

Nota zienswijzen
bestemmingsplan
Noordelijk Plassengebied 2015
Maart 2017



gemeente
Zoetermeer

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 heeft in de periode van 27 mei 2016 tot en met 7 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Alle 30 zienswijzen (waarvan enkele zienswijzen door meerdere mensen zijn ondertekend) zijn samengevat per onderwerp en hieronder van beantwoording voorzien.. Er is nog een aanvullende zienswijze van reclamant genoemd onder zienswijze 8 ingekomen op 5 december 2016. Deze aanvullende zienswijze is niet-ontvankelijk, omdat deze buiten de termijn is ingekomen, maar deze is ambtshalve beschouwd. Er is op 10 november 2016 nog een zienswijze op het bestemmingsplan ingekomen. Deze zienswijze is buiten de terinzage termijn is ingediend. De indiener van de zienswijze is in de gelegenheid gesteld aan te tonen of er sprake is van een verschoonbare reden voor het te laat indienen van zijn zienswijze. Bij brief van 3 februari 2017 heeft reclamant een toelichting gegeven. Hieruit blijkt dat er geen verschoonbare redenen zijn voor het buiten de termijn indienen van zijn zienswijze. Deze zienswijze is dan ook niet ontvankelijk. Ondanks het voorgaande is zijn zienswijze ambtshalve wel beschouwd, zie zienswijze 9. Vanwege de wettelijke plicht tot anonimiseren zijn de namen en adressen van de indieners van zienswijzen niet vermeld. Het bestemmingsplan is op enkele punten ambtshalve aangepast. De aanpassingen zijn in een aparte Nota aanpassingen bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 beschreven.

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is op 20 mei 2016 verstuurd naar:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
- Gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Gemeente Zoeterwoude;
- Gemeente Alphen aan den Rijn.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze betrekking hebbend op Schansbaan 90		
Voordat ingegaan wordt op de zienswijze merken wij in zijn algemeenheid het volgende op. Voor de uitbreiding van het pand aan de Schansbaan 90 is een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. Op 16 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor de uitbreiding het pand verleend. Het ligt dan ook in de lijn van de verwachtingen en het is dan ook niet meer dan redelijk dat in het voorliggend bestemmingsplan deze omgevingsvergunning is meegenomen. Dit betekent concreet dat de bestemming van het perceel Schansbaan 90 is gewijzigd in Wonen en dat ter plaatse een woning gerealiseerd mag worden met een hoogte van 8 meter en met opbouw van 11 meter). De onderhavige procedure heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedure. In dit bestemmingsplan wordt niet meer gedaan dan de verleende omgevingsvergunning opnemen in het bestemmingsplan. De procedure is dat reclamanten worden gehoord en de raad vervolgens het bestemmingsplan vaststelt.		
1.1	Opneming van Schansbaan 90 in dit bestemmingsplan is onjuist. Het hoort in bestemmingsplan De Leyens en Noordhove tezamen met perceel A2779, het mandelig parkeerterrein en Schansbaan 102-136. Onlogisch en verwarrend bij elkaar behorende bestemmingen in twee verschillende bestemmingsplannen te plaatsen.	Sinds 1 januari 2010 is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om ruimtelijke plannen te digitaliseren en toegankelijk te maken via de Landelijke Voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. Met deze digitalisering van de bestemmingsplannen ontstaat één grote digitale kaart van heel Nederland. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen die in Nederland gelden beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan 'Afronding Noordhove' moet in het kader van deze digitaliseringsverplichting van de overheid worden geactualiseerd. Vaste jurisprudentie is dat de raad gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening beleidsvrijheid heeft bij het vaststellen van de plangrenzen van bestemmingsplannen. Deze vrijheid mag er niet toe leiden dat het vaststellen van de plangrens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met het recht. Hiervan is in dit geval echter geen sprake. Er is dan ook geen reden om het perceel Schansbaan 90 niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. Vanuit efficiëntie is er voor gekozen dit perceel mee te nemen in het nog te actualiseren bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2	a. Het ontwerpbestemmingsplan had in deze vorm nooit ter inzage gelegd mogen worden omdat de behandeling in de gemeenteraad van de schriftelijke nadere toelichting en antwoorden van 3 december 2015 naar aanleiding van de toezegging in de commissievergadering van 26 oktober 2015 nog niet heeft plaatsgevonden. b. De raad heeft nog niet kunnen reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De bevolking heeft zich nog niet kunnen uitspreken over de situatie rond Schansbaan 90.	a. De procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening is als volgt: Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Hierna volgt de vaststelling door de raad, die voorafgaande hieraan een hoorzitting en beraadslaging houdt. Het bieden van inspraak maakt geen deel uit van de in de Wro en het Bro geregelde bestemmingsplanprocedure. Toch is er voor gekozen het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen gedurende zes weken. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een informatieavond gehouden. De commissie Stad heeft aandachtspunten voor het bestemmingsplan gegeven en vragen over Schansbaan 90 gesteld. Hiervoor is het memo opgesteld dat op 3 december aan de commissie Stad is gezonden. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de gelegenheid is geweest om zienswijzen in te dienen bij de raad. Uit het voorgaande volgt dat er voldoende gelegenheid is gegeven tot het geven van een inspraakreactie/zienswijze, zodat voldaan is aan het zorgvuldigheidsbeginsel. b. Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft bij zijn besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de ingebrachte zienswijzen. Voordat de raad tot vaststelling overgaat, kunnen indieners van een zienswijzen hun zienswijzen mondeling toelichten aan de raad. Uiteindelijk zal dus de raad

		een beslissing nemen over het bestemmingsplan en de daarin opgenomen planologisch-juridische mogelijkheden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3	a. Bij aankoop in 2006 heeft reclamant nagevraagd of gebouwd mocht worden naast het appartement. b. De Raad van State heeft op 22 januari 2014 de bouwhoogte van 8 m vernietigd. Het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangetast.	a. Ten tijde van de aankoop van het appartement in 2006 gold naast het appartementencomplex een bouwhoogte van 17 m op de locatie waar het parkeerterrein is gesitueerd. Hier bestond dus een bouwmogelijkheid. b. De Raad van State heeft de bouwhoogte van 8 m niet vernietigd, maar opdracht gegeven om met inachtneming van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de procedure opnieuw te voeren. Door het opnemen van een bouwhoogte van 8 m (en met opbouw 11 m) wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State en weet de burger precies waar hij aan toe is. Tevens zijn de geldende rechtsregels op grond van de Wro en Awb juist en consequent toegepast. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.4	Bezwaar tegen de verandering van de bouwhoogte van 4 m naar 8 m omdat wij ernstig in immateriële en materiele zin worden benadeeld, aangezien de Benthuiserplas een natuurlijke afscheiding tussen Benthuisen en Zoetermeer is, zie convenant 22 februari 1984 en omdat de gemeente zich subjectief uitlaat over de hinder die door de 8 meter en de opbouw ontstaat.	De Benthuiserplas is een natuurlijke afscheiding tussen Benthuisen en Zoetermeer. De raad heeft beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht (zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 februari 2015 (zaaknummer: 201401955/1/R1)). Van subjectiviteit is geen sprake. In het convenant van 22 februari 1984 tussen de gemeenten Benthuisen en Zoeterwoude staat dat 'de gemeenten in grote lijnen instemmen met het bestemmingsplan Noordhove, zoals dat in ontwerp beschikbaar is'. Daarnaast wordt er in hetzelfde convenant van uitgegaan dat er 'aan de kant van Benthuisen

		conform het ontwerp-bestemmingsplan geen hoogbouw plaatsvindt'. In de 'Hoogbouwvisie Zoetermeer' wordt onder hoogbouw verstaan bebouwing vanaf 30 meter. Er is dan ook geen sprake van strijd met de Hoogbouwvisie Zoetermeer. Anders dan reclamanten stellen verzet het convenant zich dan ook niet tegen een gebouw op deze locatie met een hoogte van 8 meter (en met opbouw 11 meter). Dit geldt eveneens voor het naastgelegen appartementencomplex van 17 m hoog. Door de opbouw is het uitzicht dat aan de oost- en westgevel van het appartementencomplex niet gewijzigd. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet op grond van vaste jurisprudentie. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor wat de eventuele nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woningen betreft, bestaat er vooralsnog geen grond voor de verwachting dat die waarde vermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarmee eventuele planschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.5	a. De hogere bouwhoogte schaadt het algemeen belang. Alle omwonenden maken bezwaar tegen het verhogen van de bouwhoogte. Wij zijn van mening dat de gemeente, de bestuurders en de politiek deze bezwaren niet terzijde kan schuiven, maar er gehoor aan moet geven, zodat deze niet terzijde mogen worden geschoven. Wij verwachten dat in onze zaak de vooringenomen standpunten zullen worden herzien en het grote belang van alle omwonenden zwaarder zal wegen dan het belang van een aanvrager.	a. Het algemeen belang heeft in beginsel géén betrekking op wat een meerderheid wil, noch op de wens van bijvoorbeeld een bestuursorgaan, maar juist op de grondbeginselen van de democratische rechtsstaat, waarin ook oog wordt gehouden op de belangen van minderheden en individuen. De fundamentele grondslag ervan ligt thans in artikel 1 van de Nederlandse Grondwet: de gelijkwaardige behandeling van individuen door de bevoegde bestuursorganen. Anders dan reclamanten vinden wij een bouwhoogte van 8 meter (en met opbouw 11 meter) op deze locatie niet onaanvaardbaar. De hoogte is vergelijkbaar met een

	b. Het bestemmingsplan had niet ter inzage mogen worden gelegd. Dit is onrechtmatig. c. Wij rekenen op een deugdelijk en onderbouwd antwoord op alle punten daar onze rechtszekerheid door het door de gemeente voorgenomen besluit om de Schansbaan 90 anders te bestemmen en een andere bouwhoogte toe te kennen, ernstig wordt aangetast.	grondgebonden woning. De belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad (zie ook onder c en onder 1.6). b. De wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening is gevolgd. Voorafgaand heeft een extra inspraakmogelijkheid plaatsgevonden door middel van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij delen de mening van reclamanten niet dat er sprake is van onrechtmatigheid. c. Alle belangen zijn tegen elkaar afgewogen. Uit deze belangenafweging blijkt : a. Er is geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat optreedt voor de bewoners van het appartementencomplex. Dit blijkt uit de omzetting van een horecafunctie naar een woonfunctie. b. De privacy wordt niet geschonden, want de dichtstbijzijnde afstand tussen de gebouwen is 16 m. zie verder het antwoord op zienswijze 1.6 en de vaste jurisprudentie op dit onderwerp. c. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State. Echter het uitzicht vanuit de appartementen is hoofdzakelijk gericht op de Benthuizerplas vanuit de oostelijke gevel. Dit blijft gehandhaafd. d. Er is geen sprake van (dag)lichtvermindering. Ook bij toepassing van de 30-gradenregel op de nagenoeg blinde noordgevel blijkt dat de opbouw met berging ruimschoots beneden de 30-graden blijft. e. De gebouwen staan al sinds de bouw op dezelfde afstand van elkaar en zijn daarnaast beiden niet gelegen in een natuur- en of stiltegebied. Wel liggen beide gebouwen aan de Benthuizerplas. f. Een opbouw betreft 2.84 m + betonvloer van 0.30 m. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar op de locatie naast een gebouw van 17 m hoog, in de woonwijk Noordhove. g. Er zijn randvoorwaarden opgesteld om een unieke bebouwing ter plaatse mogelijk te maken die recht doet
--	--	--

		aan de omgeving. Deze randvoorwaarden maken deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend. In de bestemmingsplanregels zijn daarom de maximale bouwhoogte en oppervlakte vastgelegd. h. De wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening is gevolgd, alsmede een extra informatie/samenspraaktraject in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan. De opbouw op het gebouw aan de Schansbaan 90 voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat blijkt uit de wijze waarop in het bestemmingsplan gemotiveerd verantwoording is gegeven van onder andere: - de aard en omvang van het project. - de mate van ingrijpendheid in de ruimtelijke structuur - de actualiteit van het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en de relevantie van het beleid van andere overheden - de aanwezige waarden (in de meest brede zin van het woord) en - de milieugevolgen. Samengevat: Er is aangetoond dat het plan onder meer : - past in het (ruimtelijk) beleid van rijk, provincie en gemeente; - in overeenstemming is met milieuwetgeving op het gebied geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid; - geen verstoring betekent van archeologische waarden of voor de leefomgeving van planten en dieren; - voldoet aan regels met betrekking tot de waterhuishouding en wateraspecten. Het bouwplan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening waar hiervan sprake is ligt in de lijn van de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State : 11 februari 2015: 201401955/1/R1 en 11 november 2014: 201402978/1/R6.
--	--	---

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.6	Voor onmiddellijk omwonenden is de hogere bouwhoogte een inbreuk op hun privacy vanwege het feit dat er een situatie wordt geschapen dat men onbelemmerd bij elkaar in de kamer en slaapkamers kan kijken	Sinds 2000 liggen het appartementencomplex en het gebouw Schansbaan 90 op een afstand van minimaal 16 meter van elkaar. Gelet op deze afstand en het feit dat de gebouwen liggen in een stedelijke omgeving (weliswaar aan de rand van een woonwijk), is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.7	De privacy wordt ernstig geschaad door de verhoging. De feitelijke bouwhoogte betreft 11 m.	Zoals onder 1.6 is aangegeven bedraagt de minimale afstand tussen de beide gebouwen minimaal 16 meter. Gelet op deze afstand is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.8	De stelling dat in bestemmingsplan De Leyens en Noordhove ten gunste van de bewoners een toegestane bouwhoogte van 17 m is geschrapt is onjuist. Voor het perceel was geen bouwhoogte van 17 m vastgelegd. De aanwezige bouwhoogte van 4 m zou gehandhaafd moeten worden	Tussen het appartementengebouw en het gebouw Schansbaan 90 bestond de mogelijkheid om tot 17 m hoog te bouwen ter plaatse van het parkeerterrein. Hier lag de bestemming 'Voorzieningen' in het geldende bestemmingsplan 'Afronding Noordhove'. Om te voorkomen dat deze strook bebouwd zou worden is deze wel degelijk in het bestemmingsplan De Leyens en Noordhove wegbestemd ten gunste van alle bewoners, dus zowel van het appartementencomplex als van het ernaast gelegen gebouw. Het gebouw Schansbaan 90 is buiten deze zone gebouwd op grond van een in 1999 verleende bouwvergunning. De initiatiefnemer heeft gevraagd het gebouw uit te breiden met een bouwlaag en een opbouw. Aangezien er geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening (zie ook onder 1.5), heeft de gemeente besloten aan dit initiatief medewerking te verlenen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.9	a. De uitbreiding van de steiger staat niet in het ontwerpbestemmingsplan. De argumenten om verstoring te voorkomen zijn niet juist.	a. De steiger bij de woning staat genoemd in artikel 14.1 onder g van het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015. De argumenten om verstoring te voorkomen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast in de toelichting.

	b. Mag iedereen balkons uitbreiden boven de Benthuizerplas?	b. Er is een aanduiding voor de steiger opgenomen hetgeen betekent dat deze alleen mogelijk is op de locatie waar de aanduiding op de digitale verbeelding staat. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De argumenten om verstoring te voorkomen zijn in de plantoelichting aangevuld.
1.10	Wij konden een vrij uitzicht garanderen aan de rand van Zoetermeer.	Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Zie verder ook de beantwoording onder 1.12. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.11	De opbouw tast het karakter van de Benthuizerplas en het zicht hierop in belangrijke mate aan.	Het karakter van de Benthuizerplas wordt door de opbouw niet aangetast. In de huidige situatie vormt de westelijke oever van de Benthuizerplas de stedelijke rand van de woonwijk Noordhove zichtbaar. Een woning met een hoogte van 8 meter (en een opbouw tot 11 meter) zal dit beeld niet wezenlijk doen veranderen. Zie verder ook de beantwoording onder 1.12. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.12	Er is een sterke beperking van het uitzicht, dit moet gemotiveerd worden en voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel.	Op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State ((o.a. 11 februari 2015 (20140955/1/R1)) bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Op woonlaag 1 is de afstand vanaf de Franse balkons circa 16 m, circa 18 m respectievelijk circa 20 m. Op woonlaag 2 liggen de Franse balkons op dezelfde afstand. Op woonlaag 3 kijkt men niet tegen de nieuwe etage van Schansbaan 90 aan, maar alleen nog maar tegen/langs de berging/trapopgang en die ligt verder weg. De afstand bedraagt hier circa 24 m, circa 25 m respectievelijk circa 28 m. Normaal gesproken is alleen de gevel met het meeste glasoppervlak in de woonkamer van belang voor de toepassing van de aspecten uitzicht, bezonning en daglichttoetredingen. Voor alle andere vertrekken wegen deze aspecten minder zwaar. Relevant zijn de ramen van de woonkamer van het

		appartementencomplex met uitzicht over de Benthuiserplas. Door de bouwplannen van Schansbaan 90 wijzigt aan de aspecten uitzicht, bezonning en lichttoetreding op de oost- en westgevel niets voor wat betreft de relevante voor- en achtergevel van het appartementencomplex. De 30-gradenregel, zoals de regel heet, wordt zoals gezegd alleen toegepast op de gevel met het meeste glasoppervlak en dat is de woonkamer. Als deze regel ook wordt toegepast op de Franse balkons (deze hebben de breedte van een deur), die zijn gelegen op de grotendeels gesloten zijgevel, dan blijft het appartementengebouw nog steeds zeer ruim onder de 30-gradenregel, ook de onderste woonlagen. Dit houdt in dat de bouwplannen van de Schansbaan 90 geen wijzigingen toebrengen aan de aspecten, uitzicht, bezonning en lichttoetreding op de oost en westgevel en op de noordgevel geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zijn de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. De voor een of meer belanghebbenden mogelijk nadelige gevolgen van een besluit mogen hierbij niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Alle aspecten zoals hinder, (zon)licht, privacy, uitzicht zijn uitvoerig onderzocht en toegelicht en het bouwplan is voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling leidt op geen enkele wijze tot nadelige gevolgen voor de direct omwonenden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.13	Het vrije uitzicht wordt enorm verstoord. De stad krijgt een afgesloten en stedelijk karakter naar het natuurstergebied Benthuiserplas.	Op grond van vaste jurisprudentie bestaat geen vast recht op vrij uitzicht. Algemeen wordt in de rechtspraak aangenomen we leven in een gemeenschap met steeds intensiever gebruik van de bodem en dat een ieder dit risico moet dragen. In het onderhavige geval wordt de bodem niet intensiever gebruikt, slechts een opbouw wordt mogelijk gemaakt. De Benthuiserplas is aangewezen op de gemeentelijke Groenkaart als natuurkerngebied. De locatie Schansbaan 90 ligt buiten het natuurkerngebied. De Benthuiserplas is geen Natura 2000-gebied en maakt ook geen onderdeel

		uit van het Nationale Natuurnetwerk (voorheen genoemd de Ecologische Hoofdstructuur). Het dichtst bij zijnde Natura 2000-gebied De Wilck ligt 3.8 km ten noorden van het plangebied. Het gebied waar de locatie in ligt maakt ook geen deel uit van het Nationale Natuurnetwerk (NNN). De gebieden die behoren tot het NNN en de belangrijke weidevogelgebieden liggen op meer dan 1,8 km afstand van het plangebied. Zoals onder 1.11 reeds is aangegeven, zorgt deze kleinschalige ontwikkeling niet voor een wezenlijke verandering van de westelijke oever de Benthuiserplas. Met de aanwezige bebouwing, waaronder ook het naastgelegen appartementencomplex, is er al sprake van een verstedelijkte westelijke oever van de Benthuiserplas. De foto van reclamanten is op de derde woonlaag genomen. Vanaf deze woonlaag kijkt men over de opbouw heen en kijkt men tegen/langs de berging/trapopgang. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.14	Een hogere bouwhoogte is een ernstige verstoring en belemmering van uitzichten van 90 omwonenden.	Het is onduidelijk welke 90 omwonenden worden bedoeld. Uitzichten vanuit het appartementencomplex bevinden zich hoofdzakelijk aan de voor- en achterzijde van het appartementencomplex (oost en westzijde) en niet aan de noordzijde waar per appartement /bouwlaag drie Franse balkons zijn gesitueerd. Dit uitzicht zal niet onaanvaardbaar worden aangetast door het gebouw aan de Schansbaan 90. Zie ook de beantwoording onder 1.12. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.15	Er is een behoorlijke vermindering van lichtinval in de woonkamer via de zijramen.	Er is in zijn geheel geen schaduwwerking door de opbouw, gelet op de ligging van het gebouw ten opzichte van de zon. Hieruit volgt dat er totaal geen verminderde lichttoetreding aanwezig, is in de appartementen. Zie ook het antwoord bij onder 1.17. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.16	Door 8 m bouwhoogte wordt het uitzicht en woongenot significant verstoord. Het uitzicht wordt wezenlijk anders.	Zie voor de beantwoording het antwoord op zienswijzen 1.15, 1.12 en 1.14. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

		bestemmingsplan.
1.17	Er is een behoorlijke vermindering van lichtinval in de woonkamer via de zijramen. De planschade zal worden verhaald.	De bezonningsstudie, zie bijlage 5 van de Toelichting van het bestemmingsplan, geeft aan dat er geen sprake van enige significante vermindering van (zon) lichttoetreding, aangezien er totaal geen schaduw door de opbouw wordt veroorzaakt, zie het antwoord bij zienswijze 1.15. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.18	Het riet langs de gehele noordkant beperkt het uitzicht nog meer.	Het riet komt in het water te staan. Hierdoor zal het riet nauwelijks boven de kade uitkomen en derhalve geen of nauwelijks zicht op het water ontnemen. Bovendien wordt net als al het andere riet binnen de gemeente periodiek gekort. De uitbreiding van de steiger is echter dermate gering en de hoek van de zon is dusdanig dat er geen Ecologische belemmeringen zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.19	In februari tot eind juli huist al jaren een meeuwenkolonie op de Benthuizerplas. Dit geeft een geluidoverlast van meer dan 50 dB (A). Toegelicht dient te worden of rekening gehouden is met dit geluid.	Het bestemmingsplan legt zoveel mogelijk de bestaande situatie vast en daarnaast enkele kleinschalige ontwikkelingen. Uit de zienswijze blijkt dat de meeuwenkolonie op de Benthuizerplas al veel langer in het gebied aanwezig is. Het bestemmingsplan is niet het juiste kader om aandacht te vragen voor het “meeuwenprobleem”. Daarnaast kent de Wet geluidhinder geen normen voor de geluidproductie van een kolonie meeuwen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.20	Niet toegelicht is op welke manier de ontwikkeling inspeelt op de doelen van de woonvisie van de gemeente.	De voorgestane ontwikkeling speelt in op een belangrijke ambitie uit de Woonvisie om binnenstedelijk - waar dat verantwoord kan – door middel van transformaties kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen. Als ook om met name in te zetten op het toevoegen van nieuwe woonmilieus of woonmilieus waar een tekort aan is. De voorgestelde ontwikkeling levert ook hier een bijdrage aan: rustig stedelijk wonen op een unieke locatie met uitzicht op groen en water. Hier is zowel lokaal als regionaal een tekort aan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.21	De geplande verbouwing draagt niet bij aan het gemeentelijk	Reclamanten geven niet aan met welk gemeentelijk beleid deze ontwikkeling

	beleid en is er eerder mee in strijd.	strijdig zou zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd dat deze ontwikkeling wel voldoet aan het gemeentelijke beleid. Wij delen dan ook niet de mening van reclamanten. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.22	Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met de aandachtspunten met betrekking tot de "randvoorwaarden Schansbaan 90".	a. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebouw zijn in het kader van burgerparticipatie via de voorzitter van de VvE ter kennis van de bewoners van het appartementencomplex gebracht. Behalve de bouwhoogte van 8 m waren er geen opmerkingen. De randvoorwaarden zijn verduidelijkt in het bestemmingsplan. De randvoorwaarden zijn opgenomen als Bijlage 5 bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De plantoelichting maakt echter juridisch geen bindend deel uit van een bestemmingsplan. De randvoorwaarden zijn daarom waar mogelijk in de bestemmingsplanregels vastgelegd, voor wat betreft onder andere de maximale bouwhoogte en oppervlakte. Niet aannemelijk is gemaakt dat de plantoelichting onjuistheden of onvolkomenheden bevat dat reeds om die reden geoordeeld dient te worden dat geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden en de raad hierom het bestemmingsplan niet zou kunnen vaststellen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.23	In de ruimtelijke onderbouwing 2015 zijn randvoorwaarden opgenomen. In juli 2015 zijn deze gecommuniceerd. Hierin zijn de erfafscheidingen opgenomen en de maximale oppervlakte van de dakopbouw/trapopgang	De ruimtelijke onderbouwing van 2016 maakt onderdeel van de Wabo-procedure. Deze is voor het ontwerpbestemmingsplan niet van belang. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.24	Ten aanzien van de randvoorwaarden is sprake van onbehoorlijk bestuur. De randvoorwaarden in het plan wijken af van de eerder opgestelde randvoorwaarden. Deze zijn op eigen houtje door de gemeente gewijzigd. Met name dat alle erfafscheidingen	De randvoorwaarden zijn enigszins aangescherpt c.q. verduidelijkt. In de randvoorwaarden is de regel over erfafscheidingen vervallen, omdat hier in de wet regels over zijn opgenomen.

	op het terrein vooraf met het hoofdgebouw ontworpen dienen te worden is geheel weggelaten.	De essentie over de vorm en hoogte van het gebouw zijn gelijk gebleven. Reclamanten worden niet geschaad in de wijziging van de randvoorwaarden op ondergeschikte punten. Reclamanten geven ook nergens aan op welke wijze ze geschaad zouden zijn door aanscherping van de randvoorwaarden. In verband met de samenspraak met de bevolking is voorafgaand hieraan een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en een informatieavond georganiseerd. In de regel volgen er meestal nog de nodige aanpassingen voordat de wettelijke procedure van start gaat. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan door een ieder zienswijzen worden ingediend bij de raad. Ook bij de volgende fase, de vaststelling is het in principe zo dat er in het bestemmingsplan wijzigingen optreden. Tegen deze wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden eveneens in beroep gaan bij de bestuursrechter. De belangen van burgers zijn hierdoor beschermd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.25	In de randvoorwaarden was de oppervlakte van de dakopbouw 5 m² en in het ontwerpbestemmingsplan 20 m², en een verbod om een verblijfsruimte te maken is weggelaten. Hierdoor wordt men niet goed voorgelicht.	De uitbreiding van de oppervlakte en de verhoging van het hekwerk is geadviseerd door de Stadsbouwmeester vanuit het oogpunt van welstand. Daarnaast geeft het Bouwbesluit regels over de minimale breedte van een trapopgang. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de ruimte op het hoofdgebouw. Zodoende heeft de aanvrager de ruimtelijke onderbouwing laten aanpassen. Een verbod voor een verblijfsruimte is niet nodig, omdat uitsluitend een

		berging/trapopgang mogelijk is. Dit sluit het realiseren van een verblijfsruimte uit. De ruimtelijke onderbouwing die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (versie 2015) is niet als aparte ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze is verwerkt in de verschillende hoofdstukken van de toelichting van het bestemmingsplan zelf. Hierin is de ruimtelijke onderbouwing voor het gehele plangebied opgenomen. Zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan zijn op de juiste wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. De bevolking is daarmee volledig geïnformeerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.26	De randvoorwaarden zijn niet door de raad behandeld. De raad is daarom door het uitbrengen en publiceren van het ontwerpbestemmingsplan geschoffeerd en kan zijn werk niet doen. Tijdens de commissievergadering van 26 oktober 2015 is gevraagd naar een nadere toelichting over de situatie rond Schansbaan 90 en alle gestelde vragen schriftelijk te beantwoorden. Op 3 december 2015 is schriftelijk gereageerd maar behandeling is geagendeerd begin 2^e kwartaal 2016.	Op 25 oktober 2015 heeft de Commissie Stad aandachtspunten meegegeven voor het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat deze aandachtspunten waar mogelijk zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De procedure is in die zin juist gevoerd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een hoorzitting gehouden en vindt beraadslaging door de raad plaats. Daarna volgt de vaststelling door de gemeenteraad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.27	Er zijn hoge kosten gemaakt uit gemeenschapsgelden voor het opstellen van de diverse rapporten over Schansbaan 90 voor werkzaamheden van de diverse medewerkers van de gemeente, voor de inspraakvergaderingen, voor de vragen welke door de raad zijn gesteld, voor de schriftelijke beantwoorden van die vragen en voor de behandeling van de te verwachten zienswijzen en voor eventuele juridische kosten bij vervolgpcedures.	De aanvrager heeft zelf de ruimtelijke onderbouwing betaald. De inspraakavond heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 plaatsgevonden. Daarnaast biedt de Algemene wet bestuursrecht de regels voor het geven van inspraak, zienswijzen en beroep tijdens de gehele bestemmingsplanprocedure. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

		bestemmingsplan.
1.28	Het is relatief eenvoudig dit perceel onder bestemmingsplan De Leyens en Noordhove te laten vallen door de uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2014 en de bouwhoogte van 4 m te handhaven en de bestemming te veranderen naar wonen.	Bestemmingsplan De Leyens en Noordhove is al enige jaren onherroepelijk. Vanuit gemeentelijke efficiëntie is het voor de hand liggend om Schansbaan 90 bij het aangrenzende bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 te voegen en niet om logisch om hier een apart bestemmingsplan voor de maken. Door de digitalisering van alle bestemmingsplannen ontstaat er 1 grote digitale plankaart. Zie ook de beantwoording onder 1.1. De maximale bouwhoogte van 8 m (en de opbouw tot 11 m) is stedenbouwkundig aanvaardbaar (zie ook de beantwoording onder 1.5). Dit is in het gehele bestemmingsplan bij de diverse hoofdstukken gemotiveerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.29	De ruimtelijke onderbouwing van 24 maart 2015 is gebruikt in de publicatie van 15 januari 2016 van de ontwerp omgevingsvergunning.	Deze zienswijze is niet relevant in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en is gericht tegen de omgevingsvergunning. In het ontwerpbestemmingsplan is geen aparte ruimtelijke onderbouwing meer opgenomen, maar is het perceel opgenomen omdat het daar deel van uit maakt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.30	Bij de tweede publicatie van de ontwerp omgevingsvergunning is een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing namelijk 10 maart 2016 geplaatst waarbij de erfafscheidingen zijn weggelaten en de oppervlakte van de dakopbouw is vergroot. De ruimtelijke onderbouwing kan niet worden gebruikt.	Deze zienswijze is niet relevant in het kader van het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft betrekking op de omgevingsvergunning. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.31	a. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing.	a. Een goede ruimtelijke onderbouwing geeft in ieder geval een motivatie waarmee de aanvaardbaarheid van een bouwplan wordt aangetoond. De inhoud van een ruimtelijke onderbouwing is hiermee op hoofdlijnen te vergelijken met de inhoud van een bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zie verder het antwoord onder 1.5.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.32	Een dakterras met dakopbouw zal in de praktijk nooit worden gebruikt, omdat de verbreding van het terras betekent dat de bewoners een terras van 90 m ² krijgen dat de hele dag zolang de zon schijnt gebruikt kan worden zonder last van schaduw te hebben en 11 m bouwhoogte een ernstige inbreuk, verstoring en belemmering van het uitzicht van alle omwonenden heeft. Tevens is geen enkele noodzaak voor een dakterras omdat er al een enorm terras is.	Met de eigenaren van het appartementencomplex kon niet overeengekomen worden dat de bewoner van de Schansbaan 90 een tuin bij zijn woning mag realiseren. Mede gelet hierop heeft de initiatiefnemer gekozen voor een dakterras. Het is aan de aanvrager om te bepalen hoe hij van zijn eigendom gebruik willen maken. Een oordeel over hoe een bewoner zijn terras moet gebruiken en een oordeel van derden over de grootte van het terras valt, is niet relevant in het kader van deze procedure. De berging/trapopgang, die nodig is om het dak te bereiken heeft een maximale oppervlakte van 20 m². Dit is vanuit welstand voorgeschreven als minimale maat. Tevens wordt hiermee voldaan aan het Bouwbesluit. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.33	a. Oneens met 'geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat' zijn wij het oneens, een subjectieve conclusie waarin de belangen van omwonenden niet of zeer onvoldoende zijn meegenomen en ernstig worden geschaad. b. De omwonenden van Schansbaan oneven aan de overzijde zijn helemaal niet betrokken en geïnformeerd.	a. Een extra woning aan de rand van een woonwijk op circa 16 meter van bestaande bebouwing heeft geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg. b. De randvoorwaarden zijn destijds gecommuniceerd met bewoners van het appartementengebouw via de voorzitter van de VvE, vanwege het door een van de bewoners van het appartementengebouw ingestelde beroep bij de Raad van State. Doel hiervan was tot een goede burgerparticipatie met de direct omwonenden te komen. Er was echter geen aanleiding om in dat stadium de randvoorwaarden verder te verspreiden over de wijk Noordhove. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is voorafgaand een informatieavond georganiseerd. Deze informatieavond was voor iedereen toegankelijk. Op deze avond zijn de randvoorwaarden in het bestemmingsplan geformuleerd. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat enkele ondergeschikte randvoorwaarden, zoals de erfafscheidingen, overbodig waren dan wel niet

		gesteld konden worden. De hoogte van de erfafscheidingen is namelijk wettelijk bepaald. En ook de bepaling over de verblijfsruimte is geschrapt, omdat in het bestemmingsplan is opgenomen dat het een dakopbouw met trapopgang betreft. Dit heeft als uitsluitend als doel om het dak te kunnen bereiken en eventuele stoelen te kunnen opslaan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.34	Voor reclamant is het van belang dat er geen inbreuk op het woon- en leefgenot plaatsvinden	Zie voor de beantwoording van deze zienswijzen het antwoord onder 1.5 en 1.33. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.35	De juiste stukken van de omgevingsvergunning zijn niet ter inzage gelegd. De juiste ontwerpomgevingsvergunning wordt opnieuw ter inzage gelegd. De definitieve besluitvorming betreffende het ontwerpbestemmingsplan dient derhalve te wachten op de zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt de opbouw mogelijk die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan volgt op de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan is de door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning van 16 februari 2017 verwerkt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.36	In artikel 5.6.1 van de toelichting staat dat de Schansbaan 90 niet in een gebied is gelegen dat onderdeel vormt van een natuur- of groengebied met beschermde status. De Benthuiserplas is een natuurstergebied en dat heeft de hoogst mogelijke bescherming.	De Benthuiserplas is op de gemeentelijke Groenkaart aangewezen als natuurkerngebied. Daarmee behoort de Benthuiserplas tot de meest waardevolle natuurgebieden van Zoetermeer. De geringe aanpassing van de steiger leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de natuurwaarden van de Benthuiserplas. Het gebouw Schansbaan 90 ligt niet in het natuurkerngebied. Alleen het water is als Natuurkerngebied aangewezen. Zie voor de verdere beantwoording het antwoord onder 1.13 en 1.37. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.37	Schansbaan 90 ligt marginaal in de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Dit dient met zekerheid te worden vastgesteld.	Het dichtst bij zijnde Natura 2000-gebied De Wilck ligt 3.8 km ten noorden van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook op geen enkele wijze tot verstoring van dit gebied. Er zijn geen ecologische belemmeringen voor de vergroting voor het gebouw met een etage. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.38	In artikel 4.3.2 van de toelichting staat dat de bouw van een verdieping stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Deze stelling moet gemotiveerd worden en aan het zorgvuldigheidsbeginsel voldoen.	Het voorgenomen bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar indien het voldoet aan de randvoorwaarden die door de stedenbouwkundige zijn opgesteld. In de regels zijn deze randvoorwaarden met de maximale maatvoering begrensd tot hetgeen blijkt de plantoelichting stedenbouwkundig aanvaardbaar is, zie hoofdstuk 4.3.3 van de plantoelichting, alsmede Bijlage 6 bij de Toelichting bij het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder 1.5. De motivering van de opbouw van het gebouw staat in het gehele bestemmingsplan bij de diverse hoofdstukken. De conclusie is dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.39	De stedenbouwkundige behoort niet tot het welstandsadviesorgaan van de gemeente en is in dienst van de gemeente. Niet blijkt dat de stadsbouwmeester is bijgestaan door een commissie ruimtelijke kwaliteit zoals is vereist. Dit geeft te denken over de onafhankelijkheid van het advies van de stadsbouwmeester. Dit advies voldoet niet aan de eisen op grond van de welstandsnota.	De Stadsbouwmeester heeft een positief welstandsadvies gegeven. Hiermee heeft hij rekening gehouden met de Welstandsnota. Dit advies is verleend in het kader van de Wabo-procedure en speelt derhalve geen rol in het kader van dit bestemmingsplan. Overigens is niet gebleken dat de Stadsbouwmeester niet onafhankelijk het bouwplan heeft kunnen toetsen en zijn oordeel heeft kunnen geven. Ook vertoont het advies geen dusdanige gebreken dat het college dit advies niet ten grondslag had mogen leggen aan zijn oordeel en hieraan geen doorslaggevende betekenis mocht toekennen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.40	Onduidelijk is waaruit de verstoring van de uitbreiding van de steiger afhankelijk is van het gebruik van de bewoners. Dit dient gemotiveerd te worden.	De tekst wat betreft het gebruik van de steiger wordt aangepast in hoofdstuk 4.3.3. van de toelichting. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.41	De economische uitvoerbaarheid is niet gemotiveerd.	Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling luidt: "In het kader van een beroep tegen het bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van een plan slechts leiden tot vernietiging van een besluit indien en voor zover de raad in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar."

		Voor de opbouw is een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure verleend. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat binnen de planperiode de opbouw zal worden gerealiseerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, Dit is in hoofdstuk 7 van de Toelichting opgenomen. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten in het kader van de lopende uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.42	De bouwhoogte van 17 m is geschrapt ten gunste van de bewoners. Dit is onjuist.	De gronden die nu in gebruik zijn als parkeerterrein hadden in het bestemmingsplan Afronding Noordhove de bestemming Voorzieningen. Op deze gronden mochten gebouwen opgericht worden met een hoogte van maximaal 17 meter. In het bestemmingsplan De Leyens-Noordhove zijn deze bouwmogelijkheden komen te vervallen en is de feitelijke situatie vastgelegd. Het schrappen van deze bouwmogelijkheden is in het voordeel van de direct omwonenden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.43	Voor Schansbaan 90 staat een beschadigde lichtzuil met de tekst "restaurant Venezia", terwijl er al een tijd geen restaurant is gevestigd. Ondanks verzoeken om dit weg te halen komt de bewoner van Schansbaan 90 hier niet aan tegemoet. Ook de VvE krijgt geen toestemming. De bewoner heeft al enkele jaren bouwhekken staan rond het pand. Er is aan de kant van de villa Benthuizer Plas een uitdragerij van gemaakt. Dit ten koste van het aangezicht van dit stukje Zoetermeer. Er is geen bezwaar tegen de bestemming Wonen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het gedrag van de bewoner Schansbaan 90 zal veranderen. Dit aangezicht is niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening.	Dit is een privaatrechtelijke situatie die bewoners onderling met elkaar moeten oplossen. Dit speelt geen rol in onderhavige procedure. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.44	Het pand ziet er vanaf de Schansbaan en Dijkmanschans uit als een bedrijfspand. Het pand dient er in zijn geheel uit te zien als een woonhuis en niet als een gesloten bedrijfspand.	Deze uitstraling is stedenbouwkundig akkoord en ook de welstand is hiermee akkoord. In het bestemmingsplan zijn het exacte bouwplan alsmede de gevelaanzichten niet opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.45	De huidige eigenaar ziet de bouwmogelijkheden van 0 naar 8 meter uitgebreid worden. Indien de omgevingsvergunning verleend wordt is slechts 1 persoon begunstigd en een hele grote groep omwonenden benadeeld. Dit is geen zorgvuldige belangenafweging.	Er is een legale bouwvergunning voor het gebouw zoals het er nu staat. Deze hoogte is ongeveer 5 m. De opbouw is 2.84 m + 0.30 m voor de betonvloer. Het is dan ook niet juist dat er een uitbreiding wordt toegestaan van 0 meter naar 8 meter. Alle belangen overziende zijn wij van mening dat het bouwplan voor de Schansbaan 90 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zie ook de beantwoording onder 1.5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.46	Het bestemmingsplan is van conserverende aard. De bestaande hoogtes van 0 en 17 m dienen te blijven gehandhaafd. De gemeente houdt zich hier niet aan.	Het bestemmingsplan legt zo veel mogelijk de bestaande situatie vast en laat enkele kleinschalige ontwikkelingen toe. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.48	Het ontwerpbestemmingplan niet vast te stellen en de zienswijzen gegrond te verklaren.	Er zijn geen zwaarwegende redenen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Alle belangen overziende zijn wij van mening dat het bouwplan voor de Schansbaan 90 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.49	Het document van 3 december 2015 bevat volgens reclamant de volgende feitelijke onjuistheden: A .De bouwhoogte van 17 m is in de 3^e alinea van het memo weggelaten en deze gold uitsluitend voor de 'Voorzieningenstrook' en het pand Schansbaan 90 heeft hier nooit gestaan en is niet in deze strook gebouwd. B. De 4^e alinea van het memo geeft aan dat een bouwhoogte van 8 m op verzoek van de eigenaar is opgenomen. C. de 23 zienswijzen bij bestemmingsplan De Leyens en Noordhove zijn ten onrechte niet ontvankelijk verklaard.	A. Dit is een stelling van reclamant en geen onjuistheid in het memo. Het klopt inderdaad dat de eigenaar van Schansbaan 90 heeft verzocht om een bouwhoogte van 8 m (en een opbouw tot 11 m). B. Zie de beantwoording onder A. C. Dit heeft betrekking op het bestemmingsplan De Leyens en Noordhove. Anders dan reclamant stelt zijn deze zienswijzen wel ontvankelijk verklaard, maar niet allemaal

D.de uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2014 had tot gevolg dat Schansbaan 90 uit het bestemmingsplan De Leyens en Noordhove werd gehaald, want het was onmogelijk daar een bouwhoogte van 8 m te laten staan en vervolgens is het perceel op creatieve wijze toegevoegd aan het huidig voorontwerp Noordelijk Plassengebied, waardoor men niet gehinderd werd door het voorgaande.

E.de gemeente wringt zich in allerlei bochten. Gemeente spreekt over toetsing van het verzoek. Er lag geen omgevingsvergunning. De eigenaren van Schansbaan 90 hebben in 2010 een plan voorgelegd voor een woontoren van 17 m. In 2012 hebben de eigenaren een nieuw plan voorgelegd waarbij men een deel van het mandelig parkeerterrein opeiste.

F. alinea 10 spreekt over ruimtelijke onderbouwing op verzoek van de eigenaren. Deze gebruikt de gemeente nu voor het bestemmingsplan. Dit is een foutieve voorstelling van zaken. In deze ruimtelijke onderbouwing lijkt het alsof er 1 etage opstaat. Er is geen plat dak op de tekening te zien, maar een dak met een opbouw van meer dan 3 m en een rand die beduidend hoger is dan een normale dakrand. De totale bouwhoogte komt daarmee uit op 9.900 mm, plus het peil van 1.000 mm dus bijna 11 m gerekend vanaf maaiveld. De ruimtelijke onderbouwing is misleidend, onjuist en niet correct en mag niet worden gebruikt in het (voor) ontwerpbestemmingsplan.

gegrond verklaard.

D. Met dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanuit efficiëntie is ervoor gekozen dit perceel mee te nemen in het voorliggend bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder 1.1.

E. Het is duidelijk dat er geen absolute meerderheid voor te vinden is om het aantal parkeerplaatsen anders te regelen via de notaris. De eigenaar van de Schansbaan 90 wilde om niet een aantal parkeerplaatsen opgeven.

F. Er was een verzoek van de eigenaar van Schansbaan 90. Er lag destijds geen omgevingsvergunning. Dit is niet relevant voor de huidige procedure. In het verleden heeft de eigenaar van de Schansbaan 90 een verzoek ingediend voor een woontoren. Dit is toen afgewezen, omdat het niet mogelijk was om een gebouw van 17 m hoog te bouwen. Dit is echter niet van belang voor de huidige omgevingsvergunning. Voor zover bekend werd geen deel van het parkeerterrein geëist. Het vergroten van de tuin was een aanbod van de eigenaar van de Schansbaan 90. Deze tekst gaat niet over onjuistheden in het memo. Een bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing. Vandaar dat bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan niet meer een aparte onderbouwing voor het perceel Schansbaan 90 is opgenomen, maar in het gehele bestemmingsplan op de relevante plaatsen ingegaan wordt op deze ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekeningen behorende bij de omgevingsvergunning zijn van belang. Hierin staan de juiste tekening/impressies. De maximale bouwhoogte is immer 8 m geweest. De dakopbouw is

G. alinea 12 spreekt over parkeerplaatsen van het mandelig parkeerterrein. De aantallen zijn onjuist. Er zijn 39 parkeerplaatsen. Aan elk van de 18 eigenaren van de appartementsrechten is per appartementsrecht het 1/39^{ste} onverdeeld aandeel in het parkeerterrein geleverd. Aan de eigenaar van Schansbaan 90 is het 21/39 ste onverdeeld aandeel geleverd. Het opheffen hiervan is geen VvE aangelegenheid.

H. In alinea 12 wordt gesproken over het overdragen van een aantal parkeerplaatsen en behoefte van de tuin bij het appartementencomplex. Dit is onjuist. Het appartementencomplex heeft nooit gevraagd om vergroting van haar tuin.

I. alinea 13 en 14 maakt melding van een planschadeonderzoek. Onjuist om een planonderzoek te doen 6 maanden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De SAOZ heeft als opsteller van het rapport geconstateerd dat de locatie Schansbaan 90 buiten de strook 'Voorzieningen' ligt. De conclusie van SAOZ dat "het nadeel van 8 m bouwhoogte wordt gecompenseerd door het indirecte nadeel van het wegvallen van de omvangrijke bouwmassa".

J. De SAOZ is niet zichtbewust. Zij spreken over een omvangrijke bouwmassa ten noordwesten van het

eveneens steeds 3 m gebleven. Alleen de oppervlakte van de dakopbouw is door de welstand op 20 m² bepaald als minimale maat.

G. In het memo wordt over 36 parkeerplaatsen gesproken. Het voorstel van de eigenaar van de Schansbaan 90 is om een deel van het parkeerterrein als tuin te gebruiken en het overige deel van het onverdeeld aandeel aan de eigenaren om niet over te dragen. Dit is niet van belang van deze procedure. Er is naar geïnformeerd, maar dit is verder nooit doorgezet.

H. Zie het antwoord onder G.

I. De tekst staat correct in het memo en wordt door reclamant onjuist geïnterpreteerd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan De Leyens en Noordhove heeft SAOZ een planschade onderzoek gemaakt m.b.t. de bouwhoogte van 8 m. Niet relevant is of het perceel in de bestemming 'Voorzieningen' ligt van bestemmingsplan Afronding Noordhove. De vraag aan de SAOZ was of een bouwhoogte van 8 m leidt tot planschade bij het naastgelegen appartementencomplex. Het antwoord van SAOZ was ontkennend, geen planschade. Inmiddels is er een procedure gestart voor een uitgebreide omgevingsvergunning voor de opbouw aan de Schansbaan 90. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om planschade af te wentelen. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling logischerwijs als een gegeven meegenomen.

J. Het planschadeonderzoek is door de SAOZ uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van bestemmingsplan De

appartementengebouw. Hier ligt het mandelig parkeerterrein. De gemeente neemt deze fout gewoon over.

K. Omdat de conclusie van het rapport onjuist is, zullen er zeker planschades gaan volgen indien de bouwhoogte van 8 m wordt toegestaan.

L. In alinea 16 wordt nergens gesproken over de totale leefruimte van Schansbaan 90. Slechts de oppervlakte van de begane grond wordt vermeld, maar niet de slaapvertrekken in het souterrain. Met het toestaan van een opgang naar het dak wordt een hogere bouwhoogte toegestaan dan 8 m. Waarom moet er een opgang komen?

M. Waarom wordt een dakterras toegestaan als er ook een terras wordt verbreed. Er is volop gelegenheid rondom het pand te verpozen.

N. Er is grote invloed op het uitzicht. De drie Franse balkons bieden uitzicht op de plas. De aankoopssom lag daardoor hoger. Nooit is iemand binnen geweest. Alles wordt met stedenbouwkundige regels beredeneerd.

Leyens en Noordhove. De gemeente staat eveneens op het standpunt dat Schansbaan 90 buiten de bestemming 'Voorzieningen' ligt. Bij het planschaderapport gaat het erom of de 8 m bouwhoogte leidt tot planschade. De conclusie van het rapport is dat er geen planschade geleden wordt door de bewoners van het appartementencomplex ten gevolg van de bouwhoogte van 8 m, omdat er voorheen tussen beide gebouwen al een strook 'Voorzieningen' lag waar 17 m hoog mocht worden gebouwd. In het algemeen belang is deze bouwhoogte van 17 m van de plankaart verwijderd.

K. Verzoeken tot planschade kunnen worden ingediend nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

L. Deze opmerking gaat niet over feitelijke onjuistheden in het memo. Dit wordt ter kennisname aangenomen. Het verzoek tot een trapopgang is onderdeel van de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning.

M. Deze opmerking heeft geen betrekking op feitelijke onjuistheden in het memo. Ook hier geldt dat de aanvraag op deze manier is gedaan. Zie ook de beantwoording onder 1.32.

N. Deze opmerking heeft geen betrekking op een feitelijke onjuistheid in het memo.

Ambtenaren zijn, net als de wethouder in het gebouw binnen geweest. Door de etage zal het uitzicht aan de voor- en achterzijde van het appartementengebouw niet wijzigen. Nu is het gebouw eveneens zichtbaar vanuit de Franse balkons in de zijgevel van het appartementencomplex. De kortste afstand tussen de beide gebouwen is circa 16 m. Het uitzicht vanuit de zijgevel van de appartementen van het appartementencomplex wijzigt nauwelijks. Daarnaast blijft het uitzicht op

	O. in het kader van bewonersparticipatie hebben omwonenden de randvoorwaarden in juli 2014 ontvangen. Er is bezwaar tegen de bouwhoogte van 8 m en de dakopbouw en dakterras. Er is nu een begane grond en souterrain van 450 m2 en een zeer ruim terras. Wij krijgen iets toegezonden maar kunnen er inhoudelijk niets aan veranderen. Dat is een dictaat.	de Benthuiserplas aan de oostzijde ongewijzigd en wordt opgemerkt dat er op grond van de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht op vrij uitzicht bestaat. Deze opmerking heeft dan ook geen betrekking op een feitelijke onjuistheid. O. Deze opmerking betreft geen onjuistheden in het memo, maar een oordeel over het aantal m2 dat de Schansbaan heeft. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer om een bouwplan op te stellen. Het bouwplan wordt vervolgens door de gemeente getoetst of het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Alleen de ruimtelijke onderbouwing uit 2016 die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning is van belang. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	De toelichting is op het punt van de ecologische voorwaarden, hoofdstuk 4.3. aangepast. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 Zienswijze betrekking hebbend op kantoorruimte		
2.1	In 2006 hebben wij toestemming gekregen voor 50 m2 kantoorruimte te vestigen in een bijgebouw. Op 13 februari 2014 hebben wij een vergunning voor 35 m2 extra kantoorruimte. In het ontwerpbestemmingsplan is maximaal 60 m2 toegestaan en 1 fte. Dit komt niet overeen met eerdere toestemmingen.	De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. Toegevoegd wordt: - artikel 15.1.1. onder c: ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor toegestaan. -artikel 15.1.1. onder d: ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag toegestaan; -artikel 15.2.1 onder g: de maximale oppervlakte ten behoeve van een kantoor bedraagt 85 m2; - artikel 15.2.1. onder h: de maximale oppervlakte ten behoeve van opslag bedraagt 60 m2. Het aantal fte bij een aan huis verbonden beroep of bedrijf blijft gehandhaafd, dit heeft namelijk geen betrekking op de aanduiding 'kantoor'. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2	Er is een strook grond gereserveerd voor de aanleg van een railverbinding. Verzoek de strook voor de aanleg van een railverbinding te verplaatsen dan wel te verwijderen.	In het Bestemmingsplan Afronding Noordhove en het Bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 is een reservering voor een lightrailverbinding Zoetermeer-Leiden opgenomen. Deze bouwaanduiding railreserving blijft in beide bestemmingsplannen gehandhaafd. RandstadRail is een groot succes. Met de introductie van RandstadRail heeft de integratie van het verkeer- en vervoersysteem van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag een enorme impuls gekregen. Sinds de start in 2010 is het gebruik meer dan verdubbeld en een verdere groei wordt verwacht. Deze groei is ook te zien bij R-Net, waaronder buslijn 400 tussen Zoetermeer en Leiden. Sinds de recente kwaliteitssprong op deze lijn is het aantal reizigers met 16% gegroeid. Het succes van RandstadRail en R-Net laat zien dat er een grote (latente) behoefte is aan regionale OV-systemen op metropolitane schaal die de Metropoolregio Rotterdam Den Haag verder versterken. Dit is nodig vanuit de noodzakelijke economische en maatschappelijke interactie binnen de metropoolregio. Met een lightrail verbinding Zoetermeer-Leiden kan de kwaliteit op deze relatie verder worden verhoogd en in combinatie met een lightrail verbinding Zoetermeer-Leiden wordt het gehele OV-netwerk completer, robuuster en flexibeler. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag doet in de komende tijd onderzoek naar een kwaliteitssprong van het regionale OV-netwerk. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Planaanpassing: Artikel 15.1.1 onder c: Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan; Artikel 15.1.1. onder d: ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag toegestaan. Artikel 15.2.1. onder g: ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' bedraagt de oppervlakte ten behoeve van een kantoor maximaal 85 m²; Artikel 15.2.1. onder g: ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedraagt de oppervlakte ten behoeve van opslag maximaal 60 m².
3	Zienswijze betrekking hebbend op het evenemententerrein en antennemast	

3.1	De twee evenementen statussen zijn verduidelijkt. Evenemententerrein 2 zien wij niet terug op de plankaart in het gebied zuidoever/Lange Landpark.	Aan de zuidoever bij het Lange Landpark zijn geen 'zware' evenementen toegestaan, zoals in de aanduiding 'evenemententerrein - 2' is opgenomen. Hier kunnen dus geen grote evenementen plaatsvinden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.2	De bestemming 'Water' heeft wel de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en Ontspanning – evenemententerrein -2 ' Welke gevolgen heeft dit in de praktijk, als het gaat om overlast vanaf het water.	Met deze aanduiding op de bestemming 'Water' wordt de huidige situatie vastgelegd. Met andere woorden de drakenbootrace die op het water plaatsvindt wordt hiermee toegestaan. Hiervoor is nog wel een evenementenvergunning nodig waarin het een en ander met betrekking tot geluid wordt vastgelegd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.3	Het aantal evenementen is opgeschroefd naar 39 in het ontwerpbestemmingsplan. Het aantal middelgrote en grote evenementen is opgeschroefd van 1 naar 3. Dit is merkwaardig voor een conserverend bestemmingsplan	Het bestemmingsplan legt zo veel mogelijk de bestaande situatie vast, maar geeft ook ruimte aan enkele kleinschalige ontwikkelingen. Door de recente economisch verbeterde situatie is er een groeiende vraag naar evenementen. Aangezien een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar vastlegt is dit aantal verruimd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.4	Reclamanten vinden 1500 bezoekers voor kleine evenementen erg belastend voor het woongebied. Welke regels hanteert de gemeente ten aanzien van parkeren en geluidsoverlast bij deze evenementen?	Per evenement moet een evenementenvergunning worden aangevraagd. De voorwaarden die ten aanzien van parkeren en geluid aan een vergunning worden verbonden, zijn er steeds op gericht om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Zo kunnen er verkeersregelaars voor het parkeren worden ingezet en kan een bepaalde locatie als tijdelijk parkeerterrein worden aangewezen. Voor geluid kunnen voorwaarden worden opgenomen als na 23.00 u niet meer geluid dan een bepaalde hoeveelheid (d)BA of na 24.00 u geen muziek meer e.d. Belanghebbenden kunnen tegen evenementenvergunningen en

		de daaraan verbonden voorwaarden bezwaar maken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.5	Er is sprake van een omissie in de Nota aanpassingen. Er is sprake van 1500 bezoekers bij kleine evenementen, in artikel 12.3.2 pagina 6 wordt 1000 genoemd.	Dit is juist. In de regels van het bestemmingsplan staat het correct. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.6	Wordt met de vrijstelling bedoeld op de bestaande mast bij restaurant Aa-zicht als het gaat om de antennemast. Of wordt hier de plaatsing van een nieuwe mast in het Noord Aa-gebied mogelijk gemaakt. Is de gemeente bekend met de gezondheidsrisico's van een dergelijke mast. Welke voorkeur heeft de gemeente als het gaat om een locatie voor een antennemast, in het groen of juist meer richting bewoning. Welke afstand hanteert de gemeente tussen een dergelijke antennemast en de bestaande bebouwing.	In het bestemmingsplan wordt geen nieuwe mast mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt in artikel 23 mogelijk dat door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne – of indien de antenne geplaatst is op een antennedrager – gemeten vanaf de voet van de antennedrager maximaal 40 m mag bedragen. Onder een aantal voorwaarden, zoals bijvoorbeeld dat een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.7	Reclamant verzoekt in de voorschriften te regelen dat de geluidsproductie bij (grootschalige) evenementen beperkt blijft tot een nader vast te stellen geluidsniveau, bijvoorbeeld 50 dB(A) en bovendien dat deze geluidsproductie beperkt blijft tot nader vast te stellen uren, bijvoorbeeld uitsluitend tussen 11.00 en 23.00 uur.	In een evenementenvergunning wordt geregeld wat het geluidsniveau is en ook de tijden waarbinnen een evenement mag plaatsvinden. Omdat dit per evenement verschillend is wordt dit niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.8	De gemeente impliceert dat bewoners van Noordhove elke week de huis-aan-huisbladen in de gaten moeten houden om na te gaan of er een vergunning is aangevraagd respectievelijk is verleend en vervolgens na moeten gaan onder welke voorwaarden de vergunning is verleend en bezwaar moet	Het is mogelijk om zich te abonneren op een site waar u de publicaties in uw mailbox ontvangt. Op de site www.overheid.nl kunt u nalezen hoe u zich hierop kunt abonneren. Met het onderdeel 'Berichten over uw buurt' kunt u die besluiten doorzoeken. U kunt ook een e-

	aantekenen, indien de geluidsproductie en/ of gebruikstijden onze nachtrust dreigen te verstoren, terwijl in het bestemmingsplan in een keer randvoorwaarden en gebruikstijden vastgelegd kunnen worden. Graag het bestemmingsplan aanpassen dan wel de Evenementennota.	mailattendering instellen. Het bestemmingsplan noch de Evenementennota worden aangepast, aangezien de evenementenvergunning e.e.a. over geluid etc. regelt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Zienswijze betrekking hebbend op camperplaatsen	
4.1	De komst van camperplaatsen bij het parkeerterrein bij Happy Moose maakt de hinder alleen maar groter. De toegangswegen zijn niet geschikt voor (grote) campers.	Er zijn voldoende parkeerplaatsen in dit gebied. De gemeente houdt de situatie in de gaten. De toegangswegen zijn geschikt voor vrachtverkeer. Denk hierbij aan de wekelijkse vuilophaal (Reiniging), bevoorrading van Happy Moose, e.d. De wegen zijn dan ook geschikt voor campers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.2	De camperplek is gekozen i.v.m. sociale veiligheid etc. Een gemeente die aanvoert dat delen van zijn eigen grondgebied niet veilig zouden zijn, zou juist actie moeten ondernemen om de veiligheid te waarborgen.	De camperplek is een pilot. Een aantal redenen, waaronder de sociale veiligheid op deze plek heeft aanleiding gegeven deze locatie voor de pilot te kiezen. Dit zegt niets over de veiligheid van de stad. Dit is een onjuiste aanname. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.3	Het aanbieden van camperplaatsen is in strijd met de Wet Markt en Overheid. Dit zijn economische activiteiten en dit wordt door de Autoriteit Consument en Markt als oneerlijke concurrentie gezien. Het aanbieden van elektra en water wordt eveneens als economische activiteit gezien en is in strijd met de Wet Markt en Overheid. Verzoek om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door geen camperplaatsen toe te staan bij Happy Moose.	Op grond van de regels uit de Wet Markt en Overheid mag de gemeente in verband met oneerlijke concurrentie niet om niet camperplaatsen aanbieden. De integrale kosten van goederen of diensten zullen dan ook worden doorberekend in het nog vast te stellen vaste tarief inclusief de afname van water en elektriciteit. Het tarief zal in een nog vast te stellen verordening moeten worden vastgelegd. Een camperplaats waarop niet overnacht wordt en die geen voorzieningen biedt, wordt aangemerkt als “ <i>straatparkeren</i> ”. Hiervoor hoeft geen tarief te worden vastgesteld.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.4	Handhavers van de gemeente zouden toezien dat de camperplaatsen correct worden gebruikt. Is dit wel te vragen van deze handhavers die het toch al druk hebben. Welke voorzieningen hier moeten komen is onduidelijk. Zonder onderbouwing is de realisering van de vijf camperplaatsen voor ons onaanvaardbaar.	Het betreft het hier een pilot. Over de voorzieningen is nog niets bekend. Gemeentelijke handhavers zullen toezien op een juist gebruik van de camperplekken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5 Zienswijze betrekking hebbend op brugverbinding		
5.1	De brug is in het Actieplan Fiets 2014 geen wens van velen of een breed gedragen plan. De brug is geen onderdeel van de besluitvorming van het Actieplan Fiets 2014 en geen door de raad vastgesteld beleid. Op 4 juli 2016 heeft de raad zich tegen de brug en voor het rondje door de wijk uitgesproken. Wij verzoeken iedere verwijzing naar een brug uit het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 te verwijderen.	Het Actieplan Fiets 2014 is vastgesteld beleid. Daarin staat de verbinding Lange Land – Broekwegkade genoemd als ontbrekende schakel in het fietsnetwerk. Bij de vaststelling van het Actieplan Fiets is nog niet besloten om deze ontbrekende schakel op te nemen in een uitvoeringsprogramma. In het bestemmingsplan wordt de beschrijving van het bestaande beleid hierop aangepast. In het Landschapsplan Noord Aa zijn twee opties voor de verbinding Lange land – Broekwegkade opgenomen: de optie wijk en de optie brug. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2016 bij de vaststelling van het Landschapsplan Noord Aa besloten tot het in samenspraak uitwerken van de technische, financiële haalbaarheid en vormgeving van de Optie wijk ten behoeve van het Rondje Noord Aa. Er is niet gekozen om een brug aan te leggen. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan het besluit van de gemeenteraad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.3.1, Landschapsplan Noord Aa, van het bestemmingsplan. De toelichting is aangepast aan het besluit van de gemeenteraad.
5.2	Verwijzing naar het Actieplan Fiets 2014 kan ten onrechte de indruk geven dat de brug gewenst en noodzakelijk is. Dit is onjuist en dit is bevestigd in de criteria Pilot Stad-Landverbindingen fiets Zoetermeer.	Het Actieplan Fiets 2014 beschrijft het beleid inclusief de gewenste aanleg van extra fietsverbindingen. Maar het Actieplan Fiets 2014 is geen besluit tot het aanleggen van een brug. Aanleg is daarmee nu niet aan de orde. Overigens ging de pilot Stad-Land verbindingen niet over de

		brug over het Noord Aa. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.3	Verzoek om door de raad vastgestelde beleid voor verbetering van het Rondje door de wijk expliciet in het bestemmingsplan te vermelden.	De tekst van de toelichting is conform de zienswijze aangepast.
	Conclusie:	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
6	Zienswijze betrekking hebbend op surfschool/watersportvereniging/horeca	
6.1	De surfshop- en de surfschool en het gebouw van de Zoetermeerse watersportvereniging Noord-Aa aan Het Lange land zullen vernieuwd worden. Hierdoor ontstaat een kans om functies en faciliteiten te combineren tot een hoogwaardig , betaalbaar en veelzijdig watersportcentrum. Het verzoek is om in het bestemmingsplan op de kop van Het Lange Land het combineren van de functies Horeca en Sport mogelijk te maken.	Dit is inderdaad een kans om het terrein opnieuw in te delen en te komen tot een gewenste inrichting van het terrein. Het is niet de bedoeling om meer mogelijkheden te bieden, maar om functies met elkaar te combineren zodat het watersportcentrum verbeterd kan worden. De bestemming van de gronden is daarom aangepast, waarbij meer flexibiliteit wordt geboden voor de inrichting van het terrein. De maximale bouwvolumes blijven onveranderd. De gemeente is eigenaar van de grond en zal na samenspraak met belanghebbenden en omwonenden over de nieuwe indeling een besluit nemen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door een nieuw bouwvlak op te nemen en de bestemming Gemengd op te nemen waarin de functies horeca en sport zijn opgenomen.
7	Zienswijze betrekking hebbend op parkeerterrein tussen 't Geertje en Aa—zicht	
7.1	Extra parkeerterrein op basis van toenemende verkeersdrukte is in lijn met het parkeerbeleid 2012 en in tegenspraak met het Actieplan Fiets. Het gebied is gericht op bezinning, rust en natuur en recreatie. Dit strookt niet met de functieaanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming Groen. De Community Zoetermeerse Plas pleit voor het terugdringen van het gebruik van de auto in dit natuurgebied en het stimuleren van fietsgebruik. Onderzocht zou kunnen worden of een	De bestaande parkeerterreinen kunnen in de zomermaanden een hoge bezetting hebben. De mogelijkheid bestaat dat op een (openbaar toegankelijk) parkeerterrein van 't Geertje een horecagelegenheid wordt aangelegd. Dan verdwijnen parkeerplaatsen terwijl de parkeerdruk toeneemt. De optie voor een extra parkeerterrein wordt pas aangelegd als de noodzaak hiertoe aanwezig is. De ervaring uit het verleden is dat de pendeltractor geen goede en verkeersveilige oplossing is.

	“pendeltractor” van het Geertje vanaf de parkeerterreinen bij de Plas ook vanuit andere, bestaande parkeerterreinen in Zoeterwoude kunnen worden ingezet, alsmede eerst de padenstructuur en fietsenstallingen opwaarderen rond de Plas en de effecten op de auto en fietsgebruik afwachten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.2	Reclamant wil graag op de hoogte gehouden worden over de verzamelde reactie het commentaar van de gemeente.	Een ieder die een zienswijze heeft ingediend krijgt schriftelijk bericht omtrent de beantwoording en een uitnodiging voor de hoorzitting bij de commissie Stad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8	Aanvullende zienswijze Schansbaan 90.	
8.1	a. Er wordt voorgesteld dat het voorstel ten gunste komt van omwonenden, daar de gemeente stelt dat de bouwhoogte is verlaagd van 17 naar 0 meter. Dit is pertinent onjuist. b. De bouwhoogte gaat van 0 naar 8 m (in werkelijkheid bijna 12 m). Wij willen dat de bouwhoogte op 0 m blijft (in werkelijkheid 4 m) en alle voorstellen voor verhoging worden afgewezen.	a. Op de gronden waar het parkeerterrein tussen het appartementencomplex en Schansbaan 90 is gelegen gold in het bestemmingsplan ‘Afronding Noordhove’ de bestemming Voorzieningen waar een bouwhoogte van 17 m was toegestaan. Bij de herziening van dit bestemmingsplan in 2013 is ten gunste van de bewoners van het appartementencomplex deze bouwhoogte terug gebracht naar 0 meter, zodat op het parkeerterrein geen bebouwing mogelijk is. b. er is een juridisch onherroepelijke bouwvergunning voor het gebouw Schansbaan 90 verleend circa 17 jaar geleden waarbij de bouwhoogte 4.85 m bedraagt. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt in de nieuwe situatie, nu er een omgevingsvergunning is verleend 8 m met daarboven een opbouw van 20 m2 en een maximale hoogte van 3 m.
8.2	Aanvrager was op de hoogte toen hij het pand kocht dat er niet gebouwd kon worden. Bij afwijzing van de aanvraag wordt aanvrager niet benadeeld.	Dit wordt ter kennisname aangenomen.
8.3	De waterkering mede waarom bouwen niet mogelijk was, is door de gemeente verlegd. Van dit verleggen kunnen geen officiële stukken worden overlegd.	De dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” is gebaseerd op de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is besloten dat de legger bij de eerstvolgende herziening van de legger wordt verlegd en waarschijnlijk ter plaatse van de Aziëweg gaat lopen. De waterkering die loopt over de woonbestemming aan de Behrenslin en ter hoogte van de Schansbaan, wordt om die reden van de plankaart verwijderd daar waar deze over de

		woonbestemming loopt. De waterkering ter plaatse van de Schansbaan 90 is niet verlegd.
8.4	De voorgenomen bouw is niet in overeenstemming met de meest actuele bouwvisie van Zoetermeer.	De voorgestane ontwikkeling speelt in op een belangrijke ambitie uit de Woonvisie om binnenstedelijk - waar dat verantwoord kan – door middel van transformaties kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen. Als ook om met name in te zetten op het toevoegen van nieuwe woonmilieus of woonmilieus waar een tekort aan is. De voorgestelde ontwikkeling levert ook hier een bijdrage aan: rustig stedelijk wonen op een unieke locatie met uitzicht op groen en water. Hier is zowel lokaal als regionaal een tekort aan. Zie beantwoording onder 1.20.
8.5	Welstand heeft het voorstel goedgekeurd en de randvoorwaarden op eigen initiatief ten voordele van de aanvrager gewijzigd. Er is hierover geen overleg met welstand geweest, tenzij hiermee het advies van de stadsbouwmeester bedoeld werd. Als dat zo is, heeft dat advies geen draagkracht, omdat de stadsbouwmeester bijgestaan moet worden door een commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste heeft niet plaatsgevonden.	De stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het bouwplan is door de stadsbouwmeester getoetst aan de criteria in de welstandsnota. De opmerking over het op eigen initiatief wijzigen van randvoorwaarden is niet bekend. Over de advisering door de stadsbouwmeester is in de Bouwverordening 2012 vermeld dat de stadsbouwmeester - in bepaalde gevallen - wordt bijgestaan door een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en door één of enkele deskundigen uit de Commissie. De stadsbouwmeester is niet verplicht om advies te vragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
8.6	Er wordt niet/ternauwernood aandacht besteed aan het feit dat Schansbaan 90 in/op en boven een natuurstergebied ligt, dat de hoogst mogelijk planologische bescherming dient te krijgen.	Schansbaan 90 is een bestaand gebouw. Een opbouw op het gebouw heeft geen nadelige gevolgen voor het natuurstergebied Benthuiserplas. Het gebouw ligt namelijk niet in de Benthuiserplas.
8.7	De gemeente heeft de plicht een aanvraag van een inwoner serieus te nemen. Echter, als is de aanvraag juridisch goed onderbouwd, is de gemeente niet wettelijk verplicht hiermee akkoord te gaan. De gemeente heeft de vrijheid de aanvraag af te wijzen.	Deze stelling wordt ter kennisname aangenomen.
8.8	In het Noordelijk Plassengebied hield de gemeente zich tegen de wil van veel omwonenden aan het vigerende bestemmingsplan. (voorbeeld: de horeca bestemming op de Vliegerweide). Nu wijzigt de gemeente tegen de wil van omwonenden het vigerende bestemmingsplan. Dat laat zich niet rijmen.	Er wordt per geval bekeken of er bezwaren zijn gelet op een goede ruimtelijke ordening. De genoemde situaties zijn niet met elkaar te vergelijken. In het voorliggende geval bestaan er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen het bouwplan.

8.9	Omwonenden worden in hun rechtszekerheid aangetast.	Deze stelling is onwaar. Het bestemmingsplan geeft ruimschoots de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, naar de hoorzitting bij de raad te komen en in beroep te gaan bij de Raad van State.
8.10	Er is sprake van horizonvervuiling.	Feitelijk ligt er naast het gebouw Schansbaan 90 een gebouw van 17 m hoog en kan van een gebouw van 8 m met een dakopbouw van 3 m niet gesproken worden van horizonvervuiling. Het gebouw past uitstekend in de omgeving.
8.11	Deze plannen zijn in tegenstelling van het geen voortdurend beweerd wordt niet van conserverende aard.	Het bestemmingsplan legt zoveel mogelijk de bestaande situatie vast met daarnaast enkele ontwikkelingen. Er is nergens in het bestemmingsplan vermeld dat er sprake is van een conserverend plan.
8.12	Er is spanning ontstaan tussen aanvrager en omwonenden en komt daarmee de saamhorigheid in dit deel van Zoetermeer niet ten goede.	De gemeente kan zich inspannen om samen met een mediator deze situatie te verbeteren.
8.13	Een volgende omgevingsvergunning voor bouwen in de Benthuizerplas kan bijna niet meer geweigerd worden (precedent werking).	Er wordt niet in de Benthuizerplas gebouwd, er is dan ook geen sprake van precedentwerking.
8.14	Voorgesteld wordt om niet akkoord te gaan met de nieuwe voorgestelde bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan en in de omgevingsvergunning. En het nu en voor altijd van de agenda af te voeren.	De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Deze is overgenomen in het bestemmingsplan. De raad is het vaststellende orgaan inzake het bestemmingsplan.
	Conclusie:	Deze aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9	Zienswijze betrekking hebbend op perceel Slootweg 1a.	
9.1	Het bezwaar richt zich op de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'veldschuur'. Wij hebben een agrarisch bedrijf met alpaca's en zijn het niet eens met de aanduiding 'veldschuur' omdat in het Besluit nummeraanduiding staat aangegeven dat de aard van het bedrijfsgebouw als 'pand' staat aangegeven. Ten behoeve van het bedrijfsgebouw is op 27 mei 2015 een omgevingsvergunning voor een septic tank afgegeven door de gemeente. Wij wensen een bedrijfsgebouw op deze locatie. Tevens hebben wij een woonvergunning aangevraagd bij de gemeente op het bouwvlak en verzoeken wij u de voorgenomen wijziging van het bedrijfsgebouw tot woonbestemming alvast mee te nemen in het bestemmingsplan.	Reclamant bezit alpaca's die grazen op het agrarische perceel aan de Slootweg. Op dit perceel staat een veldschuur. Gelet op het aantal dieren kan niet gesteld worden dat er sprake is van een reëel of volwaardig bedrijf. Stallen/ voederopslag, een bedrijfsplan waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf ontbreken. Op grond van het geldende en nieuwe bestemmingsplan is aan de agrarische bedrijven een bouwvlak toegekend. Binnen dit bouwvlak is het mogelijk de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning op te richten. Aan het perceel van Reclamant aan de Slootweg is in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak toegekend. De bestaande veldschuur valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. In het voorliggende plan is de bestaande veldschuur wel bij recht bestemd, omdat deze niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht mag worden.

		Aangezien er geen sprake is van een volwaardige agrarisch beleid verleent de gemeente geen medewerking aan het omzetten van de veldschuur naar een agrarische bedrijfswoning. Overigens is het ook wanneer wel sprake zou zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf niet vanzelfsprekend dat dit bedrijf zich nieuw kan vestigen op deze locatie. In dat verband zal eveneens bezien moeten worden of er geen alternatieven zijn (hergebruik agrarische bebouwing) en of het verzoek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De Slootweg kenmerkt zich als dijklint, waarlangs slechts sporadisch (agrarische) bebouwing aanwezig is met weidse- en open landschappen en doorzichten. In het gebiedsprofiel Wijk en Wouden is de Slootweg niet aangemerkt als bebouwingslint (een voorkomende nederzettingvorm in het polderlandschap). Verdere uitbreiding met bebouwing aan de Slootweg is niet passend. Het gebied wordt verder vooral gekenmerkt door leegte; het nagenoeg geheel ontbreken van bebouwing. Dit is waardevol, als contrast met de bebouwingsdichtheid van de nabij gelegen stad (Noordhove).
	Conclusie:	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.