visie.	Voor de ontwikkeling van een OV-verbinding van Zoetermeer naar Rotterdam (ZoRo) is in 2001 een Milieueffectrapportage uitgevoerd om te onderzoeken welke locatie het meest geschikt is voor de railverbinding. Uit deze rapportage bleek dat de verbinding over het Landscheidingstracé de beste optie was (aan de oostzijde van Rokkeveen, gedeeltelijk parallel aan de HSL-verbinding). Ook werd geconcludeerd dat de steden Rotterdam en Zoetermeer niet voldoende vervoerswaarden konden opleveren om de verbinding rendabel te maken. Daarna is het Katwijkerlaantracé in verschillende

	<p>regionale en provinciale beleidsdocumenten aangewezen als verbinding tussen Zoetermeer-Delft-Kijkduin voor de lange termijn. Het is echter niet de verwachting dat deze verbinding voldoende vervoerswaarden oplevert om een railverbinding financieel mogelijk te maken. Wel is het mogelijk dat er een hoogwaardige busverbinding tot stand wordt gebracht. Deze verbinding zal worden vormgegeven over de bestaande wegenstructuur. Deze busverbinding past binnen het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>In de stedenbouwkundige opzet is de lineaire structuur behouden. Ook is een groene zone opgenomen die evenwijdig aan de bebouwing ligt en ook een groene verbinding vormt door Rokkeveen in de richting van Pijnacker.</p>
<p>Waarom bebouwing op groenstroken? Hiermee gaat het groene karakter van de stad verloren, waar Zoetermeer het nu juist van moet hebben.</p>	<p>Het groen ter plaatse van het Katwijkerlaantracé is tijdelijk van karakter. Ook het vigerende bestemmingsplan sluit bebouwing van deze strook niet uit. De hier gelegen trapvelden worden in het "Beleidskader Spelen 2005-2015" van de gemeente Zoetermeer als 'niet te handhaven' aangemerkt. In de nabije omgeving zijn op passende loopafstanden voldoende voorzieningen aanwezig om aan de normen te voldoen.</p>
<p><b>4. Bebouwing Katwijkerlaan nabij Milenagang/Zenobiagang</b></p>	<p>7, 8, 14, 19, 22, 36, 41, 47, 48, 52, 53, 66, 67</p>
<p>In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden primair bestemd voor recreatie en gereserveerd voor het tracé ZoRo. Andere bestemmingen zijn alleen dan toegestaan, indien ondubbelzinnig is gebleken dat geen van de voorzieningen die passen in de voorgaande bestemmingen binnen afzienbare tijd zullen worden verwezenlijkt. De bouwhoogte is maximaal 12 meter.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan is inderdaad een reservering opgenomen voor een railverbinding. In eerste instantie zouden deze gronden gebruikt worden voor een railverbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam. Uit de in 2001 opgestelde Milieueffectrapportage bleek dat de variant over het Landscheidingstracé de beste optie was voor een railverbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam. Daarna is het Katwijkerlaan in verschillende regionale en provinciale beleidsdocumenten aangewezen als verbinding tussen Zoetermeer-Delft-Kijkduin voor de lange termijn. Het is echter niet de verwachting dat deze verbinding voldoende vervoerswaarden oplevert om een railverbinding financieel mogelijk te maken. Haaglanden heeft daarom in 2005 een afwijkingsprocedure van het Regionaal Structuurplan doorlopen, om de opheffing van de reservering mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Rokkeveen beoogt ook de reservering voor de railverbinding op te heffen en zal, op het moment dat zij in werking treedt, de bestaande regelingen vervangen. De railreservering zal dan ook vervangen worden door het nieuwe planologische regime, waarin een woonservicezone wordt mogelijk gemaakt.</p> <p>Ditzelfde geldt voor de bouwhoogte, die wordt veranderd van 12 meter naar 13 meter, hetgeen aansluit bij de aanwezige bebouwing in de omgeving.</p>
<p>Verwezen wordt naar het structuurplan, waarin de groenstrook is aangewezen als buurtpark. Dit buurtpark moet minimaal een aaneengesloten oppervlakte hebben van ¾ tot 1 hectare. De huidige strook aan de</p>	<p>In 2008 is de Stadsvisie 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie wordt niet gesproken over buurtparken en is het Katwijkerlaantracé evenmin aangewezen als groenvoorziening. Verder is van belang dat in het geldende bestemmingsplan een</p>

<p>Milenagang heeft een oppervlakte van 0,8 ha en de Zenobiagang van 0,6 ha waardoor de binnen de bestemming op recreatie genoemde functies niet tot hun recht kunnen komen.</p>	<p>groot gedeelte van het Katwijkerlaantracé de bestemming recreatieve doeleinden heeft met daarbij de mogelijkheid om een railvoorziening te realiseren. Vervolgens zijn andere bestemmingen ook nog toegestaan, indien de railreservering niet binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd. Hiermee kan het bestaande groen worden opgeheven. Mede gelet hierop heeft het groen op deze strook altijd al een tijdelijk karakter gehad. Bovendien zijn in Rokkeveen en in de nabijheid van de Zenobiagang en Milenagang voldoende groengebieden op loopafstand aanwezig die voor de bewoners een recreatieve functie hebben.</p>
<p>Hoogte van de bebouwing laten aansluiten bij de omringende laagbouw (patiwoningen). Daarbij wordt ook verwezen naar de laagbouw aan de Mariskagang tot en met Jessicagang, Zenobiagang, het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en de Koninkrijkszaal Jehovahgetuigen.</p>	<p>De bestaande bouwhoogte in en rond het centrum van Rokkeveen is hoger dan de omringende laagbouw. Het wijkwinkelcentrum heeft 5 bouwlagen, en de rijtjes appartementencomplexen aan weerszijden van het centrum is in 6 bouwlagen gebouwd. De 4 gebouwen met buurtvoorzieningen en appartementen aan de Nataliegang-Reginagang-Juweellaan bestaan uit 5 bouwlagen. Voor de geprojecteerde nieuwbouw langs de Zenobiagang en Milenagang, die iets verder van het centrum gelegen is, is de maximale hoogte 13 meter, waardoor er maximaal 4 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Deze bouwhoogte is passend in dit centrumgebied.</p>
<p>Toename verkeersintensiteit, dit levert verkeersgevaarlijke situaties op.</p>	<p>Het extra verkeer zal zo veel mogelijk worden afgewikkeld over gebiedsontsluitingswegen, dit zijn grofweg de 50 km/h wegen en die hebben in de eerste plaats een verkeersfunctie (o.a. Edelsteenweg, Mahatma Gandhisingel, Madame Curiesingel). Deze wegen zijn ingericht volgens het duurzaam veilig principe en kunnen op een veilige wijze veel verkeer verwerken. In woonstraatjes/erftoegangswegen (30 km/h wegen) is de verblijfsfunctie belangrijker dan de verkeersfunctie en zal getracht worden de verkeerstoename zo veel mogelijk te beperken.</p>
<p>Toename parkeerdruk – markt, huidige parkeermogelijkheden op het tracé.</p>	<p>Op korte termijn zijn er geen plannen om de parkeergelegenheid uit te breiden. Mogelijk kan door middel van parkeerregulering (op vrijdag) een beter gebruik van de aanwezige parkeercapaciteit worden gerealiseerd. De gemeente controleert ieder jaar de parkeerdruk in de hele gemeente. Als er parkeeroverlast gaat ontstaan kan een diepgaander parkeeronderzoek uitgevoerd worden. Daarnaast wordt bij eventuele nieuwe bouwontwikkelingen de huidige parkeerdruk betrokken.</p>
<p>De strook is in gebruik als speelveld, dit speelveld behouden (2 speelvelden). Kinderen kijken niet uit naar het Burgemeester Hoekstrapark. Het speelveld is enorm populair en wordt ook door de gemeentelijke dienst onderhouden. Tenminste 1 speelveld behouden.</p>	<p>Het groen op het Katwijkerlaantracé, en dus ook de speelvelden die in deze strook liggen, zijn tijdelijk van karakter. In het huidige bestemmingsplan is deze strook bestemd als railreservering. In het “Beleidskader 2005-2015” van de gemeente Zoetermeer is vastgesteld dat de speelruimte in Zoetermeer voldoet aan de norm. Voor de berekening van de speelruimte is gebruik gemaakt van de richtlijn die in 1999 door de NUSO (landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie) is geformuleerd in het Handboek Speelruimtebeleid. Hierin wordt voorgesteld per hectare netto woongebied 300 m<sup>2</sup></p>

	(=3%) te reserveren voor speelruimte. De speelruimte in Rokkeveen voldoet ruim aan deze 3% norm.
Geen gebouw van 100 meter lengte, minder hoogbouw. De hoogte beperken tot 6 meter.	Het bouwen in een langgerekte zone langs de Nathaliegang zal onvermijdelijk een bouwstrook opleveren met een lineair karakter. De mogelijke bebouwingslengte is vergelijkbaar met de bebouwingslengte aan de Zenobiagang. In het aangegeven bouwvlak kan aansluitend gebouwd worden, maar deze kan ook onderbroken worden, zoals in de omgeving voor komt. Indien gewenst zal geprobeerd worden om lange gebouwen op te delen in functionele en herkenbare eenheden. Een bouwhoogte van 13 meter past bij de hoogten van de bestaande bebouwingmogelijkheden in de omgeving. Het winkelcentrum Rokkeveen heeft namelijk een maximale bouwhoogte van 25 meter, de gebouwen aan de Nathaliegang hebben een maximale bouwhoogte van 20 meter of 24 meter op de uiterste hoeken en de woningen aan de Zenobiagang hebben een bouwhoogte van maximaal 12 meter.
Planschade en het uitzicht vanuit de patiowoningen aan de Zenobiagang, waar de inspreker woont, wordt helemaal bepaald door de hoge gebouwen van het Katwijkerlaantracé. Er zou sprake zijn van privacyvermindering en vermindering zonlichttoetreding.	Indien inspreker van mening is dat zijn of haar woning door het bestemmingsplan Rokkeveen in waarde daalt, heeft inspreker het recht om een planschadeverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders. Dit kan vanaf het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Verzocht wordt de hele strook te bebouwen. In andere reacties wordt verzocht de strook juist wel te onderbreken en hoog en laag te variëren in het gebied, zodat er nog groen, doorkijk en speelmogelijkheden overblijven.	Het gedeelte van de strook die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd 4' en 'Wonen 1' heeft, kan volledig bebouwd worden. De hoogten van 13 meter, respectievelijk 10 meter is een maximale hoogte. Het bestemmingsplan laat toe dat in hoogte wordt gevarieerd. Het bestemmingsplan maakt het eveneens niet onmogelijk dat op de begane grond onderdoorgangen vrij gehouden worden om kruisende routes in te passen. Verder heeft de circa 15 meter brede strook achter het geprojecteerde bebouwingsvlak een groenbestemming gekregen.
Uitsluitend gelijkvloerse woningen, want die zijn erg in trek in Zoetermeer.	Landelijk en lokaal woningmarktonderzoek wijst uit dat de vraag naar grondgebonden woningen (eengezinswoningen met tuin) nog altijd groot is. Tevens is er een beperktere vraag naar gelijkvloerse appartementen, met name onder senioren. Het bestemmingsplan maakt binnen deze strook woningen mogelijk. Een bepaald type woningen wordt niet voorgeschreven. Het is echter wel de verwachting dat de woningen die binnen de bestemming 'Gemengd 4' gerealiseerd zullen worden in het kader van een woonzorgcomplex, gelijkvloerse woningen zullen zijn. Voor het gedeelte met de bestemming 'Wonen 1' in het voorontwerp en de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'woongebied' in het ontwerpbestemmingsplan wordt gedacht aan bebouwing met een open karakter. Concrete bouwplannen zijn hier nog niet voor.
Alleen voor ouderen en/of gehandicapten.	In het beoogde woonzorgcomplex ter plaatse van het Katwijkerlaantracé zal het woonprogramma zich naar

	verwachting toespitsen op senioren en/of gehandicapten.
Geen sociale huurwoningen.	Dit aspect komt pas aan de orde op het moment dat er sprake is van een concreet plan. Wel kan nu al aangegeven worden dat een combinatie van sociale huur en koop wordt beoogd.
Geen voorzieningen nodig in de plint, er is alleen nog behoefte aan een fysiotherapeut en die kan zich vestigen in de bestaande bebouwing.	De in de plint te realiseren voorzieningen voor het woonzorgcomplex komen tot stand op basis van behoeftepeilingen. Hierbij is het uitgangspunt om alleen voorzieningen toe te voegen die vooralsnog ontbreken en waar een substantiële vraag naar is.
Waarom nog een fietspad? Het fietspad sluit niet aan en gaat over bestaande kantoren.	Met deze nieuwe fietsroute zal het Balijbos beter ontsloten worden. Tevens is de aanleg van het fietspad opgenomen in het gemeentelijke Fietsplan (1998)
Ouderen willen niet in hoogbouw wonen, maar grondgebonden. Appartementen zijn daarom niet noodzakelijk. Projectontwikkelaars geven ook aan dat er geen appartementen nodig zijn in het streekblad van 23 november 2007. Ouderen zijn ook niet aan Zoetermeer gebonden. Inspreker verwacht dat veel ouderen wegtrekken naar het oosten of het Middellandse zeegebied.	Landelijk en lokaal onderzoek wijst uit dat er een aanzienlijke groep senioren is die behoefte heeft aan een kwalitatief goed, gelijkvloers appartement. Deze vraag van senioren richt zich met name op kleinschalige woongebouwen met maximaal 6 bouwlagen. Op deze strook worden woningen mogelijk gemaakt tot een hoogte van maximaal 13 meter. Dit betekent dat hier maximaal 4 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Voorzover het het beoogde woonzorgcomplex binnen de bestemming 'Gemengd 4' betreft, zullen hier gelijkvloerse appartementen gerealiseerd worden.
Trapsgewijze bebouwing, poorten, aansluiting bij bestaande wijk.	De precieze vormgeving zal bij de bouwplannen nader worden uitgewerkt. Deze plannen dienen vanzelfsprekend te voldoen aan de randvoorwaarden die het bestemmingsplan stelt.
Groen inpassen ten behoeve van ouderen en zieken en bouw voor mensen met persoonsgebonden budget (wmo) en zorgaanbieders dichtbij.	Het beoogde woonzorgcomplex zal ruimte bieden aan voorzieningen die vooralsnog ontbreken en waar een substantiële vraag naar is. De locatie van het beoordeelde woonzorgcomplex is gekozen omdat het bestaande winkelcentrum Rokkeveen al veel voorzieningen en zorgaanbieders huisvest. Het woonzorgcomplex spitst zich toe op ouderen en/of gehandicapten.
Open structuur met winkelcentrum bewaren.	De bebouwing van de delen van het Katwijkerlaantracé zal geen wijziging voor de entree en voorzijde van het winkelcentrum betekenen.

<b>5. Bebouwing Katijkerlaan nabij Agaat</b>	66, 43, 56, 57, 75, 34, 62, 37, 45, 70, 38, 23, 71, 27, 49, 54, 76, 6, 17, 73, 13, 30, 31, 24, 21, 35, 40, 72, 39, 59, 50, 64, 77, 4, 55, 53a, 46
Handhaving fietspad. Tevens dient er een ruiterspad en voetpad te komen. De verbinding van het Agaat ter hoogte van nr. 52 dient behouden te blijven.	De precieze vormgeving zal bij de concrete bouwplannen nader worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan heeft een strook van circa 15 meter breedte de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn fietspaden, ruiterspaden en voetpaden mogelijk. Ook de bestemming 'Wonen' laat fiets- en voetpaden toe.
Groenvoorzieningen en trapveld behouden, fungeert ook als trefpunt meerdere wijkgedeelten en ontmoetingsplek voor oudere kinderen. Er is al zo weinig speelgelegenheid. Of verplaatsing van de speelgelegenheid met behoud van grootte mogelijk maken. Het opheffen veroorzaakt overlast wat in strijd is met het beleid van de gemeente.	Het groen op het Katwijkerlaantracé en dus ook de speelvelden die in deze strook liggen, zijn tijdelijk van karakter. In het huidige bestemmingsplan is deze strook onder andere bestemd als railreservering. De hier gelegen trapvelden worden in het "Beleidskader Spelen 2005-2015 van de gemeente Zoetermeer als 'niet te handhaven' aangemerkt, omdat in de nabije omgeving op passende loopafstanden voldoende

	<p>voorzieningen aanwezig zijn om aan de normen te voldoen. In het "Beleidskader 2005-2015" van de gemeente Zoetermeer is vastgesteld dat de speelruimte in Zoetermeer ruim voldoet aan de norm. Voor de berekening van de speelruimte is gebruik gemaakt van de richtlijn die in 1999 door de NUSO (landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie) is geformuleerd in het Handboek Speelruimtebeleid. Hierin wordt voorgesteld per hectare netto woongebied 300 m<sup>2</sup> (=3%) te reserveren voor speelruimte. De speelruimte in Rokkeveen voldoet ruim aan deze 3% norm.</p>
<p>Nog meer auto's, parkeerproblemen en ontsluitingsproblemen via Edelsteensingel, zorgt voor onveiligheid.</p> <p>De uitrit van Agaat naar de Edelsteensingel is te krap bemeten. Bij de uitwerking van de plannen zal hier ook een oplossing voor moeten worden gezocht. Veiligheid en bereikbaarheid dient onderdeel van het bestemmingsplan te zijn. Ook dient rekening gehouden te worden met bezoekers van de nieuwe woningen.</p>	<p>Door de ontwikkelingen binnen het plangebied zal de etmaalintensiteit op de Edelsteensingel toenemen van ca. 5.500 naar 6.200 motorvoertuigen per etmaal in het jaar 2022. Dit aantal motorvoertuigen kan de Edelsteensingel zonder problemen verwerken en is niet ongebruikelijk voor een gebiedsontsluitende weg.</p> <p>Bij iedere bouwontwikkeling, dus ook ter plaatse van het Katwijkerlaantracé, zal rekening gehouden worden met de parkeernormen voor de desbetreffende functie conform het geldende parkeerbeleid.</p> <p>De uitritten van Agaat en Aquamarijn zijn in 2010 verbreed. Daarmee is de bereikbaarheid van het Agaat gewaarborgd.</p>
<p>Rust en ruimte gaat verloren, terwijl wij om deze reden een huis op deze locatie gekocht hebben.</p>	<p>De groene strook is vanaf het begin van de bouw van de wijk Rokkeveen gereserveerd geweest voor een railverbinding. Verder is het ook in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk dat, wanneer de railverbinding niet doorgaat, de strook bebouwd kan worden. Ten tijde van de koop van het huis kon er dan ook niet vanuit worden gegaan dat de groenstrook in de toekomst zou blijven gehandhaafd.</p>
<p>Verzocht wordt om een veilig fietspad om naar school te fietsen.</p>	<p>In de concretere plannen zal rekening worden gehouden met voet- en fietsverbindingen. Beoogd is dat de bebouwing op dit deel van het Katwijkerlaantracé zal worden onderbroken en opgedeeld in functionele en herkenbare eenheden, zeker wanneer dit nodig is in verband met kruisende routes.</p>
<p>De nieuwe bebouwing dient qua parkeren zelfvoorzienend te zijn.</p>	<p>Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de op dat moment geldende beleidsnota Parkeren van de gemeente Zoetermeer en dienen te voldoen aan de hierin opgenomen parkeernormen.</p>
<p>Er is meer behoefte aan woningen dan aan appartementen. Geen gestapelde laagbouw.</p>	<p>Landelijk en lokaal onderzoek wijst uit dat er een aanzienlijke groep senioren is die behoefte heeft aan een kwalitatief goed, gelijkvloers appartement. Deze vraag van senioren richt zich met name op kleinschalige woongebouwen met maximaal 6 bouwlagen. Op deze strook worden woningen mogelijk gemaakt tot een hoogte van maximaal 10 meter. Dit betekent dat hier maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen kunnen gestapeld zijn, grondgebonden of een mix tussen verschillende typen woningen.</p>
<p>Verzocht wordt om vrijstaande woningen of 2-</p>	<p>Het type woningen zal bij de uitwerking van concrete</p>



<p>onder-1-kap. Dit past bij de bebouwing aan de overzijde. Verder dient de kaveldiepte groter te worden tot 28-30 meter. Ook vanwege het feit dat er tuinen op het noorden ontstaan.</p>	<p>plannen worden bepaald. Het bestemmingsplan maakt vrijstaande woningen of 2-onder-1-kap woningen niet onmogelijk.</p>
<p>Bij bebouwing graag ook een groene strook handhaven.</p>	<p>Het gebied van het Katwijkerlaantracé heeft op de plankaart een breedte van ongeveer 40 meter, waarvan een strook van 15 meter breed een groenbestemming heeft gekregen.</p>
<p>Huidige aanzicht van de straat zal verloren gaan (nu patiowoningen). Het huidige karakter gaat verloren.</p>	<p>Qua maximale bouwmassa en bouwhoogte is in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving. Bij concrete plannen zal dit nog nader worden uitgewerkt.</p>
<p>Aanbevolen wordt bij de nadere invulling rekening te houden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• woningmarktonderzoek;</li> <li>• marktconform bouwen;</li> <li>• vraag gestuurd bouwen;</li> <li>• nieuwe aantrekkelijke en wervende woonmilieu creëren in bestaande wijkstructuur;</li> <li>• plannen maken in samenspraak met omwonenden;</li> <li>• duurzaam bouwen;</li> <li>• behouden hogere inkomensgroepen voor Zoetermeer door hen woonontwikkelingskansen te bieden;</li> <li>• doorstroming vanuit eengezinswoningen;</li> <li>• uitgifte van vrije kavels in Rokkeveen mogelijk maken;</li> <li>• particulier opdrachtgeverschap mogelijk maken</li> <li>• ruime jaren dertig stijl</li> <li>• lange kappen en dakvlakken</li> <li>• aansluiten op nota 'Uitbreiding'</li> <li>• dichtheid naar stadsrand laten afnemen</li> <li>• parkeernorm 1:2</li> <li>• individuele installaties in woningen.</li> </ul>	<p>Deze aanbevelingen worden voor kennisgeving aangenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat een aantal van de aanbevelingen vast beleid is van de gemeente Zoetermeer, zoals bijvoorbeeld de Nota Duurzaam Bouwen en de Woonvisie</p>
<p>Er ontstaan extra verkeersproblemen. Het Agaat is bij sneeuw al gevaarlijk, en helemaal in de haakse bocht bij nr. 1 en 2 (onoverzichtelijk).</p>	<p>De ontwikkelingen binnen het plangebied zorgen voor slechts een beperkte verkeerstoename op het Agaat, welke goed verwerkt kan worden en niet zal leiden tot extra verkeersproblemen. Maatregelen tegen gladheid in de winter worden conform het gladheidsbestrijdingsprogramma van de gemeente getroffen indien de weersomstandigheden hiertoe aanleiding geven.</p>
<p>Bouwwerkzaamheden brengen schade toe aan de bestaande huizen (scheuren).</p>	<p>Het is mogelijk dat, wanneer de ontwikkelaar en aannemer bekend zijn, contact wordt opgenomen met één van hen. Er kunnen op dat moment tussen omwonenden en (één van) deze partijen afspraken worden gemaakt over eventuele onderzoeken voor en na de bouw en een regeling omtrent vergoeding bij eventuele schade. De gemeente is hierbij geen partij. Ook dit is een onderwerp dat niet wordt geregeld in een bestemmingsplan.</p>
<p>Welke garantie is er dat er geen railverbinding gerealiseerd zal worden, maar bebouwing?</p>	<p>In het bestemmingsplan Rokkeveen wordt het voormalig tracé bestemd voor 'Wonen'. De reservering voor de rail is hiermee 'wegbestemd'. Dit</p>

	betekent dat een railverbinding in strijd is met het nieuwe plan en nadat het bestemmingsplan Rokkeveen is gaan gelden niet gerealiseerd kan worden. Althans, niet zonder dat daarvoor een nieuwe ruimtelijke procedure wordt gevolgd.
Is er rekening gehouden met fijnstof? Als er minder woningen komen zijn de uitkomsten van het onderzoek nutteloos, omdat het gehalte fijnstof per woning dan vele malen hoger is. Er ontstaat toename van fijnstof en verkeersbelasting. Past dit in het gemeentelijk beleid?	In het luchtkwaliteitsonderzoek dat hoort bij het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is berekend wat het aantal nieuwe woningen voor gevolgen heeft voor onder andere de concentratie fijnstof voor de omliggende woningen en voorzieningen. Voor het hele plangebied geldt dat de nieuwe voorzieningen, waaronder de woningen op het voormalig tracé, niet zorgen voor een overschrijding van de normen die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitsonderzoek is bij het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen gevoegd.
Alternatief is het gebied inrichten als wijktaun (in eerdere plannen was een strook voorzien als 'regionaal groen').	De gemeente kiest niet voor dit alternatief. Overigens is de groenstrook geen onderdeel van de regionale groenstructuur, zoals dat is opgenomen in het Stadsnatuurplan. In dat plan is de groenstrook opgenomen als groen op stadsniveau.
Bouwen tot een hoogte van 6 meter. Andere insprekers stemmen echter in met een hoogte van 9 meter.	Woningen met drie bouwlagen op deze locatie sluiten aan bij de bouwhoogte van woningen in de omgeving en zijn daardoor inpasbaar.
De rechtsbeschermingsprocedure lijkt een farce, nu er in het Concernverslag 2006, p. 101 staat dat er voor de locaties Katwijkerlaantracé intentieovereenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars.	Voor de locatie Katwijkerlaantracé zijn (nog) geen intentieovereenkomsten gesloten met projectontwikkelaars.
Plannen dienen in samenspraak met de burgers tot stand gebracht te worden.	Het is de intentie van het college om met omwonenden in contact te treden als er meer concrete plannen zijn. Voor het bestemmingsplan Rokkeveen zal de door de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure worden gevolgd, met de daarbij behorende mogelijkheden voor burgers om te reageren.
Er is teleurstelling dat de verbinding naar Rotterdam niet doorgaat, vanwege de toegang die dit zou bieden tot uitgebreide winkelgebieden en de overstapmogelijkheden op Talis en TGV.	De reservering van het tracé is al enkele jaren niet meer bestemd voor ZoRo, maar voor een railverbinding Zoetermeer - Pijnacker - Delft - Den Haag-Zuid – Kijkduin. In maart 2001 is er een Milieu-effectrapportage afgerond door de Provincie Zuid-Holland, Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden, waarin de variant van de verbinding ZoRo over het Landscheidingstracé als voorkeursvariant aangewezen is. Het Landscheidingstracé loopt gedeeltelijk parallel aan de HSL aan de oostkant van de stad. Aangezien de steden Rotterdam en Zoetermeer niet voldoende vervoerswaarden opleveren is er afgezien van een verdere studie naar de ontwikkeling van ZoRo. Er zal wel een ZoRo-bus gaan rijden, die bij Pijnacker aansluit op RandstadRail. De reistijd vanaf Zoetermeer naar Rotterdam met het openbaar vervoer zal op deze manier verkort worden.
Verzocht wordt alleen de mogelijkheid op te nemen om de strook tussen Edelsteensingel en voetbalveld te bebouwen. Waarbij het fietspad en voetbalveld blijven behouden. Hierdoor minder parkeerdruk en de trein/tramverbinding blijft mogelijk.	De vorige bestemmingsplannen maakten het primair mogelijk een spoorlijn te realiseren en secundair waren allerlei andere functies mogelijk, waaronder woningbouw. De strook is tijdelijk ingericht als groene strook. Doordat de noodzaak is weggefallen om de spoorreservering te behouden, wordt in dit

	<p>bestemmingsplan het hele tracé bestemd voor woningbouw en de daarbij behorende functies. Deze ontwikkeling van het tracé past goed binnen het nationaal ruimtelijk beleid dat gericht is op het stedelijk invullen van open plekken in de bestaande stad. Gemeente Zoetermeer geeft door dit bestemmingsplan invulling aan het nationale beleid en gelijktijdig invulling aan de woningbouwtaakstelling. Overigens krijgt een strook van circa 15 meter breed de bestemming 'Groen'. Deze bestemming maakt behoud van het bestaande fietspad mogelijk.</p>
<p>Het gerucht gaat dat er HAT woningen komen.</p>	<p>Aan de gronden is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'woongebied' toegekend. Op de gronden met deze bestemming is de realisatie van woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de bepalingen die opgenomen zijn op de plankaart en in de regels. Het type woningen is daarin niet bepaald. Op dit moment kan nog niet worden aangegeven welk type woningen ter plaatse gerealiseerd zullen worden.</p>
<p>Gevreesd wordt voor beperking van uitzicht, privacy en zonlicht.</p>	<p>In het geldende bestemmingplan is voor het Katwijkerlaantracé een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Verder kan op basis van het huidige bestemmingsplan een spoorlijn gerealiseerd worden. Deze invulling van het tracé wordt nu vervangen door woonbebouwing met een maximale 10 meter. Planologisch is er daarom sprake van een verbetering. Bovendien zal van schaduw hinder ten gevolge van de nieuwbouw niet of nauwelijks sprake kunnen zijn, omdat de bebouwingsstrook aan de noordzijde van de woningen langs de Agaat ligt. Tenslotte ligt de gevel van mogelijke nieuwe bebouwing op ongeveer 17 meter afstand van de bestaande gevels langs de Agaat. Gelet op deze afstand zal geen beperking van privacy plaatsvinden.</p>
<p>De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf dat direct grenst aan het te bebouwen gebied aan de Agaat geeft aan dat hij geen hoogbouw wil en dat er een minimale afstandsgrens van 25 meter is.</p>	<p>De bouwgrenzen voor de nieuw te bouwen woningen op het Katwijkerlaantracé (nabij Agaat) zijn in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen aangepast. De afstand tussen de grens van het perceel van het glastuinbouwbedrijf en de betreffende bouwgrens is 30 meter. De maximale bouwhoogte voor de betreffende woningen is 10 meter. Van hoogbouw zal derhalve geen sprake zijn.</p>
<p>Er is in de begroting 2008-2012 geen rekening gehouden met woningbouw op deze strook. Aangezien er momenteel geen sprake is van woningnood is woningbouw niet passend binnen de doelstellingen van de begroting.</p>	<p>De begroting 2008 – 2012 is niet leidend voor wat betreft woningbouwplannen. Tevens reikt de genoemde begroting slechts tot 2012. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woonservicezone op het Katwijkerlaantracé mogelijk binnen de komende tien jaar vanaf het moment dat het plan van kracht wordt. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in 2012 van kracht worden en zal het bestemmingsplan tot 2022 gelden.</p>
<p>Nu de economie een hoogtepunt heeft bereikt zou de begroting een overschot moeten tonen. We hebben echter een tekort. Deze tekorten te willen inlossen met de verkoop van grond is een korte termijnoplossing en lijkt in strijd met</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is voor wat betreft het Katwijkerlaantracé een vertaling van de ruimtelijke visie van de gemeente voor de komende tien jaar. De baten die locaties opleveren, zijn niet benodigd voor het sluitend krijgen van de begroting.</p>

belangen van de gemeente en de burger.	Deze baten worden namelijk gestort in het zogenaamde Meerjaren Investerings Programma, van waaruit incidentele investeringen worden bekostigd. Bovendien is voor deze locatie gekozen voor een maatschappelijke invulling, wat betekent dat niet de commerciële prijs voor de grond betaald wordt.
De gemeente heeft als beleid om tot 2012 100 woningen per jaar te bouwen. De plannen voor bouw van een grote hoeveelheid woningen op het tracé is hiermee in tegenspraak.	Het uitgangspunt is dat de gemeente streeft naar een woningbouwproductie van gemiddeld minimaal 100 woningen per jaar. Dit streven was gebaseerd op de laagconjectuur periode 2000 – 2004. De woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen op vraag- en aanbodbasis door marktpartijen in meerdere jaren worden gerealiseerd.
Als speerpunten in de begroting heeft de gemeente opgenomen: Leefbare wijken met nadruk op duurzaam groen en waarde van de stad, wat in strijd is met de bouw van woningbouw op deze groene strook.	De woningbouw ter plaatse van het Katwijkerlaantracé zal niet ten koste gaan van de leefbare stad. In de eerste plaats zijn in het stadsdeel Rokkeveen voldoende groenvoorzieningen aanwezig en wordt ruim voldaan aan de daaraan gestelde richtlijnen. Op de tweede plaats is hier geen sprake van een duurzame groenstrook, omdat deze altijd een tijdelijk karakter heeft gehad (in verband met reservering voor het realiseren van een railverbinding).
De nieuwe sneltram is geplaatst aan de andere zijde van de A12, waardoor extra bouw aan de zuidzijde van de A12 vanwege exploitatiegronden, niet passend is.	Aan de noordzijde van de stad staat geen nieuwe sneltram gepland naar Pijnacker-Delft-Den Haag-Kijkduin. Het enige wat is gepland aan de noordzijde van de A12 is de doortrekking van de Verlengde Oosterheemlijn naar station BleiZo. Station BleiZo staat geprojecteerd ter hoogte van de locatie waar de HSL-verbinding het spoor en de A12 kruist. Voor deze verbinding zijn eigen financiële middelen beschikbaar.
Het nog meer bouwen in bestaande wijken zal de leefbaarheid doen afnemen, waardoor bewoners die het zich kunnen permitteren buiten Zoetermeer zullen gaan wonen.	Het oorspronkelijke bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een openbaar vervoertracé alhier. Er is op deze plek dus nooit sprake geweest van een 'groene' bestemming. In het algemeen onderscheidt Zoetermeer zich juist van andere omliggende gemeenten door het 'groene' karakter van de stad. Omdat de gemeente zeer terughoudend omgaat met het omzetten van groene bestemmingen in bebouwing, zal deze kwaliteit niet in het geding komen. Verder heeft een strook grond van 15 meter over de hele lengte van het Katwijkerlaantracé een groenbestemming gekregen in dit bestemmingsplan.
De gemeente heeft als beleid het ombouwen van leegstaande kantoorgebouwen tot sociale woningbouw. Hierover zijn geen plannen zichtbaar in dit bestemmingsplan, wat in tegenspraak is met de begroting en beleid. Er staan veel kantoren leeg in Zoetermeer en Rokkeveen.	Op 8 december 2008 heeft de gemeenteraad de Transformatiestudie Kantoren vastgesteld. De Transformatiestudie is een verkennende strategische studie waarin nader is onderzocht welke mogelijkheden er zijn in het verschuiven van het bestaande en geplande kantorenprogramma binnen de gemeente Zoetermeer naar BleiZo. De minder courante kantorenlocaties in de stad komen in aanmerking voor transformatie naar andere functies zoals wonen en voorzieningen. Naar aanleiding van de Transformatiestudie is het kantorenprogramma dat eerst voorzien was langs de A12 in Rokkeveen teruggebracht in metrages. Gelet

	<p>op de afnemende vraag naar het kantoorgebruik zijn in het kader van dit bestemmingsplan alleen die kantorenlocaties opgenomen die ook in het huidige bestemmingsplan een kantorenbestemming hebben of waarvoor een concreet bouwplan is ingediend.</p> <p>Mocht de kantorenmarkt aantrekken en mochten er concrete plannen zijn voor meer kantoren langs de A12 dan zal hiervoor te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure gevolgd worden.</p>
Er staan nu ook al veel huizen te koop. Aanbouw van nieuwe woningen zal de doorverkoop verder afremmen, waardoor de 'waarde van de stad' zal afnemen.	Wil een stad (op termijn) van waarde blijven voor haar inwoners dan is het een vereiste om met kwalitatief goede woningen in te blijven spelen op de actuele en nieuwe wensen. Woningbouw op het Katwijkerlaantracé richt zich in het bijzonder op de groeiende groep senioren in Rokkeveen die specifieke woonwensen hebben, zoals een gelijkvloerse woning nabij (zorg)voorzieningen.
De huizen crisis in Amerika waait over naar Nederland. De gemeente dient hier op te letten en nog meer bouw te voorkomen.	De gemeente houdt in haar woonbeleid altijd rekening met marktontwikkelingen. Zij past haar woonbeleid, als dat wenselijk en nodig is aan op marktontwikkelingen.
In Oosterheem is sprake van veel sociale woningbouw, wat zorgt voor onrust. Het inplannen van (sociale) woningbouw in Rokkeveen zal ook het ongenoegen hier kunnen doen toenemen.	Op dit moment is het nog niet bekend tot welk huur- of koopsegment de te realiseren woningen zullen behoren. Pas op het moment dat er sprake is van een concreet bouwplan zal hier duidelijkheid over ontstaan. Anders dan inspreker is de gemeente van mening dat de te realiseren sociale woningbouw in het algemeen geen gevaar van onrust met zich meebrengt.
Verzocht wordt aan de Edelsteensingel 103 en 101 en aan de Agaat 1 en 34 semibungalows te bouwen in de stijl van de woningen aan de Edelsteensingel.	Het type woningen zal bij de uitwerking van concrete plannen worden bepaald. Het bestemmingsplan maakt bungalows niet onmogelijk.
Verbreed de Agaat vanaf huisnummer. 2, dan kun je daar ook auto's plaatsen.	De gemeente houdt ieder jaar een nachtelijk parkeeronderzoek om te controleren of er nog voldoende parkeerplaatsen zijn. In de buurt van Agaat 2 is geen parkeerprobleem geconstateerd.
Komen er ouderen te wonen en wordt het een ouderenflat?	Er is op dit moment nog geen concreet plan voor dit gebied, waardoor nog niet aan te geven is of er ouderen komen te wonen.
Hoeveel woningen komen er?	Verdeeld over de drie deelgebieden van het Katwijkerlaantracé zullen op grond van het bestemmingsplan Rokkeveen maximaal 155 woningen in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Hiervan kunnen maximaal 40 wooneenheden in het deelgebied van de Katwijkerlaantracé worden gebouwd dat is gelegen bij de Agaat.
<b>6. Bouwvlak 2e Stationsstraat</b>	282, 284 en 286
De keukens aan de achterzijde van de woningen vallen buiten het bouwvlak.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de inmiddels gebouwde woningen aan de 2 <sup>de</sup> Stationsstraat ingetekend op de plankaart.
<b>7. Hollandse Meester</b>	42 en 66
Wat gebeurt er met de bushalte en fietsenstalling?	De bestaande bushalte kan gehandhaafd blijven. Voor de fietsenstalling zal in de omgeving naar een andere oplossing worden gezocht.
Hoe wordt er omgegaan met turbulentie? Het	Voor de locatie Hollandse Meester is een concreet

<p>tocht er nu al.</p> <p>Het verkeer zal gevaarlijke hinder ondervinden door de wind. In het verleden is aanbevolen hier waarschuwborden voor aan te brengen. Een hoge kantoor toren op zo'n kleine plaats is geen goed idee.</p>	<p>verzoek ingediend voor het bouwen van een kantoor met een hoogte van circa 80 meter. Ten behoeve van dit bouwplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd in de windtunnel. Uit dit onderzoek is gebleken dat windhinderbepurende maatregelen moeten worden getroffen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van de benodigde windhinderbepurende maatregelen mogelijk.</p>
<p>Er ontstaat teveel overlast tijdens de bouw voor verkeer en het busstation.</p>	<p>Allereerst wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan het toegestane gebruik en de bouw mogelijkheden van gronden regelt. Overlast vanwege bouwverkeer is een uitvoeringsaspect dat wel aandacht behoeft, maar niet bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan kan worden betrokken.</p> <p>In de tweede plaats wordt aangegeven dat het verkeer tijdens de bouw enige overlast zal kunnen ondervinden. Dit is tijdens de bouw van grote projecten nooit helemaal te voorkomen. Wel zal getracht worden dit tot een minimum te beperken.</p>
<p><b>8. Oude locatie Lactohoeve</b></p>	<p>1, 9, 10, 11, 12, 29, 32, 51, 66, 68 en 69</p>
<p>Definitie voorzieningen is heel ruim. Wat heeft de gemeente in gedachte?</p>	<p>Anders dan in het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Horeca' gekregen.</p> <p>Een deel van de locatie ligt op dit moment namelijk braak. Verder is de locatie Lactohoeve in de provinciale Verordening (2010) inmiddels aangewezen als bedrijventerrein. Daarom heeft het braakliggende deel van de locatie Lactohoeve de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven mogelijk.</p> <p>Op de aangrenzende percelen ten oosten van het braakliggende perceel staan het Bastionhotel en een vestiging van Mc Donalds. Deze gronden hebben overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik een horecabestemming gekregen.</p>
<p>De Rokkeveenseweg Zuid is één van de oudste boerderijwegen van Zoetermeer. Een bebouwing met een hoogte van 42 meter past niet bij de naastgelegen bebouwing en zorgt voor een vermindering van het leefklimaat. Ook het Bastionhotel, de Mc Donalds en de Nissangarage zijn niet zo hoog. Het bebouwingspercentage en hoogte is ook meer dan het huidige bestemmingsplan.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is aangesloten bij de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. De bouw hoogte is voor het braakliggende deel van de locatie Lactohoeve maximaal 25 meter en het bebouwingspercentage is maximaal 60%. Voor het Bastionhotel en de Mc Donalds zijn bouw hoogten opgenomen van eveneens maximaal 25 m. Het bebouwingspercentage voor het Bastionhotel en de Mc Donalds is in het geldende bestemmingsplan 40%. Voor het Bastionhotel is in het ontwerpbestemmingsplan eveneens een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 40%. Voor de Mc Donalds is het bebouwingspercentage omgerekend, omdat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan anders is dan in het geldende bestemmingsplan. Om vergelijkbare bouwrechten te houden, is het maximale bebouwingspercentage voor dit perceel 80%.</p>

De locatie lijkt niet geschikt om zich te ontwikkelen tot kantoorlocatie, omdat hij slecht bereikbaar is met maar één ontsluitingsweg.	Zoals hierboven aangegeven zijn voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Horeca' opgenomen.
De concentratie fijnstof zal toenemen met alle milieueffecten van dien, de normen met betrekking tot luchtkwaliteit zullen worden overschreden.	In het luchtkwaliteitsonderzoek dat hoort bij het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is berekend wat het aantal nieuwe woningen voor gevolgen heeft voor onder andere de concentratie fijnstof voor de omliggende woningen en voorzieningen. Voor het hele plangebied geldt dat de nieuwe voorzieningen, waaronder de ontwikkeling van de Oude locatie Lactohoeve), niet zorgen voor een overschrijding van de normen die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitsonderzoek is bij het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen gevoegd.
De parkeerproblematiek in de woonwijk zal toenemen, ook vanwege ontoereikende parkeernorm. Verkeersveiligheid neemt af door extra verkeersbewegingen in de woonwijk.	Het parkeren bij de nieuw geplande bedrijven zal op eigen terrein plaats moeten vinden, waardoor overlast in de wijk wordt voorkomen. De parkeernormen uit de geldende beleidsnota parkeren zijn uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en deze zijn recentelijk verhoogd. Overigens houdt de gemeente ieder jaar een nachtelijk parkeeronderzoek om de stand van zaken m.b.t. parkeren te evalueren. Uit de verkeersintensiteitsberekeningen blijkt dat de verkeerstoename in de wijk Rokkeveen als geheel, door de ontwikkelingen met 1 tot 2% toeneemt t.o.v. de huidige verkeersintensiteiten. Deze beperkte toename zal geen afwikkelings- of verkeersveiligheidsproblemen opleveren.
Kan de verkeersdruk worden verwerkt naar de aansluiting van de A12 (Oostweg en Zuidweg).	De opritten van de A12 (Oostweg en de Zuidweg) hebben de aandacht. Momenteel zijn deze op bepaalde tijdstippen overbelast. In het kader van het uitvoeringsplan Nota Mobiliteit van de gemeente Zoetermeer zullen er bij de opritten van de A12 op de Oostweg zonodig capaciteitsverruimende maatregelen worden genomen zodra hier de verkeersafwikkeling aanleiding toe geeft. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verkeersregulerende maatregelen. De Zuidweg kent een zodanige profilering dat vooralsnog volstaan kan worden met de huidige vormgeving. Indien de verkeersafwikkeling hier in de toekomst aanleiding toe geeft en er onverhoopt afwikkelingsproblemen zouden ontstaan, zullen alsnog capaciteitsverruimende maatregelen worden genomen.
Waarom nog meer kantoorpanden, nu veel bedrijfspanden leeg staan.	Zoals hierboven aangegeven is voor deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, op grond waarvan geen zelfstandige kantoren zijn toegestaan.
Planschade en aantasting leefbaarheid aangezien het vrije uitzicht en de privacy zal verdwijnen, horizonvervuiling, meer verkeerslawaai (weerkaatsingsgeluid), uitlaatgassen, volumineuze omvang, toename verkeersdruk, schaduw.	Indien inspreker van mening is dat zijn of haar woning in waarde daalt, heeft inspreker het recht om een planschadeverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders. Dit kan vanaf het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Verhouding tussen bestaande bouw en nieuwbouw wordt verstoord.	In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, over te nemen. Dit betekent dat ter plaatse bebouwing is toegestaan van

	maximaal 25 meter hoog. Gelet op de locatie en de afstand tot de woonbebouwing is dit niet onaanvaardbaar. Deze bedraagt namelijk circa 75 meter tot perceelsgrens van de woningen.
1800 Motorvoertuigen per etmaal is een te lage aanname, als je zo'n pand zo ver van een OV-voorziening realiseert.	In het kader van de milieuonderzoeken is de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan opnieuw berekend. Hieruit volgt dat de intensiteit op de Zuidweg (tussen Kleurlaan en Zilverstraat, ter hoogte van de Lactohoeve) in het jaar 2022 circa 23.450 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Een dergelijke verkeersintensiteit kan nog goed worden afgewikkeld op de Zuidweg.
Extra geluidbelasting op woningen (geluidsreflectie).	In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is het geluidsonderzoek geactualiseerd. Hierin is tevens onderzocht in hoeverre de ontwikkellocaties in het plan extra geluidbelasting zullen opleveren, zowel met betrekking tot extra verkeersdruk als met reflecties. Uit de berekeningen volgt dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar effect op het akoestisch klimaat ter plaatse van de bestaande bebouwing.
Windhinder voor fietsers en voetgangers. Verzoek om een windtunnelonderzoek.	Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 25 meter. Een windhinderonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan Rokkeveen niet noodzakelijk.
Nieuwe kantoren en hotel zullen bijdragen aan fel, kunstmatig licht in de nachten.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn op de locatie van de Lactohoeve geen kantoren meer mogelijk gemaakt. Op deze locatie zijn nu bedrijven mogelijk gemaakt. Verder is het bestaande Bastionhotel en de Mc Donalds positief bestemd.
<b>9. Vuurwerk Tuincentrum</b>	2, 3, 20, 26, 28, 44, 58 en 60
Het idee dat zo dichtbij zoveel vuurwerk opgeslagen wordt geeft een onveilig gevoel waardoor de welzijnbeleving in onze woning en tuin afneemt.	De provincie Zuid-Holland heeft een milieuv vergunning voor de opslag van 25.000 kilo vuurwerk verleend. In de milieuv vergunning wordt onder andere een afweging gemaakt ten aanzien van de veiligheid van de omliggende woningen. Deze afweging wordt gemaakt aan de hand van de regels die worden gesteld in het Vuurwerkbesluit. Als op basis van de eisen die zijn gesteld in het Vuurwerkbesluit een milieuv vergunning wordt verleend, dan moet er van worden uitgegaan dat de situatie veilig is voor de omgeving. In de bestemmingsplanregels en op de plankaart is de opslag en verkoop van vuurwerk positief bestemd. Dit mag door de vergunninghouder ook verwacht worden vanwege de verleende milieuv vergunning. De opslag van het vuurwerk is op de plankaart en in de regels bestemd door aan een deel van het perceel de aanduiding 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen' toe te kennen.
De verwachting is dat de woningen minder waard zullen worden.	Indien inspreker van mening is dat zijn of haar woning in waarde daalt, heeft inspreker het recht om een planschadeverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders. Dit kan vanaf het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Het naleven van de regels kunnen de gemeente en andere overheden niet	In eerste instantie is de vergunninghouder verantwoordelijk voor het naleven van de regels uit



garanderen.	de milieuvergunning. De provincie is het bevoegd gezag om de milieuvergunning te handhaven en heeft daar bij wet ook de bevoegdheid en de instrumenten voor gekregen.
De tekeningen op de voorlichtingsavond komen niet overeen met de afgegeven milieuvergunning.	De plankaart is gecontroleerd aan de hand van de verleende milieuvergunning. De plankaart is aangepast. De aanduiding 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen' is toegekend aan de locaties waar de opslag en verkoop van vuurwerk volgens deze milieuvergunning zal plaatsvinden.
<b>10. Hoogte 2 kavels Nathaliegang om kerk</b>	18
Gelet op de bouwvoorschriften in artikel 12 van het bestemmingsplan dient de hoogte van de 2 vlekken ter weerszijde van de 'Regenboogkerk' niet 20 meter, maar 20:1,7+1: 12,765 meter.	Inspreker doelt op de bouwregel zoals was opgenomen in artikel 12 lid 2.1 sub g in het voorontwerpbestemmingsplan Rokkeveen 2007. In het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen is deze regel niet meer opgenomen. De locaties aan weerszijde van de 'Regenboogkerk' hebben in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen een maximale bouwhoogte van 20 meter gehouden. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse ook een maximale bouwhoogte van 20 meter.
<b>11. Bestemming watertoren</b>	18
De omringende woonwijk is volkomen symmetrisch ingevuld en duldt geen bebouwing met hoogbouw-kantoren.	Voor wat betreft de Watertoren is in dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd. Het bouwvlak is strak om het bestaande gebouw getrokken. Dit betekent dat, zonder een aparte ruimtelijke procedure, uitbreiding niet mogelijk is. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale hoogte van 50 meter opgenomen. Omdat de bestaande hoogte van de Watertoren 45 meter is, is de maximale hoogte op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan veranderd in 45 meter. Wat betreft het gebruik van de toren zijn meerdere functies mogelijk. Dezelfde functies, waaronder kantoren, zijn op basis van het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk. In planologisch opzicht verandert er dus niets ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
<b>12. Huisnummering</b>	18
De huisnummering aan de Nathaliegang dient te worden verbeterd. Nummering dient vanuit het stadhuis met lange nummers te beginnen, oplopend naar het einde. Even nummers behoren aan de linkerzijde, oneven nummers aan de rechterzijde.	Huisnummering wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Voor het toekennen van een huisnummer kan een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
<b>13. Woonwagenlocatie Rokkeveenseweg Zuid/Groen-Blauwlaan</b>	65
De bebouwingsstrook voor woonwagens strekt zich niet uit tot de Rokkeveenseweg, hierdoor is verplaatsing van de tweelaagse woonwagens niet mogelijk.	De bebouwingsstrook is aan de zijde van de Rokkeveenseweg vergroot, zodat er 6 woonwagenstandplaatsen mogelijk zijn.
De inspreker stemt in met de genoemde maten van een hoogte van 4,5m en een oppervlakte van 120 m <sup>2</sup> .	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
In het voorontwerp wordt de verkoop en opslag van vuurwerk tot 2000 kilo mogelijk gemaakt. De opslag en verkoop van vuurwerk dient in	Voor de verkoop en opslag van vuurwerk tot 2000 kilo is in 2006 een milieuvergunning afgegeven. De verkoop en opslag in deze hoeveelheid vindt al

<p>het bestemmingsplan niet mogelijk te worden gemaakt. Op basis van het overgangsrecht mag de huidige ondernemer dan blijven zitten. Het gaat hier niet om een beroep aan huis, want de ondernemer woont ergens anders.</p>	<p>plaats op deze locatie. In de bestemmingsplanregels en op de plankaart is de opslag en verkoop van vuurwerk positief bestemd. Dit mag door de vergunninghouder ook verwacht worden vanwege de verleende milieuvergunning. De opslag van het vuurwerk is op de plankaart en in de regels bestemd door aan een deel van het perceel de aanduiding 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen' toe te kennen.</p>
<p><b>14. Topografie Bouwhuis</b></p>	<p>61</p>
<p>De topografie van het Bouwhuis ontbreekt op de ondergrond.</p>	<p>Gebouwen die op de plankaart zichtbaar zijn, maken onderdeel uit van de topografische ondergrond die voor de plankaart wordt gebruikt. Deze topografische ondergrond bevat de bestaande situatie op een bepaald moment. Nadat bijvoorbeeld een gebouw is gerealiseerd, zal deze ondergrond op enig moment worden geactualiseerd. Mocht ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Rokkeveen de topografische ondergrond beschikbaar zijn, die is aangepast naar aanleiding van bouw van het Bouwhuis, dan zal deze nieuwe ondergrond op de plankaart worden ingetekend. Overigens vloeien uit de topografische ondergrond geen bouwregels, gebruiksregels of iets dergelijks voort.</p>
<p><b>15. Opzet van de avond</b></p>	<p>66, 74, 63, 14</p>
<p>De opzet van de avond was slecht, geen algemene presentatie, het was erg druk, waardoor je slecht vragen kon stellen.</p>	<p>De opzet van de avond was een inloopavond, waarbij er geen algemene presentatie zou worden gegeven. Het was dus mogelijk dat een belangstellende 5 minuten voor sluitingstijd nog binnenkwam en dezelfde informatie kreeg als belangstellenden die al om 19.00 uur aanwezig waren. Bij andere trajecten blijkt deze vorm van informatieverstrekking gewaardeerd te worden.</p>
<p><b>16. Kantoren en bedrijvigheid algemeen</b></p>	<p>19b</p>
<p>Er is geen behoefte aan ontwikkeling van nieuwe kantoren en bedrijvigheid, gezien de leegstand van kantoorpanden en bedrijfspanden. Als voorbeeld wordt gewezen naar de kantoorlorentjes op de geluidswal aan de Paletsingel.</p>	<p>Voor een stad als Zoetermeer is het van belang om actuele nieuwbouw toe te staan, omdat steeds meer kwalitatieve eisen gesteld worden aan kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen en een deel van de huidige voorraad hier niet genoeg aan kan voldoen. De gemeenteraad heeft op grond van de Transformatiestudie Kantoren en het bijbehorende Plan van Aanpak, besloten de zone langs de A12 en BleiZo als kantorenlocatie te ontwikkelen. Dit, omdat deze locaties als kantorenlocatie het meest geschikt zijn. Minder courante kantoren in andere delen van de stad komen in aanmerking voor transformatie naar andere functies. In dit bestemmingsplan is het kantorenprogramma wel gereduceerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.</p>
<p><b>17. Kantoorlorentjes op de Paletsingel</b></p>	<p>66</p>
<p>Wordt er rekening gehouden met verkeerslawaaï? Anders extra geluidwerende voorzieningen. Zijn er parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen? Heeft de omgeving geen last van het verkeersaanbod?</p>	<p>De kantoren aan de Paletsingel zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen.</p>

<b>18. Extra kantoren campusgebied</b>	66
<p>Waarom extra kantoren? Genoeg leegstand.</p>	<p>Landelijk is er nog steeds een vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte. Ook voor Zoetermeer is het van belang (balans tussen aantal inwoners en arbeidsplaatsen) om actuele nieuwbouw toe te staan. Er worden in toenemende mate kwalitatieve eisen gesteld aan kantoorgebouwen, een deel van de huidige voorraad voldoet hier niet of maar ten dele aan. Zie ook hetgeen hierover is aangegeven onder 'kantoren en bedrijvigheid algemeen'. De twee locaties in het Campusgebied zijn kleinschalige kantoren van respectievelijk 2000 m<sup>2</sup> en 6500 m<sup>2</sup>. Deze locaties vormen een afronding van het Campusgebied.</p>
<b>19. Extra woning Rokkeveenseweg Zuid 140</b>	
<p>Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van 1 woning op het achtererf.</p>	<p>Aan de Rokkeveenseweg Zuid zijn een aantal voormalige achtererven in de afgelopen decennia reeds (deels) bebouwd. In deze lijn wordt woningbouw in beperkte omvang toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat derhalve de ontwikkeling van 1 woning op het achtererf toe, indien deze woning voldoet aan de betreffende regels.</p>

Bijlage 1

	<b>Bewoners gangenbuurt</b>	
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		
38.		
39.		
40.		
41.		
42.		
43.		
44.		
45.		
46.		
47.		
48.		
49.		
50.		
51.		
52.		
53.		
54.		
55.		
56.		

57.		
58.		
59.		
60.		
61.		
62.		
63.		
64.		
65.		
66.		
67.		
68.		
69.		
70.		
71.		
72.		
73.		
74.		
75.		
76.		
77.		
78.		
79.		
80.		
81.		
82.		
83.		
84.		
85.		

Bijlage 2

	<b>Bewonersbrief "Mooi Zo"</b>	
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		
38.		
39.		
40.		
41.		
42.		
43.		
44.		
45.		
46.		
47.		
48.		
49.		
50.		
51.		
52.		