

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan

Gemeente Zoetermeer
Behorend bij zaaknummer -2015-000442
Mei 2015

Inleiding

Op 7 januari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden, en besloten om deze met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

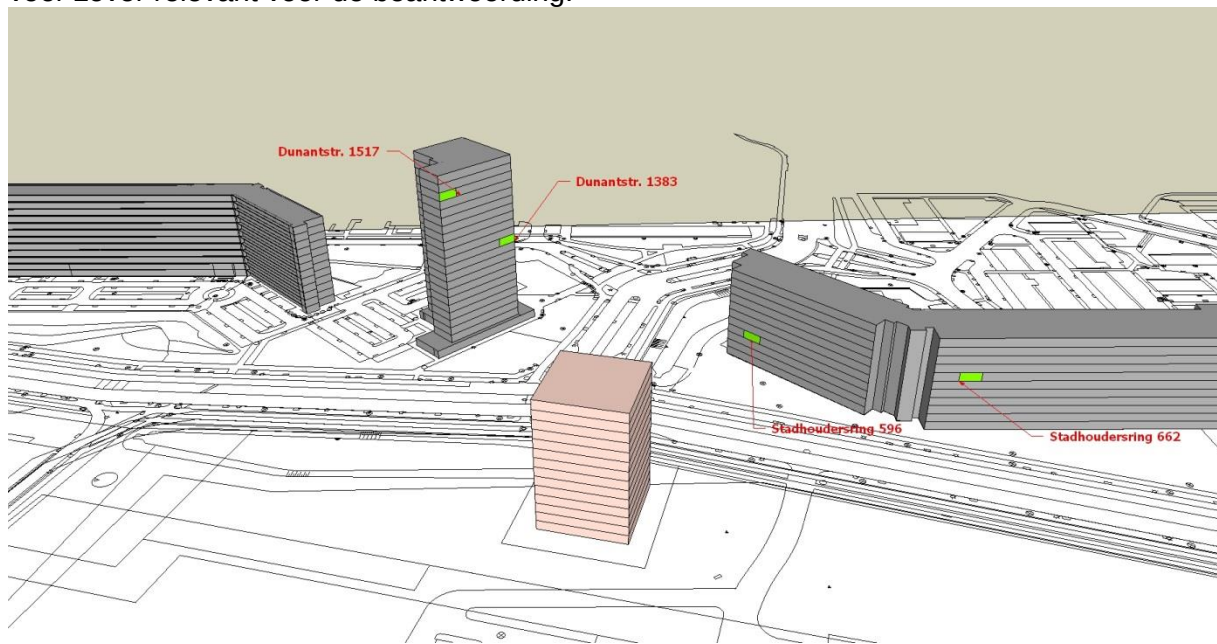
Vanaf 10 januari 2014 tot en met 20 februari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon men schriftelijk, mondeling of digitaal een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Op 13 januari 2014 zijn gebruikers, bewoners en omwonenden van het plangebied per brief uitgenodigd voor een informatieavond op 22 januari 2014 inzake het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden.

Daar kon men deze documenten met alle bijbehorende stukken zoals de plankaart, regels, toelichting en onderzoeken inzien, een toelichting krijgen op de plannen en vragen stellen.

Er zijn tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen ingediend.

Onderstaande figuur bevat de locatie van de woningen van de indieners van de zienswijzen, voor zover relevant voor de beantwoording.



Reactie op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Boerhaavelaan

Op 16 juni 2014 heeft een hoorzitting plaatsgevonden over het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. Op 19 juni 2014 is het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan vervolgens voor vaststelling behandeld in de commissie Stad. Naar aanleiding daarvan is door het college van B&W geconcludeerd dat er meer tijd genomen moest worden om samen met de bewoners nog eens goed naar de plannen te kijken. Hiertoe hebben in september 2014 twee informatie- en participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarin diverse plaanpassingen zijn voorgesteld en besproken.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. In de rechterkolom staat het antwoord van de gemeente. Mocht de zienswijze of het resultaat van de twee informatie- en

participatiebijeenvakomsten aanleiding zijn voor het doorvoeren van een aanpassing in het bestemmingsplan, dan is dat aangegeven.

Als dat niet het geval is, dan is gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze ongegrond wordt verklaard dan wel voor kennisgeving wordt aangenomen.

Sommige zienswijzen zijn door meerdere reclamanten naar voren gebracht. In die gevallen is een verwijzing opgenomen naar het antwoord onder een eerdere zienswijze.

	ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING (en eventuele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan)
1. Dunea duin & water, Plein van de Verenigde Naties 11, 2700 AT Zoetermeer, d.d. 9 januari 2014		
1.1	Reclamant ziet de ligging van hun transportleidingen graag geborgd in het bestemmingsplan door middel van het bestemmen van de leidingstroken (5 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleidingen en voor de rivierwatertransportleidingen 9 meter aan weerszijde van de leidingen), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden. Reclamant wijst erop dat in het ontwerp bestemming delen van de transportleiding al waren opgenomen maar niet de gehele leiding. Benadrukt wordt dat de genoemde strookbreedte van groot belang is. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Reclamant geeft aan dat binnen deze strookbreedte bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de aanwezige transportleidingen.	Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De leiding wordt in zijn geheel bestemd met daarbij een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Om in de toekomst, bij een mogelijke omlegging van de leiding, flexibel op de situatie in te kunnen spelen, wordt er wel een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Zo kan in de toekomst, met toestemming van de leidingbeheerder, de bestemming Leiding-Water alsnog komen te vervallen.
2. Provincie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag, d.d. 20 februari 2014		
2.1	Reclamant geeft aan dat de provincie in het kader van het vooroverleg heeft aangegeven op welk punt het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang ten aanzien van detailhandel. Reclamant is van mening dat deze reactie onvoldoende heeft geleid tot aanpassing van het plan op genoemd punt. De zienswijze heeft betrekking op de 300 m2 detailhandel in het stationsgebied. Ter motivering merkt reclamant het volgende op:	Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt opgenomen dat kleinschalige detailhandel is toegestaan tot 200 m2. Wel wordt in de regels een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om meer m2 detailhandel toe te staan, mits dit past binnen de regels van de provinciale Verordening. Met deze binnenplanse afwijking wordt voorgesorteerd op een mogelijke versoepeling van het provinciale beleid en de regels.

	In artikel 9, lid 1 van de Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden die gelegen zijn buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aanwijst die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Onder lid 2 van artikel 9 zijn een aantal uitzonderingen hierop opgenomen; onder e wordt kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt tot een bruto vloeroppervlak (bvo) van 200 m². Reclamant verwijst naar de reactie van de gemeente Zoetermeer op haar vooroverlegreactie, waarin de gemeente stelt dat de Verordening Ruimte de ruimte biedt voor meer dan 200 m. Reclamant geeft aan dat niet juist is, aangezien deze 200 m geldt per bestemmingsplangebied. Reclamant verzoekt het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.	
2.2	Reclamant geeft aan dat de provincie Zuid-Holland op dit moment werkt aan een herziening van haar ruimtelijk beleid. Direct na vaststelling en publicatie van het provinciaal ruimtelijk beleid zullen alle vast te stellen bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen. Reclamant adviseert dan ook om dit in overweging te nemen bij de vervolgpcedure van dit bestemmingsplan.	In de Verordening Ruimte is een overgangsbepaling opgenomen voor bestemmingsplannen die in ontwerp ter visie zijn gelegd vóór de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 2014. Deze bestemmingsplannen kunnen afwijken van de Verordening Ruimte 2014, mits ze in overeenstemming zijn met de provinciale verordening die op dat moment van kracht was. Het bestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 2014 in ontwerp ter visie gelegd. Het bestemmingsplan valt daarmee onder de overgangsbepaling zoals opgenomen in artikel 3.5 lid 1 van de Verordening Ruimte. Dit betekent o.m. dat het voorziene kantoorprogramma getoetst kan/mag worden aan de voorgaande provinciale verordening. Daarin is het plangebied nog aangeduid als kantoorontwikkelingslocatie. Hierbij geldt wel dat één en ander past binnen een regionale nieuwbouw-behoefteraming (regionale kantorenstrategie), welke aanvaard is/wordt door gedeputeerde staten. Het kantoorprogramma binnen de Boerhaavelaan is reeds opgenomen in de regionaal afgestemde 'Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020. Vanuit de Metropoolregio Rotterdam –Den Haag (MRDH) is op dit moment echter een nieuwe (geactualiseerde) regionale

		kantorenstrategie in voorbereiding. Daarbij wordt ook ingezet op het kantoorprogramma, zoals opgenomen binnen het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. Het kantoorprogramma binnen dit bestemmingsplan omvat overigens een aanzienlijke reductie van het aantal m2 bvo kantoren ten opzicht van het huidige geldende bestemmingsplan Afrikaweg e.o. (een reductie van minimaal 60.000m2 bvo kantoren).
3. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedesweg 1, 2300 AD Leiden, d.d. 31 januari 2014		
3.1	Reclamant geeft aan dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn en dat haar opmerkingen uit het vooroverleg naar tevredenheid zijn verwerkt in het plan, waardoor er geen aanleiding is tot het indien van een zienswijze. Reclamant wijst erop dat onderdelen van het plan mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur. De vergunningenprocedure en -doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets.	Hiervan wordt kennisgenomen. Via het reguliere overleg zal het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen binnen het plangebied en waar nodig daarover ook afstemming plaatsvinden.
4. KPN NETCO Access, Postbus 3053, 3800 DB Amersfoort, d.d. 15 januari 2014		
4.1	KPN geeft aan dat er verschillende kabels langs de Boerhaavelaan en op de hoek van de Van Leeuwenhoeklaan liggen. Het betreffen circa 17 kabels. Ook ligt er de nodige infrastructuur voor de bestaande kantoren. Verzocht wordt om rekening te houden met deze tracés.	Initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling van het gebied, Breevast B.V, heeft contact gezocht met KPN naar aanleiding van deze zienswijze en een gesprek gehad over de ondergrondse infrastructuur van KPN. Naar aanleiding van dit gesprek heeft KPN per mail van 28 februari 2014 laten weten dat de gevolgen voor de KPN-kabels bekend zijn. Er bestaat geen bezwaar tegen de plannen en KPN verzoekt om ook in het vervolg aandacht te besteden aan de KPN-kabels. Wij zeggen toe in de toekomst, in het bijzonder bij de voorbereiding en de uitvoering, rekening te houden met de belangen van KPN en zo nodig, KPN te betrekken bij de uitvoering.
5.		
5.1	Reclamant is sinds oktober 2013 eigenaar van een appartement op de 19^e etage van de woontoren 'de Blankaard' aan de Dunantstraat en maakt bezwaar tegen de positionering en hoogte van de woontoren (ten opzichte van de bestaande	Vooropgesteld wordt dat de exacte positionering, hoogte en vormgeving van een toekomstig gebouw op de hoek van de Boerhaavelaan en Van Stolberglaan nog niet is bepaald. Het bestemmingsplan maakt namelijk meerdere varianten

	woontoren de Blankaard) die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt op de hoek van de Boerhaavelaan en Van Stolberglaan. Reclamant is van mening dat geen rekening is gehouden met het effect van de toren op de woonbeleving van de bestaande bebouwing. Reclamant stelt dat hierdoor - het directe uitzicht vanuit het appartement zeer wordt aangetast, aangezien de beoogde toren praktisch voor de Blankaard staat (en voor een vleugel van de Stadhoudersring Noorderbosch flat. Reclamant geeft aan dat in Zoetermeer wel meer sprake is van geclusterde hoogbouw woongebouwen, zoals in Palenstein en Centrum West en dat bij deze gebouwen veelal rekening is gehouden met het directe uitzicht naar buiten vanuit de woonkamer. - de directe zichtlijn vanuit het appartement richting Delft, Balijbos etc. verdwijnt; - de avondzon voor een behoorlijk deel wordt weggenomen gedurende bepaalde maanden in de winter. Reclamant wijst in dit verband op de uitgevoerde bezonningsstudie, waaruit blijkt dat de plaatsing van de woontoren recht tegenover de Blankaard een bovengemiddeld nadelig effect heeft.	mogelijk. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de 19e verdieping van de Blankaard zal inderdaad veranderen. Naar aanleiding van de zienswijze en de extra informatie- en participatiebijeenkomsten is in overleg met de initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling, Breevast B.V, de mogelijkheid onderzocht voor verlaging van het hoogteaccent op de hoek van de Boerhaavelaan en Van Stolberglaan. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van dit hoogteaccent van 60 meter naar 42 meter. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De beoogde woontoren staat op een afstand van minimaal 70 meter van de Blankaard. Door deze afstand is het mogelijk om nog langs alle kanten van de beoogde woontoren te kijken. Om de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woontoren nog verder te vergroten is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. Het maatvoeringsvlak (met een maximum hoogte van 42 meter) zal op de plankaart circa 15 meter naar het westen worden verschoven. Hierdoor bedraagt de minimale afstand tussen de Blankaard en de nieuwe woontoren circa 85 meter. Concreet betekent dit dat de woontoren verder van de Boerhaavelaan en de Blankaard moet worden gerealiseerd, waardoor onder andere het uitzicht minder wordt aangetast. Daarnaast is als extra waarborg in de regels opgenomen dat de footprint van het gebouw niet meer mag bedragen dan 900 m². Hiermee wordt massaliteit voorkomen. De ingediende zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bovengenoemde aanpassingen zorgen ervoor dat een groot deel van het huidige uitzicht vanuit de woning van reclamant niet verloren en is er geen sprake van een onaanvaardbare wijziging van het uitzicht Om de effecten van de voorziene ontwikkelingen op de bestaande bebouwing te kunnen inschatten, zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld de bezonningsstudie en een inventarisatie naar het windklimaat. De effecten voor de bestaande bebouwing worden aan de hand van de verschillende onderzoeken
--	---	---

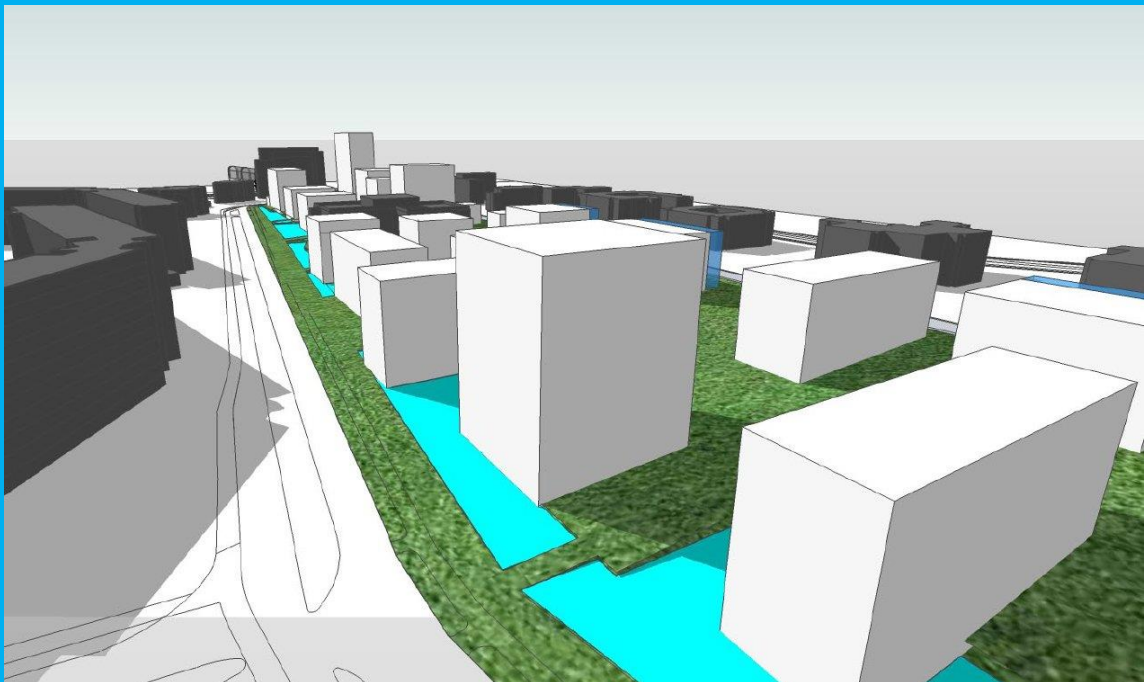
		aanvaardbaar geacht. b. In de kijkrichting van de beoogde woontoren zal het uitzicht veranderen. Maar zoals reeds eerder opgemerkt, kan er aan beide zijden langs de beoogde woontoren worden gekeken, waardoor een groot deel van het huidige uitzicht wordt behouden. Daarnaast zijn de regels in het bestemmingsplan op drie manieren aangescherpt. De maximum bouwhoogte is verlaagd naar 42 meter, het maatvoeringsvlak is circa 15 meter naar achteren verschoven en er is een maximale footprint van het gebouw vastgelegd. c. Er is in het kader van het bestemmingsplan een gedetailleerde bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in een aantal maanden gedurende een korte periode de voorziene nieuwe bebouwing schaduw zal veroorzaken op een deel van woontoren "de Blankaard". In maart/september vallen de onderste bouwlagen gedurende circa 1 ½ uur in de schaduw van de woontoren. Hierbij moet niet vergeten worden dat de aanwezige bomen op dit moment ook al voor schaduw zorgen voor de onderste bouwlagen. Voor de 19^e verdieping geldt dat er geen schaduw ontstaat ten gevolge van de beoogde nieuwbouw (zie hiervoor het bezonnings-onderzoek). Verder kunnen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nadere bezonningsstudies worden gevraagd en uitgevoerd. Daartoe wordt in het bestemmingsplan een artikel (regel) opgenomen, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ter voorkoming van onaanvaardbare schaduwwerking, overeenkomstig de TNO-norm die hiervoor geldt. De TNO-norm houdt in dat er minimaal 2 uur zon per dag, niet aansluitend vereist, in de periode 19 februari tot en met 21 oktober op de bebouwing aanwezig is. De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.2	Reclamant is van mening dat de opmerking in paragraaf 4.3.3 van de plantoelichting, waarin staat dat bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk worden gerespecteerd, absoluut niet van toepassing is op de Blankaard	De zichtlijnen waar in de plantoelichting op wordt gedoeld, zijn de zichtlijnen door het plangebied. Door de voorgeschreven paviljoenachtige structuur blijven er doorzichten door het plangebied bestaan. De zin uit de toelichting zal verduidelijkt

	(en Stadhoudersring flat Noorderbosch).	worden. De ingediende zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.3	Reclamant ervaart een groot gevoel van onrecht doordat bij de plannen op de Boerhaavelaan het woongenot van bestaande bebouwing moet wijken, om vervolgens de nieuwe bewoners in een eventueel nieuwe te realiseren woontoren een mooi uitzicht en bezonning te geven.	Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan komt niet 'uit de lucht vallen', maar kent een hele voorgeschiedenis. Sinds de jaren '70 gold er voor dit gebied het bestemmingsplan Kantorenstrook Driemanspolder-Meerzicht. Dit bestemmingsplan is opgevolgd door het bestemmingsplan Afrikaweg e.o. waarin de reeds bestaande bouwmogelijkheden zijn overgenomen. Conform het bestemmingsplan Afrikaweg e.o. kan de strook Boerhaavelaan voor 25% bebouwd worden en de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 25 en 30 meter. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid dat 10% van het bouwperceel een bouwhoogte heeft van maximaal 40 meter. Op basis van het geldende bestemmingsplan bestaan er dus al behoorlijke bouwmogelijkheden. In 2003 is de eigenaar van de gronden, Breevast B.V., gaan werken aan een nieuwe visie op het gebied en dit heeft geresulteerd in een Ontwikkelplan. Dit Ontwikkelplan is in 2007 aan omwonenden en de gemeenteraad voorgelegd. Naar aanleiding van dit participatietraject is toentertijd het Ontwikkelplan fors aangepast en is het aangepaste Ontwikkelplan eind 2010 aan de gemeenteraad en begin 2011 aan de omwonenden gepresenteerd. De aanpassingen betroffen onder andere het aanzienlijk reduceren van kantorenprogramma, het kleiner maken van de bouwblokken (de paviljoenachtige opzet), het meer openen van het gebied, ook langs de Boerhaavelaan met een waterpartij langs de Boerhaavelaan en meer doorzicht tussen de gebouwen en een groene invulling rondom de nieuwe bebouwing. Ook zijn de hoogteaccenten/woontorens verschoven. In 2013 is nogmaals aan iedereen de mogelijkheid geboden om te reageren op het Ontwikkelplan. Het (ontwerp)bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan en het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan bevatten de vertaling van het Ontwikkelplan en zijn de juridische basis om in de toekomst omgevingsvergunningen te verlenen. Met dit bestemmingsplan is een afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden, de belangen van de eigenaar van de gronden en de belangen van de

		stad om dit gebied te ontwikkelen en een toegevoegde waarde te geven voor de stad. Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de bezonning en het uitzicht van de omwonenden. Zoals reeds blijkt onder de beantwoording van 5.1 wordt de bezonning van reclamant niet aangetast en verandert het uitzicht, maar is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Ook bevat het bestemmingsplan nog extra waarborgen om bij de concrete planontwikkeling nog bij te kunnen sturen op onder andere de onderwerpen lengte van de bebouwing en het voorkomen van schaduwwerking (zie hiervoor artikel 5.3 van de regels).
5.4	Reclamant geeft aan minder moeite te hebben met de andere woontoren die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, midden in het plangebied bij het gebouw Terra Nova, aangezien deze aan de zijkant van de Blankaard staat waar in ieder geval geen huiskamers op uitkijken en het weidse uitzicht van de woningen uitkijkend op het zuidwesten intact blijft.	Hiervan wordt kennisgenomen. Wel zijn in overleg met de initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling, Breevast B.V, de mogelijkheden voor verlaging van het hoogteaccent nabij het gebouw van Terra Nova nader bekeken. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van dit hoogteaccent van 62 meter naar 52 meter. Ook het maatvoeringsvlak (met een maximum hoogte van 52 meter) zal op de plankaart circa 15 meter naar het westen worden verschoven.
5.5	Reclamant geeft aan dat hij in augustus 2013 (voor de aankoop van zijn woning) de balie van het gemeentehuis heeft bezocht voor het opvragen van meer informatie over het bestemmingsplan. Reclamant vindt het kwalijk dat hem op dat moment niets verteld is over het beoogde nieuwe bestemmingsplan met een gecombineerde kantoor- en woonfunctie en de ontwikkelingen die hierover gaande zijn. Reclamant stelt dat nu blijkt dat hem het conserverende bestemmingsplan is gepresenteerd en hem verteld is dat het gebied een kantoorfunctie heeft tot maximaal 30 meter hoogte. Reclamant heeft het gevoel dat hij nu door gepresenteerde plannen bedrogen uitkomt.	Op meerdere manieren zijn de plannen voor de Boerhaavelaan kenbaar gemaakt. Zo is er onder andere informatie te vinden op de website van de gemeente Zoetermeer, van Breevast en van Re-Shape Properties. Ook zijn er de afgelopen jaren verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Dit neemt niet weg dat het inderdaad kwalijk is dat u de informatie over de gewijzigde plannen voor de Boerhaavelaan niet heeft gehoord tijdens uw afspraak in het gemeentehuis. Daarvoor bieden wij onze excuses aan. De verkeerde voorlichting geeft op zichzelf echter geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het proces van het bestemmingsplan is zorgvuldig gevoerd en in de belangenafweging wordt ook rekening gehouden met de belangen van onder andere de bewoners van de Blankaard.
5.6	Reclamant stelt dat voor hem een nachtmerriescenario waarheid dreigt te worden tenzij de gemeente de plannen voor de hoogbouw herzielt. Reclamant vraagt in dat verband: a. waarom er in het gebied nog hoogbouw moet bijkomen aangezien in Driemanspolder en Meerzicht al zoveel hoogbouw staat; b. Waarom er geen groter parkje wordt gemaakt op de plek voor de	Het thans voorliggende plan voor de Boerhaavelaan is een integraal plan. Dat betekent dat bij het opstellen van de plannen rekening is gehouden met een kwalitatief goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling, het gewenste programma aan kantoren, woningen en voorzieningen, de aansluiting op de omgeving, de gevolgen voor de omgeving en tenslotte de financiële haalbaarheid. Tijdens het planproces is bovendien een

	Blankaard / Noorderbosch; c. Als er toch een woningbouw gerealiseerd moet worden dan laagbouw; d. Als er dan toch een woongebouw neergezet moet worden op de kruising Boerhaavelaan / Van Stolberglaan dan een gebouw dat aanmerkelijk lager is; e. Als er per se hoogbouw moet komen dan op de locatie naast Terra Nova, omdat daar geen huiskamers van de Blankaard op uitkijken en het weidse uitzicht van Rotterdam naar Den Haag bewaard blijft. f. Reclamant stelt dat een toren op die locatie ook minder effect heeft op bezonning op de bestaande bebouwing.	aantal wijzigingen aangebracht naar aanleiding van reacties van omwonenden. Het stedenbouwkundig principe van het plan is paviljoenachtige bebouwing in een glooiend landschapspark. Er zijn een drietal hoogte-accnten in de vorm van torens op de belangrijkste zichtlijnen vanuit de omgeving. Door deze opzet heeft het plan een open karakter (met veel doorzicht vanuit de omgeving) en is toch een stedelijk karakter met voldoende programma mogelijk. Het plan op onderdelen wijzigen kan ervoor zorgen dat de samenhang uit het integrale plan verdwijnt en dat de haalbaarheid van het plan in het geding komt. a. het gebied Boerhaavelaan leent zich bij uitstek voor een hoogstedelijke invulling, vanwege de ligging aan de A12 en tussen de stations. Bovendien blijkt uit verschillende woningbehoefte-onderzoeken (van de stadsregio Haaglanden) dat er vraag is naar stedelijke milieus en dat de vraag naar suburbaan, grondgebonden woningen terugloopt. Wel zijn in overleg met de initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling, Breevast B.V, de beoogde hoogteaccent in het gebied nader bekeken. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van de twee hoogteaccnten in het middengebied en de hoogteaccnten in het uiterste zuidelijk deel van het plangebied. Ook is de maximum hoogte van een groot deel van de beoogde bebouwing langs de Boerhaavelaan verlaagd van 30 cq. 35 meter naar 26 meter. b. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het percentage aan onbebouwde gronden groter dient te zijn dan het percentage aan bebouwde gronden inclusief bestrating. Dit betekent dat het groen en water (onbebouwde gronden) het karakter zullen bepalen van deze ontwikkeling en dominant zullen zijn in het landschap. Een groter parkje voegt dus niets toe, want het hele gebied wordt al ingericht als een parkachtig landschap. Het beeldkwaliteitsplan bevat hiervan duidelijke verbeeldingen. c. zie hiervoor het antwoord bij 5.6 onder a. d. Zie hiervoor de inleidende tekst bij de beantwoording van 5.6. en de beantwoording onder 5.1a, 5.4 en 5.6a. e. Het drietal hoogte-accnten in de vorm van torens staat gepland op de belangrijkste zichtlijnen vanuit de omgeving. Wel zijn, zoals eerder
--	--	---

		beschreven, de maximum bouwhoogte en het maatvoeringsvlak van het woongebouw aangepast, waardoor de minimale afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woontoren wordt vergroot en is de maximale footprint van het gebouw vastgelegd. Daarnaast geldt voor elke locatie, dat er altijd appartementen zijn die uitkijken op die locatie, waardoor het uitzicht vanuit andere appartementen wordt beïnvloed. f. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de beperking van de bezonning op de Blankaard aanvaardbaar is. Voor de appartementen op de 19^e verdieping geldt dat er geen sprake is van minder bezonning. Zie hiervoor het bezonningsonderzoek. Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.7	Reclamant heeft ter illustratie foto's van het huidige uitzicht uit zijn woning meegeleverd en het uitzicht wanneer er een toren zou staan. Reclamant concludeert dat dit nogal een behoorlijk verschil is.	Het uitzicht vanuit de woning van reclamant zal inderdaad veranderen. De beoogde woontoren staat echter op een voldoende grote afstand. Ook is de maximum bouwhoogte verlaagd naar 42 meter. Hierdoor wordt het uitzicht niet in onredelijke mate belemmerd. Onderstaand is een illustratie ingevoegd waarbij een indruk kan worden verkregen van de gevolgen voor het uitzicht. De positie is genomen vanuit de woning van de indiener van de zienswijze met een 43 mm brandpuntsafstand (overeenkomend met het menselijk oog).



6.		
6.1	Reclamant wijst op de reeds aanwezige geluidoverlast ten gevolge van verkeer op de Boerhaavelaan en is van mening dat de ontwikkeling van het gebied leidt tot een verdere toename van verkeer en daarmee ook tot een verdere toename van de geluidoverlast op de gevel/balkon van zijn woning. Reclamant vindt een (verdere) toename van de geluidbelasting dan ook onaanvaardbaar.	In het kader van de ruimtelijke onderbouwing en de belangenafweging is ook onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de bestaande woningen. In het akoestisch onderzoek (bijlage 4) is in paragraaf 4.2 beschreven wat de gevolgen zijn voor onder andere de woningen aan de Stadhoudersring. Ter hoogte van de woning van reclamant (7^e bouwlaag, 6^e etage) blijkt dat de toename van de cumulatieve geluidbelasting in 2025 minder dan 1 dB bedraagt. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB voor zowel de autonome situatie als de situatie inclusief de ontwikkeling van het plan. Met de autonome situatie wordt de situatie bedoeld dat het nieuwe plan voor de Boerhaavelaan niet is ontwikkeld, maar er wel sprake is van autonome groei van het wegverkeer tot 2025. Een gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB in een stedelijke omgeving, gelegen in de omgeving van de hoofdwegenstructuur en de A12 is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Een toename van minder dan 1 dB zorgt niet voor een dusdanige verslechtering dat er sprake zou zijn van een slecht akoestisch klimaat.
6.2	Reclamant maakt bezwaar tegen de maximale hoogte van het bouwwerk, dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ter hoogte van de kruising Boerhaavelaan / J. van Stolberglaan. Reclamant uit in dat verband zijn zorgen over de schaduwwerking die hierdoor zal optreden op zijn gevel/balkon. En ook de invloed van de wind op zijn gevel/balkon.	In overleg met de initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling van het gebied, Breevast B.V, zijn de mogelijkheden voor verlaging van het hoogteaccent op de hoek van de Boerhaavelaan en Van Stolberglaan nader bekeken. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van dit hoogteaccent van 60 meter naar 42 meter. Uit de bezonningsstudie (bijlage 12 van het bestemmingsplan) blijkt dat alleen hoogzomer (21 juni) rond 20.00 uur schaduw valt op het noordelijke deel (ten noorden van de “knik”) van de flat aan de Stadhoudersring. Op de gevel of het balkon van reclamant wordt geen schaduw geworpen door de voorziene woontoren. De voorziene nieuwbouw zal een positief effect hebben op de windklimaat ter plaatse van de gevel/balkon van reclamant. De voorziene nieuwbouw vormt een obstructie voor de westelijke winden. Met andere woorden, met wind uit westelijke richting zal het minder hard waaien op de woonlagen, in vergelijking met de huidige situatie. Uitsluitend op maaiveldniveau zou hoogbouw binnen het plangebied lokaal een verslechtering kunnen veroorzaken van het windklimaat ter hoogte van de

		bestaande bebouwing. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan gebouwen, hoger dan 30 meter, in verband met eventuele windhinder. Dit betekent dat bij een concreet bouwplan hoger dan 30 meter de windhinder nader onderzocht moet worden en mogelijk ook maatregelen getroffen moeten worden.
6.3	Reclamant is verbaasd over het kantorenprogramma dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat gezien de huidige kantorenmarkt en de aanwezige leegstand daarbinnen er in de toekomst minder behoefte zal zijn aan m2 kantoren. Reclamant vreest dat er leegstand zal ontstaan in het gebied, hetgeen verpaupering in de hand werkt en zal leiden tot een waardedaling van de omgeving en daarmee van zijn woning. Reclamant maakt in dat verband bezwaar tegen de omvang van het kantorenprogramma dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.	Ondanks het huidige hoge leegstandspercentage is er altijd sprake van een kwalitatieve vraag naar kantoren die onvoldoende binnen de bestaande markt is op te vangen. De ligging van het gebied Boerhaavelaan aan de A12 en tussen station Zoetermeer en RandstadRailhalte Centrum-West biedt goede potenties voor nieuwe kantoorontwikkeling. Ook in de <i>Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020</i> is de zone aangeduid als kantoorversterkingsgebied, welke geschikt wordt geacht voor grootschalige (nieuwe) kantoorontwikkeling. De Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020 is gebaseerd op recente inzichten en verwachtingen voor de kantorenmarkt binnen de regio. Verder komt uit de <i>Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkeling</i> van het EIB nog een aanzienlijke nieuwbouwvraag aan kantoren in de regio Haaglanden naar voren. De ontwikkeling van de Boerhaavelaan biedt de mogelijkheid en kansen om nieuw kantoorprogramma toe te voegen, waarmee zowel aan de kwantitatieve als kwalitatieve vraag binnen de regio voldaan kan worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is de behoefte aan kantoren op basis van de Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020 en de verkenning van de kantorenmarkt in Zuid-Holland van het EIB verder onderbouwd, conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens geldt dat de realisatie van het kantorenprogramma sterk afhankelijk is van de marktopname voor kantoren. Aangezien ook de ontwikkelaar niet gebaat is bij een leegstand van de kantoren zal de bouw ervan veelal pas gestart worden wanneer er voldoende huurders of afzetmogelijkheden zijn. Bovendien voorziet het bestemmingsplan in een aanzienlijke reductie van het kantorenvolume in de zone Boerhaavelaan ten opzichte van hetgeen nu op grond van het geldende bestemmingsplan 'Afrikaweg e.o.' mogelijk is. Het draagt daarmee bij aan

		een vermindering van het geplande kantorenprogramma in de stad. Daarnaast is de uitvoeringsplanning gericht op realisatie gedurende een langere periode. Verder kan op voorhand niet gesteld worden dat leegstand van kantoorbebouwing per definitie verpaupering in de hand werkt en leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen. Mocht reclamant echter van mening zijn dat hij nadeel ondervindt van de voorgenomen planontwikkeling dan kan hij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek bij de gemeente indienen, welke door een onafhankelijk planschade adviesbureau zal worden beoordeeld.
6.4	Reclamant vreest dat in geval van de ontwikkeling van sociale huurwoningen in het gebied in combinatie met eventuele leegstand van kantoren er een verloedering van de buurt zal optreden. Reclamant is van mening dat dit zal leiden tot een waardedaling van zijn woning.	Er bestaat geen verplichting om in het projectgebied sociale huurwoningen te ontwikkelen. Indien er vraag is naar sociale huurwoningen is in het contract met de ontwikkelaar vastgelegd dat maximaal 30% van het programma ontwikkeld mag worden als sociale huurwoningen. Daarnaast kan niet op voorhand worden gesteld worden dat sociale huurwoningen en leegstand in kantoorbebouwing per definitie leidt tot verloedering in de wijk. Op dit moment ligt het projectgebied grotendeels braak, liggen er enkele parkeerterreinen en zijn de randen van het projectgebied omzoomd door bomen en struiken. Er is nu echter geen sprake van kwalitatief hoogwaardig groen. Extra bebouwing met extra parkeerplaatsen op maaiveld is mogelijk, waardoor het nu nog aanwezige groen zou kunnen verdwijnen. Met dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt beoogd om het gebied te upgraden, een kwaliteitsverbetering aan te brengen door onder andere een riante, beeldbepalende waterpartij te realiseren, het parkeren ondergronds te regelen, nieuwe bebouwing toe te voegen en minimaal 50% van de gronden in te richten als kwalitatief hoogwaardig groen. De bebouwing zal worden vormgegeven op een minder massieve manier dan bijvoorbeeld het huidige complex Terra Nova. Na realisatie van de ontwikkeling kan de wijk Driemanspolder in zijn geheel baat hebben bij deze kwaliteitsverbetering van de omgeving van de Boerhaavelaan. Daarbij kan overigens ook gedacht worden aan het creëren van meer draagvlak voor de voorzieningen in de wijk Driemanspolder.

6.5	Reclamant vreest voor sterke vermindering van het uitzicht vanaf zijn balkon.	Het uitzicht vanuit de bestaande bebouwing zal veranderen. Nu wordt er grotendeels uitgekeken op braakliggende terreinen, de parkeerterreinen en op de bestaande gebouwen IBM, Terra Nova en het datacenter. De braakliggende terreinen zijn grotendeels omzoomd door bomen en struiken. Door het toevoegen van bebouwing zal er sprake zijn van 'verstening'. Echter, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voorzien ook in een parkachtig landschap en veel groen. Het parkeren zal onder maaiveld plaatsvinden en het maaiveld houdt het groene karakter. De waterpartij aan de kant van de Boerhaavelaan zal bovendien worden versterkt. De geplande bebouwing staat op minimaal 45 meter van de flat aan de Stadhoudersring. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijze en de extra informatie- en participatiebijeenkomsten de maximum bouwhoogten van de nieuwe hoogteaccenten binnen het bestemmingsplan aangepast. De twee hoogteaccenten aan de Boerhaavelaan zijn verlaagd van maximaal 62 meter naar 52 meter en van maximaal 60 meter naar 42 meter. De hoogteaccenten ter hoogte van stationsplein (langs Afrikaweg en Boerhaavelaan) zijn verlaagd van maximaal 75 meter naar 65 meter en van maximaal 50 meter naar 35 meter en deels 9 meter. Verder is de maximum hoogte van een groot deel van de nieuwe bebouwing langs de Boerhaavelaan verlaagd van 30 cq. 35 meter naar 26 meter. Ook is de grens van de bouwvlakken langs de Boerhaavelaan t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan (en daarmee ook t.o.v. het geldende bestemmingsplan) circa 8 meter teruggelegd in westelijke richting (van de Boerhaavelaan af). Overigens geldt dat de bouwmogelijkheden op basis van de voorheen geldende bestemmingsplannen ook al behoorlijk waren (tot een maximale hoogte van 40 meter) en dat omwonenden altijd al rekening hebben moeten houden met minder uitzicht door de realisatie van hoogbouw.
7.		
7.1	Reclamant is van mening dat er te veel bebouwing is en zeer veel groen weg gaat. Ook de gemiddelde hoogte van de gebouwen is hoog en zeker de hoogte	Het bestemmingsplan voorziet in nagenoeg hetzelfde maximum aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak als nu al het geldende bestemmingsplan 'Afrikaweg e.o.' is

	accenten (torens). toegestaan. Het nieuwe plan voorziet juist in de ontwikkeling van nieuw programma in parkachtige setting waar veel ruimte en aandacht is voor groen en water. Om de kwaliteit van dit gebied te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin ondermeer eisen en randvoorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van het groen en de positionering, uitstraling en massa van bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 35% en in de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat het percentage aan onbebouwde gronden groter dient te zijn dan het percentage aan bebouwde gronden inclusief bestrating. Dit betekent dat het groen (onbebouwde gronden) het karakter zal bepalen van deze ontwikkeling en dominant zal zijn in het landschap. Conform het bestemmingsplan Afrikaweg e.o. kan de strook Boerhaavelaan voor 25% bebouwd worden en de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 25 en 30 meter. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid dat 10% van het bouwperceel een bouwhoogte heeft van maximaal 40 meter. Het ontwerp bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan maakte een maximale bouwhoogte variërend van 30 tot 45 meter mogelijk, met uitzondering van een drietal hoogteaccenten. De maximum bouwhoogte van deze drie hoogteaccenten is naar aanleiding van de zienswijze en de extra informatie- en participatiebijeenkomsten aangepast (zie beantwoording onder 6.5), naar respectievelijk 52 en 42 meter (twee gebouwen aan de Boerhaavelaan), en 65 meter (gebouw aan de Afrikaweg, ter hoogte van stationsplein). Verder is de maximum bouwhoogte langs een groot deel van de Boerhaavelaan verlaagd van 30 cq. 35 meter naar 26 meter en is een deel van de bebouwing aan het stationsplein (tegenover bebouwing Kinderen van Versteegplein) gemaximeerd op 9 meter. Bij het meten van de op de verbeelding afgebeelde bouwhoogten geldt overigens dat gerekend wordt vanaf het peil ter hoogte van de kruising Boerhaavelaan - Van Stolbergenlaan. Hiervoor is gekozen omdat het toekomstig maaiveld binnen het plangebied omhoog loopt richting de Afrikaweg. De verhoging van het maaiveld is dus inbegrepen in de in het
--	--

		bestemmingsplan aangegeven bouwhoogte. Met uitzondering van de drie hoogteaccenten, is de gemiddelde bouwhoogte nagenoeg gelijk aan de regeling die al sinds begin jaren '70 geldt.
8.		
8.1	Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Reclamanten stellen dat volgens het onlangs geactualiseerde beleid van de gemeenteraad voorrang wordt gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad door modernisering en sanering. Reclamanten geven aan dat de omvang van het aantal daarvoor in aanmerking komende woningen en de gemeten leegstand doen twijfelen aan nut en noodzaak van het voorgenomen project aan de Boerhaavelaan.	De voorgestane ontwikkeling aan de Boerhaavelaan past binnen de in 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Zoetermeer, als ook binnen het door het Stadsgewest Haaglanden met de provincie Zuid-Holland overeengekomen Regionale Woningbouwprogramma (Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 2014). Uit het Woononderzoek van Haaglanden en het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland blijkt dat tot 2030 er in de regio Haaglanden een tekort aan woningen bestaat. Het is het beleid van alle overheden om te kiezen voor binnenstedelijke ontwikkeling (inbreiding) in plaats van nieuwe uitleglocaties aan de randen van de stad. De ontwikkeling van de Boerhaavelaan voldoet hier aan. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het beleid wat onder andere door de gemeenteraad is vastgesteld.
8.2	Reclamanten stellen dat verdere verdichting van de wijk leidt tot afname van de woonkwaliteit in de wijk Driemanspolder en daarmee tot een vergrote kans op sociale achteruitgang.	Zie hiervoor de beantwoording onder 6.4. Na realisatie van de ontwikkeling kan de wijk Driemanspolder in zijn geheel baat hebben bij deze kwaliteitsverbetering. Een sociale achteruitgang wordt niet verwacht. Overigens zorgen nieuwe woningen/bewoners ook voor meer draagkracht voor de bestaande voorzieningen in de wijk Driemanspolder. Omdat de trend is dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens ontstaan, zijn er ook meer woningen nodig om het aantal bewoners op peil te houden, waardoor er voldoende draagvlak voor de voorzieningen blijft bestaan.
8.3	Het is voor reclamanten niet duidelijk of een wijziging van de nu geldende maximale bouwhoogte formeel voor de gehele strook zal gelden.	De maximale bouwhoogte binnen het plangebied varieert. Op de verbeelding (plankaart) is exact aangegeven waar tot welke hoogte mag worden gebouwd. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan maakt, voor wat betreft de te ontwikkelen gebieden, gebouwen mogelijk met een maximale bouwhoogte variërend van 26 tot 35 meter, met uitzondering van een drietal hoogteaccenten. Deze drie hoogteaccenten hebben, ten opzichte van vanaf de hoogste hoogte van maaiveld ter plaatse, een maximale bouwhoogte van 52 en 42 meter

		(twee gebouwen aan de Boerhaavelaan), en 65 meter (gebouw aan de Afrikaweg, ter hoogte van stationsplein). Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 6.5. en 7.1. Verder is de bouwhoogte van een deel van de bebouwing aan het stationsplein (tegenover bebouwing Kinderen van Versteegplein) gemaximeerd op 9 meter. De maximale bouwhoogte van de bestaande bebouwing (Terra Nova aan de Boerhaavelaan 3-7 en het gebouw aan de Boerhaavelaan 11) zijn overgenomen conform de feitelijke situatie. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 4.3.1 van de plantoelichting verduidelijkt voor wat betreft de beschrijving van de variatie in bouwhoogte en de wijze van meten van de bouwhoogte van gebouwen.
8.4	Reclamanten stellen dat na voltooiing van (een der fasen) van het bouwproject het risico van permanente overlast ontstaat. Daarbij wordt gedacht aan; - toenemende verkeersstromen; - parkeeroverlast door bezoekers en werknemers; - de fijnstofbelasting; - de bezonning per bouwkael; - en de verandering in het windcirculatie patroon. Reclamanten geven aan dat het de huidige wijkbewoners tijdens de voorlichtingsbijeenkomst duidelijk is geworden dat bij deze aspecten onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen.	- Er zal inderdaad sprake zijn van meer verkeer, wanneer een deel van projectgebied is ontwikkeld. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van het project. Uit het onderzoek komt naar voren dat de planontwikkeling conform het bestemmingsplan bij een omvang van minder dan 80.000m² bvo aan programma niet zal leiden tot noodzakelijke infrastructurele aanpassingen aan de interne wegenstructuur van Zoetermeer. Indien meer dan 80.000 m² bvo van de planologische capaciteit benut gaat worden zullen verschillende infrastructurele maatregelen genomen moeten worden. Door het uitvoeren van deze maatregelen zal de capaciteit van kruisingen/omliggende wegen worden vergroot, waardoor de onderliggende wegenstructuur geschikt is om het extra verkeer op te vangen en te verwerken. Hierdoor wordt voorkomen dat er overlast gaat ontstaan voor het verkeer of voor de omwonenden. Overigens zouden deze verkeersmaatregelen ook nodig zijn geweest, indien er alleen kantoorontwikkeling had plaatsgevonden op basis van het nu geldende bestemmingsplan Afrikaweg e.o. - In de parkeernorm, waar concrete bouwplannen aan worden getoetst, wordt ook rekening gehouden met bezoekersparkeren en het parkeren

		van werknemers. Het parkeren wordt ondergronds opgelost. Voor de omgeving wordt dan ook geen parkeeroverlast verwacht. c. Fijnstof heeft betrekking op luchtkwaliteit, waarbij een bestemmingsplan wordt getoetst aan de eisen die hiervoor gesteld zijn in de Wet milieubeheer. Indien voldaan wordt aan de eisen uit de Wet milieubeheer is een bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. De kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (=NSL). Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De maatregelen moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden. De ontwikkeling van de Boerhaavelaan is opgenomen in het NSL. In combinatie met de omschreven maatregelen, zowel rijks- als lokale maatregelen, kan de ontwikkeling doorgang vinden en is het mogelijk om het bestemmingsplan vast te stellen. d. In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij op 143 momenten is onderzocht wat de gevolgen zijn van de bebouwing op de bezonning voor de bestaande bebouwing. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat in een aantal maanden, gedurende een korte periode, de voorziene bebouwing schaduw zal veroorzaken op delen van een aantal van de gebouwen ten oosten van het plangebied. De studie maakt inzichtelijk dat er in alle berekende gevallen wordt voldaan aan de zogenaamde TNO norm (deze norm schrijft voor dat er minimaal twee uur zon per dag, niet aansluitend vereist, in de periode 19 februari tot en met 21 oktober op de bebouwing aanwezig is). Daarbij geldt overigens dat, hoe hoger men woont, hoe minder er sprake zal zijn van schaduw. De laagste verdiepingen hebben in de huidige situatie ook al schaduw van de bestaande bebouwing en beplanting. Verder is door het verlagen van de maximum bouwhoogten (zoals onder 8.3 is toegelicht) het aantal woningen
--	--	---

		dat (enige) schaduwwerking ondervindt aanzienlijk afgenomen. In het bestemmingsplan zijn daarnaast mogelijkheden opgenomen om, naar aanleiding van een concreet bouwplan, extra eisen te stellen met betrekking tot bezonning. Dit betekent dat er voorwaarden kunnen worden gesteld aan de situering van gebouwen om in een concrete situatie onevenredige schaduwwerking te voorkomen. Dit wordt getoetst aan een TNO-norm. e. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar het te verwachten windklimaat op basis van het ontwikkelplan en een beperkte uitwerking van één van de deelgebieden. Daaruit blijkt dat er op verschillende locaties en hoogten binnen het plangebied (dus niet ter hoogte van de bestaande bebouwing) met name rondom gebouwen met een hoogte van meer dan 30 meter vanuit windtechnisch oogpunt een aandachtsgebied zijn. Middels maatregelen in het nadere ontwerp kan het windklimaat binnen het plangebied aanzienlijk verbeterd worden. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan gebouwen, hoger dan 30 meter, in verband met eventuele windhinder. Dit betekent dat bij een concreet bouwplan hoger dan 30 meter de windhinder nader onderzocht moet worden en mogelijk ook maatregelen getroffen moeten worden. Buiten het plangebied zal de invulling van het plangebied met name positieve effecten hebben op het windklimaat. Uitsluitend op maaiveldniveau zouden lokaal verslechtingen van het windklimaat kunnen optreden. Dit is uitsluitend te onderzoeken op basis van een concreet bouwplan. Op de hoogte van de balkons van omliggende bestaande woongebouwen zal er door de invulling van het plangebied uitsluitend sprake zijn van verbetering van het windklimaat, doordat de nieuwe bebouwing zal fungeren als blokkade voor de westenwinden. De zienswijze heeft geleid tot een verdere uitbreiding van het bezonningsonderzoek.
8.5	Reclamanten stellen dat het onvoldoende rekening houden met hun belangen bijvoorbeeld blijkt uit; a. Het gebruik van achterhaalde fijnstofmetingen die dateren van voor	a. Zoals blijkt uit de beantwoording onder 8.4 is het programma voor de Boerhaavelaan opgenomen in het NSL. Er zijn derhalve geen berekeningen of metingen nodig. Deze zijn dan ook niet

	de capaciteitsvergroting van de A12; b. De bezonningsstudie waarvan de bewoners geconstateerd hebben dat meeturen en –dagen speciaal geselecteerd waren om de uitkomst te beïnvloeden; c. Het hanteren van een windvlaagstudie die geen rekening houdt met de bestaande gebouwen. In verband met laatstgenoemde punt wordt door reclamanten gesteld dat de introductie van nieuwe gevels zorgt voor een wijziging in het stromingspatroon in de bestaande bouw. Dit stromingsprofiel is het resultaat van een zorgvuldig windtunnelonderzoek dat bij de bouw van de wijk werd uitgevoerd in samenwerking met vertegenwoordigers van de toen in oprichting zijnde bewonerscommissie.	opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. b. Er is een gedetailleerde bezonningsstudie uitgevoerd waarin voor 12 maanden van het jaar en voor verschillende momenten op de dag (tussen zonsopgang en zonsondergang) de schaduwwerking in beeld is gebracht. In totaal gaat het om 143 verschillende berekeningen, waardoor een goed beeld ontstaat van mogelijke schaduweffecten. Van beïnvloeding is geen sprake. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze bij 5.1 onder c en 8.4. c. Een windtunnelonderzoek uit het verleden is bij de gemeente niet bekend. Er is nu een inventarisatie uitgevoerd naar het te verwachten windklimaat binnen het plangebied waarbij rekening is gehouden met bestaande gebouwen die rondom het plangebied zijn gelegen. Uit dit onderzoek blijkt dat er op verschillende locaties en hoogten binnen het plangebied aandacht moet zijn voor mogelijke windhinder (dat geldt dus niet ter hoogte van de bestaande bebouwing). Daarom is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan gebouwen, hoger dan 30 meter, in verband met eventuele windhinder. Dit betekent dat bij een concreet bouwplan hoger dan 30 meter de windhinder nader onderzocht moet worden en mogelijk ook maatregelen getroffen moeten worden. Buiten het plangebied zal de invulling van het plangebied overwegend een positieve effect hebben op het windklimaat. Alleen op maaiveldniveau zouden lokaal verslechtingen van het windklimaat kunnen optreden. Dit is uitsluitend te onderzoeken (inclusief mogelijke maatregelen) op basis van een concreet bouwplan. Op de hoogte van de balkons van omliggende bestaande woongebouwen zal er door de invulling van het plangebied uitsluitend sprake zijn van verbetering van het windklimaat, doordat de nieuwe bebouwing zal fungeren als blokkade voor de westenwinden.
8.6	Reclamanten vinden het opvallend dat het binnenterrein als een groenstrook wordt gepresenteerd, terwijl het daarvoor beschikbare oppervlak praktisch te verwaarlozen is. Reclamanten stelt dat de	In het bestemmingsplan is opgenomen dat de onbebouwde oppervlakte groter dient te zijn dan het percentage aan bebouwde gronden inclusief bestrating. Het groen zal dominant zijn binnen de ontwikkeling.

	bewoners hier een centraal park missen.	Bovendien zal de hele ontwikkeling een parkachtige uitstraling krijgen. De gebouwen zullen, zagezegd, gezet worden in een park. Verbeeldingen hiervan zijn te vinden in het beeldkwaliteitsplan.
8.7	Reclamanten stellen dat de locatie van de thans voorgenomen hoogbouw berust op overwegingen van landschapsarchitectuur. Men geeft aan dat de huidige bewoners vinden dat het positieve beeld dat mogelijk uitgaat van deze architectonische opstelling op bezoekers die via de Afrikaweg Zoetermeer binnenkomen, niet zwaarder mag wegen dan de directe belangen van de bewoners.	Bij het bepalen van de locatie van de voorgenomen hoogbouw in het plan is rekening gehouden met zowel een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde inrichting van het gebied als met de effecten van de nieuwe bebouwing op de omgeving. Het plan zoals ontwikkeld en nu geborgd in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zorgt voor een algehele kwaliteitsverbetering van het gebied tussen het station en Centrum-West, zeker in vergelijking tot de huidige situatie. Bovendien zijn de huidige plannen tot stand gekomen na een participatietraject met omwonenden. Tijdens dit traject zijn de plannen ingrijpend aangepast ten gunste van de omwonenden. Zie voor een omschrijving van dit traject de beantwoording onder 5.3.