

Bijlage 5 Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Brede school Zuurland" heeft van 27 mei 2011 tot en met 7 juli 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze bijlage bevat de naar voren gebrachte zienswijzen en hun beantwoording daarop.

1. Op 11 juli 2011 is een zienswijze ontvangen van de Nederlandse Gasunie:

Samengevat hebben zij de volgende zienswijze naar voren gebracht:

Om de veiligheid van de gastransportleiding zo goed mogelijk te waarborgen wordt verzocht om in geval van werkzaamheden aan het veld, welke diepteafhankelijk zijn (plaatsen of vervangen van basket, lichtmasten, hekwerk etc.), contact op te nemen met de Gasunie.

Reactie op de zienswijze:

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met deze opmerking. Wanneer diepteafhankelijke werkzaamheden aan het veld worden gepland zal contact met de Gasunie worden opgenomen.

2. Op 26 juni 2011 zijn van twee bewoners, wonende aan de Spuilaan, en twee bewoners wonende aan de G.J. van den Boogerdweg zienswijzen ontvangen.

Samengevat hebben zij de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. De bouwaanvraag met een hoogte van twaalf meter biedt een fysieke ruimte voor vier woonlagen. De maximale hoogte van het zorggebouw hoeft in het definitieve bestemmingsplan maar tien meter te bedragen.
2. De bewoners van de appartementen zullen overlast ondervinden van verkeerslawaaï en stank door uitlaatgassen omdat de appartementen gepland zijn aan de zijde van de G.J. van den Boogerdweg.
3. De appartementen zouden beter aan de andere zijde gesitueerd kunnen worden:
 - de toekomstige bewoners hebben dan minder verkeersoverlast en de bewoners van de G.J. van den Boogerdweg profiteren hier ook van.
 - er is een betere aansluiting qua hoogte met de bestaande bebouwing.
 - er is een sterkere verbetering van sociale controle op de activiteiten buiten schooltijd op de schoolpleinen en het "Bres" gebouw.
4. In het definitieve bestemmingsplan dient de hoogte van het dan niet bebouwde deel van de tweede verdieping op maximaal zeven meter te worden gesteld.
5. De tegenover gelegen huizen zullen door de geplande hoogbouw in waarde dalen.
6. Er bestaat grote bezorgdheid over het ontstaan van schade in verband met het heien omdat de woningen aan de G.J. van den Boogerdweg niet zijn onderheid. Daarnaast hebben de woningen aanzienlijke schade opgelopen bij de bouw van de drie scholen en het "Bres" gebouw. Bij de recente nieuwbouw binnen de wijk Plantage en de uitbreiding van de Dukdalf werden de heipalen allemaal geboord om schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen. Dit schept een precedent werking voor heideactiviteiten ten behoeve van het zorggebouw. Er wordt geëist dat de heipalen onder het zorggebouw ook geboord worden en dat er een onafhankelijke partij de staat van het onroerend goed vastlegt zowel voor als na de bouw van het zorggebouw.

Reactie op de zienswijzen:

Ad 1.

Er is een programma van eisen opgesteld waaruit blijkt hoeveel ruimte benodigd is voor het realiseren van een zorggebouw inclusief maximaal dertien appartementen. Voorts is een stedenbouwkundige visie gemaakt waarin randvoorwaarden zijn gesteld voor het ontwikkelen van het plangebied inclusief het zorggebouw. Het gebouw zal uit drie bouwlagen bestaan. De eerste bouwlaag zal tussen de vier en vijf meter hoog worden. De overige twee bouwlagen zullen een verdiepingshoogte van tussen de drie en vier meter krijgen. De exacte bouwhoogte is afhankelijk van de benodigde technische installaties. Volgens het huidige plan zal het gebouw ongeveer elf meter twintig hoog worden. Om te voorkomen dat het bouwplan niet in het bestemmingsplan past wordt in het bestemmingsplan een hoogte van twaalf meter aangehouden. De eerste en derde bouwlaag krijgen een glasachtige invulling om het gebouw een minder massale uitstraling te geven. De tweede bouwlaag zal van steen worden gemaakt. Er is voor gekozen om de derde bouwlaag aan de noordoost zijde van het gebouw te realiseren in verband met de zichtlijn richting het Bres-gebouw. Om het gebouw niet te hoog te laten lijken is er voor gekozen om de derde bouwlaag vanuit de hoeken terug iets terug te plaatsen.

Ad 2.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï regelen de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit dat woningen aan bepaalde waarden qua geluidsniveau dienen te voldoen. Bij de bouw van het kindzorgcentrum en de appartementen zal een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte worden ontwikkeld waardoor wordt voldaan aan de eisen die de wet stelt.

Verder is gebleken dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het kindzorgcentrum en de appartementen.

Ad 3.

Om het bestemmingsplan te ontwikkelen is een deskundig stedenbouwkundig bureau gevraagd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin een stedenbouwkundige visie op het plangebied is gegeven. Dit beeldkwaliteitsplan is op 29 januari 2009 door de commissie grondgebied behandeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien past een dergelijk gebouw goed in de omgeving. In het plan is veel aandacht besteed aan zichtlijnen om het gebied een open, transparante uitstraling te geven. Het kindzorggebouw is vrij in de ruimte geplaatst om de gevel zichtbaar te maken in de zichtlijn vanuit de wijk. Dit heeft geleid tot bouwregels in de hoogte. Om het gebouw zo laag mogelijk te laten lijken is ervoor gekozen om de derde laag uit de hoeken te plaatsen. Op basis van de volumes is gekeken waar de ophoging van de appartementen kan worden gelegd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien was de beste locatie aan de noordoost zijde van het gebouw in verband met de zichtlijn richting het Bres-gebouw. Daarnaast is aandacht besteed aan de mogelijkheid tot sociale controle. Door het gebied een open en transparante uitstraling te geven en door de zichtlijnen te waarborgen in het plan ontstaat de mogelijkheid tot sociale controle. Hierdoor is het niet nodig om de derde bouwlaag naar de andere kant van het gebouw te verplaatsen. Zodra er een aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden ingediend zal het bouwplan ook nog getoetst worden door de onafhankelijke welstandscommissie.

Ad 4.

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om één hoogtemaat te hanteren. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met daarboven op een gedeeltelijke derde bouwlaag. Op basis van het beeldkwaliteitsplan zal deze derde bouwlaag worden gesitueerd aan de noordoost zijde van het gebouw (zie ad. 3). Als het bouwvlak wordt verdeeld in twee hoogtematen dan zal het bouwvlak aan de noordoost kant nog steeds twaalf meter hoog zijn. Deze reclamanten, die woonachtig zijn aan de kant van de G.J. van den Boogerdweg, hebben er geen baat bij als het bouwvlak wordt verdeeld in twee hoogtematen. Omdat alle reclamanten woonachtig zijn aan de kant van de G.J. van den Boogerdweg wordt geen aanleiding gezien om het bouwvlak te verdelen in twee hoogtematen.

Ad 5.

Indien verwacht wordt dat het pand in waarde zal dalen, is het mogelijk om bij de gemeente een planschadeverzoek in te dienen. Dit kan binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bij een planschadeverzoek zal worden beoordeeld of de nieuwe planologische situatie nadeliger is dan de huidige planologische situatie. Daarnaast wordt beoordeeld of de nieuwe situatie voorzienbaar was. Overigens heeft de gemeente onderzoek laten verrichten naar eventuele waardevermindering van omliggende woningen door de bestemmingsplanwijziging. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen waardevermindering van omliggende woningen wordt verwacht door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan "Brede school Zuurland".

Ad 6.

Thans is de heimethode nog niet bekend. Voor het heien zijn eisen in het Bouwbesluit opgenomen. Om de heimethode te kunnen bepalen zal eerst onderzoek worden gedaan naar de bodemgesteldheid van de grond waarop het zorggebouw en de appartementen zijn gepland. Uit dit onderzoek zal de verwachte hoeveelheid trillingen blijken, en zal blijken welke woningen last kunnen hebben van trillingen. Voorts wordt bekeken of door de trillingen schade aan omliggende gebouwen kan ontstaan. Indien uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk schade kan ontstaan zal worden beoordeeld welke heimethode de minste schade veroorzaakt. Voordat met het heien wordt begonnen worden de woningen van binnen en van buiten technisch opgenomen. Het rapport hiervan zal aan de bewoners worden toegestuurd en bovendien bij de notaris worden gedeponneerd. Daaropvolgend kan worden begonnen met heien. Bij de uitvoering van de heiwerkzaamheden kunnen de trillingen aan de woning worden gemeten. Na de werkzaamheden zal bij schade weer een technische opname worden gedaan. Indien er verschillen zitten tussen het eerste en het tweede opnamerapport dan zal worden gezien of de schade wordt gerepareerd of dat men schadeloos wordt gesteld. De ontwikkelaar is verzekerd tegen eventuele schade. De gegevens van reclamanten zullen aan de ontwikkelaar worden doorgegeven. Hij neemt contact op met reclamanten voordat begonnen wordt met de bouw.