

Nota van beantwoording vooroverleg-,
samenpraakreacties en ambtelijke
aanpassingen
voorontwerpbestemmingsplan Partiële
herziening Palenstein, Van
Duvenvoordepad

1. Inleiding

Op 19 april 2018 is het voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, Van Duvenvoordepad aan het Hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden in het kader van het vooroverleg. Aan het Hoogheemraadschap is gevraagd om te reageren op deze versie van het bestemmingsplan. De ingediende reactie en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 van deze nota.

Op 19 april 2018 is tevens een formulier van de provincie Zuid-Holland ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de ingevulde antwoorden blijkt dat het bestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, Van Duvenvoordepad niet aan de provincie hoeft te worden toegezonden.

Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Palenstein, Van Duvenvoordepad en besloten het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 4 weken ter inzage te leggen voor samenspraakreacties.

Met ingang van 30 maart 2018 kon gedurende een periode van 4 weken een samenspraakreactie worden ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is op 12 april 2018 een inloopavond georganiseerd waarbij belangstellenden de gelegenheid hadden om de plannen te bekijken en medewerkers van de gemeente vragen te stellen. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeentebled en het Streekblad van 29 maart 2018. Er is tevens een publicatie op de website van de gemeente Zoetermeer geplaatst en een brief aan omwonenden gezonden. De ingediende samenspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van deze nota.

In hoofdstuk 4 zijn alle (ambtelijke) aanpassingen opgesomd die na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 19 april 2018 aan het Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd met het verzoek om te reageren in het kader van het vooroverleg. Op 9 mei 2018 heeft het Hoogheemraadschap daar middels een brief op gereageerd.

	INHOUD VOOROVERLEGREACTIE	BEANTWOORDING
Reactie 1 Hoogheemraadschap van Rijnland		
1.1	Het plangebied ligt in een kwelgevoelig gebied. Graven binnen kwelgevoelig gebied is toegestaan wanneer het graven plaatsvindt tot max. 1,5 meter onder het maaiveld. Voor graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter dient een maatwerkbeschikking aangevraagd te worden.	Naar aanleiding van deze opmerking is in het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 5.5 opgenomen dat bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter een maatwerkbeschikking dient te worden aangevraagd.
1.2	Het Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt om in het vervolgtraject van het plan betrokken te worden en op de hoogte te worden gehouden.	Wij zullen het Hoogheemraadschap van Rijnland bij het vervolgtraject van het plan betrekken.
1.3	Op de klimaatkaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven dat er rond het Van Duvenvoordepad kans is op wateroverlast bij extreme buien. Door klimaat-adaptief te bouwen kunnen problemen, zoals wateroverlast bij extreme buien, worden voorkomen.	Deze opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De opmerking zal worden betrokken in het verdere proces met betrekking tot de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.
1.4	Bij het bouwen van de woningen is er sprake van een toename van het verhard oppervlak. Wanneer er bij de toename van verharding sprake is van versnelde afvoer naar riool of sloot dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem en moet binnen het peilvak vallen waarin de extra verharding wordt aangebracht.	De verhardingstoename als gevolg van de ontwikkelingen in het onderhavige bestemmingsplan is reeds meegenomen bij de berekening van de verhardingstoename als gevolg van de herstructurering van de wijk Palenstein. De plannen voor de herstructurering van de wijk Palenstein en daarbij het veranderende watersysteem zijn besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met de plannen en de wijze waarop de verhardingstoename als gevolg van de ontwikkelingen wordt gecompenseerd. In totaal neemt het verharde oppervlak toe met 14.348 m². Volgens de norm van het Hoogheemraadschap is hiervoor een compensatie vereist van 15%, dus

		maximaal 2.152 m². Bij de herstructurering van (een deel van) de wijk Palenstein wordt in het te herontwikkelen gebied 3.728 m² aan extra water aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste watercompensatie. Er is derhalve reeds voldoende in de watercompensatie voor deze partiële herziening voorzien.
--	--	--

3. Samenvatting en beantwoording samenspraakreacties

Er zijn geen schriftelijke samenspraakreacties ingediend. Wel zijn er tijdens de inloopavond op 12 april 2018 mondelinge opmerkingen door omwonenden gemaakt. Een aantal omwonenden hebben tijdens de inloopavond een reactieformulier ingevuld met daarop hun opmerkingen.

Indieners samenspraakreactie:

De volgende personen hebben een samenspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Samenspraakreactie omwonende 1, d.d. 12 april 2018, ingevuld reactieformulier tijdens de informatieavond;
2. Samenspraakreactie omwonende 2, d.d. 12 april 2018, ingevuld reactieformulier tijdens de informatieavond;
3. Samenspraakreactie omwonende 3, d.d. 12 april 2018, ingevuld reactieformulier tijdens de informatieavond;
4. Reacties tijdens informatieavond d.d. 12 april 2018, niet specifiek gekoppeld aan personen.

	INHOUD SAMENSPRAAKREACTIE	BEANTWOORDING
Reactie omwonende 1		
1.1	Omwonende ziet graag dat de aan te leggen weg de inrichting krijgt van een eenrichtingsweg.	In de praktijk werkt eenrichtingsverkeer in deze situaties averechts en automobilisten maken dan toch gebruik van de snelste route. Ook voor deze ontsluiting is een dubbele ontsluitingsroute, die tweezijdig te gebruiken is, vanuit verkeerskundig oogpunt de beste oplossing. Daarnaast gaan automobilisten sneller rijden bij eenrichtingverkeer omdat ze niet met tegenliggers rekening hoeven te houden. Dit leidt tot een minder verkeersveilige situatie. De rijbaan krijgt parkeerplaatsen die haaks op de rijbaan staan. De rijbaan moet dan minimaal 5,4 meter breed zijn. Daarmee is de weg breed genoeg om in twee richtingen te kunnen rijden. Gelet op de breedte van de weg kunnen voertuigen elkaar hier ook goed passeren. Naar aanleiding van de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen wordt door de gemeente voorgesteld om de weg doodlopend te maken voor autoverkeer. Op deze wijze wordt de weg onbruikbaar voor doorgaand verkeer en zal enkel

		bestemmingsverkeer van de weg gebruik maken. De plek van de afsluiting komt te zijner tijd bij de toelichting op het inrichtingsvoorstel bij alle bewoners terug. Een doodlopende weg moet uiteraard in twee richtingen bereden kunnen worden. Aanpassing: <u>De samenspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel 'verkeersstructuur' en 'verkeersintensiteit' en de regels van het bestemmingsplan onder 'artikel 3'.</u>
1.2	Omwonende maakt zich zorgen over de verstoring van zijn slaap tijdens de bouw van de woningen in verband met het werken in ploegendienst. Omwonende ziet graag dat tijdens de bouw gebruik wordt gemaakt van schroefpalen in plaats van heipalen.	Dit punt heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Wel probeert de gemeente overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Aan de ontwikkelaar is meegegeven dat bij de bouw gebruik moet worden gemaakt van schroefpalen in plaats van heipalen.
1.3	Omwonende stelt voor om tijdens de bouw van de woningen parkeerproblemen voor omwonenden op te lossen door bijvoorbeeld een parkeerkaart te verstrekken.	De gemeente streeft ernaar de hinder tijdens de bouw tot een minimum te beperken en zoveel mogelijk parkeerplaatsen voor bewoners beschikbaar te houden. De gemeente zal de parkeersituatie tijdens de bouw goed monitoren. De gemeente zal in dat kader ook bezien of het mogelijk is om tijdens de bouw van de woningen een overloopterreintje aan te leggen, zodat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Dit zal dan wel op enige loopafstand zijn van de woningen rond de nieuwbouwlocatie. Of een overloopterreintje kan worden aangelegd en de eventuele locatie daarvan is afhankelijk van de fasering van de diverse bouwvlekken. De omwonenden zullen door de gemeente worden geïnformeerd over de aanleg en ingebruikname van het eventuele overloopterreintje.
1.4	Omwonende vraagt wat er met het sportveld gaat gebeuren.	Het sportveld valt buiten het plangebied en zal door de partiële herziening niet worden geraakt. Het sportveld blijft aanwezig en zal, als gevolg van deze ontwikkeling niet worden verplaatst. Mogelijk zal de toegang tot het sportveld als gevolg van de aan te leggen weg moeten worden verplaatst. De gemeente bevindt zich nog in de ontwerpfase met

		betrekking tot de openbare ruimte en de weg. Hierbij zullen alle aspecten worden betrokken en afgewogen. Pas op het moment dat het ontwerp gereed is, zal kunnen worden bepaald of de toegang tot het sportveld moet worden verplaatst. Dit zal op een later moment bij de toelichting op het inrichtingsontwerp ter sprake komen.
1.5	Omwonende vraagt wat er met de groenstrook bij het Asselierspad gaat gebeuren.	De groenstrook bij het Asselierspad valt buiten het plangebied en hier vinden ruimtelijk gezien geen wijzigingen plaats. De groenstrook wordt wel bij het inrichtingsontwerp van de openbare ruimte betrokken. Het inrichtingsontwerp zal op een later moment aan de omwonenden worden gepresenteerd.
Reactie omwonende 2		
2.1	Omwonende was niet op de hoogte van het feit dat er een weg en parkeerplaatsen zullen worden aangelegd ten behoeve van de te bouwen woningen.	De plannen voor het aanleggen van een weg en parkeerplaatsen zijn al meegenomen in de Wijkvisie Palenstein (2012) en het stedenbouwkundige plan voor de herstructurering van Palenstein (2012).
2.2	Omwonende is bang voor overlast door de parkeerplaatsen die langs de weg zullen worden gerealiseerd.	In Zoetermeer zijn er veel situaties waarbij wegen met daarlangs parkeerplaatsen in de nabijheid van woningen liggen. Het is bij de gemeente Zoetermeer niet bekend dat parkeerplaatsen hinder opleveren. De hinder is verder niet gespecificeerd maar de gemeente zal trachten de mogelijke hinder van koplampen van auto's te beperken door het aanleggen van een haag tussen de rijbaan en het trottoir.
2.3	Omwonende uit zorgen over het verdwijnen van de rustige woonomgeving als gevolg van de aan te leggen weg.	Dat de woonomgeving gaat veranderen, is een gegeven. De locatie is al geruime tijd bestemd voor nieuwbouw van woningen. Daarbij hoort een ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen. De gemeente wil overlast van de aan te leggen weg zoveel als mogelijk voorkomen door het aanleggen van een voor autoverkeer doodlopende weg in plaats van een doorgaande weg, zodat er geen sluipverkeer van de weg gebruik kan maken. Daarnaast gaat de gemeente proberen het trottoir voor de bestaande woningen zo breed mogelijk te maken.

		Het ontwerp van de openbare ruimte en daarbij de weg en parkeerplaatsen wordt op een later moment gepresenteerd.
2.4	Omwonende is bang dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat wanneer er een weg langs de woningen aan het Van Duvenvoordepad wordt aangelegd.	Naar aanleiding van de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen wordt door de gemeente voorgesteld om de weg doodlopend te maken. Op deze wijze wordt de weg onbruikbaar voor doorgaand autoverkeer en zal enkel bestemmingsverkeer van de weg gebruik maken. De plek van de afsluiting komt te zijner tijd bij de toelichting op het inrichtingsvoorstel bij alle omwonenden terug. Zie ook onder 1.1. Planaanpassing: <u>De samenspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel 'verkeersstructuur' en 'verkeersintensiteit' en de regels van het bestemmingsplan onder 'artikel 3'.</u>
2.5	Volgens omwonende verdwijnt de eenheid in de wijk als gevolg van de ontwerpvrijheid die de kopers van de woningen hebben.	Hoewel vanuit het bestemmingsplan ontwerpvrijheid voor de kopers bestaat, dient er wel nog een welstandstoets plaats te vinden. Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt aangevraagd, zal de stadsbouwmeester de bouwplannen toetsen op de redelijke eisen van welstand. De stadsbouwmeester kijkt hierbij tevens of de woningen binnen het bebouwingsbeeld in de omgeving passen. Op deze wijze blijft geborgd dat de plannen binnen het gebied passen. Daarnaast zal de ontwikkelaar de omwonenden betrekken door het organiseren van een samenspraaktraject.
2.6	Volgens omwonende is het gebied waar de weg komt erg nat als gevolg van de historische sloten.	In het geval dat tijdens de inrichting van de openbare ruimte blijkt dat het gebied waar de weg en parkeerplaatsen komen te liggen erg nat is, zal dit technisch gezien extra aandacht vragen. Dit levert echter geen onoverkomelijke problemen op voor de aanleg van de weg en parkeerplaatsen.
Reactie omwonende 3		
3.1	Omwonende heeft bezwaren tegen een doorgaande weg via de Van der Maasstraat.	Zie onder 1.1 en 2.4.

3.2	Omwonende heeft liever dat elke nieuw te bouwen woning een eigen parkeerplaats krijgt in plaats van openbare parkeerplaatsen.	De beperkte oppervlakte van de bouwkvael leidt er toe dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd en dat er tegelijkertijd ook aantrekkelijke woningen kunnen worden gebouwd. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen om nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied aan te leggen. Om te waarborgen dat zowel in een plangebied als in de omgeving van een plangebied geen (extra) parkeerproblematiek ontstaat, zijn gemeentelijke beleidsregels vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen waaraan moet worden voldaan Voor voorliggende ontwikkeling worden voldoende openbare parkeerplaatsen aangelegd zodat geen (extra) parkeerdruk op de omliggende straten ontstaat.
-----	--	--

Reactie 4 Reacties tijdens inloopavond d.d. 12 april 2018

4.1	Volgens reclamant past het uiterlijk van de nieuw te bouwen woningen niet in Palenstein. De huidige laagbouw aan het Van Duvenvoordepad wordt getransformeerd naar nul-op-de-meter woningen, waarbij de nieuwe gevels allemaal hetzelfde worden. Bij de nieuw te bouwen woningen zullen de gevels juist allemaal verschillen.	Hoewel vanuit het bestemmingsplan ontwerpvrijheid voor de kopers bestaat, dient er wel nog een welstandstoets plaats te vinden. Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt aangevraagd, zal de stadsbouwmeester de bouwplannen toetsen op de redelijke eisen van welstand. De stadsbouwmeester kijkt hierbij tevens of de woningen binnen het bebouwingsbeeld in de omgeving passen. Op deze wijze blijft geborgd dat de plannen binnen het gebied passen. Daarnaast zal de ontwikkelaar de omwonenden betrekken door het organiseren van een samenspraaktraject. De plannen voor de bestaande woningen die thans gerenoveerd worden, staan los van de plannen voor woningbouw op de nieuwbouwlocatie. De plannen voor de renovaties van de bestaande woningen zijn afgestemd met de stadsbouwmeester en de eigenaar van de woningen DGW.
4.2	Er is eerder gezegd dat alle bestaande bomen zullen worden gehandhaafd. Dat blijkt nu niet het geval te zijn.	In tegenstelling tot eerdere berichtgeving is het helaas niet mogelijk gebleken om de bomensingel te behouden. De gemeente zal bij het ontwerp van de openbare ruimte grote aandacht besteden aan het groen en

		onderzoeken op welke wijze de compensatie van bomen in het ontwerp kan worden verwerkt. Het inrichtingsontwerp zal op een later moment worden gepresenteerd.
4.3	Volgens reclamant is de maatvoering van het straatprofiel te krap. Daarbij komt dat de nieuwe energiemodules van de bestaande woningen aan het Van Duvenvoordepad over het trottoir uitsteken en daarmee de doorloop versmallen.	De gemeente vindt het belangrijk dat er sprake blijft van een goede woonkwaliteit voor de bestaande bewoners. Voor het trottoir zal een minimale breedte van 2,10 meter worden aangehouden. De gemeente zal echter proberen om het trottoir zo breed mogelijk te maken. Voor wat betreft de rijbaan, deze voldoet aan landelijke richtlijnen en sluit aan bij de praktijk in Zoetermeer. Een bredere weg nodigt uit tot te snel rijden en is verkeersonveiliger. Vanuit verkeerskundig oogpunt achten wij daarom de geplande breedte van minimaal 5,4 mt een goed compromis tussen doorstroming en verkeersveiligheid/snelheid.

4. Ambtelijke aanpassingen

Na de terinzagelegging zijn de teksten van de toelichting, regels en verbeelding op enkele punten nog aangevuld of aangepast. Hieronder is een overzicht gegeven van deze aanpassingen. Daarnaast zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN	
Verbeelding	
1.1	Geen
Toelichting	
2.1	Er zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
2.2	Onder paragraaf 2.1.3 is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgebreid.
2.3	Paragraaf 2.4.3 is op enkele punten aangepast omdat is gebleken dat de bestaande bomensingel helaas niet kan blijven staan.
2.4	Onder paragraaf 4.1 zijn enkele (tekstuele) aanpassingen gedaan. Zo is toegevoegd dat alle woningen in de vorm van nul-op-de-meter woningen worden gebouwd en geen gasaansluiting krijgen. Ook is de verwijzing naar een extern document met daarin enige randvoorwaarden losgelaten. Tevens is toegevoegd dat er een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel in de regels is opgenomen.
2.5	Onder paragraaf 4.1 kopje 'Openbaar gebied' is de tekst aangepast en aangevuld omdat de weg in de vorm van een doodlopende weg moet worden aangelegd. Daarnaast is de tekst aangepast op het punt over het groen en opgenomen dat bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte groen in het ontwerp wordt gecompenseerd. Daarnaast zijn er enkele tekstuele aanpassingen gedaan.
2.6	Onder paragraaf 4.2 is toegevoegd dat de beeldkwaliteitseisen uit de Wijkvisie Palenstein niet van toepassing zijn op de nieuwbouwlocatie Van Duvenvoordepad.
2.7	Paragraaf 4.5 is aangepast omdat is gebleken dat de bestaande bomensingel niet kan blijven staan. In plaats daarvan is opgenomen dat bij het ontwerp van het openbaar gebied grote aandacht zal worden besteed aan het openbaar groen en de wijze waarop dit in het ontwerp kan worden verwerkt.
2.8	Onder paragraaf 5.1 is het onderdeel over de m.e.r.-beoordeling aangepast. Gebleken is dat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden doorlopen.
2.9	Onder paragraaf 5.3 zijn de conclusies uit het bodemonderzoek toegevoegd.
2.10	Onder paragraaf 5.8 zijn de conclusies uit het onderzoek naar natuurwaarden toegevoegd.
2.11	Onder paragraaf 6 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, zodat de tekst in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan.
2.12	Het onderdeel 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is aangevuld (paragraaf 7.2)
Regels	
3.1	Onder artikel 3 'Verkeer – Verblijfsgebied' is verwijderd dat de gronden bestemd zijn voor terrassen.

3.2	Onder artikel 4 'Woongebied' is onder de bouwregels opgenomen dat er voor het hoofdgebouw en erfbouw een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel geldt.
3.3	De regels onder 4.2.2 <i>Erfbouw</i> zijn verduidelijkt.
3.4	De regeling voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c en d is op enkele punten aangepast.