

NOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

STADSBOERDERIJ VOORWEG



gemeente
Zoetermeer

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Stadsboerderij Voorweg heeft vanaf 23 november 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Eén zienswijze is ingekomen op 16 oktober 2012. Aan deze reclamant is aangegeven dat de zienswijze wordt meegenomen met de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in de brief van 15 januari 2012. De andere zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering zijn de namen van de reclamanten niet in deze nota opgenomen. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. Deze aanpassingen zijn in een aparte Nota aanpassingen beschreven.

2. Beantwoording zienswijzen

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.		
a.	De term "postzegelaanpak" komt voort uit het door reclamant bekeken uitzending van de commissie Stad van 10 september 2012. Volgens reclamant zijn de diverse raadsleden niet blij met de postzegel aanpak.	Juridisch en planologisch is het mogelijk om voor een klein gebied een bestemmingsplan op te stellen.
b.	Als de commissie de gerelateerde bestemmingsplannen afzonderlijk behandelt dient duidelijk vermeld te worden wat te doen als een afhankelijk bestemmingsplan niet door kan gaan.	Dit wordt ter kennisname aangenomen.
c.	De nu gekozen weg zal naar de mening van reclamant tot een aanzienlijke financiële schadepost leiden en met de brief van 2011	Dit wordt ter kennisname aangenomen.

	(wat te doen met 10 miljoen...minder) lijkt reclamant dat voor de gemeente geen goede weg.	
d.	De "postzegelaanpak" zorgt voor een erg onduidelijk overzicht op een eindresultaat aan de Voorweg. Immers ieder deeltje kan als gevolg van vele oorzaken anders uitpakken en daarmee het totaal tenietdoen. De beoogde gebruikers van de nieuwe opzet weten nog steeds niet of en hoe activiteiten te combineren zijn. Dit zou kunnen leiden tot een aanpassing van het nieuwe plan waarbij deze zaken een duidelijke scheiding op het terrein noodzakelijk maken en daarmee het hele schuur/kas ontwerp als verouderd bestempelen nog voordat het gebouwd is.	Bestemmingsplannen worden digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl . Hierdoor ontstaat een totaal overzicht van alle ruimtelijke plannen binnen onze gemeente.
e.	Als horeca in de bestaande bebouwing komt is de kans klein dat mensen die daar voor komen niet op de Voorweg zullen parkeren. Dan mag er officieel aan het Abdissenbos wel plaats gemaakt zijn maar dat zal in de praktijk niet werken, onder meer omdat de parkeerplaatsen ver weg liggen, helemaal voor het beoogde horecagedeelte.	De hoofdingang wordt verplaatst naar het Belvédèrebos. De bijbehorende parkeerplaatsen komen in de buurt hiervan langs het Abdissenbos. De nieuwe route zal breed gecommuniceerd worden via bijvoorbeeld de gemeentelijke website en de website van de Stadsboerderij, met borden bij de ingang aan de Voorweg met daarop de route naar de nieuwe parkeerplaatsen aan het Abdissenbos en de nieuwe hoofdingang. Het parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer is vastgelegd in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012. Deze geeft ten behoeve van 'vrije tijds voorzieningen' een maximaal acceptabele loopafstand aan van 300 meter. Hier wordt aan voldaan. Langs de Voorweg mag uitsluitend in de daartoe aangewezen vakken geparkeerd worden. Dit is uitsluitend bij Randstadrail station Voorweg en de parkeerstrook ter hoogte van Voorweg 91a en 91b. De loopafstand vanaf Station Voorweg naar de ingang aan de Voorweg is groter dan de loopafstand vanaf de nieuwe parkeerplaatsen aan het Abdissenbos. De parkeerstrook ter hoogte

		van huisnummer 91a – 91b is inderdaad dichtbij de huidige ingang aan de Voorweg. Het is echter niet verboden voor mensen om hun auto te parkeren op een openbare parkeerplaats. En als hier geen plek vrij is, kan men eenvoudig doorrijden naar het Abdissenbos.
f.	Als bewoner van de Voorweg ziet reclamant dagelijks auto's voor zowel het VTC als de stadsboerderij op de Voorweg parkeren, terwijl er daarnaast ook gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaatsen bij de Randstrail en station Voorweg door de VTC bezoekers.	In de huidige situatie is de enige ingang van deze voorzieningen aan de Voorweg gelegen. Het is dus logisch dat mensen hier in de buurt proberen te parkeren. In de toekomst ligt de hoofdingang aan het Belvédèrebos. Het autoverkeer ten behoeve van de Stadsboerderij en VTC zal zich dan naar verwachting meer spreiden zodat minder auto's ter hoogte van de Voorweg gaan parkeren. Ten overvloede merken wij nogmaals op dat het langs de Voorweg alleen is toegestaan in de daartoe aangewezen vakken te parkeren. Langs de kant van de weg mag niet geparkeerd worden. Team Handhaving van de gemeente Zoetermeer controleert dit regelmatig.
g.	Indien in navigatieapparatuur de nieuwe of de bestaande stadsboerderij als point of interest wordt ingevoerd, zal ongetwijfeld de Voorweg worden vermeld en daar zal men naar toe rijden.	Dit is inderdaad niet uit te sluiten. Bij de ingang aan de Voorweg komt een bord met daarop de route naar de nieuwe parkeerplaatsen aan het Abdissenbos en de nieuwe hoofdingang. Het is de bedoeling om het adres te wijzigen zodat navigatieapparatuur voortaan naar het Belvédèrebos leidt.
h.	Het Abdissenbos staat aangegeven als alternatieve parkeerplaats, maar daar vandaan is het nog best ver lopen naar de nieuwe locatie. Op de tekeningen staan de parkeerplaatsen en dat maakt een route voor niet bekenden er niet makkelijker op en het is op behoorlijke afstand van zowel de horeca als de stadsboerderij zelf. Beide locaties zijn niet erg praktisch en men zal de praktische oplossing kiezen, door langs de vorig jaar aangepaste Voorweg te parkeren, die voor	Zie het antwoord onder e en g. Ten overvloede merken wij nogmaals op dat het langs de Voorweg alleen is toegestaan in de daartoe aangewezen vakken te parkeren. Langs de kant van de weg mag niet geparkeerd worden. Team Handhaving van de gemeente Zoetermeer controleert dit regelmatig.

	veel geld nu fiets- en parkeervriendelijk is maar voor voetgangers erg onvriendelijk is.	
i.	Volgens de Welstandsnota is de Voorweg één van de vier beschermde stadsgezichten met als kenmerk lintbebouwing. Dit uit zich in huizen/schuren aan de weg zijde en landbouw/akkergrond daarachter. Kort bij de stad is een park een uitstekende vervanging van de originele agrarische bestemming, maar een schuur die ver in het landschap staat is dan verstorend en niet passend.	De plannen voor de Voorweg voorzien inderdaad in een gebouw van de VTC inclusief kas verder in het landschap, namelijk op het eiland. De hier te realiseren bebouwing vraagt dan ook om een goede landschappelijke inpassing. De uitwerking van het ontwerp houdt hiermee rekening (onder andere door een groen dak). De kas is wel deels zichtbaar, maar wordt passend gezien als 'knip-oog' naar agrarische bebouwing.
j.	Volgens het huidige bestemmingsplan zijn doorzichten aan de Voorweg erg belangrijk. Reclamant moest in 2009 zijn schuur aanpassen omdat anders het doorzicht bij zijn woning verminderd werd. In het plan staat dan ook duidelijk dat bijgebouwen volledig achter een hoofdgebouw moeten staan. Het kan niet zo zijn dat de gemeente voor zichzelf lagere eisen stelt dan voor zijn bewoners.	Voor de positionering van het gebouw op het eiland is rekening gehouden met bestaande zichtlijnen en zicht op het achterliggende groen. De zichtas tussen monumentale boerderij(oostzijde) en wagenschuur blijft onveranderd richting het eiland. Zicht op het groen aan de westzijde van de monumentale boerderij blijft ook behouden. Daarnaast worden aan de bebouwing op het eiland juist hogere eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van het gebouw in zijn omgeving (zie ook antwoord i).
k.	Volgens de Welstandsnota mag een woonhuis langs de Voorweg niet breder zijn dan 10 m en niet hoger dan 7,5 m. Voor bebouwing op de stadsboerderij staat 8 m als hoogte aangegeven (met 4,5 m als maximale goothoogte) er is geen reden om aan te nemen dat daar de 10 m niet geldt. Er is geen reden om hiervan af te wijken. De eisen zijn door de gemeente hard gehandhaafd bij de bouw aanvragen voor Voorweg 96, 114, 174a, 176a en 176b in de jaren 2009-2012. Ook hiervoor geldt dus dat de gemeente onmogelijk zelf niet aan de eisen zal moeten voldoen en geen uitzondering voor zichzelf hoort te maken.	Het bestemmingsplan sluit niet uit dat aanvullende maatregelen vanuit welstand geplaatst kunnen worden ten aanzien van het uiterlijke karakter van de bebouwing, zoals de breedte van woonhuizen. De bestaande situatie ter plaatse van de stadsboerderij betreft echter geen woonhuis en kent bovendien al bebouwing die breder is dan 10 meter, zoals de wagenschuur.

l.	Door huizenbouw aan de noordzijde van de Voorweg geeft de gemeente aan dat beschermd stadgezicht en historie voor hen geen waarden hebben. Deze vernietiging gaat dan ook nog verder dan in de jaren 60 en 70 toen men tenminste nog het besef toonde dat de Voorweg voor Zoetermeer een unieke structuur had en behouden diende te blijven.	De ontwikkeling aan de noordzijde dient rekening te houden met een zorgvuldige inpassing van het plan in zijn omgeving en rekening te houden met het feit dat het hier een beschermd stadsgezicht betreft. Elementen als historisch lint, afwisselend beeld tussen bebouwd en onbebouwd met behoud van doorzichten moeten daarbij aandacht krijgen. Voor de ontwikkeling aan de noordzijde dienen de definitieve invulling en ruimtelijke kaders nog vastgesteld te worden. Dit wordt te zijner tijd als apart plan in procedure gebracht.
m.	Er worden gezonde en voor dieren noodzakelijke bomen gekapt. Particulieren mogen alleen bomen kappen met uitgebreide onderbouwde redenen en onder strikte voorwaarden. Herplanting zal nooit de gevarieerdheid in leeftijd en soort benaderen van hetgeen weggehaald wordt. Het betreft een combinatie van fruit- en sierbomen die zo karakteristiek is voor oudere boerderijen.	Het is onvermijdelijk dat bomen ten opzichte van de huidige situatie zullen moeten wijken. De intentie is om dit tot een minimum te beperken. Er zullen nieuwe bomen worden geplant. Dat zijn niet dezelfde soorten en afmetingen als die van de bomen die weggehaald worden. Met de soortkeuze van de nieuwe bomen wordt rekening gehouden met de beschikbare ruimte in de nieuwe groeisituatie en functie in de nieuwe inrichting. Dat leidt er in veel gevallen toe dat voor kleinere boomsoorten gekozen zal worden. Een deel van de nieuw te planten bomen zal bestaan uit knotwilgen.
n.	Reclamant stelt dat de gemeente aangeeft dat de verwachte financiële ruimte vermoedelijk lastig wordt. Niet alleen omdat er al drie stukken bouwgrond aan de Voorweg al jaren te koop staan, maar door de grote reeks aan huizen die aan de Voorweg te koop zijn met een zeer grote prijs range.	In het Raadsadvies van december 2012 is de Raad akkoord gegaan met de financiële regelingen omtrent de verwachte opbrengst van de Noordzijde. De verwachte opbrengst is inderdaad naar beneden bijgesteld en daardoor is het beschikbare projectbudget dus verkleind.
o.	Het 'verkopen' van het terrein Voorweg 112 voor de bouw van 24 huizen zou lastig kunnen zijn stelt reclamant. De bebouwingsgraad langs de Voorweg mag niet toenemen. De grond kan niet als geheel aan een projectontwikkelaar verkocht kan worden. Dat gaat direct tegen het individualistische karakter van de Voorweg in. Als de gemeente geen bestaande huizen opkoopt en sloopt dan zal nieuwe bebouwing alleen op de plaats van bestaande bebouwing en erachter mogelijk	Zie het antwoord onder l.

	zijn. Achter het terrein van het VTC en de volkstuinen ligt een natuurgebied en dat is volledig verboden terrein voor verdere 'ontwikkeling', volgens reclamant.	
p.	Indien ondanks het ontlopen van alle bestaande regelgeving met betrekking tot het bouwen aan de Voorweg toch 24 stukken bouwgrond verkocht wordt, dan kan de opbrengst nog steeds niet helemaal voor dit plan worden gebruikt. Het gebouw Voorweg 112 is al jaren een gemeente monument en het is dan ook de verantwoordelijkheid van de gemeente het achterstallig onderhoud netjes weg te werken voordat dit gebouw 'aangepast' mag worden voor bewoning. Dat laatste zal lastig worden daar het gebouw uiterlijk amper aangepast mag worden door de monumentale status. Zo zijn de driehoekige ramen in de stal van nummer 112 zodanig karaktervol dat het vrijwel onmogelijk is om deze te behouden en deze stal om te bouwen.	Het is inderdaad een gemeentelijk monument en degene die het opkoopt krijgt daarbij de voorwaarden mee die aan dit gemeentelijke monument verbonden zijn. Verdere plannen moeten nog uitgewerkt worden.
q.	Indien volgens de business case calculatie 'voldoende' geld aanwezig is, dan pleit reclamant er voor om tenminste 120% van de kosten schattingen als harde onderbouwing te hebben voordat dit plan definitief wordt, aangezien vertraging, aanpassingen en andere onvoorziene extra kosten mee brengen en hiervoor vooraf, financiële dekking aanwezig moet zijn.	Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.		
a.	Reclamant heeft bezwaar tegen het	Er komen met dit bestemmingsplan op deze locatie (bijna) geen

	samenvoegen van het vrijetijdcentrum met de stadsboerderij Het Buitenbeest en met name voor het gedeelte wat een horeca en detailhandel bestemming krijgt. Dit zou ondergeschikt blijven. Nu het bestemmingsplan ter inzage ligt krijgt het hele erf tot aan de grens van het perceel van reclamant, de bestemming detailhandel en horeca. Reclamant geeft aan de Voorweg te hebben moeten verlaten omdat er te veel verkeersaantrekkende kracht was en het verkeersluw moest worden. Nu heeft de gemeente er een fietsstraat van gemaakt. Nieuwe voorzieningen zullen dit weer verhogen.	nieuwe voorzieningen. Het betreft een verhuizing van het Vrijtijdscentrum en het herinrichten van de Stadsboerderij en de wijktuinen. Daarbij wordt een horecavoorziening van maximaal 220 m² bvo mogelijk gemaakt en ondergeschikte detailhandel met maximaal 50 m² wvo. De aanduiding is toegekend aan het noordelijke deel van de gronden van de Stadsboerderij. Dit geeft enige flexibiliteit met de invulling van deze functies. Echter door de beperking van de oppervlakte aan horeca en ondergeschikte detailhandel blijven deze voorzieningen van ondergeschikt belang ten opzichte van de overige voorzieningen op de locatie van de Stadsboerderij. De verkeersaantrekkende werking van de bestaande voorzieningen en de te verplaatsen voorzieningen is conform huidige situatie. De enige relevante toevoeging voor de verkeersaantrekkende werking is de horecavoorziening van 220 m². De samengevoegde voorziening zal, gelet op de doelgroep van de voorzieningen, juist veel fietsverkeer aantrekken. De verkeerstaantrekkende werking van het totale complex is beperkt (ongeveer 240 verkeersbewegingen per etmaal). De capaciteit van de Voorweg is hierop berekend. Echter, zoals reclamant ook aangeeft, is het wenselijk de Voorweg zo veel mogelijk te ontzien. Daartoe wordt ook de hoofdingang van het complex verplaatst van de Voorweg naar het Belvédèrebos, de zuidzijde van het complex. Aan deze zijde, zullen aan het Adbissenbos de benodigde extra parkeervoorzieningen worden aangelegd. Niet al het autoverkeer zal daarom gebruik maken van de Voorweg. Het Adbissenbos is voldoende berekend op de afwikkeling van deze toename in autoverkeer.
	Conclusie	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.