

Beantwoording vooroverleg en inspraakreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Parklaan 2017” is toegezonden aan de overleginstanties en heeft ter inzage gelegen t.b.v. inspraak van 28 december t/m 7 februari 2018.

Door een onvolkomenheid bij de publicatie is de inspraakperiode verlengd tot 21 maart 2018.

Tevens waren de stukken in genoemde periode digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.officielepublicaties.nl.

Overleg

Aan de volgende instanties is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden:

- Provincie Noord-Holland
- Ministerie VROM
- Ministerie LNV
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Archeologie West-Friesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Regionale Uitvoeringsdienst
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Nuon
- KPN
- Liander
- PWN
- Gasunie
- Tennet
- Gemeente Medemblik
- Gemeente Drechterland

Rijkswaterstaat, Gasunie en gemeente Medemblik hebben te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen hebben.

Van de Provincie Noord-Holland, de Regionale Uitvoeringsdienst, Archeologie Westfriesland, de PWN en de Veiligheidsregio zijn inhoudelijke reacties ontvangen.

Van de overige instanties wordt aangenomen dat zij geen aanleiding hebben gezien voor een reactie.

De **Provincie Noord-Holland** geeft aan dat de tekst van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling geactualiseerd moet worden en dat eerder gemaakte opmerkingen (6 april 2017) nog moeten worden verwerkt.

Beantwoording

**Er is een ‘Erratum-Actualiserings’-notie opgesteld, die aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd, waarin de ‘Ladder’-tekst wordt geactualiseerd.
De opmerkingen van 6 april 2017 zijn inmiddels verwerkt.**

De **Regionale Uitvoeringsdienst** heeft met twee separate stukken gereageerd

- a. Ten aanzien van de *externe veiligheid* is aangegeven dat de beschrijving van het aspect 'externe veiligheid' voldoende is, maar dat de ontwikkeling nog moet worden getoetst aan het beleid externe veiligheid van de gemeente.
- b. Met betrekking de *Melding Activiteitenbesluit* wordt aangegeven, dat:
 - aangetoond moet worden dat aan de minimale afstand voor spuitzones wordt voldaan;
 - bedrijfsbeëindiging moet gedaan worden van het kassenbedrijf.
- c. Er dient aandacht besteed te worden aan de *spoorlijn Zaandam-Enkhuizen*.
- d. Er dient voor beide locaties nog een *Quick-scan Natuur* uitgevoerd te worden.

Beantwoording

- a. **Aan de tekst van de paragraaf 'externe veiligheid' is een beschrijving van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente toegevoegd.**
- b. **Met betrekking tot de spuitzone wordt het volgende opgemerkt:**

In het bestemmingsplan is fruitteelt uitgesloten, zodat er niet hoog gespoten gaat worden.
Als er gewassen worden verbouwd zijn het lage gewassen met name bloemkoolteelt. Bloemkool is overigens een teelt waar het minst wordt gespoten.
De toepassing van spuiten is overigens al sterk aan voorschriften gebonden.

Als er gespoten wordt gebeurt dit altijd met weinig of geen wind. Daarnaast wordt er in de buurt van de sloot met 'kantdoppen' gespoten, aangezien het middel niet in het oppervlaktewater terecht mag komen.
Bij bloemkool wordt soms gespoten tegen onkruid soms tegen rupsen (1 x per teelt).

Overigens kan met de teler ook langs de sloot een spuitvrije zone worden afgesproken.

Aan de zijde van het zorgcomplex komt een doorgaande haag en een rij aansluitende bomen, zodat het vrijwel uitgesloten is dat de gebruikte bestrijdingsmiddelen overwaaien naar het gebouw.
- c. **Aan de paragraaf 4 'Milieubeperkingen en omgevingsaspecten' is een paragraaf 4.1.5. 'Railverkeerslawaaï' toegevoegd.**
- d. **Er is een Quick-scan flora en fauna uitgevoerd voor de locatie van Oigenwois en separaat voor de locatie van de amoveren kassen; de bevindingen zijn weergegeven in paragraaf 4.7**

Archeologie West-Friesland geeft aan dat haar advies betreffende het archeologisch aspect correct in het voorontwerp is overgenomen, maar dat, vanwege veranderde wetgeving, de aanhef van paragraaf 4.6 'Cultuurhistorie / Archeologie inzake het algemeen beleid in de archeologie, moet worden aangepast.

Beantwoording

De aanhef van paragraaf 4.6. is conform de aanwijzingen aangepast.

De **PWN** wijst - ter veiligstelling van de in het plan aan te leggen of aanwezige leidingen - op de door hen daarvoor te stellen voorwaarden, waaronder o.a. het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in de openbare grond, het vrij zijn van bomen en stekelige beplanting en het vrij blijven van opslag. Aandacht wordt gevraagd voor de 'drinkwatervraag' en de voorziening voor bluswater, waarbij tevens wordt verwezen naar het standaarddocument VANN. Er wordt verzocht om voor de effectuering van de plannen in overleg te treden.

Beantwoording

De gemeente en initiatiefnemers zijn zich ten volle bewust van de voorwaarden die van toepassing zijn om de belangen van de PWN betreffende de leidingen voor drinkwatervoorziening en blusvoorzieningen. De genoemde NEN normen en richtlijnen zijn ons bekend. Met de PWN zal tijdig contact worden opgenomen, alvorens de effectuering van het plan start.

De **Veiligheidsregio** stelt vast dat het plan geen aanleiding vormt om advies uit te brengen.

Wel wordt gevraagd aandacht te besteden aan het tekort aan ondergrondse brandkranen ter plaatse en het feit dat de brandweer ruim tien minuten nodig zal hebben om bij een calamiteit het zorggebouw te bereiken.

Beantwoording

Er zal een terugkoppeling plaats vinden met de Veiligheidsregio op basis van de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland' en de initiatiefnemer zal gewezen worden op het 'Integraal plan brandbeveiliging' (IPB) van het CCV.

Inspraak

Er zijn 12 inspraakreacties ontvangen: **reacties insprekers 1 t/m 12**

Inspreker 1 heeft de meest uitgebreide en gedetailleerde reactie gegeven met veel onderwerpen, die ook door de overige insprekers zijn ingebracht. De opmerkingen van inspreker 1 worden van een reactie voorzien, waarnaar bij de andere insprekers wordt verwezen. Ondergeschikte tekstuele opmerkingen en opmerkingen over woordgebruik zijn vrijwel alle zonder commentaar verwerkt.

Hieronder volgt de lijst van opmerkingen van inspreker 1:

- a. de bijlage over de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en de gegevens over de actuele regionale behoefte, is niet actueel;
- b. Het waarom van de omvang en soort van de zorg is onduidelijk en onvolledig:
 - er is geen regionale noch gemeentelijke afstemming
 - acute regionale behoefte - gevaar voor leegstand
 - lijst zorgbehoefte niet actueel - eerst voor 12 personen nu 16 personen
 - noodzaak van en doelgroep voor de 4 appartementen
 - m2 per cliënt ontbreekt
 - zorgafspraken met Merakel en Verpleeghuis Nicolaas ?
 - beheerderswoning onnodig
 - doelgroep beperken (zie ook c....)
 - exploitatieplan Stichting Oigenwois ontbreekt
 - wie wordt eigenaar van de grond ?
- c. de bestemming 'Maatschappelijk' is te ruim;
- d. de schaal van het voorgestelde gebouw is te groot en hoort niet thuis in Lutjebroek; er is geen sprake van de beweerde 'kleinschaligheid'; de 4 appartementen moeten er af; het gebouw van de dagbesteding betekent een te grote 'verstening';
- e. de kwaliteit van de landschappelijke inpassing is onvoldoende belicht; betere beschrijving beeldkwaliteitsplan; de ARO dient om advies gevraagd te worden;
- f. de behandeling van de alternatieve locaties is onjuist; er dient een andere locatie gezocht te worden;
- g. ruimte voor ruimte regeling onjuist toegepast;
- h. een 'quick-scan natuur' ontbreekt;
- i. ruil agrarisch bouwvlak met nieuwe locatie is onjuist;
- j. het plan is een bedreiging voor de EHS - noord-zuidverbinding van Weelen tot Markermeer;
- k. verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte niet onderbouwd; er dient een verkeersveiligheidsonderzoek te worden gedaan;
- l. opmerkingen over de planregels:
 - overschrijding bouwvlak van 1,5 m' t.b.v. pergola's en veranda's is ongewenst
 - zendmasten van 30 m' niet gewenst M.b.t. lichtmasten / lantaarnpalen en zendmasten
 - lichtmasten van 6 m' minder hoog

Op **Inspreker 2** zijn van toepassing zijn de opmerkingen onder: **b, c, d, i, k** en **l**, alsmede:

- m.** wat wordt gedaan aan schade door de bouw ?
- n.** gepleit wordt voor een voetpad langs de Parklaan en gemeentelijke actie inzake parkeeroverlast;
- o.** verlies weids uitzicht agrarische grond - opschuiven locatie richting spoorbaan;

Op **Inspreker 3** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **b, c, d, e, f, g, i, l, m**, en **n**, alsmede:

- p.** waardedaling woning / vergoeding gewenst voor verminderde waarde woning;

Op **Inspreker 4** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **c, d** en **l**

Op **Inspreker 5** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **b, c, d, f, h, i, j, k**, en **l**

Op **Inspreker 6** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **b, c, d, f, g, i, l, m** en **n**

Op **Inspreker 7** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **c, d, l, n** en **o**

Op **Inspreker 8** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **c, d, k, l, m** en **p**,

Op **Inspreker 9** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **a, b, c, f, k** en **l**, alsmede :

- q.** onzekerheid over sluiting agrarisch bedrijf

Op **Inspreker 10** zijn van toepassing de opmerking onder: **f, k, o** en **p**, alsmede:

- r.** overlast bouwverkeer

Op **Inspreker 11** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **a, c, d, f** en **j**.

Op **Inspreker 12** zijn van toepassing de opmerkingen onder: **d**.

Beantwoording opmerkingen

a. m.b.t. de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De 'Ladder'-notitie van 22 maart 2017 is een notitie die bewust vooruit loopt op het bestemmingsplan om in overleg met de provincie vast te stellen of de gewenste locatie planologisch haalbaar was. De in die periode beschikbare gegevens zijn gebruikt.

De gemeente heeft overleg met de provincie gehad met als uiteindelijk resultaat dat de provincie - op basis van de beschikbare ladder-notitie - de locatie heeft vrijgegeven.

Vanaf dat moment zijn de werkzaamheden aan het voorontwerp-bestemmingsplan gestart.

Het met de provincie besproken document is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Aan het voorontwerp-bestemmingsplan is een 'Erratum/actualiserings'-notitie toegevoegd, waarin de actuele ladder wordt doorlopen met inzake de behoefte de actuele gegevens.

b. m.b.t. actualisering behoefte e.d./ locatieonderzoeken/ samenwerking Merakel en Oigenwois

- Het plan is in een regionale afstemmingsbijeenkomst VVRE (Volkshuisvesting, Vervoer, recreatie en Economie) besproken. De deelnemende gemeenten hebben vervolgens per mail bevestigd dat ze instemmen met het voornemen.
- m2 per cliënt is geen criterium;
- De nabijheid van een arts is belangrijk omdat het gaat om kwetsbare jongeren, waarbij soms directe actie echt van levensbelang is. De locatie is gekozen op dit veiligheidsaspect. Nabijheid Merakel heeft ook een extra veiligheidsaspect, als er calamiteiten zijn, of crisis met een bewoner, zijn er snel mensen aanwezig die de (andere) bewoners kennen en snel ingezet kunnen worden.
De nabijheid bij verpleeghuis Nicolaas heeft het voordeel dat er altijd een verpleeghuisarts ingeroepen kan worden bij calamiteiten.
De vervoersbewegingen zijn hierdoor minimaal, dus naast het veiligheidsaspect een duurzame oplossing;
- Tussen Merakel en Oigenwois is een intentie tot samenwerking. Zodra de plannen een definitieve tijdsplanning heeft worden zorgafspraken gemaakt;
- De definitie van een wooninitiatief is dat er minimaal 3 en maximaal 26 bewoners op 1 adres, of binnen een straal van 100 meter wonen, waarin ten minste **één gemeenschappelijke verblijfsruimte** aanwezig is die geschikt is voor het ontplooiën van gezamenlijke activiteiten. Ter vergelijking: de Branderhoeve in Hoogkarspel heeft 15 bewoners en Leekerweide bouwt 27 nieuwe appartementen waar de huidige bewoners van de Laurier naartoe gaan verhuizen. Beiden worden aangemerkt als kleinschalige woonvoorzieningen. Stichting de Waerden heeft een locatie aan de Zesstedenweg waar 12 jongeren tussen 9-18 jaar wonen.

De missie van Stichting Villa Oigenwois is een ouderinitiatief en is ontstaan uit de behoefte van 6 ouderparen die allen een bijna volwassen kind met een (ernstige) verstandelijke en/of meervoudige beperking hebben. Daar waar zich normaal ontwikkelende kinderen zelf bedenken hoe ze verder gaan op hun levenspad is de doelgroep afhankelijk van de keuzes die hun ouders en sociale omgeving maken. Om tot de keuze tot definitief uit huis plaatsing te komen gaan jaren van brainstormen en vooral loslaten aan vooraf.

De Stichting heeft tot doel het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief waar jongeren met een beperking prettig, veilig en op een huiselijke manier kunnen wonen. Dit wil de Stichting op eigen wijze realiseren waarbij zorginnovatie, duurzaamheid, vrijwillige inzet en samenwerking met vele partijen uiteindelijk tot het beoogde resultaat zullen leiden.

Dat er elders wel plek is naar ons oordeel niet correct omdat de potentiële bewoners geen van allen op een wachtlijst staan en er in de regio geen andere ouderinitiatieven zijn waar aansluiting bij gezocht kan worden. Een groot deel van de huidige kinderen/jongeren wonen bij hun ouders thuis en het is een bekend verschijnsel dat de ouders van deze groep vaak pas op latere leeftijd op zoek gaan naar een passende woonomgeving voor hun kind.

- Doordat de 10 reeds ingeschreven toekomstige bewoners en de 10 die nog op een wachtlijst staan bij stichting Villa Oigenwois niet elders op een wachtlijst staan kan deze worden verhoogd met 20 bewoners.

Daarnaast zijn er wel degelijk wachtlijsten in regio Hoorn peildatum 20-02-2018, zie overzicht

<https://wlzorggids.live.zoombim.nl/>

	wachtenden zorg binnen instelling	wachtenden zorg buiten instelling
Philadelphia Zorg Noord-Holland-Noord	6	4
Leekerweide Wognum	27	4
Esdégé-Reigersdaal	5	12
Raphaëlstichting	8	niet bekend
's Heeren Loo Noord-Holland Noord	5	12

- Het voorliggende project betreft het door een private organisatie realiseren van een woonzorg-complex voor 16 bewoners; hierbij is de exploitatie voldoende geborgd.
- De stichting Villa Oigenwois heeft levenslang opstalrecht.

c. m.b.t. de bestemming 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' met een ruime bestemmingsbeschrijving was aanvankelijk gekozen om te kunnen inspelen op veranderingen van opvattingen en uitgangspunten in de zorg voor mensen met een belemmering. Te specifiek (begrenst)) bestemmen kan er toe leiden dat weer moet worden afgeweken van het bestemmingsplan of dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Enige flexibiliteit is weliswaar gewenst, maar ook wat de burens mogen verwachten moet voldoende duidelijk zijn.

Om tegemoet te komen aan de reactie is nu gekozen voor een bestemmingsbeschrijving die geheel is toegesneden naar de specifieke doelgroep:

'gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zorg voor mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO indicatie grondslag verstandelijke beperking'.

d. m.b.t. de 'schaal' en verschijningsvorm van het gebouw

Hierbij wordt aangetekend, dat in het stadium waarin de planontwikkeling zich bevindt, het in de eerste plaats gaat om het bestemmingsplan (functie en omvang van bebouwing). Toch is gemeend om - ter wille van het zichtbaar maken van de intenties - een eerste inzicht te geven in de verdere uitwerking.

Bij de bebouwing in het lint en in de aanliggende woongebieden komt een bouwhoogte van 9 meter veel voor (maatvoering van vele eengezinshuizen in twee lagen en een kap) en een goothoogte van 3 tot 3,5 meter is kenmerkend voor laagbouw. Wij zijn daarom van oordeel dat de maat en schaal passend zijn. Om tegemoet te komen aan de reactie zijn de bouwhoogten in het bestemmingsplan genuanceerd. Het eenlaagse deel van het gebouw kan niet meer bij recht voorzien worden van een extra bouwlaag of kap.

Daarenboven is een belangrijke 'nuancerende' factor, dat het maaiveld-peil van de planlocatie ca. 1,45 m' beneden het peil van de P.J. Jongstraat ligt.

Het gebouw van de dagbesteding zal zeker geen massief stenen volume worden; gedacht moet worden aan een meertransparant gebouw met veel glas en hout en mogelijk enkele metselwerkvlakken en/of een stenen plint.

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester, die geoordeeld heeft dat het plan qua inpassing en verschijningsvorm voldoet aan de te stellen redelijke eisen van welstand.

Overigens zullen genoemde (vorm-)aspecten bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning concreet zijn en alsnog beoordeeld worden.

e. m.b.t. de landschappelijke inpassing

De locatie is gelegen in een agrarisch, vrijwel geheel onbebouwd gebied, vaak gekarakteriseerd als behoudenswaardige 'groene scheg'. Voor dit gebied is het streven naar behoud van de landschappelijke kwaliteit en openheid. Echter, wanneer omstandigheden daar aanleiding toe geven, kan onder voorwaarden hier genuanceerd mee worden omgegaan.

Ook in de Toekomstvisie van Stede Broec 2014-2024 wordt gesproken over 'groene scheggen'. Dit is o.a. de strook langs de westelijke gemeentegrens.

De gekozen locatie van 'Villa Oigenwois' ligt in de oostelijke rand van deze groene scheg.

Na de vaststelling van de genoemde Toekomstvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'Natuur- en Recreatieplan Westfriesland'. Dit plan vormt de basis voor het beleid en de werkzaamheden van het Recreatieschap Westfriesland. In dit nieuwe plan komen de groene scheggen niet meer als zodanig terug, omdat deze niet meer zoals bedoeld uitvoerbaar bleken te zijn.

Dit neemt niet weg dat partijen zich terdege bewust zijn van de kwaliteit van de locatie en een eventuele ontwikkeling kritisch zullen beschouwen, in die zin dat gekeken wordt naar mogelijke compenserende maatregelen, zodat een gelijkwaardige kwaliteit wordt geboden.

Bij de keuze van deze locatie t.b.v. de realisering van het woon-zorgcomplex hebben de volgende zaken een rol gespeeld:

- a. de nabijheid van de P.J. Jongstraat / kerngebied van Lutjebroek met de nodige voorzieningen;
- b. de aanwezigheid van de Parklaan, destijds aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van het ten oosten daarvan gelegen woongebied;
- c. de mogelijkheid om met het woon-zorgcomplex een vanzelfsprekende samenhang te verkrijgen met het bestaande stedelijke gebied *);
- d. de mogelijkheid om het nieuw bebouwde oppervlak te compenseren door het verwijderen van de storende aanwezigheid van een verouderd kassencomplex, waarvan het oppervlak beduidend groter is (ca. 2.400 m² versus 1.255 m²).

*) O.a. ook door de bebouwingsrichting dwars op de P.J. Jongstraat aan te houden en de aanleg van een voert op de westgrens van de locatie.

Uiteraard komt de nieuwbouw van het zorgcomplex in het zicht vanaf de P.J. Jongstraat, maar er blijven lange zichtlijnen aanwezig, zowel over de Parklaan, als over de nieuwe 'voert'.

Om de openheid van het gebied niet te veel aan te tasten, wordt gedacht aan een terughoudend toepassen van opgaande beplanting.

Op de westgrens moet daarbij weliswaar worden voorzien in een afschermende haag en een bomenreeks ter hoogte van het gebouw (i.v.m. het op de belendende gronden toepassen van gewassenbestrijdingsmiddelen), maar ten zuiden daarvan wordt uitgegaan van een inrichting met laagblijvende beplanting.

De parkeervoorziening aan de noordzijde zal worden voorzien van een afschermende haag.

f. m.b.t. het onderzoek van bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied

Er is enige jaren overleg gevoerd met de gemeente en meer dan tien mogelijke locaties zijn besproken, waarvan 7 nader onderzocht zijn. De ook verkende locatie Molensloot bleek vanwege het niet verkrijgen van overpad niet uitvoerbaar. Uiteindelijk is de locatie Parklaan overgebleven en na heroverweging en overleg met provincie is deze locatie als passend aangemerkt.

g. m.b.t. relatie met Ruimte voor ruimte regeling

De huidige ontwikkeling is **niet** een project dat valt onder de formele Ruimte voor ruimte-regeling. In de toelichting van het voorontwerp wordt gememoreerd dat de nieuwe ontwikkeling 'in de geest' is van de Ruimte voor ruimte - regeling. Bedoeld is dat deze regeling zich richt op het voorkomen van verdere verstedelijking in het open landelijke gebied en waar mogelijk streeft naar vermindering van bebouwing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het verwijderen van verouderd glasareaal wordt hieraan invulling gegeven.

h. m.b.t. ontbreken quick-scan Natuur

Er is inmiddels onderzoek uitgevoerd voor zowel de locatie van Oigenwois, als voor de locatie van de te amoveren kassen; de toelichting is daarop aangepast.

i. m.b.t. de 'uitwisseling' agrarisch perceel met planlocatie

De planlocatie is - na onderzoek naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied - gekozen om de relatie met het kerngebied van Lutjebroek en de daar aanwezige voorzieningen, én tevens vanwege de goede mogelijkheden om een aanvaardbare samenhang te bewerkstelligen met aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Uiteraard is onderkend dat dit een opoffering betreft van 'open' landelijk gebied, een zeer gevoelig aspect in het werkveld van ruimtelijke ordening. Het bleek dan ook van doorslaggevende betekenis te zijn, dat er een 'tegenprestatie' mogelijk was: het verwijderen van een kassencomplex dat afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied en het herstructureren van de betreffende gronden. Het te herordenen agrarische perceel omvat ca. 6.500 m²; het oppervlak van de te amoveren kassen is ca. 2.400 m².

De planlocatie betreft een perceel van ca. 5.870 m² met een maximaal toegestane bebouwing (hoofdgebouw, berging en dagbestedingsruimte) van ca. 1.255 m².

Wij zijn van mening, dat hiermee een redelijk evenwicht aanwezig is tussen toe- en afname van het open gebied.

j. m.b.t. de aantasting / bedreiging van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

zie **h.**

k. M.b.t. autogebruik en verkeersbewegingen

Door de Stichting is - mede na overleg met andere wooninitiatieven - een verantwoording gegeven van het autogebruik:

Verkeersbewegingen

De bewoners zijn allen door hun beperking niet in staat om auto te rijden en zijn derhalve niet in het bezit van een auto. Zij maken gebruik van de fiets, aangepaste fietsen en een aantal is rolstoelafhankelijk.

Dagbesteding/werk bewoners

(uitgaande van de nu bekende groep bewoners, alhoewel de verwachting is dat de samenstelling van de groep in de toekomst niet principieel zal veranderen)

Een aantal bewoners (4a5) gaan voor dagbesteding naar stichting Merakel waar zij lopend met begeleiding naar toe gaan.

Een aantal bewoners gaat zelf op de fiets naar hun werk/dagbesteding.

Een aantal bewoners zal worden gehaald/gebracht met busvervoer wat gecombineerd wordt door de zorgaanbieders. Er worden zo mogelijk vanuit hetzelfde woonadres bewoners tegelijk opgehaald die naar verschillende dagbesteding locaties worden gebracht.

Een aantal bewoners bezoeken per week verschillende dagbesteding locaties waardoor ze gezien de afstand daarnaar toe de ene dag op de fiets gaan en de andere dag gebruik maken van bus vervoer.

De inschatting is dat er dagelijks 3-5 busjes langs zullen komen om bewoners te halen/brengen.

Personeel:

De inschatting is dat het team uit 16 personen zal bestaan waarvan er dagelijks 4-6 werken (dit is exclusief stagiaires en vrijwilligers).

Hiervan komen er 2-3 met de auto. Diensten starten tussen 7.00-8.00/14.30 en eindigen rond 15.30/22.00

Stagiaires en vrijwilligers komen veelal uit de buurt en komen met de fiets of openbaar vervoer. Een aantal van hen zijn in het bezit van een auto. Dagelijks is de verwachting dat er 2-4 stagiaires/vrijwilligers aanwezig zijn waarvan er 1 met de auto komt.

Bezoekers

Een normstelling voor het parkeren bij een woon-zorgcentrum is niet exact aangegeven. Wat er het dichtst bij komt is hetgeen is aangegeven met betrekking tot een verpleeg- en verzorgingstehuis (zie hierna).

Bijlage 1 Parkeernormen-decentrale overheid					
5. Gezondheid en (sociale)voorzieningen					
parkeren per	per	binnen de bebouwde kom	buiten de bebouwde kom	aandeel bezoekers	opmerkingen
verpleeg- en verzorgingstehuis	Woon-eenheid	0,7	n.v.t.	60%	

Dit betreft dan $16 \times 0,7 = 12$ parkeerplaatsen, terwijl er 16 aanwezig zijn *)

De ervaring bij andere kleinschalige wooninitiatieven is dat de bewoners gemiddeld een a twee keer per week bezoek ontvangen of zelf ergens op bezoek gaan of een afspraak hebben om ergens naar toe te gaan. Daar zal het gaan om maximaal 16 bewoners x 2 bezoeken = 32 keer per week gemiddeld als iedereen met de auto zou komen. Inmiddels is al duidelijk dat een derde van de familieleden uit de buurt komen en met de fiets of lopend hun familielid komen bezoeken/ophalen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het per dag zal verschillen afhankelijk van het feit of de bewoners werken/vrij zijn. In de regel zijn ze elk weekend vrij en de meeste gaan zo'n 4 dagen per week naar hun werk of dagbesteding.

De notitie betreffende het onderzoek van de Stichting inzake autogebruik en verkeersbewegingen is vermeld in het voorontwerp-bestemmingsplan in paragraaf 4.2 en opgenomen als **bijlage V**.

- *) Volgens vaste jurisprudentie mogen eventuele tekorten aan parkeerplaatsen niet afgewenteld worden op een bouwplan dat zich aandient. Om tegemoet te komen aan de zorg over voldoende parkeerplaatsen nu of in de toekomst heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard een reservering van een 15 meter brede strook op te nemen aan de noordzijde van het nieuwe perceel van het woon-zorgcentrum ten behoeve van een parkeervoorziening ter verlichting van de parkeerdruk in de omgeving. Hier kan gedacht worden aan maximaal 12 parkeerplaatsen (eenzijdig).

I. m.b.t. overschrijding bouwvlak / lichtmasten / lantaarnpalen en zendmasten

De hier bedoelde overschrijdingen van het bouwvlak betreffen ondergeschikte onderdelen van een gebouw, waarvoor in alle bestemmingsplannen standaard de mogelijkheid wordt opgenomen om het bouwvlak van een hoofdgebouw te kunnen overschrijden. Dit betreffen vrijwel altijd bescheiden toevoegingen aan het hoofdgebouw, die geen invloed hebben op de massa-ontwikkeling.

Voor de specifieke bestemming voor deze locatie worden in de planregels de lichtmasten beperkt tot maximaal 4 meter en is de planregel betreffende de zendmasten vervallen.

m. m.b.t. schade door bouwactiviteiten

Uiteraard wil de initiatiefnemer voorkomen dat er schade ontstaat. Dit risico is nooit geheel uit te sluiten. Daarom zal de aannemer, alvorens de werkzaamheden beginnen, een C.A.R.-verzekering (Constructions All Risks) afsluiten.

De CAR-verzekering beschermt tegen de financiële gevolgen van materiële schade, verlies en vernietiging van eigendommen en bouw gerelateerde objecten die gedurende de realisering van het bouwproject optreden.

n. m.b.t. verbetering inrichting openbare ruimte en aanpakken parkeerproblematiek

Periodiek wordt de bezetting van de parkeerplaatsen in de buurt gemeten. In de regel wordt de bezetting acceptabel geacht en wordt de noodzaak tot aanleg van extra parkeerplaatsen niet gezien. Neemt niet weg dat in het plan een ruimtereservering is opgenomen voor extra parkeerplaatsen direct ten noorden van het perceel van het woon-zorgcentrum.

o. M.b.t. het 'opschuiven' van locatie richting spoorbaan

Als bezwaar wordt genoemd, dat de vestiging van het woon-zorgcomplex te dicht op de bebouwing aan de P.J. Jongstraat komt, zodat het weidse uitzicht op het agrarische gebied vermindert.

Met het ver opschuiven van de planlocatie richting spoorbaan komt de intentie om zoveel mogelijk organisch aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige samenhang in het gedrang en wordt de afstand van de locatie ten opzichte van het kerngebied van Lutjebroek met zijn voorzieningen alleen maar langer.

Uiteindelijk is, vanwege het reserveren van een strook ten noorden van het perceel ten behoeve van de realisering van een parkeervoorziening voor de buurt, het woonzorgcentrum ca. 15,00 meter naar het zuiden opgeschoven, waarmee toch enigszins aan de gegeven suggestie is tegemoet gekomen..

p. m.b.t. waardevermindering woningen

Voor 'planschade' geldt een vastgestelde procedure die in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd.

Een onderzoek naar planschade betreft een planologische vergelijking van de situatie vóór en na de ingreep, waarmee eventuele nadelige gevolgen kenbaar worden, die niet redelijkerwijs voor rekening van omwonenden kunnen zijn. Deze schade komt voor rekening van de profijthouder en die is daarmee - ingevolge het onderzoek - bekend.

q. m.b.t. de bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf

De huur van het agrarische bedrijf is begin 2018 opgezegd met een opzegtermijn van 1 jaar

r. overlast bouwverkeer

Er zijn twee alternatieven onderzocht voor aanvoer bouwmaterialen e.d.: Evendeel en via zuidzijde Zuiderwoud. Beide zijn afgefallen vanwege langere omweg via slappe ondergrond en het bezwaar om de krappe samenhang in de woonwijk te zwaar te belasten.

De aannemer zal gevraagd worden hier zijn ervaring voor in te zetten. De gemeente en de stichting zullen van de eventuele varianten de minst bezwaarlijke nog nader bepalen.

Overigens zal er voor gezorgd worden, dat op het bouwterrein een groot stuk erf-verharding zal komen tijdens de bouw, zodat er geen hinder komt van parkeren, laden en lossen en opslag bouw materiaal.