

NOTA BEHANDELING ZIENSWIJZE TEGEN PLAN BOUW 23 ZORGWONINGEN AAN DE ALEXANDERHOF TE HAPERT.

Van 17 januari 2012 tot en met 27 februari 2012 heeft de ontwerp- omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan, slopen en bouwvoornemen) voor de realisering van 23 zorgwoningen aan de Alexanderhof, met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. Het betreft de sloop van 20 seniorenwoningen, waarvoor nagenoeg op dezelfde plaats 23 nieuwe zorgwoningen terugkomen. Gedurende de termijn van ter inzage legging van de ontwerpvergunning is één zienswijze ingediend en wel door de heer F.J.C.M. Leijten, Schoolstraat 4, 5527 HG Hapert. Hieronder wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijze.

1. Inleiding / aanleiding / communicatie:

Aan de Alexanderhof te Hapert zijn 20 grondgeboden seniorenwoningen aanwezig. Deze woningen voldoen in meerdere opzichten niet meer aan de eisen die vandaag de dag aan deze woningen worden gesteld. De eigenaar van dit wooncomplex, Woningstichting De Zaligheden heeft ervoor gekozen om het bestaande complex te slopen en hiervoor nieuwe zorgwoningen terug te bouwen. Bij de opzet van de nieuwe woningen wordt tevens voldaan aan de wens van de gemeente en de gemeenschap Hapert om in deze woningen de zorgmogelijkheden binnen de kern Hapert zowel in kwantitatieve als kwalitatieve te vergroten. Zuidzorg, vertegenwoordigers van de Kloostertuin en gemeente zijn samen met de opdrachtgever (WSZ) en architectenbureau Van Asten Doomen bij de voorbereiding van dit woningbouwproject ingeschakeld om mede gestalte te geven aan het woningbouwproject. Zuidzorg zal op afroep gaan zorgen voor het bieden van 24 uren zorg. Dit heeft geresulteerd in een plan voor vervangende nieuwbouw met 23 toekomstbestendige zorgwoningen. Vanwege de toenemende vergrijzing wordt hiermee ingespeeld op deze doelgroep. Het plan zal gaan voldoen aan bovenwettelijke eisen op gebied van milieu, gezondheid en energie. Voor het project is in samenhang met een aantal andere voorzieningen in Hapert door de provincie een ISV subsidie toegekend van € 450.000,00. Op 3 november 2011 hebben in gemeenschapshuis Den Tref te Hapert 2 bijeenkomsten plaatsgevonden, waarin de plannen zijn gepresenteerd en gelegenheid is gegeven op de plannen een reactie te geven. De eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden met de omwonenden. De tweede bijeenkomst voor overige belangstellenden. Deze bijeenkomsten zijn samen door ruim 100 belangstellenden bezocht.

2. Kernpunten zienswijze van F.J.C.M. Leijten, Schoolstraat 4 te Hapert

- a. Voorgenomen plan tast dorpse karakter aan vanwege het feit dat niet gekozen is voor woningen met één bouwlaag met kap. Dit leidt naar het oordeel van de indiener van de zienswijze tot een verslechtering van de planologische situatie en de beeldkwaliteit.
- b. Aantasting van het woongenot door de voorgestane nieuwbouw vanwege een forse toename van de bouwmassa. Dit zorgt voor een gevoel van ingesloten zijn. Door de overheersende zwarte kleur draagt dit bij aan een beperking van de lichttoetreding in de tuin van de fam. Leijten.
- c. De privacy en het vrije uitzicht vanuit woning en tuin zal in kwaliteit afnemen.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen enkel aandacht besteed waarom uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt wordt afgeweken van het bestemmingsplan, door een verdubbeling van het aantal bouwlagen toe te staan. De toename van 3 extra woningen kan daar niet debet aan zijn, aangezien op verdieping 12 woningen worden gerealiseerd.
- e. Kans bestaat op meer geluidsoverlast vanwege het feit dat woningen ook aan niet bejaarden kunnen worden toegewezen.
- f. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de brandveiligheid. Agevraagd wordt waarom er gekozen is voor een brandwerendheid van 20 minuten in plaats van de gangbare 60 minuten. Een brandveilige omgeving zou hoog in het vaandel moeten staan.
- g. De heer Leijten vreest waardevermindering voor zijn pand en daling van het woongenot.

3. Boordeling zienswijze van de heer F.C.J.M. Leijten;

Omgevingsfactoren:

Het perceel van de fam. Leijten heeft een oppervlakte van ongeveer 675 m². De diepte van het perceel bedraagt 45 meter. De afstand van de woning tot de achtergevel tot de nieuwbouwwoningen aan de Alexanderhof bedraagt ruim 30 meter. Achter op het erf van het perceel van de familie Leijten staat over de volle breedte van het perceel een berging met een oppervlakte van ongeveer 51 m². Dit bijgebouw heeft een hoogte van 3 meter en is voor ongeveer de helft voorzien van een kap met een nokhoogte van 4 meter.

Communicatie:

De indieners van de zienswijze hebben, bij monde van mevrouw Leijten aangegeven goed op de hoogte te zijn van het voorgenomen bouwplan. Zij hebben de informatieavond voor omwonenden op 3

november 2011 bijgewoond. Een gesprek waarin Woningstichting en gemeente nog nadere informatie verschaft aan betrokkenen wordt niet zinvol geacht.

Beoordeling van aangevoerde kernpunten:

- a. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is met betrekking tot dit nieuwbouwcomplex gekozen voor een eigentijdse, praktisch, onderhoudsvriendelijk en duurzaam ontwerp. Over de architectonische vormgeving kan wisselend gedacht worden. Bij de vervaardiging van het ontwerp zijn de diverse geledingen uit de samenleving van de gemeenschap Hapert betrokken. Het ingediende plan kan binnen de kern Hapert rekenen op een breed draagvlak. Uit de informatieavond is gebleken dat de Hapertse mensen ter plaatse graag willen wonen. Het ontwerp is goedgekeurd door een onafhankelijke Welstandscommissie. Met respect voor de mening van de indiener van de zienswijze zijn wij van oordeel dat op goede gronden is gekozen voor dit ontwerp en dat dit plan op goede wijze invulling geeft aan deze te vernieuwen omgeving.
- b. Bij het vervaardigen van de vervangende nieuwbouw is zo goed als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. De indiener van de zienswijze voert aan dat er een forse toename van de bouwmassa plaats vindt. Geconstateerd wordt dat de bestaande bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap met een nokhoogte van 5,30 meter. Het nieuwe complex voorziet ter hoogte van het perceel van de indiener van de zienswijze in de bouw van gestapelde woningen tot een hoogte van 6,5 meter boven maaiveld. Niet ontkend kan worden dat de bebouwing door de bouw in 2 bouwlagen zich iets sterker manifesteert dan in de bestaande situatie, doch het gaat naar ons oordeel te ver om te spreken van een forse toename van de bouwmassa. In dit verband wordt er op gewezen dat ingevolge de komplannen Hapert van 2006 en 2010 ter plaatse woningen toelaatbaar zijn met een goot –en nokhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Indiener van de zienswijze geeft verder aan dat de overheersende zwarte kleur bijdraagt aan een beperking van lichttoetreding in hun achtertuin. Hierover merken wij op dat de fam. Leijten de zwarte kleur van de gevels niet zullen ervaren. De achterzijde van de bovenwoning zal immers worden voorzien van een privacy scherm, dat wordt uitgevoerd in een lichte kleur. Op geen enkele wijze wordt ingezien dat de kleurstelling leidt tot verminderde lichttoetreding.
- c. Door aanbrenging van het privacy scherm zal er vanuit de bovenwoning of vanaf de galerij geen uitzicht gaan ontstaan op de achtertuin van de fam. Leijten. Van aantasting van de privacy als gevolg van dit plan kan hierdoor in alle redelijkheid geen sprake zijn. Het uitzicht vanuit de tuin van de fam. Leijten wordt enigszins aangetast, omdat de bebouwing zich iets sterker manifesteert dan de bestaande woningen. Niet wordt ingezien dat hiermee de grenzen van een goede ruimtelijke ordening worden overschreden. De wijziging van de uitzichtsituatie is van zeer beperkte aard. De bestaande berging op het achterperceel, die volgens het geldende bestemmingsplan verhoogd kan worden tot 5,50 meter, kan voor wat betreft het uitzicht ook al voor een uitzichtbelemmering zorgen. Bovendien kan men rechtens geen blijvende rechten ontleen aan een uitzichtsituatie. Wij zijn van oordeel dat bij de uitwerking van dit plan terdege rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. Van een onevenredige schending van de woonbelangen van de fam. Leijten is naar ons oordeel geen sprake.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen met het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. De onderdelen waar van het geldende bestemmingsplan Hapert 2010 wordt afgeweken zijn naar ons oordeel voldoende onderbouwd. De voornaamste afwijking bestaat uit het feit dat 12 woningen in 2 bouwlagen worden uitgevoerd en dat er in totaliteit 3 woningen worden toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de voorgestane bebouwing qua maatvoering past binnen de geldende bebouwingscontouren van het bestemmingsplan Hapert 2010. Ook tijdens de informatieavond is aan dit aspect de nodige aandacht besteed en zijn de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gevisualiseerd. Overigens wordt opgemerkt dat, in tegenstelling wat wordt aangegeven in de zienswijze, op de verdieping geen 12 maar 6 woningen worden aangebracht.
- e. De woningen zullen in eerste instantie worden toegewezen aan de beoogde doelgroep zorgbehoevende. Wanneer hiervoor onvoldoende belangstelling bestaat wil Woningstichting de Zaligheden de vrijheid hebben om de woningen ook aan overige doelgroepen toe te wijzen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de bestaande seniorenwoningen. Het is niet aannemelijk te maken op welke wijze dit plan voor de familie Leijten leidt tot meer geluidsoverlast dan in de oude situatie kan ontstaan. De woningen zijn primair bedoeld voor de huisvesting van de beoogde doelgroepen.
- f. Bij hertoetsing van de in de conceptvergunning opgenomen voorwaarde met betrekking tot de “weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag “ (wbdbo) is gebleken dat deze onjuist is opgenomen. Door de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is bevestigd dat het bouwplan voldoet aan de nieuwbouw eisen uit het bouwbesluit. De wbdbo tussen subbrandcompartimenten moet tenminste 30 minuten bedragen. Dit is ook opgenomen in de bij de aanvraag behorende tekeningen. Bij het bepalen van de wbdbo tussen het bouwwerk en een bouwwerk op het aangrenzende perceel is uitgegaan van een identiek doch spiegelsymmetrisch gelegen gebouw op het aangrenzende

perceel. Dit conform art. 2.106, lid 5 van het bouwbesluit. Dit betekent dat de wbdbo van het te bouwen bouwwerk (30 minuten) en de wbdbo van het spiegelsymmetrische bouwwerk (dus ook 30 minuten) bij elkaar opgeteld mogen worden, waardoor een wbdbo van 60 minuten ontstaat. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de concept vergunning. In de vergunning is nu een voorwaarde betreffende de brandwerendheid opgenomen van 30 minuten. Op basis van de toets aan brandveiligheid voldoet de aanvraag en verleende vergunning aan de te stellen standardeisen ter voorkoming van brand.

- g.** Een eventuele waardevermindering van een object als gevolg van een afwijkingsprocedure bestemmingsplan hoeft geen aanleiding te zijn, om aan een verder op ruimtelijke gronden passend initiatief, medewerking te verlenen. Mocht er onverhoopt sprake zijn van een waardevermindering, die uitstijgt boven het in de wet aangegeven maatschappelijke risico, dan voorziet de wet in de mogelijkheid om hiervoor een gemotiveerd planschadeverzoek in te dienen. Dit kan eerst nadat het besluit dat hieraan ten grondslag ligt onherroepelijk is.

4. Conclusie:

De door de heer F.C.J.M. Leijten ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van het voornemen om aan het ingediende plan medewerking te verlenen dan wel hierin wijzigingen aan te brengen. Wel geeft de ingediende zienswijze aanleiding tot aanpassing van de in de concept vergunning opgenomen voorwaarde ten aanzien van branddoorslag en brandoverslag.

| Bladel, 20 maart 2012

Burgemeester en wethouders van Bladel,
De Burgemeester De Secretaris,