

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a

Gemeente Zoetermeer

1. Inleiding

Op 1 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zegwaartseweg 144a en besloten het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Met ingang van 11 oktober 2019 kon iedereen gedurende een periode van 6 weken een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad, het Streekblad en de Staatscourant van 10 oktober 2019. Daarnaast is de publicatie op de gemeentelijke website geplaatst en is aan alle omwonenden een brief gestuurd.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is prematuur ingediend tijdens de fase van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan individueel aangevuld door elk van de indieners van deze gezamenlijke premature zienswijze. Deze aanvullende zienswijzen en de overige ingediende zienswijzen zijn alle binnen de termijn van zes weken ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven in de tabel. Per onderdeel is de zienswijze beantwoord en is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit document wordt als onderbouwing gebruikt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn genummerd en zijn hieronder weergegeven:

1. Premature zienswijze 1, d.d. 3 juni 2019, geregistreerd op 6 juni 2019;
2. Zienswijze 2, d.d. 22 oktober 2019, geregistreerd op 28 oktober 2019;
3. Zienswijze 3, d.d. 12 november 2019, geregistreerd op 15 november 2019 (als aanvulling op de premature zienswijze);
4. Zienswijze 4, d.d. 12 november 2019, geregistreerd op 14 november 2019 (als aanvulling op de premature zienswijze);
5. Zienswijze 5, d.d. 13 november 2019, geregistreerd op 18 november 2019 (als aanvulling op de premature zienswijze);
6. Zienswijze 6, d.d. 15 november 2019, geregistreerd op 19 november 2019;
7. Zienswijze 7, d.d. 19 november 2019, geregistreerd op 21 november 2019;
8. Zienswijze 8, d.d. 20 november 2019, geregistreerd op 21 november 2019;

De eerste zienswijze is een gezamenlijk ingediende premature zienswijze namens drie belanghebbenden en wordt in deze procedure beoordeeld. Als aanvulling op deze premature zienswijze heeft elk van de belanghebbenden afzonderlijk tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een extra zienswijze ingediend. Dit betreffen zienswijzen 3, 4 en 5. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de premature zienswijze in samenhang met de aanvullende zienswijzen beoordeeld.

Alle zienswijzen, behalve de premature zienswijze, zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en worden in deze procedure beoordeeld.

	INHOUD ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
Zienswijze 1		
1.1	Reclamanten voeren een aantal argumenten aan waarom zij zich niet kunnen verenigen met het bestemmingsplan. De argumenten zijn: - uitzicht wordt zeer beperkt (woning mag 10 meter hoog worden) - schaduw / lichtinval - geluidsoverlast - privacy (inkijk) - de woningen aan de Pasqualinischans zijn gekocht met de wetenschap dat er geen woonbestemming was voor de Zegwaartseweg 144a. Reclamanten noemen de beleving van landelijk wonen.	De gronden in deze zienswijze zijn uitgeschreven in de aanvullende zienswijzen die hierna worden genoemd. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt daarom verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1 en zienswijze 3.5.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamanten geven aan dat zij het niet eens zijn met de mogelijkheid die met het bestemmingsplan wordt gegeven, namelijk de bouw van een woning of de aanpassing van de bestaande mantelzorgwoning naar een reguliere woning. Reclamanten noemen dat het toestaan van een woning op het betreffende gedeelte van het perceel de mogelijkheid biedt om deze woning te gebruiken voor bed & breakfast of opvang voor probleemgezinnen of vluchtelingen. Deze vrees bestaat omdat de eigenaar van het perceel de reeds bestaande woning op het perceel ook regelmatig verhuurt voor bed & breakfast.	Voor het bestemmingsplan is het relevant of de bouw van een woning ruimtelijk aanvaardbaar is op de gekozen locatie. De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze woonbestemming is ook een standaardregeling opgenomen voor het houden van een beroep of bedrijf aan huis, waaronder een bed en breakfast valt. Deze standaardregeling wordt passend geacht binnen een woonomgeving. Het staat de eigenaar van de nieuwe woning vrij om een bed & breakfast te houden indien wordt voldaan aan de regels die hiervoor gelden. Op voorhand bestaan er geen ruimtelijke belemmeringen op deze locatie om de mogelijkheid van bed en breakfast hier uit te sluiten. In de regels van het bestemmingsplan wordt genoemd dat de grond bestemd is voor een woning waarbinnen één afzonderlijk huishouden mag worden gevestigd. Door wie de woning uiteindelijk zal worden bewoond, is ruimtelijk gezien niet relevant.

2.2	Het is voor reclamanten niet wenselijk dat er regelmatig onbekende mensen zich over het gezamenlijke erf bewegen. Reclamanten verwachten overlast en verwachten dat auto's geparkeerd gaan worden op het gezamenlijke erf. Dit verwachten reclamanten omdat het een open erf is en de bestaande berging en parkeerplaatsen van Zegwaartseweg 144 op de achterzijde van het perceel zijn gelegen waar het bestemmingsplan op ziet.	Zoals in de beantwoording van zienswijze 2.1 is gemotiveerd, is er geen aanleiding te veronderstellen dat er onevenredige overlast zal ontstaan van een gebruik als bed en breakfast. Een bed en breakfast is in de planregels begrensd tot maximaal 4 slaappleatsen. Bij het houden van een bed en breakfast dient er tevens te worden voldaan aan de eisen met betrekking tot parkeren die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen. Dat betekent dat in principe op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. De eigenaar van het perceel Zegwaartseweg 144 dient hiervoor te zorgen indien hij overgaat tot het aanbieden van een bed en breakfast. Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om op eigen terrein parkeergelegenheid te realiseren. Het is daarom niet aannemelijk dat er auto's geparkeerd gaan worden op het gezamenlijke erf. Met andere woorden, de ontwikkeling kan ook doorgang vinden zonder de eventueel benodigde medewerking van reclamant.
2.3	Reclamanten geven aan dat de locatie geen ontsluiting heeft naar de openbare weg en dat de ontsluiting zal moeten plaatsvinden over het bestaande erf en brug. Reclamant is voor de helft eigenaar van deze bestaande ontsluiting en geeft aan geen medewerking te verlenen aan een recht van overpad.	Een bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld indien er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. In dit geval is hiervan geen sprake. De over en weer gevestigde erfdienstbaarheden regelen dat beide eigenaren van de percelen gebruik kunnen maken van de toegangsbrug en de weg tussen beide woningen. De wet bepaalt dat indien het heersende erf wordt verdeeld, de erfdienstbaarheid blijft bestaan ten behoeve van ieder gedeelte ten voordele waarvan zij kan strekken (5:76 lid 1 BW). Indien het dienende erf wordt verdeeld, heeft dit in beginsel geen invloed op de wijze waarop de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend. Ieder gedeelte van de verdeelde grond, ten aanzien waarvan de uitoefening van de erfdienstbaarheid mogelijk is, blijft daarmee bezwaard (5:76 lid 2 BW). Dit is anders als in de leveringsakten van de woningen hiervan is afgeweken. In dit geval is dat niet gebeurd. Dat brengt met zich mee dat in dit geval de erfdienstbaarheid ook geldt voor het gesplitste perceel en er geen evidente privaatrechtelijke

		belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
2.4	Reclamanten vinden het achteraf afgeven van een bouwvergunning voor de geplaatste vergunningsvrije mantelzorgwoning niet terecht daar de regelgeving hiervoor vooraf duidelijk over is en dient te worden nageleefd.	In het voorliggende bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een permanente woning Deze bouwmogelijkheid dient ruimtelijk gezien te worden beoordeeld. De gemeente heeft na afweging van de verschillende belangen in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd waarom een nieuwe woning hier ruimtelijk aanvaardbaar is. Pas als dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de weg vrij voor vergunningverlening. Dit staat los van de eerder geplaatste vergunningsvrije mantelzorgwoning.
2.5	Reclamanten geven aan dat de bedoelde kavel niet bereikbaar is voor zwaar bouwverkeer door de brug en het bestaande pad en verwachten schade aan hun woningen door bouwactiviteiten bij eventuele nieuwbouw.	Bij het uitvoeren van een daadwerkelijk bouwplan zal een aannemer hier rekening mee moeten houden. Er kan worden gekozen voor manieren die niet belastend zijn voor de bestaande woningen. Dit argument heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten komen in deze procedure niet aan de orde.
2.6	Reclamanten verwachten dat hun woning in waarde zal dalen door het bestemmingsplan.	Reclamanten kunnen een planschadeverzoek indienen indien zij van mening zijn dat hun woning door het bestemmingsplan in waarde zal dalen.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant heeft een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze ingediend (zienswijze 1). Reclamant voert aan dat op het moment dat zijn woning werd gekocht, geen sprake was van een bestemming waarbinnen twee woningen op het kavel van de Zegwaartseweg 144 mogelijk waren. Een belangrijke reden om voor zijn woning te kiezen was de ligging met het bijbehorende vrije uitzicht naar het groen langs de historische Zegwaartseweg. Reclamant noemt dat omgekeerd om deze reden zijn woning 'in scope' is verklaard van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	Voorop wordt gesteld dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (zie onder andere: ECLI:NL:RVS:2016:2615) dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht. Bij het inperken van vrij uitzicht dient een belangenafweging plaats te vinden. In dit geval dient er eerst te worden stilgestaan bij de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' biedt. In het huidige bestemmingsplan geldt er voor het gehele perceel Zegwaartseweg 144 één groot bouwvlak. Dat betekent dat willekeurig binnen dit bouwvlak een woning kan worden gepositioneerd, na sloop van de bestaande woning, indien aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen – 2' wordt voldaan. De regels van deze bestemming bepalen dat er

	een woning van maximaal 10 meter hoog mag worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Er geldt geen maximale goothoogte en het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel is 60%. Dat betekent dat bij maximale invulling een woning van ca. 650 m² (footprint) en 10 meter hoog op een afstand van 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd bestaande uit drie lagen met een plat dak. Dat betekent dat ook onder het huidige bestemmingsplan verdere inperking van het door reclamant genoemde vrije uitzicht mogelijk is. Het bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' brengt alleen met zich mee dat er een tweede woning op de achterzijde van het perceel mag worden gebouwd in plaats van één grote woning. Met dit nieuwe bestemmingsplan hoeft de woning op de voorzijde van het perceel dan niet te worden gesloopt. Door de ligging van de woning van reclamant ten opzichte van het perceel Zegwaartseweg 144 en het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan, maakt het ten aanzien van het aspect uitzicht richting het groen langs de Zegwaartseweg geen verschil of de woning op de voorzijde van het perceel al dan niet gesloopt wordt voordat de woning op de achterzijde mag worden gebouwd. Daarnaast is het een normale maatschappelijke ontwikkeling dat er in de directe omgeving, waar reeds veel woonbebouwing aanwezig is, een extra woning kan worden gebouwd mits dit ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de kavel voor de nieuwe woning stedenbouwkundig goed aansluit op de verkaveling van de Pasqualinischans. Ook zijn er ruimtelijk gezien geen belemmeringen voor een woning op deze locatie. Het door reclamant genoemde vrije uitzicht wordt met het bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' niet verder aangetast dan ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' reeds mogelijk was. Er kan zelfs worden gesteld dat de regels uit het bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' (zeker na aanpassing van de regels zoals in de beantwoording van zienswijze 3.5 en 8.3 is voorgesteld) leiden tot een gunstigere invulling
--	--

		van de locatie qua uitzicht van reclamant. Zo is er onder andere op het gedeelte van het perceel Zegwaartseweg 144, waar reclamant uitzicht op heeft, in de nieuwe situatie minder bebouwing toegestaan dan onder het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Ook is in het ontwerp een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter, waardoor er geen bebouwing van drie lagen met een plat dak kan worden gebouwd. In de gewijzigde bouwregels is nu voorts opgenomen dat de woning op een afstand van minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen moet worden gebouwd in plaats van 1 meter zoals in het ontwerp stond. Het bebouwingspercentage is daarbij teruggebracht naar 20% in plaats van 40%, wat betekent dat er minder oppervlakte van het bouwperceel mag worden bebouwd dan mogelijk was onder het ontwerpbestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord'.
3.2	Het gegeven dat de reeds bestaande woning kan worden gesloopt en opnieuw kan worden gebouwd op een andere positie binnen het perceel vindt reclamant niet reëel. Dit is volgens reclamant kapitaalvernietiging.	Of hier al dan niet sprake is van kapitaalvernietiging is planologisch niet relevant. Voor het bepalen van de planologische mogelijkheden is het niet van belang of een bepaalde invulling al dan niet voor de hand ligt. De eigenaar van het perceel kan gebruik maken van de planologische mogelijkheden die hij nu heeft en de bestaande woning slopen om vervolgens op de achterzijde van het perceel een nieuwe woning te bouwen.
3.3	Reclamant vindt het bijzonder dat de eerder wegbestemde bouwmogelijkheid weer wordt hersteld omdat bij het weglaten van de bouwmogelijkheid in het verleden geen bezwaar is gemaakt door de eigenaar van het perceel.	Er is inderdaad destijds door de eigenaar van het perceel geen bezwaar gemaakt tegen het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid. Dat wil niet zeggen dat hij het daar mee eens was. Eigenaar stelt dat hem dat is ontgaan maar dat is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant. Er ligt een verzoek om de bouwmogelijkheid op te nemen en die dient opnieuw beoordeeld te worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met alle (nieuwe) feiten en omstandigheden. Onderdeel daarvan is het feit dat de gemeente een mogelijk gerechtvaardigde planschadeclaim van de eigenaar kan afwenden door de in het verleden geschrapte bouwmogelijkheid weer in natura te compenseren.

3.4	Reclamant noemt dat hij geen bezwaar heeft tegen de huidige mantelzorgwoning, ook niet als deze als zodanig als reguliere woning wordt gebruikt. De mantelzorgwoning zorgt volgens reclamant niet voor schaduw en belemmert het uitzicht niet noemenswaardig.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.5	Reclamant vindt de maximale bouwhoogte van 10 meter niet acceptabel omdat dit ingrijpende gevolgen heeft voor het vrije uitzicht. Ook zorgt het toestaan van een woning met een dergelijke bouwhoogte op een afstand van 1 meter vanaf de perceelsgrens volgens reclamant voor ernstige aantasting van zijn privacy als gevolg van de directe inkijk in de woning en achtertuin.	Voor de beantwoording van het deel van de zienswijze dat ziet op inperking van het door reclamant genoemde vrije uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1. Ten aanzien van de door reclamant genoemde aantasting van zijn privacy wordt opgemerkt dat onder het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' reeds een bouwvlak op het achterste gedeelte van het perceel aan de Zegwaartseweg 144 ligt en daarmee dus een woning daar is toegestaan, na sloop van de bestaande woning. Deze woning mag ook met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een afstand van 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Overigens mogen er op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens geen ramen gerealiseerd worden op grond van het burendrecht. Het verschil met het vast te stellen bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' is dat dan de woning op de voorzijde van het perceel moet worden gesloopt. Met het nieuwe bestemmingsplan is deze sloop niet nodig, omdat op het gehele perceel twee woningen in totaal zijn toegestaan. Door de ligging van de woning van reclamant ten opzichte van het perceel Zegwaartseweg 144 en het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan, maakt het ten aanzien van het aspect privacy geen verschil of de woning op de voorzijde van het perceel al dan niet gesloopt wordt voordat de woning op de achterzijde mag worden gebouwd. Planologisch gezien vindt er daarom geen verslechtering plaats ten aanzien van de privacy van reclamant. De zienswijze is wel aanleiding om de positionering op de kavel opnieuw te bezien. De afstand van 1 meter tot de erfgrans sluit namelijk niet aan op de regeling van de naastgelegen woningen. Aangezien de nieuwe bebouwing stedenbouwkundig gezien aansluiting zoekt bij de ontwikkeling van de kavels aan de Pasqualinischans, is het logisch om ook aan te

		sluiten bij de bouwregels die gelden voor deze kavels. Voor deze woningen is in het geldende bestemmingsplan geregeld dat er een minimale afstand van 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden aangehouden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt opgenomen dat de nieuw te bouwen woning op een afstand van minimaal 4 meter van alle perceelsgrenzen moet worden gebouwd. Het is rekening houdend met de omliggende bebouwing wenselijker om in dit geval alle perceelsgrenzen aan te houden in plaats van enkel de zijdelingse perceelsgrenzen. Dat betekent dat de nieuwe woning niet meer op een afstand van 1 meter van een perceelsgrens mag worden gebouwd, zoals wel het geval was in het ontwerpbestemmingsplan. Ook dient de afstand van erfbebouwing tot de perceelsgrenzen minimaal 3 meter te bedragen. De bouwregels zoals nu in het vast te stellen bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' zijn neergelegd worden ten aanzien van het aspect privacy ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Een woning van 10 meter hoog op een afstand van 4 meter vanaf de perceelsgrenzen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van privacy van burens en andere omwonenden. <u>Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt onder artikel 3.2.2 onder d opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot een de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 4 meter. In artikel 3.2.3 onder b wordt opgenomen dat de afstand van erfbebouwing tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 meter.</u>
3.6	Reclamant voert aan dat de bouwmogelijkheid zorgt voor waardedaling van zijn woning.	Reclamant kan een planschadeverzoek indienen indien hij van mening is dat zijn woning door het bestemmingsplan in waarde zal dalen.

Zienswijze 4		
4.1	Reclamant heeft een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze ingediend (zienswijze 1). Reclamant voert aan dat op het moment dat zijn woning werd gekocht, geen sprake was van een bestemming waarbinnen twee woningen op het kavel van de Zegwaartseweg 144 mogelijk waren. Een van de redenen om voor zijn woning te kiezen was de ligging met het bijbehorende uitzicht naar het groen langs de Zegwaartseweg en de bestaande moestuin op het perceel van de Zegwaartseweg 144. Reclamant noemt dat omgekeerd om deze reden zijn woning 'in scope' is verklaard van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	Zie beantwoording zienswijze 3.1. Hoewel de woning van reclamant uiteraard niet op dezelfde positie staat als de woning van de indiener van zienswijze 3, is de beantwoording ook van toepassing op deze zienswijze. De andere ligging maakt niet dat de beantwoording van de zienswijze anders zou uitvallen.
4.2	Volgens reclamant is bij het plan waar zijn woning deel van uitmaakt door de gemeente geëist dat de woningen minimaal 4 meter uit de erfgrans moesten blijven en dat er geen garages gebouwd mochten worden. Dit was voor reclamant tevens een reden om voor deze woning te kiezen. De bouwmogelijkheid die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet niet aan die eisen.	Zie beantwoording zienswijze 3.5.
4.3	Reclamant noemt dat hij geen bezwaar heeft tegen de huidige mantelzorgwoning, ook niet als deze als zodanig als reguliere woning wordt gebruikt. De mantelzorgwoning zorgt volgens reclamant niet voor schaduw en belemmert het uitzicht ook niet.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
4.4	Het toestaan van een woning op minimaal 1 meter is voor reclamant niet acceptabel. Dit zorgt volgens reclamant onder andere voor een onveilige situatie bij brand en beperkt het uitzicht. Ook vindt reclamant het toestaan van bebouwing van maximaal 10 meter hoog niet acceptabel. Dit zal het vrije uitzicht beperken. Ook zorgt dit volgens reclamant voor aantasting van privacy. Ook zal er volgens reclamant een beperking van daglicht en zon optreden. De tuin zal volgens reclamant in de schaduw komen te liggen wat volgens hem invloed heeft op plantengroei en mogelijkheid om in	Voor het onderdeel van de zienswijze dat ziet op de inperking van het uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1. Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat ziet op de afstand van 1 meter van de te bouwen woning tot aan de perceelsgrens en de maximale bouwhoogte van 10 meter, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.5. Zoals in de beantwoording van zienswijze 3.5 wordt beschreven, worden de bouwregels gewijzigd zodat de nieuw te bouwen woning op een afstand van minimaal 4 meter vanaf de

	de tuin te zitten.	perceelsgrenzen moet worden gebouwd. Wel blijft de maximale bouwhoogte van 10 meter van toepassing en geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Met deze gewijzigde bouwregels treedt er ten aanzien van de aspecten schaduw en daglicht een verbetering op in vergelijking met wat er onder het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' en het ontwerpbestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' mogelijk was. Een woning van maximaal 10 meter hoog, met een goothoogte van maximaal 6 meter, op een afstand van minimaal 4 meter vanaf de perceelsgrenzen wordt ten aanzien van de aspecten schaduw en bezonning aanvaardbaar geacht.
4.5	Reclamant voert aan dat de bouwmogelijkheid zorgt voor waardedaling van zijn woning.	Zie beantwoording zienswijze 3.6.
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant heeft een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze ingediend (zienswijze 1). Reclamant voert aan dat op het moment dat zijn woning werd gekocht, geen sprake was van een bestemming waarbinnen twee woningen op het kavel van de Zegwaartseweg 144 mogelijk waren. Een belangrijke reden om voor zijn woning te kiezen was de ligging met het bijbehorende vrije uitzicht en het uitzicht naar het groen langs de Zegwaartseweg. Reclamant noemt dat omgekeerd om deze reden zijn woning 'in scope' is verklaard van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	Zie beantwoording zienswijze 3.1. Hoewel de woning van reclamant uiteraard niet op dezelfde positie staat als de woning van de indiener van zienswijze 3, is de beantwoording ook van toepassing op deze zienswijze. De andere ligging maakt niet dat de beantwoording van de zienswijze anders zou uitvallen.
5.2	Volgens reclamant is bij het plan waar zijn woning deel van uitmaakt door de gemeente geëist dat de woningen minimaal 4 meter uit de erfgrans moesten blijven en dat er geen garages gebouwd mochten worden. Dit was voor reclamant tevens een reden om voor deze woning te kiezen. De bouwmogelijkheid die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet niet aan die eisen.	Zie beantwoording zienswijze 3.5.

5.3	Reclamant vindt het bijzonder dat de eerder wegbestemde bouwmogelijkheid weer wordt hersteld omdat bij het weglaten van de bouwmogelijkheid in het verleden geen bezwaar is gemaakt door de eigenaar van het perceel.	Zie beantwoording zienswijze 3.3.
5.4	Het gegeven dat de reeds bestaande woning kan worden gesloopt en opnieuw kan worden gebouwd op een andere positie binnen het perceel vindt reclamant niet reëel. Dit is volgens reclamant kapitaalvernietiging.	Zie beantwoording zienswijze 3.2.
5.5	Het toestaan van een woning op minimaal 1 meter is voor reclamant niet acceptabel. Dit zorgt volgens reclamant onder andere voor een onveilige situatie bij brand. Ook vindt reclamant het toestaan van bebouwing van maximaal 10 meter hoog niet acceptabel. Dit zal het vrije uitzicht naar de lucht vanuit zijn woonkamer en naar de Zegwaartseweg wegnemen. Ook zal er volgens reclamant een beperking van daglicht en zon optreden. De tuin zal volgens reclamant in de schaduw komen te liggen wat volgens hem invloed heeft op plantengroei en mogelijkheid om in de tuin te zitten.	Zie beantwoording zienswijze 4.4. Daarbij wordt opgemerkt dat met de gewijzigde bouwregels, waarbij de woning op een afstand van minimaal 4 meter vanaf de perceelsgrenzen moet worden gebouwd, ook het uitzicht naar de lucht niet onevenredig wordt beperkt.
5.6	Reclamant geeft aan dat er aantasting van privacy zal ontstaan door dubbele bewoning (Zegwaartseweg 144 en Zegwaartseweg 144a) in de vorm van inkijk en geluidsoverlast	Reclamant motiveert in de zienswijze niet nader waarom het toestaan van een extra woning op de locatie volgens hem zorgt voor aantasting van zijn privacy door inkijk en geluidsoverlast. Verdichting van een dergelijke woonomgeving, waar reeds veel woonbebouwing aanwezig is, kan als een normaal maatschappelijke ontwikkeling worden gezien. Met de voorgestelde bouwregels zoals die zijn vastgelegd in het vast te stellen bestemmingsplan is het op voorhand niet aannemelijk dat het toestaan van een extra woning op de betreffende locatie zal leiden tot een onevenredige aantasting door de door

		reclamant genoemde inkijk en geluidsoverlast.
5.7	Reclamant noemt dat hij geen bezwaar heeft tegen de huidige mantelzorgwoning, ook niet als deze als zodanig als reguliere woning wordt gebruikt. De mantelzorgwoning zorgt volgens reclamant niet voor schaduw en belemmert het uitzicht niet noemenswaardig.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
5.8	Reclamant voert aan dat de bouwmogelijkheid zorgt voor waardedaling van zijn woning.	Zie beantwoording zienswijze 3.6.
Zienswijze 6		
6.1	Reclamant voert aan dat op het moment dat zijn woning werd gekocht, geen sprake was van een bestemming waarbinnen twee woningen op het kavel van de Zegwaartseweg 144 mogelijk waren. Een belangrijke reden om voor zijn woning te kiezen was de ligging met het bijbehorende uitzicht op laagbouw rondom zijn woning en wat hogere bebouwing op verdere afstand. Reclamant noemt dat omgekeerd om deze reden zijn woning 'in scope' is verklaard van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	Zie beantwoording zienswijze 3.1. Hoewel de woning van reclamant uiteraard niet op dezelfde positie staat als de woning van de indiener van zienswijze 3, is de beantwoording ook van toepassing op deze zienswijze. De andere ligging maakt niet dat de beantwoording van de zienswijze anders zou uitvallen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de beantwoording van deze zienswijze wordt gesproken over 'vrij uitzicht richting het groen langs de Zegwaartseweg', maar deze beantwoording is ook van toepassing op het door reclamant genoemde uitzicht op laagbouw rondom de woning van reclamant en wat hogere bebouwing op verdere afstand.
6.2	Volgens reclamant is bij het plan waar zijn woning deel van uitmaakt door de gemeente geëist dat de woningen minimaal 4 meter uit de erfgrens moesten blijven en dat er geen garages gebouwd mochten worden. Dit was voor reclamant tevens een reden om voor deze woning te kiezen. Het verbaast reclamant dat de bouwmogelijkheid die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet niet aan die eisen.	Zie beantwoording zienswijze 3.5
6.3	Het toestaan van een woning op minimaal 1 meter afstand tot de perceelsgrens is voor reclamant niet acceptabel omdat dit het uitzicht vanuit de keuken en slaapkamer beperkt. Reclamant noemt dat er voor het	Zie beantwoording zienswijze 3.1 en zienswijze 3.5. Daarbij wordt ten aanzien van het door reclamant genoemde punt over verstoring van

	bouwproject nu open uitzicht naar buiten bestaat. Met het toestaan van een extra woning wordt dit uitzicht volgens reclamant beperkt en verstoord door niet bijpassende bouw Reclamant is akkoord gegaan met het bouwplan waar de woningen aan de Pasqualinischans deel van uitmaken, maar niet met nieuwe bouw met een maximale hoogte van 10 meter en daarmee mogelijkheden tot inkijk.	het uitzicht door niet bijpassende bouw opgemerkt dat na aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals voorgesteld in de beantwoording van zienswijze 3.5, de bouwregels aansluiten bij de bouwregels voor de omliggende woningen. Ook wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning getoetst aan de welstandsnota en de aanvullende welstandseisen uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Hierbij wordt de nieuw te bouwen woning onder andere bekeken in samenhang met de omgeving. Op deze wijze wordt verzekerd dat de woning passend is in de omgeving.
6.4	Reclamant noemt dat hij geen bezwaar heeft tegen de huidige mantelzorgwoning, ook niet als deze als zodanig als reguliere woning wordt gebruikt. De mantelzorgwoning zorgt volgens reclamant niet voor schaduw en belemmert het uitzicht niet noemenswaardig.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.5	Reclamant voert aan dat de bouwmogelijkheid zorgt voor waardedaling van zijn woning.	Zie beantwoording zienswijze 3.6.
Zienswijze 7		
7.1	Reclamanten voeren aan dat op het moment dat hun woning werd gekocht, geen sprake was van een bestemming waarbinnen twee woningen op het kavel van de Zegwaartseweg 144 mogelijk waren. Een belangrijke reden om voor hun woning te kiezen was de ligging met het bijbehorende vrije uitzicht vanaf de eerste etage naar het groen langs de Zegwaartseweg. Reclamanten noemen dat omgekeerd om deze reden hun woning 'in scope' is verklaard van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	Zie beantwoording zienswijze 3.1. Hoewel de woning van reclamanten uiteraard niet op dezelfde positie staat als de woning van de indiener van zienswijze 3, is de beantwoording ook van toepassing op deze zienswijze. De andere ligging maakt niet dat de beantwoording van de zienswijze anders zou uitvallen.
7.2	Volgens reclamanten is bij het plan waar hun woning deel van uitmaakt door de gemeente geëist dat de woningen minimaal 4 meter uit de erfgrans moesten blijven en dat er geen garages gebouwd mochten worden. Dit was voor reclamanten tevens een reden om voor deze woning te kiezen. Het verbaast reclamanten dat de bouwmogelijkheid die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet voldoet aan die eisen.	Zie beantwoording zienswijze 3.5.

7.3	Het toestaan van een woning op minimaal 1 meter afstand tot de perceelsgrens en maximaal 10 meter hoog is voor reclamanten niet acceptabel omdat dit het uitzicht beperkt, de privacy aantast en onveilig is in geval van brand. Reclamant noemt dat er voor het bouwproject nu open uitzicht naar buiten bestaat. Met het toestaan van een extra woning wordt dit uitzicht volgens reclamant beperkt en verstoord door niet bijpassende bouw	Voor het onderdeel van de zienswijze dat ziet op de inperking van het uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1. Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat ziet op de afstand van 1 meter van de te bouwen woning tot aan de perceelsgrens en de maximale bouwhoogte van 10 meter, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.5. Voor het onderdeel van de zienswijze dat ziet op verstoring van het uitzicht door niet bijpassende bouw wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.3.
7.4	Reclamanten noemen dat zij geen bezwaar hebben tegen de huidige mantelzorgwoning, ook niet als deze als zodanig als reguliere woning wordt gebruikt. De mantelzorgwoning zorgt volgens reclamanten niet voor schaduw en belemmert het uitzicht niet noemenswaardig. Ook geven reclamanten aan geen inkijk te hebben van de mantelzorgwoning.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.5	Reclamant voert aan dat de bouwmogelijkheid zorgt voor waardedaling van zijn woning.	Zie beantwoording zienswijze 3.6.
Zienswijze 8		
8.1	Volgens reclamant is er een onduidelijke situatie omtrent het vermeende recht voor een extra woning op het perceel. Volgens reclamant is het aannemelijk dat de bouwmogelijkheid bewust is wegbestemd door de gemeente. Een extra woning strookt volgens reclamant niet met de ontwikkeling van de woningen aan de Pasqualinischans. Het toestaan van een extra woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Zegwaartseweg 144 leidt, zeker met de beoogde bouwmassa, volgens reclamant tot een ongewenste inbreuk op het zorgvuldig ingepaste project van deze woningen. In de overgang tussen de (formele) inrichting van de Pasqualinischans en de informele erfinrichting van de bebouwing langs de Zegwaartseweg is een nieuwe vrijstaande woning in de omvang zoals het	De eerdere bouwmogelijkheid is met het opstellen van het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' niet om de redenen wegbestemd die reclamant noemt. De reden waarom de bouwmogelijkheid was wegbestemd lag in het feit dat als uitgangspunt de bestaande stedenbouwkundige situatie is vastgelegd. Niet uitgevoerde bouwmogelijkheden werden niet meegenomen. Met het herstellen van de bouwmogelijkheid en het opstellen van het bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' dient er een nieuwe ruimtelijke afweging te worden gemaakt of het bouwen van een extra woning op de betreffende locatie ruimtelijk gezien aanvaardbaar is of niet. Deze ruimtelijke afweging is bij het opstellen van het bestemmingsplan gemaakt. De woning kan

	bestemmingsplan mogelijk maakt volgens reclamant ongewenst.	ruimtelijk gezien goed ingepast worden. Het bouwperceel sluit stedenbouwkundig gezien goed aan bij de verkaveling van de woningen aan de Pasqualinischans. De woning maakte zelfs al deel uit van de oorspronkelijke ontwikkeling van het woonwijkje aan de Pasqualinischans, maar dit is uiteindelijk niet doorgegaan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuw te bouwen woning sluiten, na aanpassing zoals voorgesteld in de beantwoording van zienswijze 3.5 en 8.3, aan bij de woningen van de Pasqualinischans. Voor de te bouwen woning geldt daarbij nog een maximale goothoogte van 6 meter. De maximale goothoogte geldt niet voor de woningen aan de Pasqualinischans, maar is voor de nieuw te bouwen woning wel wenselijk gezien de ligging van deze woning ten opzichte van de Zegwaartseweg. Daarnaast wordt bij de vergunningverlening getoetst aan de welstandsnota en de aanvullende welstandseisen uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Op deze wijze wordt getoetst of de woning past in de omgeving.
8.2	Volgens reclamant is niet onderbouwd waarom de bouwmogelijkheid past binnen de Visie Zegwaartseweg en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg en de omliggende bebouwing. Volgens reclamant is dit ook niet goed te onderbouwen. Volgens reclamant doet het vastleggen van de huidige mantelzorgwoning met bijbehorende erfbouw als reguliere woning het meeste recht aan het herstellen van de bouwmogelijkheid. Volgens reclamant wordt hiermee een goede inpassing bereikt in de huidige setting en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.	In hoofdstuk 4 van de toelichting is onderbouwd waarom het plan past binnen de Visie Zegwaartseweg en de ruimtelijke criteria van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Aanvullend op deze toelichting kan nog worden gesteld dat het bouwvlak qua positionering, op grotere afstand van de Zegwaartseweg en achter de bestaande woning aan de Zegwaartseweg, niet zorgt voor een verslechtering van het ruimtelijke beeld langs de Zegwaartseweg. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarbij de mogelijkheid om af te wijken van de hoogte mits verder van de Zegwaartseweg gelegen (incidenteel is een ander volume mogelijk dan 1 bouwlaag met een kap). Dat is hier het geval. Ook qua bebouwingsdichtheid sluit het plan aan bij de voorgeschreven maximale bebouwingsdichtheid van 20 wo./ha., aangezien het perceel ca. 1000 m² bedraagt, waarop dan 2 woningen zijn toegestaan. De bestaande kwaliteiten van het gebied blijven met dit bestemmingsplan behouden.

		Bovengenoemde aanvulling wordt ook in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. De welstandsaspecten uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg worden bij de vergunningverlening getoetst. <u>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting in Hoofdstuk 4 op het onderdeel 'Visie Zegwaartseweg' en 'Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg' aangevuld.</u>
8.3	Reclamant voert aan dat volgens de bouwregels bebouwing is toegestaan tot 40% van het bouwperceel met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Volgens reclamant zal dit zorgen voor een perceel dat te vol wordt gebouwd, zeker als daarbij ook de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen worden meegenomen. Dit leidt volgens reclamant tot een planologisch onverantwoorde bouwmogelijkheid welke ook voor een belangrijk deel op de erfgrens kan worden gerealiseerd. Volgens reclamant is het onduidelijk wat de positie van de bebouwing wordt omdat het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak. Dit moet volgens reclamant worden vastgelegd. Indien ervoor wordt gekozen om niet de huidige mantelzorgwoning in de regels te vertalen, dan dienen volgens reclamant de bouwregels uit het ontwerpbestemmingsplan te worden aangepast om zo een kleinere bouwmogelijkheid te creëren.	Zoals in de beantwoording van zienswijze 3.5 wordt gesteld, worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. De nieuwe woning moet nu op een afstand van minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen worden gebouwd. Op deze wijze kan de woning niet meer op 1 meter afstand van de erfgrens worden gebouwd en wordt er vorm gegeven aan de positionering van de woning op het perceel. Het bouwvlak en bebouwingspercentage van 40% zoals in het ontwerpbestemmingsplan stonden, leiden inderdaad tot een mogelijkheid voor een woning die aanzienlijk groter is dan de woningen in de directe omgeving. Stedenbouwkundig is het wenselijk om aan te sluiten bij de woninggrootte en het bebouwingsoppervlakte in de directe omgeving, namelijk zoals op de percelen aan de Pasqualinischans. Voor een vrijstaande woning wordt een grondoppervlakte van ca. 100 m² aangehouden. Rekening houdend met de bebouwingsmogelijkheden die de eigenaar van het perceel onder het oude bestemmingsplan 'Zegwaartseweg-Noord' had, wordt het maximale bebouwingspercentage gewijzigd naar 20%. Dit bebouwingspercentage geldt voor het hoofdgebouw en erfbebouwing samen en komt neer op ongeveer 114 m² aan bebouwing. Met opnemen van de regel dat de woning op minimaal 4 meter afstand van de perceelsgrenzen moet worden gebouwd en het terugbrengen van het bebouwingspercentage naar 20%, wordt er een bouwmogelijkheid gecreëerd die beter aansluit bij de omliggende bebouwing.

		<u>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het onderdeel bouwregels. Het bebouwingspercentage in artikel 3.2.1 wordt gewijzigd naar 20%.</u>
8.4	Reclamant voert aan dat er geen samenspraak heeft plaatsgevonden terwijl de ontwikkeling wel degelijk ingrijpend is omdat deze van grote invloed is op de leefomgeving van omwonenden. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal volgens reclamant op grond van de samenspraakverordening juist met de omwonenden in overleg moeten worden getreden.	Of en hoe er samenspraak plaatsvindt, wordt bepaald op grond van de Samenspraakverordening van de gemeente Zoetermeer. Samenspraak voorafgaand aan een zienswijzeprocedure kan in de gevallen die genoemd zijn in de verordening worden overgeslagen. In het geval van het bestemmingsplan 'Zegwaartseweg 144a' heeft het college besloten om geen samenspraak te verlenen op basis van artikel 2, lid 7 sub e van de Samenspraakverordening. Volgens dit artikel kan samenspraak worden overgeslagen indien tegen de besluiten bezwaar en/of beroep mogelijk is. De belangen van omwonenden zijn hiermee niet geschaad, omdat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep kan worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen worden zorgvuldig beoordeeld en sommige zienswijzen hebben in dit geval ook geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.