

## Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Zorgwoningen Zalkerbos

Op 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen. Op 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders tevens besloten toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project Zorgwoningen Zalkerbos. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben in de periode vanaf 15 april 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen binnen de wettelijke termijn ingediend en ontvankelijk voor inhoudelijke beoordeling. Volgens de aanhef van de zienswijzen hebben alle zienswijzen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning.

In deze Nota worden alleen de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp omgevingsvergunning behandeld. Voor de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos.

Op 3 november 2016 heeft er een ambtelijke hoorzitting plaatsgevonden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten.

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning, inclusief nadere toelichting, samengevat en van een beantwoording voorzien.

| Nr. | Samenvatting zienswijzen                                                                                                                       | Beantwoording zienswijzen                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | In de Visie Voorweg is uitgegaan van het boerderij-met-erf model. Men kijkt daarbij vanaf de Voorweg in de richting van de oude verkavelingen. | De Visie Voorweg heeft de bestaande kwaliteiten beschreven en vastgelegd in de kwaliteitskaart Voorweg. De visie Voorweg schrijft niet specifiek een boerderij-met-erf model voor. |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Het streven is om de afwisseling van boerderijen aan de Voorweg, met eventueel achtergelegen bebouwing, en onbebouwde of groene ruimten in stand te houden of terug te brengen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.. | <p>De huidige situatie voldoet dus perfect aan het beleid van de Visie Voorweg. Betekent dit dat er geen bebouwing mogelijk is? In de Visie Voorweg past dat er in het verlengde van de hoofdgebouwen aan de Voorweg bebouwing die niet domineert kan worden toegevoegd. In de praktijk zou dat betekenen dat er een bouwblokje zou kunnen verrijzen achter de boerderij. Het huidige plan blokkeert echter geheel het open zicht vanaf de Voorweg.</p> | <p>De Visie schrijft niet specifiek voor dat er in het verlengde van hoofdgebouwen gebouwd moet worden. De huidige boomgaard ligt op enige afstand van de Voorweg en ondanks dat het nu een ruimtelijke kwaliteit oplevert, is het zicht hierop in het verleden niet als doorzicht op een of andere manier vastgelegd en ook niet recentelijk op de kwaliteitskaart Voorweg vastgelegd door middel van een pijl. Aangezien de nieuwe bebouwing op enige afstand van de Voorweg ligt, blijft ook mede door het naastgelegen Cruyffcourt, voldoende openheid en ruimte binnen het gebied aanwezig.</p> <p>Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.</p> |
| 3.  | <p>Architectonische oplossing.</p> <p>De beschikbaar gestelde schetsen laten een kantoorachtig beeld zien. Een sober gebouw met sterk horizontale lijnen en met vrolijke kleuren. Bovendien wordt de bebouwing twee maal zo hoog als het gebouw van Kentalis, al zegt het bestemmingsplan dat het "niet veel" hoger is. Tweemaal is niet "niet veel" maar 100% meer.</p>                                                                                | <p>Kantoren worden in beeld gekenmerkt door de afwezigheid van balkons. Dit gebouw is ontworpen in een zakelijke stijl om een rustig gebalanceerd beeld te creëren, aangevuld met speelse elementen zoals kleurvlakken bij de buitenruimtes en verspringende balkons.</p> <p>De aanlegdiepte en het begane grondpeil van het onderwijsgebouw van Kentalis en de zorgwoningen zijn gelijk. Het onderwijscentrum heeft een</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>grotere verdiepingshoogte van ca. 4 meter en is ca. 8,5 m. hoog en ter plaatse van de entrees en installaties zelf bijna 12 m. hoog. Het woon-zorggebouw zoals voorgesteld heeft een hoogte van 13,0 meter en is inderdaad hoger dan het onderwijsgebouw van Kentalis (maar niet tweemaal).</p> <p>Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4. | <p>Verder zegt de Visie Voorweg dat bebouwing in landelijke stijl gewenst is (Visie p. 34). Dit lijkt toch niet op een landelijke stijl? De stadsbouwmeester meldt dat het gebouw zorgvuldig is afgestemd op de omgeving. (Wij merken overigens op dat het oordeel van de stadsbouwmeester gebaseerd is op de indeling van het bouwplan bij de wijk Meerzicht, wat apert onjuist is. Volgens de Welstandsnota hoort hij in het gebied Voorweg thuis, en dus een heel ander type omgeving.). Daarnaast is het buitengewoon moeilijk te vinden waar het beschermde stadsgezicht gesitueerd is. Wat wij zien is dat de gevelstijl lijkt op die van de nieuwbouw van Kentalis aan de binnenzijde.</p> | <p>Het ontwerp van de bebouwing die zorgvuldig en in overleg met de stadsbouwmeester tot stand is gekomen slaat een brug tussen de boerderij, de flats en het onderwijscentrum in zowel vorm, materiaal, kleur en stijl.</p> <p>Het klopt dat er wisselend naar het type omgeving is gekeken omdat de locatie op de overgang ligt tussen beide gebieden, Voorweg en Meerzicht. Het adres Zalkerbos valt onder Meerzicht. Het verschil is dat formeel voor de Voorweg een welstandsintensief beleid geldt en voor Meerzicht een regulier beleid van toepassing is. Dit verschil zou echter niet hebben geleid tot een ander welstandsadvies, omdat in de advisering de relatie met de omgeving c.q. de Voorweg is meegewogen. Het is inderdaad ingewikkeld te vinden waar het beschermde stadsgezicht gesitueerd is. Echter vallen de Zorgwoningen Zalkerbos afgaande op de kaart van beschermde stadsgezichten net buiten het beschermde stadsgezicht Voorweg. Dit wordt door de stadsbouwmeester bevestigd in een bijgevoegd aanvullende verslag '161124 Reactie op zienswijze Zorgwoningen Zalkerbos'.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                   | <p>In materialisatie sluit de gevel aan op de kwaliteit van het onderwijsgebouw en de boerderij. Het gebouw is onderdeel van de visie voor de gehele woon-zorg-werk campus die rondom Kentalis is bedacht. In haar positie en vorm zorgt het dat er vanuit het gebied wel duidelijk een scheiding is tussen het enigszins besloten binnengebied en de groene en blauwe zone die rondom de campus ligt en daarmee aansluit op de groene kwaliteiten van de Voorweg zone.</p> <p>Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. | De rustige en fraaie buitenzijde van Kentalis had als uitgangspunt genomen moeten worden. Nu is het een losstaand gebouw met geheel eigen stijl die erg afwijkt van de omgeving. Zeker ook van de oude boerderij. | <p>De fraaie en rustige buitenzijde van het Kentalisgebouw is altijd uitgangspunt geweest. Dat gebouw wordt gekenmerkt door een bijzondere aandacht voor materiaal, kleur en heeft een horizontaal karakter. Die zaken hebben voor dit gebouw ook als vertrekpunt gediend. Wat een groot verschil is met het onderwijsgebouw is dat er naast een ander programma daar duidelijk een binnen- en een buitenkant is, waardoor het twee karakters zijn. Het zorgwoongebouw maakt gebruik van elementen uit beide werelden. Qua vorm omsluit het nieuwe ontwerp wel het speelerf van de school en het voorterrein van het woonzorggebouw. De kleur van het gebouw, is na het vervaardigen van de impressies in samenspraak met de stadsbouwmeester nog eens herzien, wat heeft geresulteerd in een rodere genuanceerde steen die meer relatie aangaat met het onderwijsgebouw en met name de boerderij.</p> |

|  |  |                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen. |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------|

## 161124 Reactie op zienswijze Zorgwoningen Zalkerbos

In het verslag van 7 april staat het volgende vermeld:

WB 2015-0558, Zalkerbos  
Het bouwen van een woonzorggebouw  
Welstandsnota: 6 Meerzicht  
Regulier welstandsbeleid

**Conclusie** : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.  
**Motivatie** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en verzorgd. Het woonzorggebouw is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en de reeds eerder in de directe omgeving vergunde gebouwen.  
**Opmerkingen/ :** -  
**Suggesties**

De stadsbouwmeester heeft kennisgenomen van zienswijze (nr. 4.) van de bezwaarmakende partijen. Er bestaat begrip voor de mening van de bezwaarmakende partij voor wat betreft de verschijningsvorm. De gebouwen missen de kenmerken van een landelijke stijl en de oorspronkelijke karakteristiek van de Voorweg. De constatering van de bezwaarmakende partij is in die zin juist. Echter, het plan voor de bouw van het woonzorggebouw is en dient beoordeeld te worden op basis van de gebiedscriteria van gebied 6. Meerzicht. Het adres Zalkerbos valt onder Meerzicht vandaar dat er op basis van deze gebiedscriteria is geadviseerd.

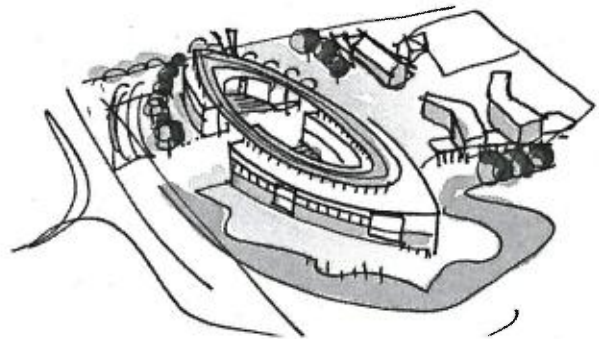
De vormgeving en het kleur en materiaalgebruik van de gebouwen is geënt op de reeds eerder in de directe omgeving vergunde gebouwen.

De architect (INBO) heeft het gebied als één instelling/plan uitgewerkt (Zorg Onderwijs Centrum, Zoetermeer), zie ook de tekst en de afbeeldingen op de site van de architect.

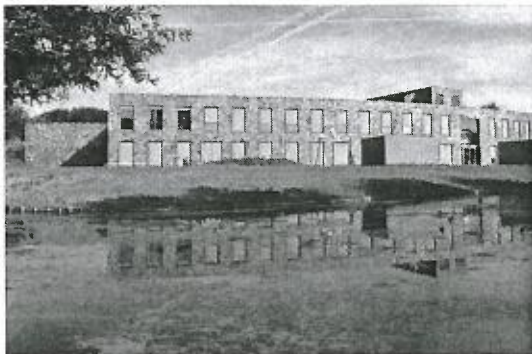
<http://www.inbo.com/nl/projecten/zorg-onderwijs-centrum-zoetermeer>.



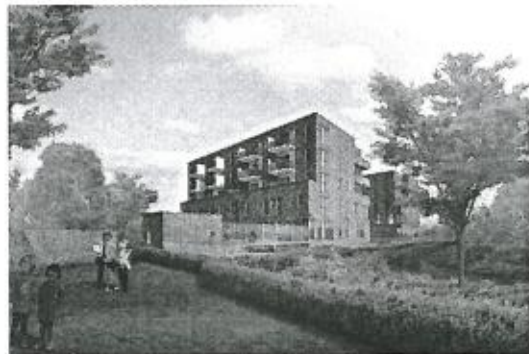
Afbeelding: Situatie (Bron Inbo)



Afbeelding: 3D schets (Bron Inbo)



Afbeelding: Eerder gerealiseerde bebouwing (Bron Inbo)



Afbeelding: 3D Impressie (Bron Inbo)

Nb.: De Zorgwoningen Zalkerbos vallen afgaande op de kaart van de beschermde stadgezichten overigens net buiten het beschermde stadsgezicht Voorweg.