



Deelgemeente **Rozenburg**

Aan

De raad van de deelgemeente

ROZENBURG

Agenda nr. : 8

Afdeling BBP

Nummer : RD/11/049 **voorstel B**

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Elzenlaan Rozenburg, 1 december 2011

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een woonzorgcentrum aan de Elzenlaan. Zorgaanbieder Careyn heeft hiervoor een initiatief uitgewerkt. Dit initiatief komt voort uit de aanstaande sluiting van zorgcentrum Het Baken aan de Nieuwe Waterweg in 2011. Dat zorgcentrum biedt momenteel nog huisvesting en zorg aan 38 cliënten in het verzorgingshuis en 14 cliënten op de psychogeriatrische afdeling.

Voor een deel van deze cliënten, die uit het verzorgingshuis, is vervangende nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van het nieuwe woonzorgcentrum Blankenburg aan de Elzenlaan. Omdat daar echter niet voorzien kan worden in een nieuwe psychogeriatrische afdeling, is het initiatief aan de Elzenlaan ontwikkeld. Het woonzorgcentrum dat daar beoogd wordt, moet huisvesting en zorg bieden aan de 26 psychogeriatrische cliënten. Het complex zal ook voorzien in zelfstandige woningen. Deze zijn in eerste instantie bedoeld om familie of bekenden van de cliënten in de buurt te kunnen laten wonen.

Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' deze ontwikkeling niet mogelijk maakt, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een onderbouwing van de beoogde ontwikkeling en in het juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan Elzenlaan heeft met ingang van 19 augustus 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn 18 zienswijzen binnengekomen. Deze liggen voor u ter inzage. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Zij kunnen ontvankelijk worden verklaard.

Over deze zienswijzen is een notitie opgesteld die u als bijlage bij dit voorstel aantreft. De notitie resulteert in het voorstel de maximale bouwhoogte van 12 m te wijzigen in een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. In de notitie is een bezonningsstudie opgenomen. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de invloed van de bebouwing, als deze op de meest ongunstige plaats op het bouwvlak wordt opgericht, bij de verlaagde bouwhoogte maar van beperkte invloed is op de bezonning van de omliggende woningen.

Met de notitie wordt verder voorgesteld voor erfafscheidingen en andere bouwwerken die geen gebouwen zijn een maximale hoogtemaat op te nemen, overeenkomstig de regels die voor de gehele bebouwde kom van Rozenburg gelden.

De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp zijn aangegeven in de voor u ter inzage liggende Staat van wijzigingen.

Overige aspecten

Voor de bouw moeten gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan hogere grenswaarden voor industrielawaai worden vastgesteld. De vaststelling van dat besluit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders, die daarvoor mandaat hebben verstrekt aan de directeur Stadsontwikkeling.

Bevoegdheid

Het plan Elzenlaan is een zogenaamd projectbestemmingsplan. Criterium daarvoor is dat het object van het bestemmingsplan in één omgevingsvergunning ("bouwvergunning") past. De bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbestemmingsplan is door de raad van Rotterdam gedelegeerd aan de deelraad. Met de vaststelling van het bestemmingsplan dient u tevens een beslissing te nemen op de ingediende zienswijzen.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. de zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de bouwhoogte;
2. de zienswijzen 4 en 18 tevens gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name erfafscheidingen;
3. het bestemmingsplan Elzenlaan, bestaande uit de toelichting, regels, verbeelding (kaart) en bijlagen gewijzigd vast te stellen.

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de Commissie VAV van 24 november 2011. De commissie heeft verzocht te bezien of artikel 8 van de regels, dat een mogelijkheid bevat om af te wijken van de maximale bouwhoogte, kan worden geschrapt. Voorts is gevraagd of het mogelijk is de maximale bouwhoogte van 10 m nog verder te verlagen. Tot slot is verzocht om een regeling die voorkomt dat aan de kant van de Elzenlaan hekken van 2 m hoogte kunnen verschijnen.

Naar aanleiding hiervan is er overleg gepleegd met de initiatiefnemer. Daarbij is gebleken dat er geen overwegend bezwaar bestaat tegen het schrappen van de mogelijkheid plaatselijk hoger te bouwen dan 10 m. De mogelijkheid te bouwen tot een hoogte van 10 m moet echter worden gehandhaafd. Onder de kap komen de installaties. Voor het onderhoud daarvan moet een goede stahoogte zijn gewaarborgd.

Wat erfafscheidingen betreft is al in het plan opgenomen dat deze voor de voorgevelrooilijn niet hoger mogen zijn dan 1 m. Door in de begripsbepalingen een definitie van de voorgevelrooilijn toe te voegen, kan worden bereikt dat het erf aan de kant van de Elzenlaan uitdrukkelijk het voorerf is. Het gevolg daarvan is tevens dat hier ook vergunningvrij geen erfafscheiding hoger dan 1 m mag worden opgericht.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie stellen wij u gelet op het bovenstaande aanvullend voor:

4. artikel 8 te schrappen en een begripsbepaling inzake de voorgevelrooilijn toe te voegen aan artikel 1.

Op 7 december 2011 worden de opties toegelicht op een bewonersbijeenkomst.

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Rozenburg,

De deelgemeentesecretaris,

C.W. van den Hoek

De voorzitter,

P.Y.J. Blok-Van Werkhoven

Nr.: RD/11/049

De raad van de deelgemeente Rozenburg in vergadering bijeen op donderdag 15 december 2011,

gehoord het advies van de commissie VAV van 24 november 2011,

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Elzenlaan conform de zienswijzennotitie gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de bouwhoogte;
2. de zienswijzen 4 en 18 conform de zienswijzennotitie tevens gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name erfafscheidingen;
3. artikel 8 te schrappen en een begripsbepaling inzake de voorgevelrooilijn toe te voegen aan artikel 1.
4. het bestemmingsplan Elzenlaan, bestaande uit de toelichting, regels, verbeelding (kaart) en bijlagen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

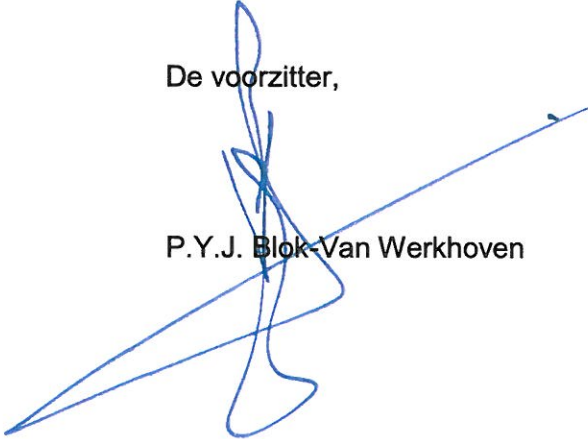
Aldus besloten in de openbare vergadering van de deelgemeenteraad van 15 december 2011

De griffier,



drs. O.F. Matheijssen

De voorzitter,



P.Y.J. Blok-Van Werkhoven

Deelgemeente Rozenburg

Bestemmingsplan Elzenlaan

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

060000.15615.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur(s):

drs. S. den Breejen

planstatus

datum:

31-10-2011

opdrachtgever:

deelgemeente Rozenburg

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
Bijlage 1 Bezonningsstudie	

Het ontwerpbestemmingsplan Elzenlaan heeft van 19 augustus 2011 tot en met 29 september 2011 ter inzage gelegen. Zowel op het deelgemeentekantoor als via de gemeentelijke website als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van 6 weken zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn allemaal binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk verklaard. In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Omdat diverse zienswijzen gelijkkluidend zijn, worden deze van een gezamenlijke beantwoording voorzien. Bij iedere zienswijze of verzameling gelijkkluidende zienswijzen wordt afgesloten met een conclusie waaruit blijkt of en op welke wijze de zienswijze(n) tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft/hebben geleid.

Anonimisering

Aangezien het bestemmingsplan online wordt gepubliceerd, worden de zienswijzen in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Dit houdt in dat natuurlijke personen niet bij naam genoemd mogen worden, terwijl dit bij rechtspersonen wel mag. Om die reden zijn alle ingediende zienswijzen geanonimiseerd weergegeven. Aan de hand van onderstaand overzicht kunnen de betreffende zienswijzen op het gemeentehuis analoog geraadpleegd worden.

	datum ontvangst	gemeentelijk registratienr.
zienswijze 1	21-09-2011	P/11/1540
zienswijze 2	27-09-2011	P/11/1604
zienswijze 3	22-09-2011	P/11/1571
zienswijze 4	27-09-2011	P/11/1606
zienswijze 5	26-09-2011	P/11/1589
zienswijze 6	26-09-2011	P/11/1588
zienswijze 7	20-09-2011	P/11/1532
zienswijze 8	27-09-2011	P/11/1596
zienswijze 9	26-09-2011	P/11/1587
zienswijze 10	27-09-2011	P/11/1603
zienswijze 11	27-09-2011	P/11/1602
zienswijze 12	27-09-2011	P/11/1605
zienswijze 13	28-09-2011	P/11/1626
zienswijze 14	26-09-2011	P/11/1591
zienswijze 15	29-09-2011	P/11/1634
zienswijze 16	23-09-2011	P/11/1579
zienswijze 17	23-09-2011	P/11/1580
zienswijze 18	29-09-2011	P/11/1645

2.1. Zienswijze 1

Zienswijze

Indiener geeft in algemene zin aan dat het beoogde complex aan de Elzenlaan een aantasting vormt voor het woongenot van indiener. Dit komt in hoofdzaak door de omvang van het beoogde complex, waarbij een bouwhoogte van 12 m mogelijk wordt gemaakt. Via afwijkingsmogelijkheden kan dit voor technische voorzieningen oplopen tot 17 m. Indiener geeft vervolgens een aantal aspecten aan waaruit de aantasting van het woongenot blijkt.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex met een hoogte van 12 m. Met deze hoogte en gezien de positionering van het complex, kijkt men vanuit het beoogde complex zowel in de tuin als de woning van indiener. Dit vormt voor indiener een aantasting van de privacy.

Lichtinval

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van indiener. Indiener vreest voor de schaduwwerking en verzoek de gemeente in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.

Uitzicht

Indiener dreigt door het bouwplan zijn relatief vrije uitzicht te verliezen. Na uitvoering van het bouwplan kijkt indiener direct op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit wijkt sterk af van de bestaande situatie, wat voor indiener een onaanvaardbare beperking is.

Geluidsoverlast

De realisatie van het woon-zorgcomplex leidt volgens indiener tot aantasting van de rust en daarmee ook van het woongenot. Mede door de geringe afstand vreest indiener veel geluidsoverlast, met name als gevolg van een toename in verkeersbewegingen.

Lichthinder

Het woon-zorgcomplex zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving, waarvan indiener hinder verwacht te ondervinden.

Door deze effecten vreest indiener voor een waardedaling van zijn woning. Om die reden overweegt indiener een claim tot planschade in te dienen bij de (deel)gemeente. Vanwege het waardeverminderend effect op omringende onroerende goederen, geeft indiener aan dat voor de uitvoerbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Om die reden zouden alternatieve locaties overwogen moeten worden.

Het uiteindelijke verzoek van indiener is om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel gewijzigd vast te stellen waarbij tegemoet wordt gekomen aan bovenbeschreven zienswijze.

Beoordeling

Het meest algemene onderwerp dat in de zienswijze naar voren wordt gebracht is de bouwhoogte van het complex. Hier wordt eerst in algemene zin op gereageerd, voordat een verdere beantwoording plaatsvindt van de verder aangehaalde onderwerpen uit de zienswijze.

Het vastleggen van uitsluitend een bouwhoogte van 12 m sluit inderdaad niet aan op de huidige structuur van de woonwijk. Aan de hand hiervan ontstaat de mogelijkheid voor de bouw van een plat afgedekt gebouw van 12 m hoog. Hoewel met de ontwikkelaar van het complex, zorgaanbieder Careyn, altijd is gesproken over 2 lagen plus een kap, ontstaan juridisch gezien veel ruimere mogelijkheden. Om dit te voorkomen, wordt in het bestemmingsplan zowel een goot- als een bouwhoogte opgenomen, geënt op een gebouw van 2 bouwlagen plus een kap.

De maximum goothoogte wordt daarbij vastgelegd op 7 m, waarbinnen 2 bouwlagen kunnen worden ontwikkeld. Het feit dat dit nog steeds iets meer bedraagt dan de hoogte van twee bouwlagen van de omliggende bebouwing, komt mede doordat de standaardmaten voor bouwlagen tegenwoordig hoger zijn.

Naast het vastleggen van een maximum goothoogte, is ook de maximum bouwhoogte aangepast. Deze is van 12 m omlaag gebracht naar 10 m. Hiermee kan boven de goothoogte van 7 m een kap worden gerealiseerd waaronder technische voorzieningen kunnen worden weggewerkt. Hoe hoog de kap uiteindelijk wordt zal blijken uit het definitieve ontwerp voor het complex. Op welstandsvlak wordt daarbij onder andere de hellingshoek van het dakvlak beoordeeld, wat direct bepalend is voor de uiteindelijke bouwhoogte. Met het bestemmingsplan wordt in ieder geval vastgelegd dat 10 m hier als maximum voor wordt aangehouden.

Aan de hand van deze aangepaste maatvoering, wordt nader ingegaan op de overige onderwerpen uit de zienswijze.

Privacy

Het dagelijks bestuur erkent dat de nieuwe bouwmogelijkheden leiden tot meer en beter zicht op de tuin en woning van indiener. Dit zicht wordt echter niet aangemerkt als een aantasting van de privacy. Daarbij weegt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in; op perceelsniveau vertaalt zich dat naar situaties waar bewoners of gebruikers inderdaad zicht hebben op gronden (tuinen) en/of gebouwen van omwonenden. Dit kan niet per definitie worden aangemerkt als een aantasting van de privacy. In dit geval past de positionering van het gebouw (c.q. bouwvlak) en de afstand tot de omliggende bebouwing binnen de structuur van de wijk. Het zicht dat daarmee ontstaat op de omliggende percelen is daarmee vergelijkbaar met situaties zoals die in de algemene opzet van de wijk voorkomen. Het gemeentebestuur ziet de nieuwe bouwmogelijkheden en het zicht dat daarmee ontstaat op omliggende percelen daarom niet als een aantasting van de privacy.

Lichtinval

Conform het verzoek van indiener is aan de hand van een bezonningsstudie in beeld gebracht welke schaduwwerking er van het beoogde complex uitgaat. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie en de bouwmassa van het complex direct bepalend zijn voor de schaduwwerking. Omdat er nog geen definitief ontwerp is, is bij de bezonningsstudie uitgegaan van een nieuwe situatie die de meeste schaduwwerking voor de omliggende woningen oplevert. Dit

betreft de situatie waarbij het complex in de meest noordelijke bouwgrens van het bouwvlak wordt gebouwd (zo kort op de Elzenlaan als op basis van het bestemmingsplan wordt toegestaan), over de volle breedte van het bouwvlak en volle benutting van de maximum goot- en bouwhoogte. In de bezonningsstudie is overigens ook de schaduwwerking van omliggende gebouwen meegenomen, zoals het appartementencomplex Kalishoek. Op deze manier wordt in meest volledige zin duidelijk in hoeverre het beoogde woon-zorgcomplex zorgt voor een aanvullende schaduwwerking.

De uitgevoerde bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 1 van deze Nota zienswijzen. Hierin is de schaduwwerking op 22 december (kortste dag), 21 juni (langste dag) en 21 maart/23 september (middelste dag) in beeld gebracht. Per dag is op basis van een interval een aantal tijdstippen in beeld gebracht. Logischerwijs zijn dit er voor de langste dag meer dan voor de kortere dagen.

Hieruit blijkt dat er gedurende de langste dag van het jaar in het geheel geen schaduwwerking van het beoogde complex optreedt op het perceel van indiener. Op de middelste dag is schaduwwerking ontstaan tegen het eind van de middag. Op deze datum is te zien dat er op het tijdstip van 15.00 uur nog geen schaduwwerking is op het perceel van indiener, terwijl om 17.30 uur de schaduwwerking over de voorgevel valt. Vanaf deze dag tot aan de kortste dag neemt deze schaduwwerking verder toe. Op de kortste dag van het jaar is er van zonsopgang tot zonsondergang schaduwwerking op de voorgevel van de woning van indiener. Hoewel het gemeentebestuur erkent dat deze schaduwwerking groter is dan de schaduwwerking die de bestaande bebouwing veroorzaakt, is haar standpunt dat de schaduwwerking van het beoogde complex binnen een stedelijk gebied c.q. bebouwde kom niet onacceptabel is. Daarin weegt zij mee dat er tijdens een half jaar vrijwel geen schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die tijdens de andere helft van het jaar aan de orde is, valt over de voortuin en de voorgevel. Dit betreft bovendien de periode dat door de lage stand van de zon vrijwel overal schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die optreedt weegt naar het oordeel van het gemeentebestuur niet op tegen het belang van passende huisvesting voor zorgcliënten.

Uitzicht

Het dagelijks bestuur erkent dat de bouwmogelijkheden leiden tot minder uitzicht voor omwonenden. Net als bij de beoordeling van het punt 'privacy' weegt bij de beoordeling van dit punt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in. Vanuit die lijn en mede vanuit het landelijk en provinciaal beleid om binnen bebouwingscontouren verder te verdichten, kan in stedelijk gebied redelijkerwijs geen garantie worden gegeven op vrij uitzicht. Daarmee is nog niet elke ontwikkeling die leidt tot een toename aan bebouwing direct acceptabel.

Voldoende zicht en ruimte in het straatbeeld acht het dagelijks bestuur in dit licht meer van belang. Op basis van de maximum omvang van het woon-zorgcomplex en de afstand daarvan tot omliggende bebouwing, die beide passen binnen de structuur van de wijk, acht het gemeentebestuur dit voldoende verzekerd.

Geluidsoverlast

Het woon-zorgcomplex is vanuit de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een zogenoemde 'geluidshinderlijke inrichting'. Als gevolg hiervan gelden er geen afstandscriteria voor deze functie ten aanzien van omliggende 'geluidsgevoelige' functies zoals de omliggende woningen.

Specifiek voor de verkeersbewegingen geldt dat deze niet toenemen in vergelijking met de oorspronkelijke functies. Bovendien geldt dat bij de beoogde functie, meer dan bij de oorspronkelijke functies, een spreiding verwacht wordt van de verkeersbewegingen. Dit kan er-

toe leiden dat er 's avonds nog auto's aankomen of vertrekken, maar daar staat tegenover dat dit in aanzienlijk kleinere aantallen gebeurt dan in de oorspronkelijke situatie het geval was. Per saldo verwacht het dagelijks bestuur daarom geen onacceptabele geluidsoverlast.

Lichthinder

Het lichtniveau zal toenemen, aangezien het huidige gebruik overwegend overdag plaatsvindt. Het beoogde woon-zorgcomplex is 24 uur per dag functioneel en zal zodoende vanaf een zeker tijdstip verlichting gebruiken.

Het gebouw is qua omvang vergelijkbaar met de bebouwing uit de omgeving. Bij de beoordeling van het definitieve bouwplan wordt op welstandsgebied bovendien gelet op onder andere de gevelindeling, zoals indeling en omvang van raampartijen. Op deze wijze is de lichtuitstraling van een gebouw van 2 lagen met een kap tot op zekere hoogte al beperkt. Daarbij weegt het dagelijks bestuur ook mee dat het een *woon-zorgcomplex* betreft, waar geprobeerd wordt de bewoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Dat neemt niet weg dat er 's avonds of 's nachts zorg nodig kan zijn en dat bepaalde ruimtes verlicht zullen blijven, maar dit kan tot een minimum beperkt worden wanneer de bewoners slapen.

Overigens merkt het dagelijks bestuur op dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al diverse functies zijn toegestaan met een avond- en nachtfunctie. De nu beoogde functie is er daar één van. In die zin is een functie die 24 uur functioneel is vanuit het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheid.

Planschade

Het dagelijks bestuur is van mening dat zij de diverse in het geding zijnde belangen voldoende heeft afgewogen in deze Nota zienswijzen. Aan de hand hiervan zal het plan op onderdelen gewijzigd worden vastgesteld. Dat neemt niet weg dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de toegestane bouwhoogte voor het beoogde woon-zorgcomplex aangepast. De bouwhoogte was in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd op ten hoogste 12 m, maar na heroverweging wordt nu een bouwhoogte van ten hoogste 10 m en een bijbehorende goothoogte van ten hoogste 7 m opgenomen in het bestemmingsplan.

Mede aan de hand van deze aangepaste hoogtes, leidt de zienswijze niet tot verdere aanpassing van het plan.

2.2. Zienswijzen 3, 7, 10, 11, 12, 15

Zienswijze

De genoemde zienswijzen zijn in hoofdzaak gelijklopend, waarbij in algemene zin wordt aangegeven dat het beoogde complex aan de Elzenlaan een aantasting vormt voor het woongenot van de indieners. Dit komt in hoofdzaak door de omvang van het beoogde complex, waarbij een bouwhoogte van 12 m mogelijk wordt gemaakt. Via afwijkingsmogelijkheden kan dit voor technische voorzieningen oplopen tot 17 m. Indieners geven vervolgens een aantal aspecten aan waaruit de aantasting van het woongenot blijkt. Zienswijze 3 wijkt hiervan in kleine mate af door in vergelijking met de andere zienswijzen niet in te gaan op het aspect lichthinder.

Daarnaast wordt in een tweetal zienswijzen (7 en 12) stilgestaan bij de verwachtingen die bij omwonenden bestonden op basis van eerdere informatie(avonden) en waar het ontwerpbestemmingsplan aan voorbijgaat.

Verwachting na informatieavonden

Omwonenden zijn tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan door de gemeente ingelicht over het plan. Hierbij is de verwachting gewekt dat het complex een met de omliggende woningen vergelijkbare omvang zou krijgen. Daarbij werd gesproken over 2 bouwlagen met een opbouw om technische zaken zoals leidingen en luchtventilatie weg te werken. De 12 m bouwhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wijkt hier in sterke mate van af en vormt zoals aangegeven een aantasting van het woongenot van indieners.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex met een hoogte van 12 m. Met deze hoogte en gezien de positionering van het complex, kijkt men vanuit het beoogde complex zowel in de tuin als de woning van indieners. Dit vormt voor indieners een aantasting van de privacy.

Lichtinval

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op de percelen van indieners. Indieners vrezen voor de schaduwwerking en verzoeken de gemeente in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.

Uitzicht

Indieners dreigen door het bouwplan hun relatief vrije uitzicht te verliezen. Na uitvoering van het bouwplan kijken indieners direct op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit wijkt sterkt af van de bestaande situatie, wat voor indieners een onaanvaardbare beperking is.

Geluidsoverlast

De realisatie van het woon-zorgcomplex leidt volgens indieners tot aantasting van de rust en daarmee ook van het woongenot. Mede door de geringe afstand vrezen indieners veel geluidsoverlast, met name als gevolg van een toename in verkeersbewegingen.

Lichthinder

Het woon-zorgcomplex zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving, waarvan indieners hinder verwachten te ondervinden.

Door deze effecten vrezende indieners voor een waardedaling van hun woningen. Om die reden overwegen indieners een claim tot planschade in te dienen bij de (deel)gemeente. Vanwege het waardeverminderend effect op omringende onroerende goederen, geven indieners aan dat voor de uitvoerbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Om die reden zouden alternatieve locaties overwogen moeten worden.

Beoordeling

Het meest algemene onderwerp dat in de zienswijze naar voren wordt gebracht is de bouwhoogte van het complex. Hier wordt eerst in algemene zin op gereageerd, voordat een verdere beantwoording plaatsvindt van de verder aangehaalde onderwerpen uit de zienswijze.

Het vastleggen van uitsluitend een bouwhoogte van 12 m sluit inderdaad niet aan op de huidige structuur van de woonwijk. Aan de hand hiervan ontstaat de mogelijkheid voor een plat afgedekt gebouw van 12 m hoog. Hoewel met de ontwikkelaar van het complex, zorgaanbieder Careyn, altijd is gesproken over 2 lagen plus een kap, ontstaan juridisch gezien veel ruimere mogelijkheden. Om dit te voorkomen wordt in het bestemmingsplan zowel een goot als een bouwhoogte opgenomen, geënt op een gebouw van 2 bouwlagen plus een kap.

De maximum goothoogte wordt daarbij vastgelegd op 7 m, waarbinnen 2 bouwlagen kunnen worden ontwikkeld. Het feit dat dit nog steeds iets meer bedraagt dan de hoogte van twee bouwlagen van de omliggende bebouwing, komt mede doordat de standaardmaten voor bouwlagen tegenwoordig hoger zijn.

Naast het vastleggen van een maximum goothoogte, is ook de maximum bouwhoogte aangepast. Deze is van 12 m omlaag gebracht naar 10 m. Hiermee kan boven de goothoogte van 7 m een kap worden gerealiseerd waaronder technische voorzieningen kunnen worden weggewerkt. Hoe hoog de kap uiteindelijk wordt zal blijken uit het definitieve ontwerp voor het complex. Op welstandsvlak wordt daarbij onder andere de hellingshoek van het dakvlak beoordeeld, wat direct bepalend is voor de uiteindelijke bouwhoogte. Met het bestemmingsplan wordt in ieder geval vastgelegd dat 10 m hier als maximum voor wordt aangehouden.

Aan de hand van deze aangepaste maatvoering, wordt nader ingegaan op de overige onderwerpen uit de zienswijze.

Verwachting na informatieavonden

Indieners merken terecht op dat tijdens informatiebijeenkomsten de verwachting is gecreëerd dat er een complex van twee bouwlagen met daarop een kap zou worden gebouwd. De mogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan sloten hier niet direct op aan. Dit komt mede doordat het bestemmingsplan niet op een concreet bouwplan is geënt, maar globale mogelijkheden biedt waarbinnen een bouwplan kan worden uitgewerkt. Dat neemt niet weg dat de toegestane maatvoering verder kan worden ingeperkt om ten minste de bouwwijze van 2 bouwlagen met een kap te verankeren. Om die reden worden, zoals hierboven is vermeld, een goot- en een bouwhoogte vastgelegd op respectievelijk 7 m en 10 m. Met deze maatvoering wordt de hoogte van het complex goed ingepast in de omgeving en tegelijkertijd resteert binnen deze maten nog enige flexibiliteit voor de architectonische uitwerking van het definitieve ontwerp.

Privacy

Het dagelijks bestuur erkent dat de nieuwe bouwmogelijkheden leiden tot meer en beter zicht op de tuin en woning van indiener. Dit zicht wordt echter niet aangemerkt als een aantasting van de privacy. Daarbij weegt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in; op perceelsniveau vertaalt zich dat naar situaties waar bewoners of gebruikers inderdaad zicht hebben op gronden (tuinen) en/of gebouwen van

omwonenden. Dit kan niet per definitie worden aangemerkt als een aantasting van de privacy. In dit geval past de positionering van het gebouw (c.q. bouwvlak) en de afstand tot de omliggende bebouwing binnen de structuur van de wijk. Het zicht dat daarmee ontstaat op de omliggende percelen is daarmee vergelijkbaar met situaties zoals die in de algemene opzet van de wijk voorkomen. Het gemeentebestuur ziet de nieuwe bouw mogelijkheden en het zicht dat daarmee ontstaat op omliggende percelen daarom niet als een aantasting van de privacy.

Lichtinval

Conform het verzoek van indiener is aan de hand van een bezonningsstudie in beeld gebracht welke schaduwwerking er van het beoogde complex uitgaat. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie en de bouw massa van het complex direct bepalend zijn voor de schaduwwerking. Omdat er nog geen definitief ontwerp is, is bij de bezonningsstudie uitgegaan van een nieuwe situatie die de meeste schaduwwerking voor de omliggende woningen oplevert. Dit betreft de situatie waarbij het complex in de meest noordelijke bouw grens van het bouwvlak wordt gebouwd (zo kort op de Elzenlaan als op basis van het bestemmingsplan wordt toegestaan), over de volle breedte van het bouwvlak en volle benutting van de maximum goot- en bouw hoogte. In de bezonningsstudie is overigens ook de schaduwwerking van omliggende gebouwen meegenomen, zoals het appartementencomplex Kalishoek. Op deze manier wordt in meest volledige zin duidelijk in hoeverre het beoogde woon-zorgcomplex zorgt voor een aanvullende schaduwwerking.

De uitgevoerde bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 1 van deze Nota zienswijzen. Hierin is de schaduwwerking op 22 december (kortste dag), 21 juni (langste dag) en 21 maart/23 september (middelste dag) in beeld gebracht. Per dag is op basis van een interval een aantal tijdstippen in beeld gebracht. Logischerwijs zijn dit er voor de langste dag meer dan voor de kortere dagen.

Voor de naastgelegen woning blijkt dat op de langste dag van het jaar uitsluitend tijdens de eerste uren van de ochtend schaduwwerking optreedt op het perceel van indiener. Deze schaduw valt over de zijaanbouw die bestaat uit 2 garages. Tijdens de middelste dag treedt ook alleen tijdens de eerste uren van de ochtend schaduwwerking op, nu valt deze over de zijgevel van de woning. Deze zijgevel heeft een overwegend gesloten karakter. Tijdens de kortste dag van het jaar valt de schaduwwerking samen met de schaduwwerking die anders op zou treden door het complex Kalishoek. Het gemeentebestuur vindt deze schaduwwerking dusdanig beperkt van omvang dat het belang niet opweegt tegen dat van passende huisvesting voor zorgcliënten.

Voor de woningen tegenover het beoogde complex treedt een andere schaduwwerking op. Hier geldt dat er gedurende de langste dag van het jaar in het geheel geen schaduwwerking van het beoogde complex optreedt op de betreffende percelen. Op de middelste dag is schaduwwerking ontstaan tegen het eind van de middag. Op deze datum is te zien dat er op het tijdstip van 15.00 uur nog geen schaduwwerking is op de betreffende percelen, terwijl om 17.30 uur de schaduwwerking over de voorgevel valt. Vanaf deze dag tot aan de kortste dag neemt deze schaduwwerking verder toe. Op de kortste dag van het jaar is er van zonsopgang tot zonsondergang schaduwwerking op de voorgevels van de percelen.

Het gemeentebestuur erkent dat deze schaduwwerking groter is dan de schaduwwerking die de bestaande bebouwing veroorzaakt, maar is tegelijkertijd van mening dat de schaduwwerking van het beoogde complex binnen een stedelijk gebied c.q. bebouwde kom niet onacceptabel is. Daarin weegt zij mee dat er tijdens een half jaar vrijwel geen schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die tijdens de andere helft van het jaar aan de orde is, valt over de voortuin en de voorgevel. Dit betreft bovendien de periode dat door de lage stand van de zon vrijwel overal schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die optreedt weegt naar het oordeel van het gemeentebestuur niet op tegen het belang van passende huisvesting voor zorgcliënten.

Uitzicht

Het dagelijks bestuur erkent dat de bouwmogelijkheden leiden tot minder uitzicht voor omwonenden. Net als bij de beoordeling van het punt 'privacy' weegt bij de beoordeling van dit punt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in. Vanuit die lijn en mede vanuit het landelijk en provinciaal beleid om binnen bebouwingscontouren verder te verdichten, kan in stedelijk gebied redelijkerwijs geen garantie worden gegeven op vrij uitzicht. Daarmee is nog niet elke ontwikkeling die leidt tot een toename aan bebouwing direct acceptabel.

Voldoende zicht en ruimte in het straatbeeld acht het dagelijks bestuur in dit licht meer van belang. Op basis van de maximum omvang van het woon-zorgcomplex en de afstand daarvan tot omliggende bebouwing, die beide passen binnen de structuur van de wijk, acht het gemeentebestuur dit voldoende verzekerd.

Geluidsoverlast

Het woon-zorgcomplex is vanuit de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een zogenoemde 'geluidshinderlijke inrichting'. Als gevolg hiervan gelden er geen afstandscriteria voor deze functie ten aanzien van omliggende 'geluidsgevoelige' functies zoals de omliggende woningen.

Specifiek voor de verkeersbewegingen geldt dat deze niet toenemen in vergelijking met de oorspronkelijke functies. Bovendien geldt dat bij de beoogde functie, meer dan bij de oorspronkelijke functies, een spreiding verwacht wordt van de verkeersbewegingen. Dit kan ertoe leiden dat er 's avonds nog auto's aankomen of vertrekken, maar daar staat tegenover dat dit in aanzienlijk kleinere aantallen gebeurt dan in de oorspronkelijke situatie het geval was. Per saldo verwacht het dagelijks bestuur daarom geen onacceptabele geluidsoverlast.

Lichthinder

Het lichtniveau zal toenemen, aangezien het huidige gebruik overwegend overdag plaatsvindt. Het beoogde woon-zorgcomplex is 24 uur per dag functioneel en zal zodoende vanaf een zeker tijdstip verlichting gebruiken.

Het gebouw is qua omvang vergelijkbaar is met de bebouwing uit de omgeving. Bij de beoordeling van het definitieve bouwplan wordt op welstandsgebied bovendien gelet op onder andere de gevelindeling, zoals indeling en omvang van raampartijen. Op deze wijze is de lichtuitstraling van een gebouw van 2 lagen met een kap tot op zekere hoogte al beperkt. Daarbij weegt het dagelijks bestuur ook mee dat het een woon-zorgcomplex betreft, waar geprobeerd wordt de bewoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Dat neemt niet weg dat er 's avonds of 's nachts zorg nodig kan zijn en dat bepaalde ruimtes verlicht zullen blijven, maar dit kan tot een minimum beperkt worden wanneer de bewoners slapen.

Overigens merkt het dagelijks bestuur op dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al diverse functies zijn toegestaan met een avond- en nachtfunctie. De nu beoogde functie is er daar één van. In die zin is een functie die 24 uur functioneel is vanuit het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheid.

Planschade

Het dagelijks bestuur is van mening dat zij de diverse in het geding zijnde belangen voldoende heeft afgewogen in deze Nota zienswijzen. Aan de hand hiervan zal het plan op onderdelen gewijzigd worden vastgesteld. Dat neemt niet weg dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is de toegestane bouwhoogte voor het beoogde woon-zorgcomplex aangepast. De bouwhoogte was in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd op ten hoogste 12 m, maar na heroverweging wordt nu een bouwhoogte van ten hoogste 10 m en een bijbehorende goothoogte van ten hoogste 7 m opgenomen in het bestemmingsplan.

Mede aan de hand van deze aangepaste hoogtes, leiden de zienswijzen niet tot verdere aanpassing van het plan.

2.3. Zienswijzen 4, 18

Zienswijze

De genoemde zienswijzen zijn in hoofdzaak gelijklopend, waarbij in algemene zin wordt aangegeven dat het beoogde complex aan de Elzenlaan een aantasting vormt voor het woongenot van de indianers. Dit komt in hoofdzaak door de omvang van het beoogde complex, waarbij een bouwhoogte van 12 m mogelijk wordt gemaakt. Via afwijkingsmogelijkheden kan dit voor technische voorzieningen oplopen tot 17 m. Indianers geven daarbij aan dat het zicht op de openbare gebouwen van beperkte hoogte en met uitsluitend daggebruik in de huidige situatie zorgen voor rust, stilte, uitzicht en zonlicht. Indianers geven vervolgens een aantal aspecten aan waaruit de aantasting van het woongenot blijkt.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex met een hoogte van 12 m. Met deze hoogte en gezien de positionering van het complex kijkt men vanuit het beoogde complex zowel in de tuin als de woning van indianers. Dit vormt voor indianers een aantasting van de privacy.

Lichtinval

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op de percelen van indianers. Indianers vrezen voor de schaduwwerking.

Lichthinder en geluidsoverlast

Het beoogde complex kent een functionaliteit van 24 uur per dag, wat volgens indianers leidt tot verstoring van de nachtelijke rust en stilte.

Verkeersbewegingen

Indianers vrezen een toename aan verkeersbewegingen gedurende de gehele dag.

Hekwerk

Indianers vrezen het uitzicht op een hekwerk dat mogelijk bij het complex wordt opgericht ter bescherming van de gebruikers van het complex.

Door deze effecten vrezen indianers voor een waardedaling van hun woningen. Om die reden overwegen indianers een claim tot planschade in te dienen bij de (deel)gemeente.

Beoordeling

Het meest algemene onderwerp dat in de zienswijze naar voren wordt gebracht is de bouwhoogte van het complex. Hier wordt eerst in algemene zin op gereageerd, voordat een verdere beantwoording plaatsvindt van de verder aangehaalde onderwerpen uit de zienswijze.

Het vastleggen van uitsluitend een bouwhoogte van 12 m sluit inderdaad niet aan op de huidige structuur van de woonwijk. Aan de hand hiervan ontstaat de mogelijkheid voor een plat afgedekt gebouw van 12 m hoog. Hoewel met de ontwikkelaar van het complex, zorgaanbieder Careyn, altijd is gesproken over 2 lagen plus een kap, ontstaan juridisch gezien veel ruimere mogelijkheden. Om dit te voorkomen wordt in het bestemmingsplan zowel een goot als een bouwhoogte opgenomen, geënt op een gebouw van 2 bouwlagen plus een kap.

De maximum goothoogte wordt daarbij vastgelegd op 7 m, waarbinnen 2 bouwlagen kunnen worden ontwikkeld. Het feit dat dit nog steeds iets meer bedraagt dan de hoogte van twee bouwlagen van de omliggende bebouwing, komt mede doordat de standaardmaten voor bouwlagen tegenwoordig hoger zijn.

Naast het vastleggen van een maximum goothoogte, is ook de maximum bouwhoogte aangepast. Deze is van 12 m omlaag gebracht naar 10 m. Hiermee kan boven de goothoogte van 7 m een kap worden gerealiseerd waaronder technische voorzieningen kunnen worden weggewerkt. Hoe hoog de kap uiteindelijk wordt zal blijken uit het definitieve ontwerp voor het complex. Op welstandsvlak wordt daarbij onder andere de hellingshoek van het dakvlak beoordeeld, wat direct bepalend is voor de uiteindelijke bouwhoogte. Met het bestemmingsplan wordt in ieder geval vastgelegd dat 10 m hier als maximum voor wordt aangehouden.

Aan de hand van deze aangepaste maatvoering, wordt nader ingegaan op de overige onderwerpen uit de zienswijze.

Privacy

Het dagelijks bestuur erkent dat de nieuwe bouwmogelijkheden leiden tot meer en beter zicht op de tuin en woning van indiener. Dit zicht wordt echter niet aangemerkt als een aantasting van de privacy. Daarbij weegt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in; op perceelsniveau vertaalt zich dat naar situaties waar bewoners of gebruikers inderdaad zicht hebben op gronden (tuinen) en/of gebouwen van omwonenden. Dit kan niet per definitie worden aangemerkt als een aantasting van de privacy. In dit geval past de positionering van het gebouw (c.q. bouwvlak) en de afstand tot de omliggende bebouwing binnen de structuur van de wijk. Het zicht dat daarmee ontstaat op de omliggende percelen is daarmee vergelijkbaar met situaties zoals die in de algemene opzet van de wijk voorkomen. Het gemeentebestuur ziet de nieuwe bouwmogelijkheden en het zicht dat daarmee ontstaat op omliggende percelen daarom niet als een aantasting van de privacy.

Lichtinval

Conform het verzoek van indiener is aan de hand van een bezonningsstudie in beeld gebracht welke schaduwwerking er van het beoogde complex uitgaat. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie en de bouwmassa van het complex direct bepalend zijn voor de schaduwwerking. Omdat er nog geen definitief ontwerp is, is bij de bezonningsstudie uitgegaan van een nieuwe situatie die de meeste schaduwwerking voor de omliggende woningen oplevert. Dit betreft de situatie waarbij het complex in de meest noordelijke bouwgrens van het bouwvlak wordt gebouwd (zo kort op de Elzenlaan als op basis van het bestemmingsplan wordt toegestaan), over de volle breedte van het bouwvlak en volle benutting van de maximum goot- en bouwhoogte. In de bezonningsstudie is overigens ook de schaduwwerking van omliggende gebouwen meegenomen, zoals het appartementencomplex Kalishoek. Op deze manier wordt in meest volledige zin duidelijk in hoeverre het beoogde woon-zorgcomplex zorgt voor een aanvullende schaduwwerking.

De uitgevoerde bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 1 van deze Nota zienswijzen. Hierin is de schaduwwerking op 22 december (kortste dag), 21 juni (langste dag) en 21 maart/23 september (middelste dag) in beeld gebracht. Per dag is op basis van een interval een aantal tijdstippen in beeld gebracht. Logischerwijs zijn dit er voor de langste dag meer dan voor de kortere dagen.

Hieruit blijkt dat er gedurende de langste dag van het jaar in het geheel geen schaduwwerking van het beoogde complex optreedt op de percelen van indieners. Op de middelste dag is schaduwwerking ontstaan tegen het eind van de middag. Op deze datum is te zien dat er op het tijdstip van 15.00 uur nog geen schaduwwerking is op de percelen van indieners, terwijl om 17.30 uur de schaduwwerking over de voorgevels valt. Vanaf deze dag tot aan de kortste dag neemt deze schaduwwerking verder toe. Op de kortste dag van het jaar is er van zonsopgang tot zonsondergang schaduwwerking op de voorgevels van de betreffende woningen. Hoewel het gemeentebestuur erkent dat deze schaduwwerking groter is dan de schaduwwer-

king die de bestaande bebouwing veroorzaakt, is haar standpunt dat de schaduwwerking van het beoogde complex binnen een stedelijk gebied c.q. bebouwde kom niet onacceptabel is. Daarin weegt zij mee dat er tijdens een half jaar vrijwel geen schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die tijdens de andere helft van het jaar aan de orde is, valt over de voortuin en de voorgevel. Dit betreft bovendien de periode dat door de lage stand van de zon vrijwel overal schaduwwerking optreedt. De schaduwwerking die optreedt weegt naar het oordeel van het gemeentebestuur niet op tegen het belang van passende huisvesting voor zorgcliënten.

Lichthinder

Het lichtniveau zal toenemen, aangezien het huidige gebruik overwegend overdag plaatsvindt. Het beoogde woon-zorgcomplex is 24 uur per dag functioneel en zal zodoende vanaf een zeker tijdstip verlichting gebruiken.

Het gebouw is qua omvang vergelijkbaar is met de bebouwing uit de omgeving. Bij de beoordeling van het definitieve bouwplan wordt op welstandsgebied bovendien gelet op onder andere de gevelindeling, zoals indeling en omvang van raampartijen. Op deze wijze is de lichtuitstraling van een gebouw van 2 lagen met een kap tot op zekere hoogte al beperkt. Daarbij weegt het dagelijks bestuur ook mee dat het een *woon-zorgcomplex* betreft, waar geprobeerd wordt de bewoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Dat neemt niet weg dat er 's avonds of 's nachts zorg nodig kan zijn en dat bepaalde ruimtes verlicht zullen blijven, maar dit kan tot een minimum beperkt worden wanneer de bewoners slapen.

Overigens merkt het dagelijks bestuur op dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al diverse functies zijn toegestaan met een avond- en nachtfunctie. De nu beoogde functie is er daar één van. In die zin is een functie die 24 uur functioneel is vanuit het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheid.

Geluidsoverlast

Het woon-zorgcomplex is vanuit de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een zogenoemde 'geluidshinderlijke inrichting'. Als gevolg hiervan gelden er geen afstandscriteria voor deze functie ten aanzien van omliggende 'geluidsgevoelige' functies zoals de omliggende woningen.

Specifiek voor de verkeersbewegingen geldt dat deze niet toenemen in vergelijking met de oorspronkelijke functies. Bovendien geldt dat bij de beoogde functie, meer dan bij de oorspronkelijke functies, een spreiding verwacht wordt van de verkeersbewegingen. Dit kan ertoe leiden dat er 's avonds nog auto's aankomen of vertrekken, maar daar staat tegenover dat dit in aanzienlijk kleinere aantallen gebeurt dan in de oorspronkelijke situatie het geval was. Per saldo verwacht het dagelijks bestuur daarom geen onacceptabele geluidsoverlast.

Verkeersbewegingen

Het vigerende bestemmingsplan staat diverse functies toe, waaronder de nu beoogde, met een avond- en nachtfunctie. Het feit dat de verkeersbewegingen zich na realisatie van het woon-zorgcomplex over een groter deel van de dag (c.q. etmaal) zullen voordoen, is daarom vanuit het bestemmingsplan gezien geen nieuwe situatie. Het feit dat er nu grotere bouwmogelijkheden ontstaan en zich als gevolg daarvan mogelijk meer verkeersbewegingen kunnen voordoen, is wel een aspect dat onderbouwd moet worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar aandacht aan besteed in paragraaf 7.2. Wanneer de oude functies (school en peuterspeelzaal) worden afgezet tegen de beoogde functie, blijkt dat de beoogde functie geen extra verkeersaantrekkende werking heeft.

Hekwerk

Het ontwerpbestemmingsplan bood onvoldoende zekerheid over de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Erfafscheidingen vallen hier ook onder. Om de maxi-

mum toegestane hoogte voor dergelijke bouwwerken nader vast te leggen, is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbij mogen erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m zijn, elders mogen zij 2 m hoog zijn.

Planschade

Het dagelijks bestuur is van mening dat zij de diverse in het geding zijnde belangen voldoende heeft afgewogen in deze Nota zienswijzen. Aan de hand hiervan zal het plan op onderdelen gewijzigd worden vastgesteld. Dat neemt niet weg dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is de toegestane bouwhoogte voor het beoogde woon-zorgcomplex aangepast. De bouwhoogte was in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd op ten hoogste 12 m, maar na heroverweging wordt nu een bouwhoogte van ten hoogste 10 m en een bijbehorende goothoogte van ten hoogste 7 m opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt een aanvullende regeling opgenomen die aansluit op het vigerende bestemmingsplan.

2.4. Zienswijzen 2, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 16, 17

Zienswijze

De genoemde zienswijzen zijn in hoofdzaak gelijklopend, waarbij in algemene zin wordt aangegeven dat het beoogde complex aan de Elzenlaan een aantasting vormt voor het woongenot van de indianers. Dit komt in hoofdzaak door de omvang van het beoogde complex, waarbij een bouwhoogte van 12 m mogelijk wordt gemaakt. Via afwijkingsmogelijkheden kan dit voor technische voorzieningen oplopen tot 17 m. Indianers geven vervolgens een aantal aspecten aan waaruit de aantasting van het woongenot blijkt.

Uitzicht

Indianers dreigen door het bouwplan hun relatief vrije uitzicht te verliezen. Na uitvoering van het bouwplan kijken indianers direct op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit wijkt sterk af van de bestaande situatie, wat voor indieneer een onaanvaardbare beperking is.

Geluidsoverlast

De realisatie van het woon-zorgcomplex leidt volgens indianers tot aantasting van de rust en daarmee ook van het woongenot. Mede door de geringe afstand vrezen indianers veel geluidsoverlast, met name als gevolg van een toename in verkeersbewegingen.

Door deze effecten vrezen indianers voor een waardedaling van hun woningen. Om die reden overwegen indianers een claim tot planschade in te dienen bij de (deel)gemeente. Vanwege het waardeverminderend effect op omringende onroerende goederen geven indianers aan dat voor de uitvoerbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Om die reden zouden alternatieve locaties overwogen moeten worden.

Beoordeling

Het meest algemene onderwerp dat in de zienswijze naar voren wordt gebracht is de bouwhoogte van het complex. Hier wordt eerst in algemene zin op gereageerd, voordat een verdere beantwoording plaatsvindt van de verder aangehaalde onderwerpen uit de zienswijze.

Het vastleggen van uitsluitend een bouwhoogte van 12 m sluit inderdaad niet aan op de huidige structuur van de woonwijk. Aan de hand hiervan ontstaat de mogelijkheid voor een plat afgedekt gebouw van 12 m hoog. Hoewel met de ontwikkelaar van het complex, zorgaanbieder Careyn, altijd is gesproken over 2 lagen plus een kap, ontstaan juridisch gezien veel ruimere mogelijkheden. Om dit te voorkomen wordt in het bestemmingsplan zowel een goot als een bouwhoogte opgenomen, geënt op een gebouw van 2 bouwlagen plus een kap.

De maximum goothoogte wordt daarbij vastgelegd op 7 m, waarbinnen 2 bouwlagen kunnen worden ontwikkeld. Het feit dat dit nog steeds iets meer bedraagt dan de hoogte van twee bouwlagen van de omliggende bebouwing, komt mede doordat de standaardmaten voor bouwlagen tegenwoordig hoger zijn.

Naast het vastleggen van een maximum goothoogte, is ook de maximum bouwhoogte aangepast. Deze is van 12 m omlaag gebracht naar 10 m. Hiermee kan boven de goothoogte van 7 m een kap worden gerealiseerd waaronder technische voorzieningen kunnen worden weggewerkt. Hoe hoog de kap uiteindelijk wordt moet blijken uit het definitieve ontwerp voor het complex. Op welstandsvlak wordt daarbij onder andere de hellingshoek van het dakvlak beoordeeld, wat direct bepalend is voor de uiteindelijke bouwhoogte. Met het bestemmingsplan wordt in ieder geval vastgelegd dat 10 m hier als maximum voor wordt aangehouden.

Aan de hand van deze aangepaste maatvoering, wordt nader ingegaan op de overige onderwerpen uit de zienswijze.

Uitzicht

Het dagelijks bestuur erkent dat de bouwmogelijkheden leiden tot minder uitzicht voor omwonenden. Net als bij de beoordeling van het punt 'privacy' weegt bij de beoordeling van dit punt in belangrijke mate mee dat de locatie waar het hier om gaat centraal in een woonkern is gelegen. Op groter schaalniveau houdt dat een clustering van bebouwing en functies in. Vanuit die lijn en mede vanuit het landelijk en provinciaal beleid om binnen bebouwingscontouren verder te verdichten, kan in stedelijk gebied redelijkerwijs geen garantie worden gegeven op vrij uitzicht. Daarmee is nog niet elke ontwikkeling die leidt tot een toename aan bebouwing direct acceptabel.

Voldoende zicht en ruimte in het straatbeeld acht het dagelijks bestuur in dit licht meer van belang. Op basis van de maximum omvang van het woon-zorgcomplex en de afstand daarvan tot omliggende bebouwing, die beide passen binnen de structuur van de wijk, acht het gemeentebestuur dit voldoende verzekerd.

Geluidsoverlast

Het woon-zorgcomplex is vanuit de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een zogenoemde 'geluidshinderlijke inrichting'. Als gevolg hiervan gelden er geen afstandscriteria voor deze functie ten aanzien van omliggende 'geluidsgevoelige' functies zoals de omliggende woningen.

Specifiek voor de verkeersbewegingen geldt dat deze niet toenemen in vergelijking met de oorspronkelijke functies. Bovendien geldt dat bij de beoogde functie, meer dan bij de oorspronkelijke functies, een spreiding verwacht wordt van de verkeersbewegingen. Dit kan ertoe leiden dat er 's avonds nog auto's aankomen of vertrekken, maar daar staat tegenover dat dit in aanzienlijk kleinere aantallen gebeurt dan in de oorspronkelijke situatie het geval was. Per saldo verwacht het dagelijks bestuur daarom geen onacceptabele geluidsoverlast.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is de toegestane bouwhoogte voor het beoogde woon-zorgcomplex aangepast. De bouwhoogte was in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd op ten hoogste 12 m, maar na heroverweging wordt nu een bouwhoogte van ten hoogste 10 m en een bijbehorende goothoogte van ten hoogste 7 m opgenomen in het bestemmingsplan.

Mede aan de hand van deze aangepaste hoogtes, leiden de zienswijzen niet tot verdere aanpassing van het plan.

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Rozenburg

Rozenburg
Bestemmingsplan
Elzenlaan

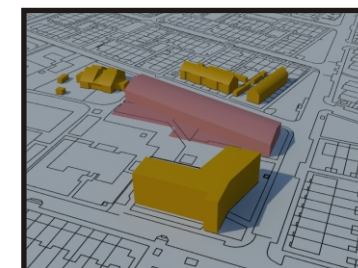
Bezonningstekeningen
Bezonningstekeningen

bezonningstekeningen 21 maart/23 september



21 maart/23 september 09:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



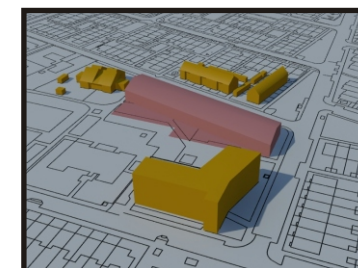
gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.





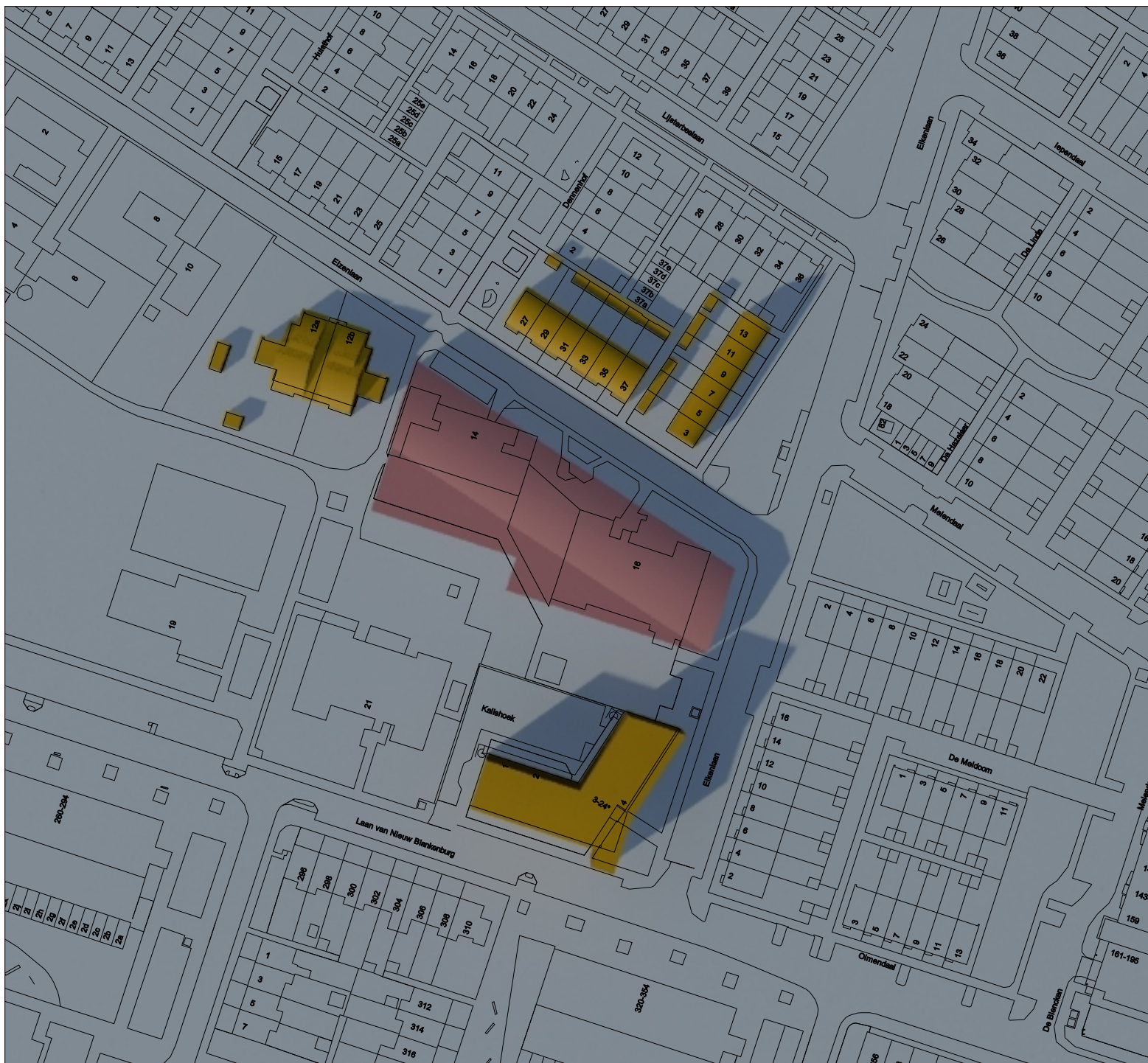
21 maart/23 september 12:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



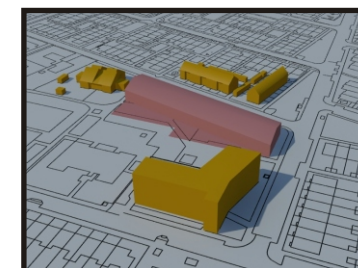
gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.





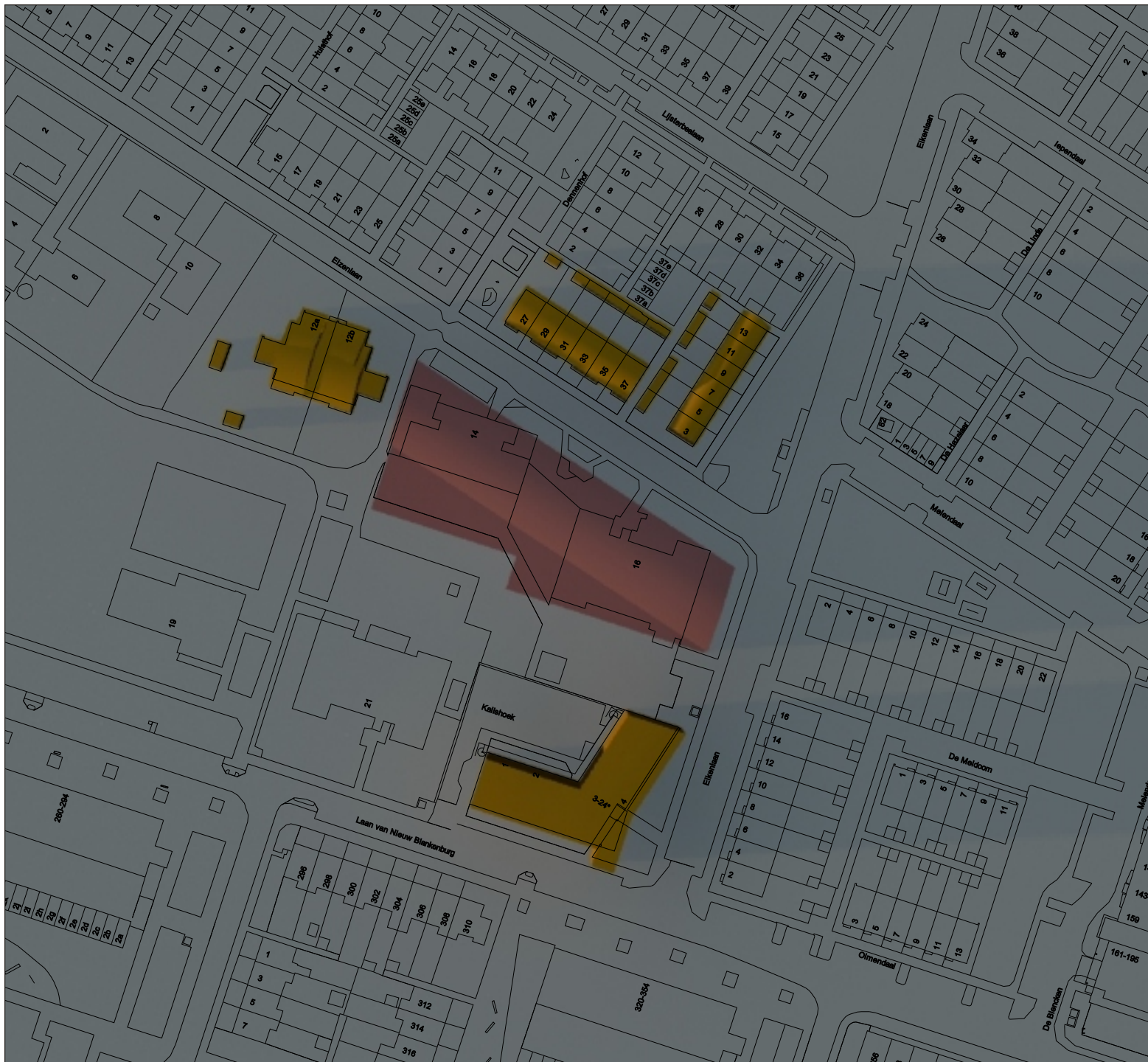
21 maart/23 september 15:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



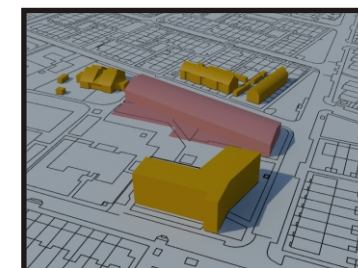
gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.





21 maart/23 september 17:30
Toekomstige situatie

 bouwplan



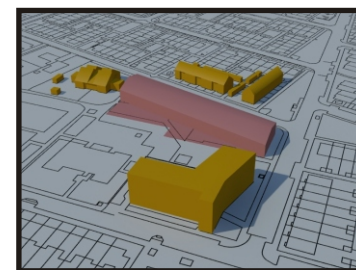
gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



 bezonningstekeningen 21 juni

21 juni 09:00
Toekomstige situatie

 bouwplan

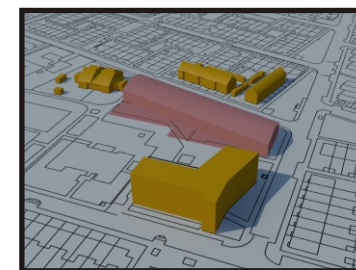


gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



21 juni 12:00
Toekomstige situatie

 bouwplan

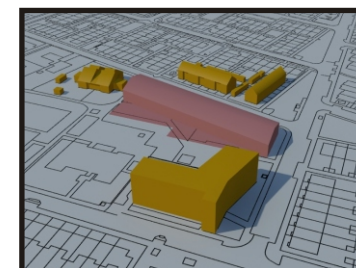


gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



21 juni 15:00
Toekomstige situatie

 bouwplan

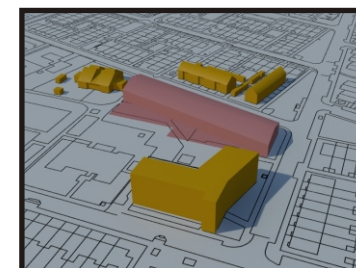


gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



21 juni 18:00
Toekomstige situatie

 bouwplan

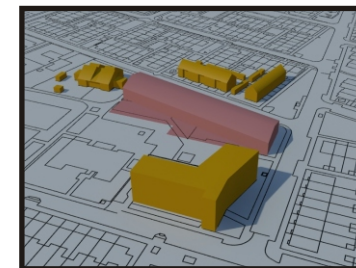


gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



21 juni 20:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.

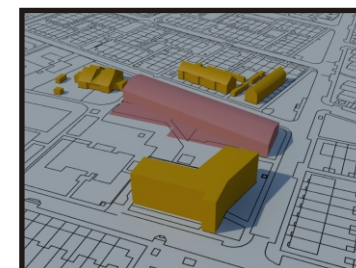


 bezonningstekeningen 22 december



22 december 09:00
Toekomstige situatie

 bouwplan

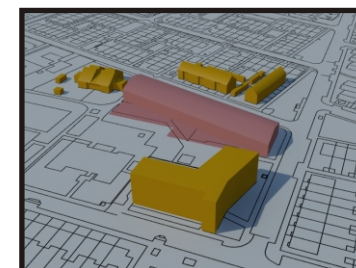


gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.



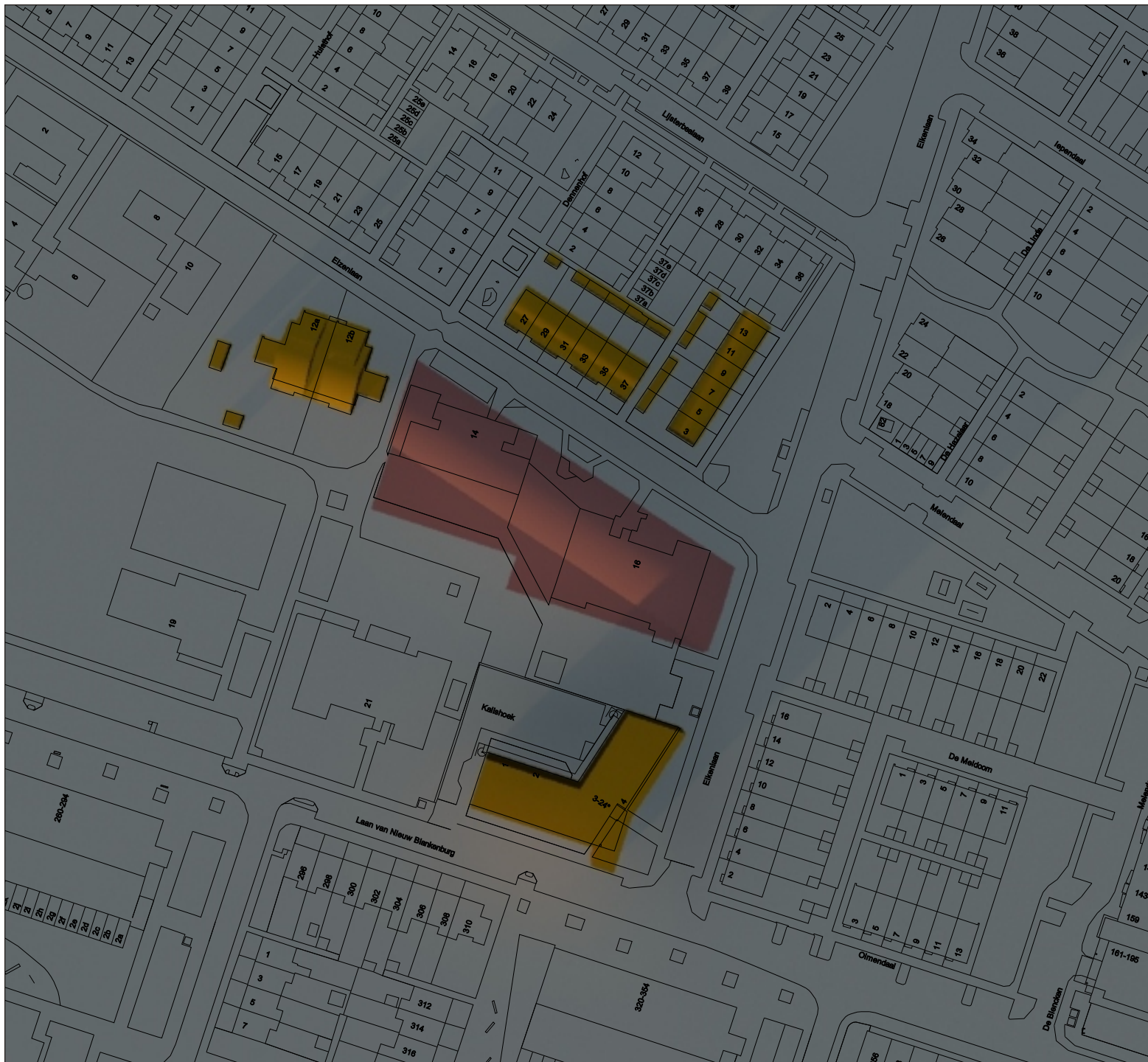
22 december 12:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



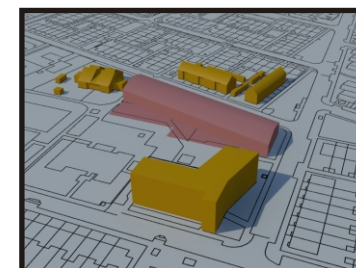
gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.





22 december 15:00
Toekomstige situatie

 bouwplan



gemeente: Rozenburg
opdracht: Bestemmingsplan
Elzenlaan
nummer: 060000.15615.01
onderwerp: Bezonningsdiagrammen
Bestemmingsplan
Elzenlaan
datum: 25-10-2011
bureau: Rotterdam
referte: mw. mr. C.T. Ploeger
getekend: r.n.

