Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan
Partiële herziening Meerzicht /Westerpark

locatie Zalkerbos 1

Gemeente Zoetermeer

September 2021

1 Inleiding

Op 8 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan ‘Meerzicht/Westerpark t.b.v. locatie Zalkerbos 1’ en besloten het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Van 18 juni 2021 tot en met 29 juli 2021 konden zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant.
In voorliggende nota worden de binnengekomen zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken, samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen al of niet gewijzigd wordt vastgesteld.

2 De zienswijzen algemeen

Er zijn 11 zienswijzen ontvangen.

Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indieners in dit openbare stuk niet weergegeven.
De indieners krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadscommissie-vergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken.

3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.	Appellant is tegen de geplande nieuwbouw op Zalkerbos 1 vanwege de belemmering van de lichtinval en aantasting van het uitzicht. Tevens wordt waardedaling van de woning verwacht.	Appellant woont in de galerijflat aan het Zalkerbos. Deze flat is deels 27, 36 en 42 mt hoog. <u>Ten aanzien van de belemmering lichtinval.</u> De nieuwbouw aan Zalkerbos 1 wordt maximaal 32 mt hoog en komt op een afstand van minimaal 85 mt tot 220 mt van de betreffende galerijflat aan het Zalkerbos 10 – 318 te staan. Met betrekking tot de lichtinval is bij het bestemmingsplan een bezonningsonderzoek gevoegd. Dit is nodig om aan te tonen wat het effect is van de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omliggende woningen. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan bezonning van woningen. Gemeentes dienen zelf hierin een keuze te maken. Vanzelfsprekend dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom conformeert de gemeente Zoetermeer zich aan de TNO-norm, die stelt dat er sprake is van een goede bezonning bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari t/m tot 22 november (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat aan deze TNO-norm ruim wordt voldaan. Dat betekent dus niet dat er geen enkele schaduwwerking van de nieuwbouw uitgaat.

		De schaduw van de nieuwbouw draait alleen aan het einde van de dag, en dan hoofdzakelijk vanaf september tot maart, ongeveer een uur voor zonsondergang, over de betreffende galerijflat aan het Zalkerbos 10 - 318. Dat betekent dat bijna de gehele dag, vanaf zonsopgang, de lichtinval niet wordt belemmerd. De schaduwwerking is zodoende zeer beperkt waardoor de gemeente zich op het standpunt stelt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. <u>Ten aanzien van aantasting uitzicht.</u> Vanzelfsprekend zal het uitzicht vanuit de flat aan het Zalkerbos veranderen door de nieuwbouw. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het is niet zo dat het gehele uitzicht wordt geblokkeerd. Het zicht op de horizon vanuit de flat betreft nu nagenoeg 180 graden. Alleen ter plaatse van de geplande toren zal het zicht op de horizon doorbroken worden. Dit is slechts een zeer beperkt deel van het totale uitzicht. Het overgrote deel van het zicht op de horizon blijft intact. De nieuwbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, zoals gemotiveerd in het bestemmingsplan, en zal het woon- en leefgenot van omwonenden niet onevenredig aantasten. <u>Ten aanzien van waardedaling van de woning.</u> Als appellant van mening is dat de waarde van haar woning als gevolg van de bestemmingswijziging vermindert, dan kan na realisatie van de nieuwbouw een planschadeverzoek aan de gemeente worden gericht. Er is echter een planschaderisicoanalyse in opdracht van de ontwikkelaar opgesteld, waaruit blijkt dat de kans op vergoedbare planschade minimaal is.

		De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Appellant heeft 2 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze is gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid. <u>Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit Hogere waarden geluid.</u> Appellant stelt dat ze pas ná de Samenspraakbijeenkomsten in de omgeving is komen te wonen en die bijeenkomsten dus gemist heeft. Ze had echter nog meer bijeenkomsten verwacht omdat deze locatie deel uitmaakt van de Versnellingsagenda. Appellant vraagt wat de ontwikkeling voor het parkeren betekent.	Vanwege de samenhang van de ontwerpomgevingsvergunning, het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, worden beide zienswijzen in deze Nota behandeld en beantwoord. Er worden geen extra bijeenkomsten georganiseerd, nádat de Samenspraakfase is afgerond. Ook niet als een ontwikkeling deel uitmaakt van de Versnellingsagenda. Het is de verantwoordelijkheid van een ieder om zich goed te informeren over mogelijke bouwplannen in de omgeving waar men naar wenst te verhuizen. Na de Samenspraakfase start altijd de formele ruimtelijke procedure door het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. In die fase bevindt de ruimtelijke procedure zich nu. Er kunnen zienswijzen worden ingediend en er zal een hoorzitting volgen in de raadscommissie. Hiervoor ontvangt appellant een uitnodiging. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting wordt de parkeerbehoefte behandeld. De autoparkeerbehoefte bedraagt op basis van de 'Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019' van de gemeente Zoetermeer, 55 parkeerplaatsen. Er worden daarom 55 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd op het deels verdiepte terrein rondom de nieuwbouw. Hiervoor is een

		inrichtingsschets gemaakt welke in de plantoelichting is opgenomen in paragraaf 3.3.3
	Is er sprake van overschrijding van de dagelijkse geluidsbelasting op nieuwe en bestaande woningen? Handhaving van geluidsnormen kan alleen door bewoners worden aangevraagd maar die wonen er nog niet. De vraag is of de woningbouw ruimtelijk kan worden ingepast binnen de juridisch toelaatbare geluidsbelasting.	Er zijn 2 akoestische onderzoeken naar geluid verricht. Er is akoestisch onderzoek verricht naar de <u>geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer</u> op de nieuw te bouwen gevels. Dit is beschreven in Hoofdstuk 4.2 . Dat is verplicht om te kunnen bezien of er voldaan wordt aan de juridisch toelaatbare geluidsbelasting. Dit gebeurt in het belang van de nieuwe bewoners. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidsbelasting door wegverkeer, van 63 dB, niet wordt overschreden. Zowel vanwege de weg Zalkerbos, als van de Meerzichtlaan, bedraagt de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe gebouw 51 dB. Dit is iets hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom is er een afweging nodig of deze 51 dB vastgesteld kan worden. Dit gebeurt in het kader van de besluitvorming over het vaststellen van een besluit Hogere waarde geluid. De zienswijze bevat geen opmerkingen of kritiek op het akoestisch onderzoek waardoor dit niet zou kunnen dienen als onderbouwing voor het besluit Hogere waarden geluid. Overigens is appellant geen belanghebbende bij het besluit tot vaststellen van Hogere waarden geluid. Dit besluit is gericht aan de ontwikkelaar van de woningen, die de Hogere waarden op grond van het akoestisch onderzoek aanvraagt. Omwonenden hebben hier geen belang bij. Tevens is akoestisch onderzoek verricht naar de <u>geluidsbelasting afkomstig van het tankstation/wasstraat.</u> Om de nieuwbouw ruimtelijk inpasbaar te maken en een goed woon- en leefklimaat te krijgen, is een maatregelenpakket bedacht. Het betreft een combinatie van bron- en overdrachts-maatregelen. De maatregelen aan de bron betreffen een aantal afspraken met het tankstation om het geluidsniveau te verlagen.

		Zo wordt er één rijrichting ingesteld op het terrein, mogen er geen vrachtwagens meer tanken en zullen in de nachtperiode twee brandstofpompen, die het meest nabij de nieuwbouw liggen, niet meer worden gebruikt. In de nachtperiode blijkt vooral het dichtslaan van autoportieren een mogelijk bron van overlast. Een scherm is hiervoor een effectieve oplossing. Door het scherm op korte afstand van de bron te plaatsen is een minder hoog scherm nodig om toch effectief te zijn. Aan de bovenkant wordt het scherm aangesloten op het dak van het tankstation zodat het geluid ingesloten wordt en niet over het scherm heen kan. Met deze maatregelen voldoet het tankstation aan de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen op de nieuwbouw conform het Activiteitenbesluit milieubeheer, dat hiervoor het kader bevat. De mogelijke overlast van het tanken als het gaat om de geuremissie achten wij zeer gering. Bestaand onderzoek naar de geuremissie van tankstations in de nabijheid van woningbouw, wijst dit uit. Verwezen wordt hiervoor bijvoorbeeld naar de resultaten van het onderzoek van Bureau Blauw bv, Luchthygiene onderzoek en advies, Geuronderzoek Woningbouw in nabijheid tankstation Goes, d.d. 12-02-2008. Het betreft hier een vergelijkbare situatie met Zalkerbos (onbemand tankstation dat 24 uur/dag geopend is, met een nagenoeg gelijke jaarlijkse doorzet van ca 2.400 m3, en gelegen op ca. 20 mt afstand van een geplande woontoren, en beide stations beschikken over afleverzuilen met een dampretour-systeem categorie 2 waardoor de emissies (geur) grotendeels wordt afgevangen. Het onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Erasmuspark’, Goes. Zie: www.ruimtelijkeplannen.nl De conclusie van het onderzoek luidt: “… dat het handhaven van de afstandsrichtlijn van 30 meter niet noodzakelijk is ter voorkoming van geurklachten bij nieuw te realiseren woningen. Er
	Is de gemeente bedacht op meldingen stankoverlast van benzinelucht?	

		zijn geen redenen om met betrekking tot geur een minimum afstand tot nieuw te realiseren woningen voor te schrijven". Voorts zijn er geen klachten bekend van omwonenden van bestaande woningen aan het Starrebos, welke eveneens op korte afstand zijn gelegen.
	Wat voor invloed heeft het heien/bouwen op de bestaande flats/huizen?	Dit aspect betreft de bouwfase en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, noch de ontwerpomgevingsvergunning. Het is nog niet bekend welke hei-techniek door de aannemer zal worden toegepast. Alhoewel de kans op schade aan woningen in de omgeving zeer klein is, is het de verantwoordelijkheid van de aannemer om te voorkomen dat schade ontstaat. Normaal gesproken zal de aannemer van tevoren een opname van de bouwkundige staat van de woningen in de omgeving maken. Mocht er toch schade ontstaan dan is de aannemer daarvoor verzekerd.
	Wat gebeurt er met de grote bomen langs de weg?	Bedoeld wordt waarschijnlijk de groep van 5 bomen (essen) die nu aan het Zalkerbos staan, naast het garagebedrijf. Deze zijn eigendom van de ontwikkelaar. Deze bomen zijn niet monumentaal noch liggen in een beschermd gebied. Dat betekent dat er geen kapvergunning nodig is. Waarschijnlijk zullen er 2 of 3 bomen gekapt moeten worden. Dat is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van deze zone en de vormgeving van de entree van het gebouw. De bomen zijn echter getroffen door de essentakziekte. Volgens de gemeentelijke bomendeskundige is het daarom beter om alle bomen te kappen en te vervangen door een aantal nieuwe bomen. Er worden ook bomen terug geplant op het nieuwe parkeerterrein.

	<u>Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:</u> Appellant vraagt om een motivering waarom de woningbouw niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost. De stad kent genoeg leegstaande panden met een woon- of kantoorbestemming.	De locatie Zalkerbos 1 is een binnenstedelijke locatie. Het ligt in de woonwijk Meerzicht. Zodoende voldoet deze locatie aan de wens van appellant om de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied op te lossen. Het garagebedrijf staat leeg, ligt in een woonwijk, en daarmee acht de gemeente het logisch om hier woningbouw in overweging te nemen. De woningbouwopgave van Zoetermeer is zeer groot. Op tal van locaties in vooral de Binnenstad, zijn bestaande, leegstaande kantoorgebouwen al verbouwd naar woningen. Voorbeelden zijn diverse kantoorgebouwen aan de Europaweg, de Italiëlaan en de Engelandlaan. Dit is echter niet genoeg om aan de grote vraag naar woningen te voldoen. Ook de genoemde voorbeelden door appellant worden in beschouwing genomen. Deze vallen echter voor een deel al in het gebied ‘De Entree’, waar een grote gebiedsontwikkeling van start is gegaan om een transformatie naar woningbouw mogelijk te maken.
	Er zouden seniorenwoningen in de nieuwbouw worden opgenomen. Dat is veranderd in bredere woongroepen. Past dat in de plannen van de gemeente?	De nieuwe woningen zijn nog steeds bedoeld voor senioren. Daarbij krijgen senioren uit de buurt voorrang. Dit is echter niet afdwingbaar door de gemeente. De gemeente speelt geen rol in de toewijzing of verkoop van de appartementen.
	De consequenties van hoogbouw voor de omgeving (o.a. windhinder, bezonning, uitzicht, privacy en zichtlijnen) moeten in deze planvormen aan de orde komen.	De genoemde aspecten zijn onderzocht en opgenomen in de plantoelichting. Zo is o.a. onderzoek gedaan naar windhinder, bezonning en de stedenbouwkundige inpassing. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij de plantoelichting.

	Appellant is het niet eens met de bouwhoogte. Ze vindt het niet passend, vooral vanwege de gevolgen voor haar uitzicht.	In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven waarom deze ontwikkeling met deze bouwhoogte stedenbouwkundig passend wordt geacht. De woonwijk kenmerkt zich door een variëteit aan woningtypen en bouwhoogtes. De galerijflat aan het Zalkerbos, waarin appellant een woning heeft, is voor een groot deel hoger (42 mt) dan de nieuwbouw (32 mt). In de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk is het nieuwe gebouw dan ook geen uitzondering qua verschijningsvorm of bouwhoogte. Ten aanzien van de gevolgen voor het uitzicht wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota.
	Appellant zou graag zien dat het tankstation blijft bestaan, maar vraagt zich af of dat kan.	Ja, het bestaande tankstation aan de Meerzichtlaan kan blijven bestaan. Wel dient er in verband met de nieuwbouw, een aantal aanpassingen in de bedrijfsvoering gedaan te worden. Zo wordt er o.a. éénrichtingsverkeer vanaf de Meerzichtlaan ingesteld op het terrein, mogen er geen vrachtwagens meer tanken en zal er een geluidsscherm geplaatst worden. Deze maatregelen zullen moeten worden uitgevoerd vóórdat de nieuwe woningen in gebruik worden genomen. Dit is in de planregels vastgesteld. Door deze maatregelen kan het tankstation/wasstraat blijven bestaan. Voorts is in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan op het aspect Externe Veiligheid. Voor tankstations zónder LPG, gelden geen minimale afstandseisen tot kwetsbare objecten zoals woningen. Het tankstation behoort niet tot een risicobron. Het tankstation kan, met inachtneming van de genoemde maatregelen, blijven functioneren.

	Appellant vraagt of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waarop dit is gebaseerd. Appellant vraagt of er rekening wordt gehouden met de aanpassing in de geluidsnormen.	Ja, op basis van de verrichte onderzoeken naar onder meer geluid, bodem, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, archeologie, externe veiligheid, bezonning en windhinder, kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Niet duidelijk is wat appellant bedoelt met 'de aanpassing in de geluidsnormen'. Er worden namelijk geen geluidsnormen aangepast. Er is, zoals gebruikelijk, getoetst aan de geldende geluidsnormen uit de Wet Geluidhinder (Wgh). Zie hiervoor het antwoord op pagina 6 van deze Nota. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
3.	Appellant heeft 2 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid. De tweede zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, is identiek aan de zienswijze onder nr 2.	Vanwege de samenhang van de ontwerpvergunning, het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, worden beide zienswijzen in deze Nota behandeld en beantwoord. Voor het antwoord op deze aspecten wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 2. Voor het antwoord op deze aspecten wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 2.

	De zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan is identiek aan de zienswijze onder nr. 2	De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege de aspecten: - verlies van vrij uitzicht; - het parkeerprobleem wordt nog groter; - de druk op de toegangswegen wordt nog groter. De vraag is of dit wenselijk is.	Ten aanzien van het aspect 'verlies van vrij uitzicht' wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1. Ten aanzien van het parkeeraspect wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 2. Voorts wordt in Hoofdstuk 3.3 van de plantoelichting beschreven en aangetoond dat de capaciteit van de ontsluitingswegen rondom de ontwikkeling voldoende groot is om de extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Zie ook het antwoord onder nr. 7. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
5.	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege de aspecten: Esthetica van de omgeving. Betoogd wordt aan de hand van de doorsneden uit de plantoelichting, dat het gebouw niet passend is in de opzet van de wijk, met name vanwege de bouwhoogte. Het gebouw zou lager moeten worden.	De doorsneden die appellant hanteert zijn onderdeel van de plantoelichting. Deze doorsneden zijn opgesteld om aan te tonen dat het nieuwe gebouw wél passend is in de opzet van de wijk. Wij zien in de aangevoerde argumenten géén redenen om de stedenbouwkundige onderbouwing aan te passen.

	Tevens wordt de privacy in sommige tuinen van een aantal omliggende woningen niet gewaarborgd door de aanplant van bomen.	De privacy in de omliggende tuinen van de laagbouw, wordt zowel door de 'slimme' aanplant van nieuwe bomen rond het parkeerterrein, alsmede door het aanbrengen van ondoorzichtige balkonschermen, zoveel als mogelijk gerespecteerd. Er heeft overleg plaatsgehad tussen ontwikkelaar en gemeente over de locatie van de nieuwe bomen langs het parkeerterrein. Als nieuwe bewoners in de woonkamer of op het balkon zitten, kunnen ze niet in de tuinen van de omringende woningen kijken. De schets van de terreininrichting zoals opgenomen in de plantoelichting wordt naar aanleiding hiervan aangepast.
	-Vrijwel nergens in Zoetermeer staat hoogbouw zo dicht (binnen 20 mt) bij laagbouw.	Dit is onjuist. De flat aan het Zalkerbos, waar appellant in woont, (deels 42 mt hoog) staat op het dichtstbijzijnde punt op 28 mt van de naastgelegen laagbouw. Het geplande gebouw aan het Zalkerbos 1 komt op het dichtstbijzijnde punt eveneens op 28 mt van de naastgelegen laagbouw te liggen. De aanwezigheid van andere bebouwing of relatief korte afstand is inherent aan binnenstedelijk bouwen. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht waarom de gemeente dit plan op deze plek acceptabel en goed inpasbaar vindt.
	-Blokkade van uitzicht, zonlicht en negatieve impact op zonne-energieopwekking.	Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1.
	Aan de hand van verschillende weergaven van de schaduwwerking aan het eind van de middag/avond in augustus, september, oktober en november, wordt betoogd dat er ongeveer een uur per dag minder zonlicht is in de tuinen van woningen aan het Vreebos en op een deel van de balkons aan het Zalkerbos, als gevolg van de nieuwbouw.	Ten aanzien van het aspect 'beperking zonlicht' wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1. Daar kan het volgende aan worden toegevoegd. De conclusie van appellant, dat er in de door hem genoemde perioden, omliggende tuinen aan het Vreebos ongeveer een uur voor zonsondergang, in de schaduw komen te liggen als gevolg van de nieuwbouw, is onjuist. Die tuinen komen inderdaad in die periode in de schaduw te liggen, maar niet door de nieuwbouw. Die tuinen komen in de

		schaduw te liggen van de bestaande woningen, zoals blijkt uit de projecties in het bezonningsonderzoek van de plantoelichting. Appellant neemt de schaduwwerking van de bestaande woningen niet mee in zijn projecties/bijlagen, hetgeen wel is gebeurd in het bezonningsonderzoek behorende bij de plantoelichting. De conclusie uit het bezonnings-onderzoek dat wordt voldaan aan de strenge TNO-norm, wordt door appellant niet bestreden.
	De nieuwbouw zal negatieve effecten hebben op de energieopwekking van de zonnepanelen op de woningen aan het Vreebos.	Appellant is niet woonachtig in de woningen aan het Vreebos en heeft derhalve geen persoonlijk belang bij de mogelijke effecten van de nieuwbouw op de energieopbrengst van de zonnepanelen. Vanuit de bewoners aan het Vreebos zijn geen zienswijzen op dit aspect ontvangen. Het is een feit dat er op een zeer beperkt deel van het jaar (en dan met name in de herfst/winterperiode) de daken aan het Vreebos wat eerder in de schaduw komen te liggen als gevolg van de nieuwbouw. Het betreft echter alleen het moment rond ongeveer 1 à 2 uur voor zonsondergang. Dan zullen deze daken iets eerder in de schaduw vallen. Het gehele jaar door is er echter vanaf zonsopkomst tot ongeveer een paar uur voor zonsondergang geen enkele schaduwwerking. Om die reden kan gesteld worden dat sprake is van zeer beperkte negatieve effecten op de energieopwekking, welke aldus niet in de weg staan aan het aanpassen van het bestemmingsplan voor locatie Zalkerbos 1.
	Appellant heeft zijn appartement in september 2020 gekocht. Als hij van de plannen had geweten had hij het niet gekocht.	De plannen voor nieuwbouw op deze locatie dateren al vanaf 2018. De locatie behoort tot de 14 Versnellingslocaties zoals die door de gemeenteraad in oktober 2018 zijn vastgesteld. De Samenspraakprocedure met omwonenden over het bouwplan Zalkerbos 1 dateert van januari 2019. Vanaf dat moment staat op de projectenpagina van de gemeentelijke website alle besluitvorming en informatie over de voortgang van het plan

	Waardedaling Zalkerbos. Appellant voorziet waardedaling van de woning in de toekomst. Alternatief voorstel. Appellant doet een alternatief voorstel voor de bouw van een 4 à 5 laags gebouw. Dit blokkeert het uitzicht van de hogere etages van de Zalkerbos flat niet, de schaduwwerking is een stuk minder, de privacy in de tuinen van omliggende woningen wordt veel meer gewaarborgd, het gebouw sluit beter aan op de omgeving. En door breder te bouwen en ondergronds te parkeren kan er hoogstwaarschijnlijk hetzelfde aantal woningen gerealiseerd worden.	Zalkerbos 1. Het is niet aan de gemeente te wijten dat appellant in september 2020 niet op de hoogte was van de plannen. Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. Het alternatieve voorstel voor een lager gebouw is bezien, maar het probleem is o.a. dat een ondergrondse parkeergarage, voor een dergelijk beperkt aantal woningen niet rendabel is. De woningen worden dan onbetaalbaar. Er is een minimaal aantal woningen nodig om het project betaalbaar te maken. Daarbij komt dat het plan zoals het nu voorligt stedenbouwkundig acceptabel is, dat een beperkte aantasting van het uitzicht van omwonenden aanvaardbaar is en dat het effect van de schaduwwerking minimaal is. In het alternatieve voorstel ziet het gemeentebestuur derhalve geen aanleiding om het plan aan te passen. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
6.	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege de hoogte van het nieuwe gebouw. Dit past niet bij een laagbouwomgeving. Gewezen wordt op de nabijheid van de flats en de Voorweg. Appellant is geïnteresseerd in de afweging van de Stadsbouwmeester.	In de plantoelichting is aangegeven waarom een bouwhoogte van 32 mt hier stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht. Zie hiervoor ook het antwoord in deze Nota onder nr. 2 De Stadsbouwmeester bepaalt niet waar er gebouwd wordt in Zoetermeer. De Stadsbouwmeester kijkt vooral naar het uiterlijk

		en vormgeving van een gebouw, in relatie tot de omgeving. Daar is het bouwplan door de Stadsbouwmeester op getoetst en akkoord bevonden. Het gemeentebestuur bepaalt waar en hoe hoog er wordt gebouwd, hierin geadviseerd door de afdeling Stedelijke Ontwikkeling en rekening houdend met de vele (vaak tegenstrijdige) belangen.
	Het Zalkerbos is de laatste jaren zeer in trek bij woningzoekenden, hetgeen zijn weerslag heeft gehad op de vraag-prijzen. Een nieuw gebouw in het directe uitzicht levert waarschijnlijk planschade op.	Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
7	Appellant maakt bezwaar tegen het plan omwille van het verlies van wooncomfort als gevolg van het verlies aan uitzicht en privacy. Het parkeerprobleem wordt alleen maar groter	Ten aanzien van het aspect ‘verlies aan uitzicht’ wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. Ten aanzien van ‘privacy’ kan gesteld worden dat het nieuwe gebouw op een afstand van 85 mt tot het dichtstbijzijnde punt van de flat Zalkerbos komt te staan. De meeste woningen in de flat Zalkerbos zullen echter op een grotere afstand van 100 tot 200 mt afstand zijn gelegen. Dit is een dermate grote afstand dat eventuele aantasting van privacy als gevolg van inkijk verwaarloosbaar zal zijn. Daarbij komt dat alle balkons aan het nieuwe gebouw worden voorzien van ondoorzichtige balkonschermen. Als de nieuwe bewoners op hun balkon zitten of in de woonkamer, kunnen ze niet door het scherm naar beneden kijken. Het nieuwbouwproject zal voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Rondom de nieuwbouw zal een parkeerterrein voor 55 auto’s

		wordt aangelegd. Dit aantal voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.
	Overlast van meer mensen in de wijk, er zijn al zoveel mensen op een klein stuk grond waardoor er meer geluidsoverlast is en meer auto's.	Vanzelfsprekend komen er wat meer mensen bij in de wijk, maar dit wil niet automatisch zeggen dat er dan meer overlast is. Appellant geeft niet aan waar die overlast dan uit zou bestaan, behalve dan dat er meer auto's bijkomen. Alhoewel het garagebedrijf ter plaatse verdwijnt komen er per saldo meer autobewegingen bij. Dit is beschreven in Hoofdstuk 3.3. van de plantoelichting. Per saldo genereert het plan een kleine toename van 194 motorvoertuigbewegingen (mvt) /etmaal, ten opzichte van het al aanwezige verkeer. Deze voertuigen zullen naar verwachting allemaal van/naar de Meerzichtlaan rijden en niet langs de flat Zalkerbos. Gelet op het heersende verkeersbeeld ter plaatse zal de toename van geluid op de gevel(s) van indiener(s) door deze extra verkeersbewegingen, niet waarneembaar zijn. De maximale capaciteit van de Meerzichtlaan bedraagt 18.000 mvt/etmaal. Momenteel bedraagt de intensiteit op de Meerzichtlaan 8.400 tot 8.900 mvt/etmaal, afhankelijk van het wegvak. Voor het Zalkerbos bedraagt de intensiteit momenteel 4.800 mvt/etmaal. De maximale capaciteit is 7.500 mvt/etmaal. Hieruit blijkt dat de toename met 194 mvt/etmaal beperkt kan worden genoemd en dat het bestaande wegennet over ruim voldoende capaciteit beschikt om deze extra autobewegingen op te vangen. Deze cijfers zullen ter verduidelijking worden toegevoegd aan Hoofdstuk 3 van de plantoelichting.
	Meer afvaloverlast, afvalbakken zijn nu vaak al vol.	Bij de nieuwbouw worden voldoende nieuwe ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De nieuwe bewoners hoeven hun afval niet in de bestaande afvalcontainers kwijt.

	Bouwoverlast. Tijdens de bouw zal naar verwachting regelmatig de straat geblokkeerd zijn.	De eventuele bouwoverlast heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Wel zal de eventuele bouwoverlast tot een minimum beperkt worden. Zoals bij alle bouwplannen van enige omvang zal de aannemer een plan moeten maken in overleg met de gemeente inzake de inrichting van de bouwplaats/bouw-veiligheid. Het terrein is voldoende groot om als bouwplaats voor het gebouw te worden ingericht. De zienswijze vormt aanleiding tot aanpassing van Hoofdstuk 3.3 van de plantoelichting. Met concrete cijfers zal de verkeerscapaciteit (huidig en maximaal) van de wegen Zalkerbos en de Meerzichtlaan worden toegevoegd.
8	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege het verdwijnen van de privacy, rust en uitzicht. Het parkeerprobleem zal naar verwachting ook groter worden. Tijdens de bouw zal de enige toegangsweg regelmatig geblokkeerd worden.	Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar het antwoord onder nr 7 van deze Nota. De zienswijze vormt aanleiding tot aanpassing van Hoofdstuk 3.3 van de plantoelichting. Met concrete cijfers zal de verkeerscapaciteit (huidig en maximaal) van de wegen Zalkerbos en de Meerzichtlaan worden toegevoegd.

9	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege het verlies van uitzicht. Ze woont op de 10e verdieping van de flat Zalkerbos en nu komt er een gebouw voor haar uitzicht te staan. Appellant geeft aan dat ze niet op de hoogte is gehouden door de gemeente over het bouwplan en dat ze niet voor de samenspraak is uitgenodigd.	Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. Alle direct omwonenden (217 adressen) zijn in januari 2019 persoonlijk uitgenodigd voor de samenspraak. Daar zat het Zalkerbos niet bij. Daarnaast is de uitnodiging voor de samenspraak ook digitaal op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarvoor, in november 2018 heeft de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden en een advertentie in het Streekblad/Postiljon geplaatst. Na afloop van de samenspraak is de formele bestemmingsplan-procedure gestart. De gemeente houdt de inwoners van de verschillende besluitmomenten in de procedure op de hoogte, door publicaties op de gemeentelijke website, het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. Zo is op 14 januari 2021 gepubliceerd dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor locatie Zalkerbos 1. Op 17 juni 2021 is de kennisgeving van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met alle stukken op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad, de projectenwebsite van de gemeente en de Staatscourant. Het is aan de bewoners om deze publicaties in de gaten te houden. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10	Appellant maakt bezwaar tegen het plan vanwege vermindering van zonlicht, minder privacy, een grotere parkeer-problematiek, bouwoverlast en meer geluidsoverlast door meer verkeer. Ook wordt gevreesd voor waarde-vermindering van de woning.	Ten aanzien van de aspecten zonlicht, uitzicht en privacy wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. Ten aanzien van het aspect parkeren, bouwoverlast en meer geluidoverlast wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 7 van deze Nota. Ten aanzien van het aspect 'waardevermindering woning' wordt verwezen naar het antwoord onder nr. 1 van deze Nota. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
11	Appellant maakt zich zorgen over het project. Hij vindt het project een aantasting van zijn vrijheid, privacy, de lucht die hij inademt en de lucht die hij ziet en vindt het een levenslange straf. In verband hiermee heeft hij een aantal vragen gesteld:	Aangezien het handschrift van de in eerste instantie handgeschreven Engelse brief moeilijk leesbaar was, is appellant per brief (opgesteld in het Nederlands en het Engels) in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken na verzending van de ontvangstbevestiging, een Nederlandse vertaling aan te leveren, óf een getypte brief in het Engels. Dit werd noodzakelijk geacht omwille van een goede beoordeling van de zienswijze en voorbereiding van de besluitvorming, zoals aangegeven in artikel 6:5, lid 3 Algemene wet bestuursrecht. Op 2 september 2021 heeft appellant gehoor gegeven aan ons verzoek en een getypte Engelse brief aangeleverd.

	Is er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners? Het is al erg druk en er zijn nu al parkeerproblemen in de wijk. Er zouden minstens 45 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.	Ja, er worden op eigen terrein 55 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is conform de 'Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019'. Daarnaast worden er ook nog 46 bezoekers fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
	Appellant maakt zich zorgen over de verkeersituatie ter plaatse, met name bij het Vreebos. De wegen zijn smal, er wordt geparkeerd op de weg en er wordt veel te hard gereden.	De bouw van het nieuwe pand op het Zalkerbos 1 zal de verkeerssituatie op het Vreebos niet veranderen. Het verkeer van en naar Zalkerbos 1 zal grotendeels via het Speulderbos en vervolgens het Zalkerbos naar de Meerzichtlaan afgewikkeld worden. Er zal nagenoeg geen extra verkeer over het Vreebos gaan rijden.
	Appellant klaagt over het feit dat er hondenpoep op de voetpaden ligt en dat mensen zelfs bordjes ‘geen hondenpoep’ in hun tuin moeten zetten. Tevens worden de voetpaden slecht onderhouden.	Deze zienswijze heeft geen relatie met het bouwproject aan het Zalkerbos 1.
	Appellant maakt zich zorgen over zijn privacy. Hoe zit het met de balkons? Hoe kan de privacy van omwonenden gewaarborgd worden?	De privacy van omwonenden wordt gerespecteerd door alle balkons van het nieuwe gebouw te voorzien van ondoorzichtig glas. Als nieuwe bewoners op hun balkon zitten, of in hun woonkamer, kunnen ze niet naar beneden kijken.
	Waarom wordt de entree van het complex aan het Speulderbos gelegd? Dit is een slechte oplossing want zal het Vreebos blokkeren. Hij ziet dit als een straf.	De keuze om de entree van het complex aan het Speulderbos te leggen, is verkeerskundig beoordeeld. De entree naar het nieuwe complex ligt op dezelfde plek als de huidige entree naar het garagebedrijf. Het is vanuit verkeerskundig opzicht geen probleem. De entree naar Vreebos zal niet geblokkeerd worden.

	Appellant stelt een alternatieve locatie voor, bijvoorbeeld tegenover Kentalis aan de overzijde van de Meerzichtlaan of elders aan de Voorweg.	Vanzelfsprekend zijn er nog andere locaties waar wellicht woningbouw gerealiseerd kan worden, en de gemeente maakt ook woningbouw op meerdere locaties in Zoetermeer mogelijk. De vraag is echter of deze locatie aan het Zalkerbos 1 geschikt is voor woningbouw. Deze locatie wordt geschikt geacht voor het realiseren van woningbouw, in deze vorm, zoals beschreven in de plantoelichting. Het feit dat er wellicht ook andere locaties voor woningbouw geschikt zijn, wil niet zeggen dat onderhavige locatie aan het Zalkerbos 1 niet geschikt is. De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. **Samenvattend:** De zienswijzen vormen aanleiding tot aanpassing van Hoofdstuk 3.3 van de plantoelichting. Met concrete cijfers zal de verkeerscapaciteit (huidig en maximaal) van de wegen Zalkerbos en de Meerzichtlaan worden toegevoegd. Voor het overige vormen de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.