

Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 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 coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project Zorgwoningen Zalkerbos. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 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 ontwerpomgevingsvergunning.

In deze Nota worden alleen de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

Vanwege de wettelijke plicht tot anonimiseren zijn de namen van de reclamanten niet in deze nota opgenomen.

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar vermeld wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een aparte Nota van Aanpassingen. In deze nota zijn ook ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan aangegeven.

De zienswijzen zijn als volgt samengevat en beantwoord.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Beantwoording zienswijzen
1.	De voorzitter van het Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS).	
1.1.	De noodzaak van het bouwplan. De suggestie wordt gewekt dat het bouwplan onvermijdelijk is. In het Bestemmingplan wordt namelijk opgemerkt: "Het voorliggende plan vertegenwoordigt een groot maatschappelijk belang (het huisvesten van een bijzondere doelgroep) die deze locatie overstijgt en er wordt al jaren gesproken over een ontwikkeling op deze plek." (Toelichting blz. 13). Onzes inziens is het bouwplan niet onvermijdelijk. Dit wordt uitgelegd onder 1.1.1. en 1.2.1.	Er is dringende behoefte aan zorgwoningen. Voor Fundis zijn de zorgwoningen nodig om ervoor te zorgen dat 88 cliënten die nu nog in het tijdelijke verpleeghuis Monteverdi verpleegd worden naar een permanente locatie kunnen verhuizen. Het tijdelijk verpleeghuis Monteverdi komt voort uit de afspraak/overeenkomst tussen Fundis (voorheen ZorgRing/Vierstroom) en de gemeente Zoetermeer om - ter vervanging van het oude verpleeghuis Regionaal Expertise Centrum (het REC) met 314 verpleegplaatsen dat in 2008 is gesloopt - een kleiner verpleeghuis (Vivaldi met 158 verpleegplaatsen) te bouwen en de overige 156

		zorgplaatsen kleinschalig te realiseren in de wijken volgens het plan Kansrijk Zoetermeer uit 2002. De uitvoering van dit plan is in 2006 gestart met de bouw van Domus (Bijdorplan 31 verpleegplaatsen) en Magnolia (Oosterheem 37 verpleegplaatsen) in 2012. Om een goede geografisch spreiding van zorgseenheden in Zoetermeer te hebben en daarmee te voldoen aan de wens volledige woon/services zones in Zoetermeer te realiseren, staan Meerzicht en Rokkeveen op de kaart. In de overige wijken is de intramurale zorg aanwezig. Fundis heeft in Meerzicht meerdere aangeboden locaties onderzocht, waarbij het Zalkerbos als zeer geschikte locatie is aangeduid. In samenwerking tussen Kentalis, BAM, woningcorporatie De Goede Woning (DGW) en Fundis is, ter plaatse van het voormalige residentieel gebouw (Effatha), voorliggend plan ontwikkeld. Met het ondertekenen van de benodigde contracten tussen alle partijen is het planologische proces in werking gesteld. Fundis heeft met haar programma, het realiseren van Vivaldi en de 4 kleinschalige wooneenheden (Domus, Magnolia, Zalkerbos met 48 zorgwoningen en Katwijkerlaan) slechts invulling gegeven aan de zorgvraag van 2008. Vlak voor de afronding van het ontwerpbestemmingsplan heeft Kentalis zich teruggetrokken. Het wegvallen van Kentalis betekent echter niet dat de locatie voor Fundis niet meer geschikt is. Sterker nog, Fundis heeft de vrijgekomen ruimte van Kentalis overgenomen om 18 extra zorgwoningen bovenop het vervangingsprogramma van het REC te kunnen realiseren. Fundis zal haar tijdelijke verzorgingstehuis Monteverdi binnen twee tot drie jaar sluiten en voor het herhuisvesten van de cliënten, alsmede het beschikbaar houden van zorgplaatsen is vervangende huisvesting benodigd ook omdat Zoetermeer met een tekort aan verpleeghuisplaatsen te maken heeft op korte en lange termijn en er nu al sprake is van wachttijden. Er is een huurcontract gesloten voor 15 jaar tussen huurder Fundis en verhuurder De Goede Woning. Fundis zal 66 zorgwoningen huren voor onder andere dementerende ouderen, die niet meer zelfstandig kunnen wonen en andere cliënten met een zorgvraag. Het plan voldoet aan alle (moderne) eisen en regelgeving om dementerende ouderen te
--	--	--

		huisvesten, in tegenstelling tot veel bestaande verpleeghuizen, zoals bijvoorbeeld Monteverdi. De voorkeur van de verhuurder is dit huurcontract, als het over 15 jaar afloopt, te verlengen met Fundis of aan te gaan met een andere zorgverlener. Demografische ontwikkelingen laten derhalve zien dat in Zoetermeer de zware zorgvraag voor PG-geïndiceerde cliënten (dementie) alleen maar toeneemt. Om te voorkomen dat Zoetermeerders met dementie naar andere steden als Den Haag moeten uitwijken is het noodzaak om het huidige aantal zorgplaatsen te behouden (48 zorgwoningen) en verder uit te breiden (18 zorgwoningen). Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.1.1.	Dat al jaren wordt gesproken over een ontwikkeling is een onzinnig argument als het gaat om de planologische inpassing van een bouwplan. Over veel plannen wordt jaren gesproken maar dat verplicht de gemeente tot niets. Bovendien is dit plan herhaaldelijk veranderd.	Er is geen sprake van een blanco situatie. Op de locatie aan het Zalkerbos is reeds eerder een bouwplan voor zorgwoningen ontwikkeld waarvoor in 2012 ook een omgevingsvergunning is verleend. Daarop is verder ontwikkeld. In de visie Voorweg wordt de locatie ook aangewezen als ontwikkellocatie. De zorgbehoefte, de urgentie en de continuïteit van plannen en besluiten van verschillende partijen nopen daartoe. De locatie aan het Zalkerbos vinden wij planologisch aanvaardbaar. De minimale afstand tussen de percelen van reclamanten en de woningbouwontwikkeling bedraagt circa 240 meter. Directe belangen van omwonenden zijn niet in het geding. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.1.2.	Het maatschappelijk belang dat wordt gememoreerd wordt door HGOS niet betwist, maar dat het deze locatie overstijgt, is evenmin een planologisch argument. Dan zou iedere plek in Zoetermeer	Er is sprake van een belangenafweging waarin niet-planologische belangen deel uit maken. Zie ook antwoord bij onderdeel 1.1.1. De voorliggende locatie is

	geschikt zijn voor zorgappartementen. Het overstijgende belang zou alleen aan de orde zijn als er helemaal nergens anders plek zou zijn voor deze zorgappartementen. En dat is natuurlijk niet waar; er zijn immers nog veel ontwikkellocaties in de stad (zoals in Rokkeveen en Oosterheem; zie recent interview met Wethouder Kuiper in het Streekblad van 1 april 2016, waarin hij zegt ruimte voor 5.000 woningen te zien).	geschikt voor het realiseren van zorgwoningen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de gekozen locatie niet bezwaarlijk. Er is geen sprake van andere zwaarwegende belangen waarom niet gekozen kan worden voor deze locatie. Dat wellicht andere locaties mogelijk zijn, wil niet zeggen dat niet voor deze locatie gekozen kan worden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.1.3.	Verder is duidelijk (volgens het Veiligheidsplan BAM) dat het gebruik op den duur kan veranderen in jongerenwoningen. Dat is een andere doelgroep, en daarmee verzwakt het argument.	De Goede Woning wil vastgoed ontwikkelen en realiseren voor een periode van tenminste 50 jaar en wil dit vastgoed bij onvoorziene marktomstandigheden kunnen transformeren vanuit bedrijfseconomisch oogpunt om risico's te beperken. Met Fundis is een contract afgesloten voor 15 jaar om in het gebouw woonzorg te faciliteren. Hierbij gaat het om zorg in verschillende gradaties tot 24 uren zorg. Mocht de situatie daartoe aanleiding geven dan kan ook reguliere bewoning plaatsvinden. Daarvan zal door De Goede Woning/Fundis enkel gebruik worden gemaakt als de situatie van het gebouw daarom vraagt, zoals bij leegstand. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.1.4.	De verplaatsing van Monteverdi is niet noodzakelijk vanuit de planologische situatie. Volgens het bestemmingsplan Stadscentrum/Dorp zal de voorlopige bestemming "Maatschappelijk" voor Monteverdi op 1.1.2018 omgezet worden in de bestemming "Wonen". Door het overgangsrecht kan het gebruik als verpleegtehuis gewoon worden voortgezet. Bovendien merken wij op, dat als Monteverdi naar het Zalkerbos moet gaan de bestemming "Wonen" geldt (artikel 3.1), en dat is hetzelfde als de bestemming vanaf 1.1.2018 op het huidige terrein aan de Ondineschouw.	Monteverdi is gebouwd als tijdelijke locatie aangezien de gemeente andere plannen heeft met deze locatie. Hier is bij de bouw van het pand ook rekening mee gehouden, zo is de uitstraling van het pand aan de buitenkant vrij sober. De gemeente heeft inmiddels plannen in ontwikkeling voor deze locatie. Voor wat betreft de opmerking over de bestemming wonen wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 3.4. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	Kortom, er is nog wel degelijk ruimte om de bestemming voor de locatie Zalkerbos af te wegen.	
1.2.	Planologische inpassing. Voordat het huidige bouwplan werd ingediend (8 oktober 2015) had B&W de “Visie Voorweg” aan de gemeenteraad aangeboden (document van september 2015). Dat betekent dat B&W rekening had kunnen houden met deze visie bij de boordeling van het bouwplan. Verder hechten wij er aan dat de gemeenteraad per amendement heeft vastgelegd (18.1.2016) dat de recente Visie Voorweg een “onderdeel van het gemeentelijke handelen” vormt, en dus kaderstellende werking heeft.	De Visie Voorweg geldt recentelijk als ‘onderdeel van het gemeentelijk handelen’. Bij de planontwikkeling van zorgwoningen aan het Zalkerbos is hierop geanticipeerd. Ondanks dat het huidige bouwplan in oktober 2015 is ingediend, is er al langer sprake van een mogelijk ontwikkeling op deze plek (en ook als zodanig als arcering op de kwaliteitskaart Voorweg aangeduid als toekomstige ontwikkeling). De Visie Voorweg spreekt over de mogelijkheid van nieuwe ontwikkelingen als er sprake is van bijvoorbeeld bestaande bouwrechten en/of locatie-overstijgende belangen. Op deze locatie is sprake van beide. Als een ontwikkeling is toegestaan moeten bestaande kwaliteiten worden behouden en/of versterkt en moet het plan op een zorgvuldige wijze worden ingepast. <u>Landelijke kwaliteiten:</u> op de locatie zijn de landelijke kwaliteiten niet meer aanwezig, slechts de oude monumentale boerderij refereert hier nog naar. De monumentale boerderij is bewust zoveel mogelijk rondom vrijgehouden van de nieuwbouw. De eerder gesloopte bebouwing van toentertijd Effatha, evenals het onlangs nieuwe Kentalis-onderwijsgebouw refereren niet aan de landelijke kwaliteiten, welke op deze plek dan ook moeilijk behouden kan worden. Er heeft een afweging plaats gevonden waarbij voor de nieuwe zorgwoningen aansluiting is gezocht bij de modernere uitstraling van Kentalis <u>Groene kwaliteiten:</u> op de locatie zijn geen specifieke groene kwaliteiten aanwezig. De monumentale boomgaard, gelegen achter het zorggebouw, wordt behouden en gerespecteerd. De groene kwaliteiten worden enigszins versterkt doordat een groot aantal bomen wordt toegevoegd op- en rond het nieuwe parkeerterrein voor het zorggebouw, dat bijdraagt aan het groene aanzicht vanaf de Voorweg. <u>Historische kwaliteiten:</u> het historische karakter van de Voorweg wordt met name ingegeven door de monumentale boerderij, die ongemoeid

		en dus behouden blijft. Het plan beoogt de directe openheid rondom de monumentale boerderij aan de Voorweg zoveel mogelijk te behouden door hier zoveel mogelijk afstand van te houden en de nieuwbouw zover mogelijk van de Voorweg te situeren. <u>Open kwaliteiten</u>: Ondanks dat het onbebouwde, braakliggende terrein nu beschouwd kan worden als 'open met een doorzicht', is dit geen kwaliteit die in het recente verleden aanwezig was of als zodanig als belangrijk te behouden 'groene doorzicht' is vastgelegd in de Visie Voorweg. Er is immers al een tijd sprake van een toekomstige ontwikkeling op deze plek (die ook als zodanig in de kwaliteitskaart Voorweg is aangegeven als arcering). Wel is met de situering van de bouwmassa's bewust gekozen om met het bouwplan zoveel mogelijk afstand te houden tot de Voorweg. <u>Rustige kwaliteiten</u>: Het rustige karakter van de Voorweg wordt door dit plan niet beïnvloed en blijft behouden. De ontsluiting van dit gebied vindt niet over de Voorweg plaats maar via het Zalkerbos. Het specifieke zorgprogramma bepaalt in belangrijke mate de gekozen bouwvorm en maakt substantiële versterking van de kwaliteiten van de Voorweg beperkt mogelijk, maar streeft wel naar het behouden van de aanwezige kwaliteiten (die beperkt aanwezig zijn). Voor een zorgvuldige inpassing van het plan hebben er meerdere overleggen plaatsgevonden met de stadsbouwmeester om te komen tot een zorgvuldig ingepast bouwplan, waarbij de verschijningsvorm en de landschappelijke inpassing verder zijn geoptimaliseerd. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2.1.	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. 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.	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. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2.2.	Het plangebied ligt precies op de scheiding van het oude lint Voorweg (met een monumentale boerderij) en de eerste bebouwing van Meerzicht uit de jaren 1970 (Zalkerbos) en de functionele gebouwen van Olympus en Tennishal Meerzicht. In de huidige situatie is de ruimte achter de gerestaureerde boerderij vrij tot aan het tankstation en is de ruimte ten zuidoosten van de boerderij ingenomen door het spiksplinternieuwe Cruyff Court, wat afgezien van het hekwerk een open ruimte is. Ten zuidwesten van de bouwkaavel ligt een van de twee resterende monumentale boomgaarden van Zoetermeer, omgrensd door een sloot, maar helaas in erbarmelijke staat van onderhoud.	Ondanks dat er in de huidige situatie sprake is van vrije ruimte achter de boerderij tot aan het tankstation en de monumentale boomgaard, is dit niet altijd het geval geweest. In het verleden heeft er reeds bebouwing gestaan en ook planologisch (bestaande bouwrechten) bestaat de mogelijkheid om de locatie deels te bebouwen tot een hoogte van 10 meter. Op de kwaliteitskaart is hiervoor voor het totale gebied een arcering opgenomen, die aangeeft dat er een ontwikkeling kan gaan plaatsvinden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2.3.	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 bouwblok zou kunnen verrijzen achter de boerderij. Het huidige plan blokkeert echter geheel het open zicht vanaf de Voorweg.	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. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2.4.	Door het plan wordt ook de relatie tussen de boomgaard en de Voorweg verbroken, waardoor de boomgaard een onverklaarbaar en geïsoleerd relict uit vroeger tijden wordt in plaats van een begrijpelijke voorziening die bij een boerderij hoort. Voor het voortbestaan van de boomgaard is dat een ongunstig vooruitzicht.	Het voortbestaan van de boomgaard wordt voldoende gewaarborgd door de aangegeven monumentale status, waarmee de waarde door de gemeente wordt (h)erkend. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2.5.	Parkeren (bouw) plan zorgwoningen.	

	Als Kentalis het huurcontract opzegt heeft de gemeente geen been om op te staan en is de parkeerverlast voor de omgeving. Geen solide publiekrechtelijke regeling voor gebruik van parkeren bij Kentalis.	Kentalis en De Goede Woning hebben een gebruiksovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst voorziet in het (mede) gebruik van 15 parkeerplaatsen op het terrein van Kentalis door medewerkers van Fundis en bezoekers. Hierdoor wordt niet alleen aan de minimale parkeernormen uit de parkeernota voldaan maar ook aan de maximale parkeernormen. De maximale parkeernorm is overigens gelet op de aard van het bouwplan niet direct nodig omdat het autogebruik van de toekomstige bewoners naar verwachting lager is dan gebruikelijk. De overeenkomst kan alleen met wederzijds goedvinden worden opgeheven. Kentalis kan dus niet in zijn eentje de overeenkomst annuleren. Het bestemmingsplan zelf biedt de mogelijkheid om anders dan op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien en sluit daarmee aan op de Parkeernota 2012, waarin deze mogelijkheid is opgenomen. Dit biedt de grondslag om het parkeren op een andere manier dan alleen op eigen terrein op te lossen. Hiervan wordt in de praktijk gebruik gemaakt, onder andere door niet benutte parkeergelegenheid op openbaar gebied mee te tellen ten behoeve van een bouwplanontwikkeling. Achtergrond is, dat op deze manier een efficiënt grondgebruik mogelijk is en niet meer parkeerplaatsen hoeven te worden aangelegd dan noodzakelijk is. Hiermee is in het algemeen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gediend. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de overeenkomst die voor langere tijd is afgesloten tussentijds zal worden opgezegd. Wij zijn van mening dat in de parkeerbehoefte op goede en duurzame wijze kan worden voorzien. Verder wordt nog het volgende opgemerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 72 woningen, terwijl de omgevingsvergunning uit gaat van 66 woningen, waardoor de parkeerbehoefte lager is dan aangegeven. Bij het bouwplan voor 66 woningen is de minimum parkeernorm 40 parkeerplaatsen en de maximum parkeernorm 53, een verlaging van het "tekort" met 5 parkeerplaatsen.
1.2.5.1.	Parkeren bij Kentalis.	

De vraag rijst of Kentalis zelf nog aan de parkeernormen voldoet als die zgn. overcapaciteit wordt verhuurd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet duidelijk gemaakt.

Kentalis voldoet nog steeds aan de parkeernormen als zij de 15 parkeerplaatsen verhuren. Dit blijkt uit onderstaande berekening van de parkeerbalans in de ruimtelijke onderbouwing van Kentalis d.d. 30 maart 2012.

Bijlage 7.3, pag. 9:

	minimaal		maximaal	
	parkeernorm	parkeerplaatsen	parkeernorm	parkeerplaatsen
46 lokalen	0,50	23	1,00	46
23 spreekkamers	0,50	12	1,00	23
20 bijeenkomstruimten	0,50	10	1,00	20
algemene bedrijfsvoering (1.458 m ² bvo)	1,00	25	1,00	25
totaal		70		114

Tabel 6.1: Benodigd parkeeraanbod toekomstige situatie zorgcomplex

Bijlage 7.3, pag. B3.1:

onderdeel	aantal	eenheid	parkeernorm		eenheid	benodigd parkeeraanbod		functie in beleidsnota
			minimaal	maximaal		minimaal	maximaal	
lokalen (onderwijs)	46	lokalen	0,50	1,00	per klaslokaal	23	46	basisschool
spreekkamers (onderwijs)	23	groepsruimten (onderwijs)	0,50	1,00	per klaslokaal	12	23	basisschool
bijeenkomst-ruimten (onderwijs)	20	ruimten	0,50	1,00	per behandelkamer	10	20	basisschool
algemene bedrijfsvoering kantoorruimte	1.458	m ² bvo	1,00	1,00	per 60 m ² bvo	25	25	parkeerkencijfer ASVV kantoren zonder balie-functie (matig stedelijk - rest bibeko
zorgappartementen Kentalis	30	kamers	0,3	0,3	Per kamer voor bezoek	12	12	
totaal Programma van Eisen						82	126	

Tabel B3.1: Berekening benodigd parkeeraanbod zorgcomplex volgens programma van eisen

Ten tijde van deze ontwikkeling was de Parkeernota 2005 van toepassing. De 30 zorgappartementen zijn niet gerealiseerd. Ten behoeve van het bestaande Kentalis gebouw zijn met maximale normen (parkeernota 2005) 114 parkeerplaatsen nodig.

In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing staat dat 129 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het terrein van Kentalis. Hieruit blijkt dat, uitgaande van de maximale normen, in de parkeerbalans van Kentalis nog 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uitgaande van minimale normen zijn slechts 70 parkeerplaatsen nodig.

Op grond van recente observaties blijkt dat achter de slagboom, dus op het terrein van Kentalis nog parkeerplaatsen vrij zijn. Dit komt overeen met bovenstaande berekeningen. Ook hieruit kan de conclusie worden getrokken dat op eigen terrein 15 parkeerplaatsen over zijn.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.3.	Architectonische oplossing. 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.	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. De aanlegdiepte en het begane grondpeil van het onderwijsgebouw van Kentalis en de zorgwoningen zijn gelijk. Het onderwijscentrum heeft een 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). Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.3.1.	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.) Wat wij zien is dat de gevelstijl lijkt op die van de nieuwbouw van Kentalis aan de binnenzijde.	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. 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. 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. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.3.2.	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.	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. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.3.3.	Het bestemmingsplan zegt (p.134) dat er kwaliteitsverbetering optreedt in vergelijking met het verleden. Dat is een erg dun argument, nieuwbouw is bijna altijd een verbetering in bouwkundige kwaliteit. Kentalis laat zien wat echte (stedenbouwkundige en architectonische) kwaliteitsverbetering is.	De kwaliteitsverbetering verwijst niet enkel naar de verbetering op bouwtechnische verbetering. Het huidige ontwerp heeft een meer alzijdige uitstraling dan het vroegere, naar binnengekeerde volume van Effatha. Het plan heeft de bestaande kwaliteiten weten te behouden, maar het specifieke zorgprogramma maakt een haalbaar en tevens bijzonder gebouw als Kentalis nu eenmaal niet mogelijk. Dit levert een bouwtechnisch goed en ruimtelijk acceptabel plan, waarbij geen sprake is substantiële kwaliteitsverbeteringen maar wel de bestaande kwaliteiten van de Voorweg worden behouden en voldoende worden gerespecteerd (zie ook 2.1).

		Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.3.4.	Het bestemmingsplan zegt ook nog dat er geen mogelijkheden zijn om het bouwplan anders in te richten (Toelichting p. 19). Op die manier kan de gemeente helemaal geen planologische randvoorwaarden opleggen. Iedere bouwheer kan voortaan het zelfde argument tegen de gemeente gebruiken: "slikken of stikken".	Het ontwerp is gebaseerd op het programma van eisen dat vanuit de functie zorg aan het gebouw wordt gesteld. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de inpassing van het plan in zijn omgeving. Dit alles maakt dat er weinig ruimte bestaat om het bouwplan anders in te richten. In dit specifieke geval en het bovenlokale belang vindt de gemeente dit plan acceptabel. Andere bouwplannen zullen op basis van hun eigen ruimtelijke onderbouwing apart beoordeeld worden en schept niet zondermeer een precedent voor andere ontwikkelingen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.4.	Verbetering van de omgeving. Het bouwplan zal worden voorzien van groene beplanting. Maar de gemeente maakt niet de indruk dat de boomgaard of andere delen van de omgeving ook wordt opgeknapt. In de anterieure overeenkomst staat nl. dat de gemeente verder geen grondwerkzaamheden zal verrichten. Het is op zijn minst wenselijk dat een deel van de gelden uit de grondverkoop wordt ingezet voor verbetering van de omgeving.	De naastgelegen boomgaard maakt net als andere delen van het openbaar gebied geen onderdeel uit van het plangebied waarop de anterieure overeenkomst betrekking heeft. De boomgaard is een bestaande kwaliteit die geen opknapbeurt behoeft en waar regulier onderhoud aan wordt gepleegd. Het plan voor het realiseren van zorgwoningen aan het Zalkerbos betreft een private ontwikkeling. Het bestemmingsplan Voorweggebied 2001 staat deze ontwikkeling momenteel niet toe en dient op initiatief en voor rekening van initiatiefnemer, te worden gewijzigd om de zorgappartementen op deze locatie mogelijk te maken. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarvoor een 'bouwplan' is voorgenomen. De gemeenteraad is echter bevoegd te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat kan onder andere door middel van gronduitgifte of het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is vastgelegd. De te verhalen kosten voor dit bouwplan hebben betrekking op kosten van het gemeentelijk apparaat en eventuele planschade. DGW heeft

		verzocht tot aankoop van een perceel grond van circa 375 vierkante meter zodat zij kunnen voorzien in onder andere voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor zijn de gemeente en DGW een anterieure koopovereenkomst aangegaan. Het is niet redelijk om eventuele kosten voor het opknappen van locaties of openbaar gebied, die zich buiten het plangebied van de zorgwoningen bevinden, in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. De grondopbrengsten zijn net voldoende om de noodzakelijke gemeentelijke kosten te dekken. Extra kosten kunnen niet uit de grondverkoop gedekt worden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.4.1.	HGOS ziet wel mogelijkheden voor enige nieuwbouw op het terrein van De Goede Woning aan het Zalkerbos, maar alleen in het verlengde van de boerderij De Hooge Woning, en met een passende bouwhoogte (2 lagen, als Kentalis) en een aan de omgeving (=Voorweg) aangepast uiterlijk.	De ruimte achter de boerderij, in combinatie met de voorgestelde bouwhoogte van 2 lagen is niet toereikend om het volledige programma van eisen vanuit de functie zorg in combinatie met het aantal zorgwoningen te realiseren. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.	Reclamant, wonende Voorweg 114 te Zoetermeer.	
2.1.	Proces visie Voorweg Al eind mei 2015 heeft de gemeente per brief aan de bewoners laten weten dat de visie voor de Voorweg 'binnenkort' aan de raad wordt voorgelegd. Er is inhoudelijk niets gewijzigd aan die visie tot de behandeling in januari 2016. Het is daarom des te vreemder dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor dit gebied in oktober 2015 niet de visie gebruikt. Als actief betrokkene bij deze visie ben ik dan ook extreem teleurgesteld door de gemeente door deze wijze van werken. Ik heb dan ook een sterk vermoeden dat men de behandeling expres uitgesteld heeft om dit desastreuze plan doorgang te laten vinden.	De Visie Voorweg geldt na vaststelling door de gemeenteraad op 19 januari 2016 als 'onderdeel van het gemeentelijk handelen'. Ook bij de planontwikkeling van zorgwoningen aan het Zalkerbos is hier (voortschrijdend inzicht) al naar gehandeld (voor de overwegingen, zie ook reactie 1.2. Planologische inpassing. De uiteindelijke vaststelling heeft vertraging opgelopen maar niet opzettelijk en al zeker niet om andere plannen 'doorgang' te laten vinden. Zie ook beantwoording bij 3.2 Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.1.	De gemeente claimt dat er participatie heeft plaatsgevonden. Ik bestrijd die claim ten zeerste. Een inloopavond (nog voor het afhaken van Kentalis) voor een heel beperkte groep mensen (niemand die ik aan de Voorweg ken had een uitnodiging ontvangen) kan men geen participatie noemen. Waar deze locatie zich uitstekend schikt om de visie in een project uitgewerkt te zien lijkt het erop dat men dit niet wenselijk achtte.	Op 28 mei 2015 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar de plannen zijn gepresenteerd en mensen hun mening daarover konden geven. Het hierbij gehanteerde niveau betreft op basis van de gemeentelijke samenspraak verordening informeren/ consulteren. Hiervoor zijn ruim 1230 adressen aangeschreven, waaronder die van direct omwonenden aan de Voorweg. De inloopbijeenkomst is bezocht door circa 16 belangstellenden. Door de meeste bezoekers zijn geen specifieke vragen gesteld, er was vooral interesse over wat er ging gebeuren. Specifieke vragen zijn naar voren gekomen over geluidoverlast tijdens de bouw en het parkeren bij het (bouw)plan. Over geluidoverlast tijdens de bouw heeft de bouwer nader contact gehad met de vraagstellers en ten aanzien van het parkeren kan worden gesteld dat wordt niet alleen voldaan wordt aan de minimale parkeernorm maar door gebruik van een 15-tal parkeerplaatsen van Kentalis ook aan de maximale parkeernormen. Zie ook beantwoording bij punt 3.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.2.	Gebrekkige onderbouwing. De gemeente stelt dat het hier om een gebouw gaat met 'gebiedsoverschrijdend belang'. Origineel had dit argument beperkt standgehouden als de woningen inderdaad (zoals voorzien in 2010) tot doel hadden om de clientèle van Kentalis te huisvesten. Dan had men immers de directe verbondenheid kunnen opvoeren. In die originele plannen was het doorzicht over het Johan Cruijff veldje bewaard en was er veel minder massaal gebouwd. Met het afhaken van Kentalis (december 2015) is daadwerkelijk alle reden om hier te bouwen verloren gegaan. Zelfs als er te weinig zorgwoningen zijn is er geen enkele reden om hier deze flat te bouwen.	De gemeente wil graag voorzien in de behoefte om voldoende zorgwoningen te realiseren. Deze locatie was en is in beeld om hierin te voorzien. De eerste plannen voor zorgwoningen (2010-2011) waren inderdaad anders van opzet, maar ook toen was er minimaal zicht op de boomgaard, dat ook geen randvoorwaarde was voor deze ontwikkeling. De plannen zijn qua massaliteit vergelijkbaar. Toentertijd was er sprake van twee 'losstaande' (haaks op de Voorweg) schijven met een hogere hoogte. Het huidige plan bestaat uit één schijf (parallel aan de Voorweg) met een lagere hoogte en wordt passend geacht op de grens tussen oude Voorweg en Meerzicht. Zie ook de beantwoording bij 1.1.1. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.1.	Daarnaast blijkt uit het gegeven dat men het snel kan omzetten naar jongerenwoningen ook al dat de aanvragers eigenlijk vinden dat de zorgwoningen niet erg belangrijk zijn, zij willen slechts bouwen om daar geld uit te slaan.	Zie beantwoording bij 1.1.3. Voordat het gebouw wordt omgevormd tot een gebouw voor reguliere bewoning dient eerst aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm voor wonen (zie tevens de regels behorende bij dit bestemmingsplan). Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.2.2.	Ook de onderbouwing voor het parkeren is slecht onderbouwd. Men gaat uit van een parkeermogelijkheid op het Kentalis terrein. Daar zijn de parkeerplaatsen voor bezoekers echter achter een slagboom. Voor handhaven van parkeernormen zou de gemeente ook niet mogen uitgaan van parkeerplaatsen van een derde (niet betrokken) partij. Deze zijn immers niet onder controle van de gemeente of aanvrager.	Uit de parkeerberekeningen van Kentalis voor het onderwijscentrum en de parkeerberekeningen voor het beoogde woon-zorgcomplex blijkt dat afdoende parkeergelegenheid is voor beide functies. Door het sluiten van een gebruiksovereenkomst tussen DWG en Kentalis bestaat de mogelijkheid voor Fundis om de overcapaciteit aan parkeergelegenheid bij Kentalis te benutten. Zie verder het antwoord bij onderdeel 1.2.5 en 1.2.5.1. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.3.	Ongewenste bebouwing. Het gebouw gaat tegen alle beoogde eigenschappen van de visie (open, ruimte, groen en rust) in. Het nu bedachte gebouw is te hoog, te massaal, te opzichtig en doorzicht belemmerend.	Zie beantwoording bij 1.2. Planologische inpassing. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.3.1.	In de folder gaat men nog veel verder. Het gebouw is te klein aangegeven en vernielt het doorzicht vanuit de Voorweg al. Dit is in mijn opinie zelfs erger dan aangegeven omdat het gebouw volgens mij in werkelijkheid groter zal worden dan in de tekening aangegeven. Dat kan men afleiden uit het gegeven dat Kentalis zelf (dat ook op de impressie staat) 2	De impressie geeft een goed beeld van de toekomstige bebouwing. De verschillende verdiepingshoogte van het onderwijsgebouw van Kentalis (ca. 4 m.) en de zorgwoningen (ca. 3 m.) zijn niet gelijk en kunnen hierdoor bij verschillende afstanden tot de Voorweg toch op een schijnbaar zelfde hoogte liggen. Daarbij is de begane grond amper zichtbaar vanaf het historisch lint omdat het dijklichaam zich hier verbreedt. De drie bovengelegen verdiepingen ogen hiermee ongeveer

	verdiepingen hoog is, verder van de Voorweg afgelegen is, maar toch op de tweede verdieping gelijke hoogte als het gebouw heeft.	even hoog als de twee hoge verdiepingen van het Kentalisgebouw met haar opbouwen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.3.2.	Daarnaast wil men blijkbaar geen rekening houden met de monumentale boomgaard. De voorkant van de folder laat op dat gebied niets aan duidelijkheid over. De boomgaard is volledig vernietigd anders hadden deze mensen daar niet kunnen lopen naar een (nog niet bestaande) brug. Nu staan daar de knotwilgen en de fruitbomen (waaronder diverse hoogstam fruitbomen die nooit meer ergens terug zullen komen).	Een artist impressie is een beeld dat tot doel heeft een indruk van de uitstraling te geven die gezocht word voor een specifieke plek. In dit geval is de impressie een weergave die dient om de uitdrukking van het gebouw in de architectuur in haar verhoudingen, richting, consequente lijnen en materialiteit te kunnen beoordelen. Kort gezegd; indien in dit standpunt de boomgaard in het beeld gehouden was dan was het gebouw amper op het beeld zichtbaar geweest. Het beeld doet dan ook op geen enkele manier uitspraken over de boomgaard. Daarnaast is wat de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan toestaan leidend. De monumentale boomgaard maakt geen onderdeel uit van het plangebied van de zorgwoningen en het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend. Als de suggestie is gewekt dat de boomgaard aangetast zou worden, is dit onterecht. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2.4.	Kan er dan helemaal niet/nooit gebouwd worden? Natuurlijk wel. Een bescheidener gebouw, gelegen achter Voorweg 109 (de hoge Woning) en in stijl met het landelijke is wat mij betreft heel goed mogelijk. Dat zou ook de parkeerproblemen oplossen omdat daarvoor dan ruimte achter het Johan Cruijff court komt. Als dat parkeerterrein vergelijkbaar ingericht wordt als het parkeerterrein voor het Zalkerbos (bomen/hoge hagen tussen parkeer rijen) kan men dit zelfs als verbetering voor de omgeving opvoeren.	Voor kennis aangenomen. Zie ook antwoord op reactie 1.4.1. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.	Reclamanten, wonende te Zoetermeer op de volgende adressen: Voorweg 113 Voorweg 117 Voorweg 117a	

	Voorweg 174 Voorweg 176	
3.1.	Het ontwerp voor dit postzegelgebiedje is qua ruimte en tijd een te beperkte benadering. Kijken we naar dit stukje Voorweg, dan zien we vanaf de sprinterkruising tot de Meerzichtlaan: A) De Olympus die, voor zover bekend, weggaat. B) De tennishal, die staat er al langer dan 34 jaar en de vraag is hoelang die er nog staat; de grond is door de gemeente in erfpacht uitgegeven. C) Het Johan Cruijff court. D) Daarachter het stuk terrein van Kentalis waarop dit plan betrekking heeft. E) Daarachter de boomgaard nu nog zichtbaar, maar die verdwijnt uit het zicht door dit plan. F) De Hooge Woning, een historische boerderij, een rijksmonument en G) de nieuwbouw van Kentalis. Voor het geheel kan er een mooi samenhangend gebied met het oog op de toekomst worden ontworpen. Het is niet logisch dit met ad hoc loshangende stukjes en brokjes te doen.	Voor een goede beoordeling van het plan en een integrale afstemming met omgevingsfactoren is het niet nodig om het gebied van het bestemmingsplan te vergroten. Met het oog op afstemming met de omgeving en om ad hoc planologie te voorkomen is de Visie Voorweg tot stand gebracht. Deze heeft betrekking op het gehele lint van de Voorweg en houdt rekening met omgevingsfactoren. Bij de beoordeling wordt de bestaande omgeving als uitgangspunt genomen. Overigens wordt nog opgemerkt, dat er geen sprake is van een blanco situatie. Zie hiervoor antwoord bij onderdeel 1.1.1. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.2.	Participatie voor dit plan ontbreekt. Over het alternatieve programma heeft geen behoorlijke participatie plaatsgevonden. De brief van mei 2015 van DGW, Fundis, Kentalis. Vitaal/Zorgvast/Bam was een uitnodiging aan de bewoners omgeving Zalkerbos voor kennisneming van het door hen uitgewerkte plan. Het was geen uitnodiging om te participeren in nieuw beleid of regelgeving van de gemeente Zoetermeer of een uitnodiging voor een vervolg op de samenspraak Visie Voorweg.	Zie voor beantwoording in eerste instantie onderdeel 2.1.1. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie aan het Zalkerbos valt binnen het gebied van de Visie Voorweg. Over de Visie Voorweg heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. De locatie als zodanig is daarmee reeds betrokken in de samenspraak. Ontwikkelingen worden vervolgens mede aan de visie getoetst. Voor wat betreft het plan van de zorgwoningen kan worden geconstateerd dat de Visie Voorweg uitgaat van een toekomstige ontwikkeling op deze locatie. Verder heeft het college besloten geen samenspraak meer te verlenen over een voorontwerpbestemmingsplan voor de zorgwoningen omdat bezwaar en beroep kan worden ingesteld tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is iedereen in de gelegenheid

	Verder is Kentalis inmiddels afgehaakt, waardoor het doel van het aanvankelijke plan veranderd is.	gesteld een reactie te geven op de plannen. Tegen dit besluit is overigens geen bezwaar ingediend. De behoefte aan zorgwoningen is niet veranderd. Zie ook beantwoording bij 1.1, 1.1.1. en 1.1.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.3.	In strijd met bestaand en nieuw beleid verslechtert dit plan de historische kwaliteit van de Voorweg, terwijl het versterken van de kwaliteiten voorop zou moeten staan. De Voorweg is een mooie historische weg. Het huidige bestemmingsplan Voorweggebied 2001 waar dit nieuwe plan deel van uitmaakt zegt o.a.: A) De belangrijkste doelstelling van dit plan is een kader te scheppen voor het behoud, herstel en de versterking van de bestaande historische structuur. B) Goothoogte van gebouwen niet hoger dan 6 meter. C) Zichtbaarheid van het oude lint als zelfstandig element t.o.v. de aangrenzende woonwijk moet gehandhaafd blijven. De nieuwe Visie Voorweg zegt: Het behouden en versterken van de aanwezige kwaliteiten (o.a. historisch, landelijk, groen) staan voorop. Kijken we naar dit plan dan: - komt er een flatje met een moderne uitstraling en goothoogte 13,5 m.; - het doorzicht naar de boomgaard/Meerzicht wordt geblokkeerd; - Groen is weinig te vinden. Het gebouw en de parkeerplaatsen bedekken de grond. Het groen is beperkt tot bomen op de parkeerplaats, gras wat op	In het huidige bestemmingsplan is op de locatie deels de bouwmogelijkheid aanwezig om bebouwing tot 10 meter hoogte te realiseren. Daarnaast geldt niet overal ten zuiden van dit deel van de Voorweg een maximale hoogte van 6 meter, zie ook de tennishal en de Olympus. Zie voor de overwegingen ten aanzien van de Visie Voorweg, reactie 1.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	de parkeerplaatsen groeit en bloembakken.	
3.4.	Bestemming en bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in dit tehuis dementerenden niet zelfstandig wonen en dat de bestemming Wonen in het bestemmingsplan daarvoor ontoereikend is. Daarvoor is de bestemming Maatschappelijk noodzakelijk.	Het beoogde woongebouw met zorgfunctie is niet enkel bedoeld voor dementerenden of andere zorgbehoevenden met 24 uren zorg, maar kan ook voor reguliere bewoning worden gebruikt, mocht de situatie daar aanleiding voor geven. Het is de bedoeling dat hier iedere vorm van zorg kan worden afgenomen. Om discussie te voorkomen onder welke bestemming(en) deze vormen van zorg vallen is er voor gekozen de terminologie in het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming 'Wonen' wordt hierbij vervangen door de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Onder "Gemengde Doeleinden" is zowel wonen als maatschappelijk mogelijk. Om niet iedere maatschappelijke functie mogelijk te maken, wordt deze functie maatschappelijk beperkt tot zorg. Met een woonbestemming kan ook reguliere bewoning plaatsvinden. Daarvan zal door De Goede Woning/Fundis enkel gebruik worden gemaakt als de situatie van het gebouw daarom vraagt, zoals bij leegstand. Voordat het gebouw wordt omgevormd tot een woongebouw zonder enige vorm van zorg dient eerst aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm voor wonen (zie tevens de regels behorende bij dit bestemmingsplan). Deze zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.4.1.	Er is ook sprake van dat de dementerenden van Monteverdi naar de Katwijkerlaan zullen gaan. Zie raadsvoorstel 23 mei 2016. Ontstaat dan de situatie, dat de vraag voor verzorgruimte voor dementerenden terugvalt, dan kan de woonruimte ook aan senioren met andere zorg aangeboden worden. In dat geval klopt de bestemming "wonen".	Zowel het Zalkerbos als het Katwijkerlaantracé zijn benodigd voor de opvang van cliënten en zorgplaatsen die nu nog voorzien zijn in het tijdelijke verzorgingshuis Monteverdi. Zie ook bij antwoord onderdeel 3.4. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.4.2.	In de praktijk loopt de vraag naar "seniorenwoningen met zorg" niet hard. Ouderen blijven zitten waar ze zitten en dan komt het goed uit dat het ontwerp slim is opgebouwd zodat in geval van verminderen van de vraag naar zorgfuncties het gebouw of etages eenvoudig om te zetten zijn naar appartementen voor jongeren of alleenstaanden. In dat geval klopt de bestemming "wonen".	Demografische ontwikkelingen laten zien dat de zware zorgvraag voor PG-geïndiceerde cliënten (dementie) alleen maar toeneemt. Er bestaat momenteel al voor diverse verpleeg- en verzorghuizen een wachtlijst. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat Zoetermeeders met dementie naar andere steden als Den Haag moeten uitwijken is het noodzakelijk om het huidige aantal zorgplaatsen te behouden (48 zorgwoningen Zalkerbos) en verder uit te breiden (16 zorgwoningen Zalkerbos). Zie ook bij antwoord onderdeel 3.4. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
3.5.	Opmerkingen over het parkeren in relatie tot de woondoelgroepen. De consequenties van de verschillende doelgroepen van bewoners zijn voor het parkeren niet doorgetrokken.	Zie voor wat betreft de bestemming en wie in het wooncomplex mogen wonen de beantwoording bij onderdeel 3.4 Zie voor wat betreft het parkeren de beantwoording bij onderdeel 1.2.5. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.5.1.	Parkeren. De norm voor parkeren is afhankelijk van de bestemming. De voorgestelde regeling om bij de burens (Kentalis) te gaan parkeren is zwak. Als Kentalis de parkeerplaatsen weer nodig heeft kan men de overeenkomst eenvoudig opzeggen. De gemeente heeft daar geen invloed op. Als er senioren komen wonen klopt de parkeernorm (norm voor verpleegtehuis en seniorenwoningen is gelijk). Mooi dat er slim gebouwd wordt, zodat het eenvoudig om te zetten is naar jongerenwoningen of woningen voor andere alleenstaanden, maar er moet ook slim gekeken worden naar de parkeermogelijkheden. Voor een zeer kleine gestapelde woning is de norm	Zie antwoord bij punt 1.2.5. Uw constatering klopt. Uw constatering is juist. Zie beantwoording bij 1.1.2 en 1.1.3. en 3.4. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	1,3. Dat is bij 72 woningen dan 93 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is maar plaats voor 45 parkeerplaatsen.	
3.6.	Geen goede omgeving voor dementerenden. Fundis gaat het pand huren voor de verzorging van dementerenden. De fysieke omgeving heeft een zeer grote invloed op het gedrag van dementerende bewoners, maar hier wordt niet specifiek voor dementerenden gebouwd. Met het oog op de doelgroep dementerenden is het een slecht plan. (Te smalle gangen voor zithoekjes, balkons per appartement met traliehekjes, geen beschermde buitenruimte).	Het plan voldoet aan alle (moderne) eisen en regelgeving om dementerende ouderen te huisvesten. Van Fundis hebben wij daarover de volgende informatie gekregen. Alle huidige en toekomstige kleinschalige locaties van Fundis met beschermd wonen zijn het alternatief voor het traditionele verpleeghuis, zo ook het nieuwe Zalkerbos. Deze locatie wordt speciaal voor psychogeriatrische cliënten gebouwd en ingericht. Het gebouw krijgt talrijke doelgroep specifieke voorzieningen en aanpassingen. Ondanks deze integratie van doelgroep specifieke voorzieningen kunnen we het gebouw zien als een "eigen huis" in een veilige woonomgeving in directe relatie met een buurthuiskamer. Hier vindt 24-uurs zorg, behandeling en ondersteuning plaats, multidisciplinair en samen met het eigen netwerk. Vanuit onze kernwaarden wordt de privéruimte van de bewoners geoptimaliseerd, zoals 'thuis' wonen mensen in hun appartement, de buurthuiskamer is faciliterend en de plek waar mensen elkaar ontmoeten/treffen. De brede verkeersruimte zijn ook echt als verkeersruimten ontworpen en ogen ruimtelijk. Dit kleinschalig wonen, in groepen van 8 sfeervolle, rustgevende en veilige woonplekken is uitgewerkt aan de hand van een speciaal hiervoor ontwikkeld en geschreven BID-boek. Dit BID boek, waaraan 2 jaar is gewerkt, bevat alle aspecten van jarenlange ervaring hoe psychogeriatrische cliënten het beste verzorgd en verpleegd kunnen worden. De samenstellers van het boek zijn zowel interne- als externe specialisten en houden

		rekening met omgevingsfactoren als geluid, kleurinvloeden en lichtinval. Fundis hanteert hogere veiligheidseisen dan een bouwvergunning eist. Deze veiligheidseisen worden niet alleen aan de bouwkundige aspecten (valbeveiliging, overklimbaarheid, toegankelijkheid, enz.) gesteld maar worden ook toegepast in de inrichting van het gebouw, de algemene ruimten en de buitenruimten. Fundis heeft toetsingen op deze gebieden glansrijk doorstaan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
--	--	---