

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woonzorgvoorziening Adullam Genemuiden

1. Provincie Overijssel, 5 februari 2013

Zienswijze

Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel zien geen aanleiding om een zienswijze in te dienen op dit bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Fam. T. v/d Bunt, Prins Clausstraat 62, 4 februari 2013

Zienswijze

- a. Reclamanten zijn van mening dat de woonzorgvoorziening niet direct bij de bebouwde kom moet worden geplaatst, maar bijvoorbeeld aan de Krommesteeg 1 of de Polleboersweg.
- b. De woonzorgvoorziening is een te groot gebouw ten opzichte van de woningen aan de Prins Clausstraat.

Gemeentelijke reactie

- a. Er is een stedenbouwkundige afweging gemaakt voor de meest geschikte locatie voor de woonzorgvoorziening. Deze afweging is door de gemeenteraad in 2012 goedgekeurd en in het bestemmingsplan samengevat. Voor de volledigheid wordt deze stedenbouwkundige afweging toegezonden aan reclamant en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het stedenbouwkundig onderzoek is naar voren gekomen dat de voorgenomen locatie de meest geschikte is voor de bouw van de woonzorgvoorziening. Belangrijke overwegingen zijn de nabijheid bij de bebouwde kom, zodat het voor de bewoners goed mogelijk is om in de wijk te integreren, en de ligging ten opzichte van het woonservicegebied. In de stedenbouwkundige afweging is verder aangegeven dat de locatie aan de Krommesteeg 1 geen optie is voor Adullam, onder andere vanwege de afstand tot de woonwijk en de barrière van de Randweg waardoor de bewoners niet of moeilijk kunnen integreren in Genemuiden. Deze zelfde overwegingen gelden ook voor de locatie aan de Polleboersweg.
- b. Bij de invulling van de kavel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Prins Clausstraat door de hogere en grotere gebouwen zo ver mogelijk van de woningen te plaatsen. De invulling van de kavel is zo uitgewerkt dat het dagbestedingsgebouw met een hoogte van maximaal 7 meter op een afstand van ruim 50 meter van de woningen wordt geplaatst. Voor de overige twee gebouwen, die mede naar aanleiding van de inspraak door de buurtbewoners, zijn verlaagd tot maximaal 13 meter, geldt dat deze op een grotere afstand worden geplaatst. Dat geldt met name voor het forsere woongebouw dat op ongeveer 80 meter van de woningen komt te liggen. De afmetingen van de gebouwen in combinatie met de afstanden tot de bebouwing aan de Prins Clausstraat vinden wij voldoende acceptabel. Daarbij nemen wij in aanmerking dat in de eerdere stedenbouwkundige ontwerpen voor de wijk Binnenveld woningen waren

voorzien op een kortere afstand tot de Prins Clausstraat, met een doorgaande weg in het tussenliggende gebied. Ook in het nu geldende bestemmingsplan zijn op een afstand van 50 meter forse gebouwen en bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 10 meter en zijn in het gebied recreatieve voorzieningen als tennisbanen, sportvelden of een ijsbaan voorzien.

3. Fam. A. Van Dorp, Prins Clausstraat 56, 6 maart 2013

Zienswijze

- a. Reclamant heeft moeite met de hoogte van de woonzorgvoorziening op het perceel achter zijn woning waardoor de zonneschijn wordt weggenomen, met name in de winter;
- b. Tevens heeft reclamant moeite met de realisatie van een dwars staande opslagschuur recht tegenover zijn perceel waardoor zijn uitzicht gehinderd wordt. Hij verzoekt om deze een kwartslag te draaien;
- c. Reclamant is van mening dat de hoeveelheid groen tussen hun perceel en de nieuwe woonzorgvoorziening te weinig is;
- d. Het zou goed zijn als de gemeente een redelijke regeling treft met de bewoners om de waardevermindering van hun woningen te compenseren.

Gemeentelijke reactie

- a. Bij de invulling van de kavel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Prins Clausstraat door de hogere en grotere gebouwen zo ver mogelijk van de woningen te plaatsen. De invulling van de kavel is zo uitgewerkt dat het dagbestedingsgebouw met een hoogte van maximaal 7 meter op een afstand van ruim 50 meter van de woningen wordt geplaatst. Voor de overige twee gebouwen, die mede naar aanleiding van de inspraak door de buurtbewoners, zijn verlaagd tot maximaal 13 meter, geldt dat deze op een grotere afstand worden geplaatst. Dat geldt met name voor het forsere woongebouw dat op ongeveer 80 meter van de woningen komt te liggen. De afmetingen van de gebouwen in combinatie met de afstanden tot de bebouwing aan de Prins Clausstraat vinden wij voldoende acceptabel. Daarbij nemen wij in aanmerking dat in de eerdere stedenbouwkundige ontwerpen voor de wijk Binnenveld woningen waren voorzien op een kortere afstand tot de Prins Clausstraat, met een doorgaande weg in het tussenliggende gebied. Ook in het nu geldende bestemmingsplan zijn op een afstand van 50 meter forse gebouwen en bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 10 meter en zijn in het gebied recreatieve voorzieningen als tennisbanen, sportvelden of een ijsbaan voorzien.

Deze combinatie van afstand en hoogte zorgt ervoor dat de schaduwhinder voor een aantal bewoners van de Prins Clausstraat beperkt blijft tot een korte periode ná zonsopkomst en een korte periode vóór zonsondergang, en dat alleen in de wintermaanden. Op de buurtbewonersavond van 21 september 2011 is via computeranimaties de bezonning getoond aan belangstellende buurtbewoners. Daarnaast is een bezonningsstudie gemaakt die aan reclamant wordt toegezonden en in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Uit deze studie blijkt overigens dat op het perceel van reclamant geen of zeer weinig schaduw valt als gevolg van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Ook met betrekking tot de toename aan schaduw nemen wij in aanmerking dat volgens het geldende bestemmingsplan bebouwing kan worden gerealiseerd die een aanzienlijke schaduwwerking kan opleveren in dezelfde periode. Datzelfde geldt voor de bebouwing die in het stedenbouwkundig plan voor Binnenveld

- is opgenomen. Wij achten daarom de afname aan bezonning als gevolg van het bestemmingsplan niet onredelijk.
- b. In de bestemmingsregels is bepaald dat de schuur maximaal 100 m² groot en maximaal vier meter hoog mag worden. Het vlak waarbinnen deze schuur mag worden gebouwd, ligt op minimaal 90 meter van de woning van reclamant. Gezien de afstand tot de woning en de afmetingen van de schuur zal het uitzicht van reclamant enigszins gehinderd worden. Er blijft echter voldoende vrij zicht over vanuit de tuin en woning van reclamant zodat wij het opnemen van deze bouwmogelijkheid niet onredelijk vinden.
 - c. Er is voorzien in een groenstrook van ruim 20 meter tussen de kavel van Adullam en de sloot die achter de Prins Clausstraat loopt. In een strook van 5 meter breed om de kavel van Adullam wordt een bomenrij aangeplant. Tevens worden bepaalde delen in deze 5 meter strook en op het terrein van Adullam dichter beplant om tegemoet te komen aan zowel de privacy behoefte van de bewoners van de Prins Clausstraat, als van de bewoners van het woonzorgcomplex. Naar onze mening is er hiermee voldoende aandacht voor een groene invulling van het gebied tussen de woonzorgvoorziening en de Prins Clausstraat.
 - d. Op basis van artikel 6.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen omwonenden in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in schade als gevolg van planologische wijzigingen. Een aanvraag voor tegemoetkoming in schade dient gemotiveerd te zijn en een onderbouwing van de schade te bevatten. Nu er een wettelijke regeling bestaat voor de eventuele vergoeding van geleden schade, is er geen aanleiding om met omwonenden een afzonderlijke regeling te treffen.

4. D. Naberman mede namens bewoners Prins Clausstraat 58, 66, 68, 70, 72, 74 en 78, Prins Clausstraat 60, 8 maart 2013

Zienswijze

- a. De gemeente en Adullam zouden zich teveel hebben laten leiden door eigen belangen en onvoldoende onderzoek hebben gedaan naar alternatieve locaties waar minder bezwaren zijn te verwachten. De voor- en nadelen van alle alternatieve locaties hadden moeten worden meegenomen in de afweging voor een locatiekeuze. Gezien het verwantschap van Adullam aan de Hersteld Hervormde Kerk zou Tag een betere locatie zijn voor de woonzorgvoorziening.
- b. Reclamant vraagt zich af of de door de gemeente nagestreefde ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is wanneer de nieuwbouw wordt gerealiseerd in een gebied waarvoor het de vraag is of het binnen 10 tot 20 jaar zal worden bebouwd.
- c. Zijn de kwaliteit en omvang van de planologische onderbouwing voldoende en in overeenstemming met de aard en de omvang van de activiteiten waarvoor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorbereid?
- d. Het ontbreekt aan een relatie van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan en een voldoende omschrijving van de wijk waarin zich het projectgebied bevindt. Ook wordt niet gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige, gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied 'Binnenlanden' (er wordt vanuit gegaan dat hier 'Binnenveld' wordt bedoeld, omdat voor de wijk 'Binnenlanden' geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien en dat Adullam binnen de ruimtelijke ontwikkeling van 'Binnenveld' valt). De visie reikt volgens reclamant niet verder dan een beoordeling in relatie tot de bestaande ruimtelijke situatie.

- e. Uit de planologische onderbouwing blijkt niet dat de nieuwbouw voor Adullam noodzakelijk is en dat er grote behoefte is aan een woonzorgvoorziening in de gemeente. Nut en noodzaak zouden onvoldoende zijn afgewogen.
- f. Het is niet duidelijk wat voor soort winkel in het complex komt, wat de openingstijden zijn en welke gevolgen deze heeft voor verkeer en parkeren.
- g. Voor waterbergingcompensatie dient extra capaciteit te worden gerealiseerd, die niet binnen het plangebied voorhanden is en in het omliggende plangebied moet worden gerealiseerd. Aangezien 'Binnenveld' de komende jaren niet wordt ontwikkeld, vreest reclamant voor een stijging van het grondwaterpeil en schade aan zijn woning.
- h. Door de ontwikkeling ontstaan negatieve gevolgen ten aanzien van de woonbaarheid van reclamants woning en tuin met het oog op bezonning en privacy en stedenbouwkundig beeld. Reclamant stelt voor het dagbestedingsgebouw verder naar achteren te verplaatsen, de corridors van het gebouw te verkorten en het gehele gebouw te verplaatsen richting de Kromme Steeg tot de grens van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk – Zorginstelling'.
- i. Tevens verzoekt reclamant om het bebouwingsvlak aan te passen aan de plattegrond van het dagbestedingsgebouw om eventuele toekomstige uitbreiding richting de Prins Clausstraat te voorkomen.
- j. Om (grote) uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst te voorkomen, dient de gemeente het aantal zorgplaatsen in de regels te beperken tot maximaal 30.
- k. Door het realiseren van dit project treedt waardevermindering op van de woning van reclamant.
- l. Volgens reclamant is onvoldoende gebleken dat aan het positieve advies van de welstandscommissie een deugdelijke beoordeling ten grondslag ligt. Het college had gemotiveerd moeten afwijken van het bestaande beleid en voor het bouwplan had een beeldkwaliteitplan moeten worden opgesteld, dat door de gemeenteraad had moeten worden vastgesteld en waaraan het bouwplan moet worden getoetst.
- m. Het bestemmingsplan richt zich alleen op het perceel van Adullam. De te respecteren groene zone tussen project en woningen, zoals is overlegd, moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. In deze groene zone mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.
- n. De gemeente houdt zich niet aan het fairplay- en rechtszekerheidsbeginsel. De tijdelijke ontheffing voor de tijdelijke vestiging van Adullam op een naastgelegen locatie is ten onrechte verleend, omdat geen sprake is van een tijdelijke behoefte aan zorg. Deze tijdelijke vergunning was nodig om de financiële ondersteuning vanuit de rijksoverheid te waarborgen, omdat anders zowel de tijdelijke als de definitieve huisvesting geen doorgang zouden kunnen vinden.
- o. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de toename van het verkeer en de benodigde parkeerplaatsen en overlast van de bewoners richting de omgeving.
- p. Reclamant vraagt of het plan economisch haalbaar is.
- q. Reclamant vraagt hoe de gemeente omgaat met evenementen op het terrein en op welke wijze dit nog kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- r. Reclamant behoudt zich het recht voor in latere instantie terug te komen op een aantal omgevingsaspecten. Bij brief van 25 maart 2013 heeft reclamant de volgende aanvullende zienswijzen ingediend:
 - 1. Er is ten onrecht geconcludeerd dat een onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. De voorgenomen bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling' behoort niet tot de categorieën van gevallen zoals opgenomen in de regeling Niet In Betekenende Mate.

2. In de ontwerpbeslissing wordt aangegeven dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Reclamant wenst inzicht te krijgen waaruit dit blijkt.

Gemeentelijke reactie

- a. Er is een stedenbouwkundige afweging gemaakt voor de meest geschikte locatie voor de woonzorgvoorziening. Deze afweging is door de gemeenteraad in 2012 goedgekeurd en in het bestemmingsplan samengevat. Voor de volledigheid wordt deze stedenbouwkundige afweging toegezonden aan reclamant en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het stedenbouwkundig onderzoek is naar voren gekomen dat de voorgenomen locatie de meest geschikte is voor de bouw van de woonzorgvoorziening. Andere locaties, waar minder bezwaren zijn te verwachten, voldoen niet aan de randvoorwaarden die Adullam en gemeente hebben gesteld en zijn daarom geen goede optie.
In de stedenbouwkundige afweging is aangegeven dat de locatie op het Tag, nabij de Hersteld Hervormde Gemeente de eerste voorkeur had van zowel de gemeente als Adullam, maar dat het niet is gelukt om met de grondeigenaar tot een overeenkomst te komen.
- b. In paragraaf 2.2.2.4.2 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Er is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarbij zorgvuldig is gekeken naar de huidige en toekomstige omgeving. Zowel in de situatie met als zonder omliggende woonwijk is het geheel passend in de omgeving.
- c. Er is een uitgebreide toelichting opgenomen bij de planologische regeling voor de nieuwbouw van de woonzorgvoorziening. Daarin is voldoende aandacht besteed aan alle aspecten die bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening in dit specifieke geval. De kwaliteit en omvang van de ruimtelijke onderbouwing zijn daarom voldoende voor de aard en activiteiten waarvoor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorbereid.
- d. In hoofdstuk 1 van de toelichting is beschreven hoe het plangebied gelegen is en hoe het vigerende bestemmingsplan is ingericht. In het tweede hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de woonzorgvoorziening in de omgeving zowel in de situatie dat Binnenveld wordt ontwikkeld als dat het gebied voorlopig niet wordt ontwikkeld. Naar onze mening is hiermee voldoende duidelijk gemaakt hoe de woonzorgvoorziening zich verhoudt tot de huidige en toekomstige situatie.
- e. Adullam gehandicaptenzorg is een groeiende organisatie, waarbij in elke regio van Adullam (Regio Zuidwest - Midden en Noordoost Nederland) hetzelfde zorgaanbod aanwezig is. In de regio Noordoost is behoefte aan zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (met de zorgzwaartepakketten VG5 t/m VG8). Zie voor een verduidelijking op deze zorgzwaartepakketten ook de toelichting in het bestemmingsplan. In 2011 is voor deze doelgroep een tijdelijke regionale voorziening gerealiseerd vanwege de lange wachtlijsten die Adullam hiervoor heeft. Deze tijdelijke voorziening heeft de eerste nood opgevangen, echter er is sprake van een wachtlijst binnen Adullam die rechtvaardigt dat er 30 bewonersplaatsen worden gerealiseerd. Na een zorgvuldige afweging van mogelijk vestigingslocaties in de nabije regio en mogelijkheden van vestiging is uiteindelijk gekozen voor Genemuiden, in de gemeente Zwartewaterland. In Genemuiden is sprake van een breed en groot netwerk van burgers die zich verbonden voelen aan de identiteit van Adullam en daar middels vrijwilligerswerk, verkoopcomite's en integratie via kerkelijk werk uiting aan geven. Een dergelijke voedingsbodem van mantelzorgers en vrijwilligers is in de huidige maatschappij onmisbaar om betaalbare en kwalitatief hoogwaardige zorg te kunnen bieden.

- f. Zoals omschreven in de toelichting gaat het om een ondergeschikte voorziening ten behoeve van de zorgfunctie. Het betreft een winkeltje waarbij producten kunnen worden verkocht ten behoeve van de Stichting Adullam. Dit zijn veelal producten die door de bewoners zelf worden gemaakt. De verkoop zal plaatsvinden door de bewoners zelf of door vrijwilligers. Tevens is het bedoelt om integratie te bevorderen tussen bewoners van de zorgvoorziening, vrijwilligers en bewoners van Genemuiden. Het assortiment in vergelijkbare winkeltjes van Adullam beslaat veelal zelfgemaakt (zeep)kettingen, kaarten, bakproducten, kleine cadeautjes en curiosa. De winkel zal geopend zijn gedurende de openingstijden van het dagbestedingsgebouw tussen 10.00 uur en 16.00 uur. Er is nog geen keuze gemaakt of de winkel elke dag meerdere dagdelen geopend is of een aantal dagdelen per week. De verwachtingen op grond van vergelijkbare winkels is dat het aantal bezoekers ca. 3 tot 10 verspreidt over de dag zal zijn (hoe vaker de winkel open is, hoe beter gespreid de bezoekers zullen komen). De parkeerdruk daarvan wordt opgevangen op de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex.
- g. In overleg met Waterschap Groot Salland wordt de compenserende waterberging meegenomen in de waterbergingsopgave voor Zevenhont die in het Varkensgat wordt gecreëerd. Bij deze keuze om elders bergingcompensatie te regelen, speelt een belangrijke rol dat de ontwikkeling niet tot grondwaterstijging en wateroverlast zal leiden bij de percelen aan de Prins Clausstraat. De sloot tussen het perceel van Adullam en het bestaande stedelijk gebied zorgt voor een scheiding van grondwaterpeilen. Er kan daardoor geen stijging van het grondwaterpeil in de Prins Clausstraat optreden als gevolg van het bouwplan. Bovendien heeft deze sloot een lager peil dan de omgeving en zorgt voor lagere grondwaterstanden in het bestaande stedelijk gebied.
- h. Er zal inderdaad sprake zijn van een verandering in het stedenbouwkundig beeld voor reclamant en er zal enige afname zijn van privacy en bezonning. Door alle aanpassingen aan de stedenbouwkundige opzet, met name naar aanleiding van verzoeken van omwonenden, zijn de negatieve gevolgen zoveel mogelijk beperkt en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat aan de Prins Clausstraat. Bij de invulling van de kavel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Prins Clausstraat door de hogere en grotere gebouwen zo ver mogelijk van de woningen te plaatsen. De invulling van de kavel is zo uitgewerkt dat het dagbestedingsgebouw met een hoogte van maximaal 7 meter op een afstand van ruim 50 meter van de woningen wordt geplaatst. Voor de overige twee gebouwen, die mede naar aanleiding van de inspraak door de buurtbewoners, zijn verlaagd tot maximaal 13 meter, geldt dat deze op een grotere afstand worden geplaatst. Dat geldt met name voor het forsere woongebouw dat op ongeveer 80 meter van de woningen komt te liggen. De afmetingen van de gebouwen in combinatie met de afstanden tot de bebouwing aan de Prins Clausstraat vinden wij voldoende acceptabel. Daarbij nemen wij in aanmerking dat in de eerdere stedenbouwkundige ontwerpen voor de wijk Binnenveld woningen waren voorzien op een kortere afstand tot de Prins Clausstraat, met een doorgaande weg in het tussenliggende gebied. Ook in het nu geldende bestemmingsplan zijn op een afstand van 50 meter forse gebouwen en bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 10 meter en zijn in het gebied recreatieve voorzieningen als tennisbanen, sportvelden of een ijsbaan voorzien.
- Deze combinatie van afstand en hoogte zorgt ervoor dat de schaduwhinder voor een aantal bewoners van de Prins Clausstraat beperkt blijft tot een korte periode ná zonsopkomst en een korte periode vóór zonsondergang, en dat alleen in de wintermaanden. Op de buurtbewonersavond van 21 september 2011 is via computeranimaties de bezonning getoond aan belangstellende buurtbewoners. Daarnaast is een bezonningsstudie gemaakt die aan reclamant wordt toegezonden en in het

bestemmingsplan wordt opgenomen. Ook met betrekking tot de toename aan schaduw nemen wij in aanmerking dat volgens het geldende bestemmingsplan bebouwing kan worden gerealiseerd die een aanzienlijke schaduwwerking kan opleveren in dezelfde periode. Datzelfde geldt voor de bebouwing die in het stedenbouwkundig plan voor Binnenveld is opgenomen. Wij achten daarom de afname aan bezonning als gevolg van het bestemmingsplan niet onredelijk.

De voorgestelde aanpassingen aan de stedenbouwkundige opzet zijn niet haalbaar.

Verplaatsing van gebouwen richting het zuiden is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van een gasleiding. Een verschuiving van gebouwen richting de Krommesteeg zorgt voor een onpraktische indeling van de kavel en zou overigens ook betekenen dat andere bewoners van de Prins Clausstraat, die meer richting de Krommesteeg wonen, geconfronteerd worden met extra bebouwing. Het complex zelf is compact van opzet en in het gebouwwontwerp is geen ruime voor verkleining van de oppervlaktes. Zoals hiervoor beschreven en in het bestemmingsplan is toegelicht, is bij de opzet al zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden.

- i. Het bouwvlak van het dagbestedingsgebouw komt vrijwel overeen met het bouwplan. Er is hooguit sprake van enkele vierkante meters extra bouwvlak. Hierbinnen is geen ruimte om enige uitbreiding van betekenis te realiseren in de richting van de Prins Clausstraat.
- j. De geplande bebouwing is afgestemd op de gewenste 30 zorgplaatsen, zoals ook blijkt uit de stukken voor de omgevingsvergunning. Mocht er eventueel in de toekomst uitbreiding gewenst zijn, zal altijd een aparte ruimtelijke procedure moeten worden gevoerd.
- k. In de Wet ruimtelijke ordening is een procedure opgenomen voor een tegemoetkoming in schade als gevolg van planologische besluiten. Iedereen die van mening is dat hij of zij schade lijdt, kan bij de gemeente een verzoek indienen voor tegemoetkoming in deze schade.
- l. De welstandscommissie heeft getoetst of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'Gebiedsgericht Naoorlogse woonwijken' in de welstandsnota van de gemeente Zwartewaterland. Omdat het gebied is opgenomen in de welstandsnota is een apart beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk. Daarnaast is uitdrukkelijk aandacht besteed aan de inpassing van dit bouwplan in de omgeving, zowel op gebouw als op perceelsniveau. Daarbij is voornamelijk gebruik gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige Stadsrandvisie voor Genemuiden. Wij zien geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het advies van de welstandscommissie.
- m. De groene zone tussen het perceel van Adullam en de woningen aan de Prins Clausstraat is inderdaad niet opgenomen in het plangebied. Het gebied tussen Adullam en de sloot wordt alsnog opgenomen op de verbeelding en krijgt de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is opgenomen dat ondergeschikte gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden aangebracht. Nutsvoorzieningen met de in het bestemmingsplan genoemde afmetingen mogen ook vergunningvrij worden geplaatst, los van wat het bestemmingsplan bepaalt, dus wordt deze bepaling uit de planregels verwijderd. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 1 meter toegestaan. Wij zien deze hoogte niet als onredelijk en handhaven deze in dit bestemmingsvlak.
- n. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke locatie is in deze procedure niet in het geding. Er bestond een tijdelijke behoefte aan zorgplaatsen in afwachting van de definitieve woonzorgvoorziening. Er is daarom vergunning verleend voor een tijdelijk

bouwwerk. Tegelijkertijd is gestart met de besluitvorming voor de definitieve woonzorgvoorziening. Deze aanpak is ook zo gecommuniceerd richting de omwonenden.

- o. Er is bij het ontwerp van de parkeerplaatsen gerekend aan de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Er worden in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd aan beide zijden van de kavel van Adullam. Volgens de CROW-normen zijn er 0,7 parkeerplaatsen per zorgwoning nodig, dus in totaal 21 parkeerplaatsen. Hierbij is het uitgangspunt dat de bewoners een dermate beperking hebben dat ze niet over een auto beschikken en dat de parkeerplaatsen bedoeld zijn voor bezoekers en personeel. Daarnaast is er sprake van een dagbestedingscentrum voor 25 personen. Ook deze personen, voor zover ze niet in de woonzorgvoorziening wonen, beschikken niet over een eigen auto en worden gebracht met taxivervoer. Naar verwachting zijn de overige 14 parkeerplaatsen daarom ruimschoots voldoende om de parkeerdruk van deze functie en de hieraan ondergeschikte winkel op te vangen. Een belangrijke toevoeging aan deze onderbouwing is de informatie van Adullam over de hoeveelheid aanwezige auto's: *Tijdens de wisseling van de diensten van de dagbesteding naar de woongroepen zullen er ca. 15 begeleiders gelijktijdig aanwezig zijn. Aangevuld met enkele huishoudelijke medewerkers en leidinggevenden zullen er op de piekmomenten in de diensten ca. 20 personen gelijktijdig aanwezig zijn. Andere piekmomenten zijn vergaderingen waarbij één team is betrokken. Hieraan zullen dan ca. 20 personen deelnemen, terwijl gelijktijdig ca. 6 tot 8 personen begeleiding geven op het dagbestedingscentrum. Daarnaast kan er sprake zijn van ca. 2 gelijktijdig aanwezige behandelaars in de vorm van therapeuten, orthopedagoog of een zorgconsulent. In totaal ca. 28 tot 30 personen. De verwachting is dat ca. 5 medewerkers regelmatig gebruik zullen maken van de fiets, en Adullam stimuleert fietsgebruik middels een fietsenplan in de secundaire arbeidsvoorwaarden. Vrijwilligers gebruiken overwegend de fiets. Aan bezoekers worden tijdens kantoortijden, winkeltijden en in de avonden maximaal 3 tot 5 gelijktijdige auto's verwacht.*

Wat betreft de toename van verkeersstromen zal er nauwelijks overlast ontstaan voor de bewoners aan de Prins Clausstraat. Er is sprake van maximaal 130 extra verkeersbewegingen per dag als gevolg van de woonzorgvoorziening. Dit verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Randweg en de Krommesteeg en de Stuivenbergstraat. Tevens zijn de parkeervoorzieningen en de weg langs het woonzorgcomplex op verzoek van de buurtbewoners verplaatst zodat deze niet direct achter de Prins Clausstraat zijn gelegen. Een uitgebreidere toelichting op de verkeersstromen wordt meegestuurd bij de beantwoording. Deze onderbouwing zal ook worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

- p. Zoals in paragraaf 4.5 van de toelichting is beschreven, is er geen reden om te twijfelen aan de economische haalbaarheid van het plan. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de verkoop van de grond en Adullam beschikt over een sluitende begroting voor de volledige planrealisatie.
- q. Adullam wil in de toekomst 'fairs' / 'verkopingen', die nu in het Hervormd Centrum plaatsvinden, op het terrein van de woonzorgvoorziening kunnen laten plaatsvinden. Dit zal dan één of twee keer per jaar gebeuren. Andere evenementen zijn niet voorzien en er worden ook geen aanvullende regelingen opgenomen hiervoor in het bestemmingsplan.
- r. Reclamant heeft op 25 maart 2013 twee aanvullende zienswijzen ingediend:
1. Het project valt strikt genomen niet onder de categorieën die zijn aangewezen als Niet In Betekenende Mate (NIBM), waarvoor zonder motivatie kan worden afgezien van een luchtkwaliteitonderzoek, omdat een dagbestedingscentrum niet in die categorieën voorkomt. Wanneer echter wordt gekeken naar de grenzen die voor

NIBM zijn gesteld dan kan geen twijfel bestaan dat de realisering van de woonzorgvoorziening ook NIBM is en dat geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Een project is NIBM als het betreft: de nieuwbouw van maximaal 1500 woningen aan één ontsluitingsweg of de realisering van maximaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte aan één ontsluitingsweg. Pas boven deze hoeveelheden moet met een onderzoek worden aangetoond dat de luchtkwaliteit niet significant verslechtert.

2. De ingediende bescheiden bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de geldende regelgeving waaronder het Bouwbesluit. Wij hebben vastgesteld dat het bouwplan in overeenstemming is met de technische eisen van het Bouwbesluit. De betreffende bescheiden zijn onderdeel van de aanvraag en de ontwerpomgevingsvergunning en hebben gedurende de zienswijzetermijn ter inzage gelegen. Een ieder heeft daarvan kennis kunnen nemen. Wij hebben geen reactie ontvangen dat het plan niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

5. H. Beens, Prins Clausstraat 64, 7 maart 2013

Zienswijze

- a. Reclamant is het niet eens met de afwijking van de stedenbouwkundige plannen die in overleg met de buurt tot stand zijn gekomen.
- b. Tevens is reclamant van mening dat de toekomstige woonzorgvoorziening te groot is.

Gemeentelijke reactie

- a. Er is uitgebreid aandacht geweest voor de inbreng van de omwonenden en dit is ook in het bestemmingsplan terug te vinden, onder ander in het verplaatsen van de doorgaande weg naar de zuidzijde van het perceel van Adullam. Naar onze mening is er een plan ontwikkeld dat in stedenbouwkundig opzicht niet negatiever uitpakt voor de omwonenden dan het plan dat voor Binnenveld is opgesteld. Zie hiervoor ook het volgende punt.
- b. Bij de invulling van de kavel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Prins Clausstraat door de hogere en grotere gebouwen zo ver mogelijk van de woningen te plaatsen. De invulling van de kavel is zo uitgewerkt dat het dagbestedingsgebouw met een hoogte van maximaal 7 meter op een afstand van ruim 50 meter van de woningen wordt geplaatst. Voor de overige twee gebouwen, die mede naar aanleiding van de inspraak door de buurtbewoners, zijn verlaagd tot maximaal 13 meter, geldt dat deze op een grotere afstand worden geplaatst. Dat geldt met name voor het forsere woongebouw dat op ongeveer 80 meter van de woningen komt te liggen. De afmetingen van de gebouwen in combinatie met de afstanden tot de bebouwing aan de Prins Clausstraat vinden wij voldoende acceptabel. Daarbij nemen wij in aanmerking dat in de eerdere stedenbouwkundige ontwerpen voor de wijk Binnenveld woningen waren voorzien op een kortere afstand tot de Prins Clausstraat, met een doorgaande weg in het tussenliggende gebied. Ook in het nu geldende bestemmingsplan zijn op een afstand van 50 meter forse gebouwen en bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 10 meter en zijn in het gebied recreatieve voorzieningen als tennisbanen, sportvelden of een ijsbaan voorzien.

6. Veiligheidsregio IJsselland, 12 maart 2013

Zienswijze

- a. In hoofdstuk 4.1.5 moet de zin over ‘stralingswarmte van een eventuele brand bij de buisleiding’ worden verplaatst naar de volgende alinea.
- b. Omdat het een voorziening voor verminderd zelfredzame mensen betreft, wordt geadviseerd om de kans op overstroming te bespreken met de ontwikkelaars en hiervoor een evacuatieplan op te laten opstellen. Tevens wordt geadviseerd om in het plan mee te nemen dat kan worden gevlucht naar de eerste verdieping.
- c. De Veiligheidsregio adviseert om initiatiefnemer contact op te laten nemen met GHOR IJsselland om af te spreken of de woonzorgvoorziening kan worden opgenomen in het zorgsysteem GHOR4all.

Gemeentelijke reactie

- a. De zin over ‘stralingswarmte van een eventuele brand bij de buisleiding’ wordt verplaatst naar de juiste alinea.
- b. De kans op overstroming is gecommuniceerd met de initiatiefnemer evenals het voorstel om een evacuatieplan op te stellen. Eveneens is aandacht besteed aan de mogelijkheden om te kunnen vluchten naar de eerste verdieping. De initiatiefnemer neemt dergelijke risico’s op in haar ‘Zorgcontinuïteitsplan’ voor haar gehele zorgorganisatie. Plotselinge grote vervoersstromen t.g.v. bijvoorbeeld een (verwachte) overstroming is één van de zeven discontinuïteiten waarmee in het Zorgcontinuïteitsplan rekening wordt gehouden.
- c. Dit advies is meegedeeld aan de initiatiefnemer. De bestaande tijdelijke voorziening is reeds opgenomen in het landelijke GHOR4all systeem, de nieuwbouw zal bij ingebruikname daarin worden opgenomen.

7. Waterschap Groot Salland, 13 maart 2013

Zienswijze

Het waterschap constateert dat de compenserende waterberging buiten het plangebied wordt gerealiseerd. Dit kan gevolgen hebben voor het optreden van wateroverlast op aangrenzende percelen. Verzocht wordt om meer duidelijkheid te geven over de planning van het aangrenzende Binnenveld Oost en de realisatie van compenserende waterberging daarin.

Gemeentelijke reactie

De realisering van Binnenveld Oost zal nog niet in de komende jaren plaatsvinden. De compenserende berging voor Adullam wordt meegenomen in de realisatie van de waterbergingscompensatie voor Zevenhont. Dit is overlegd met het Waterschap Groot Salland. Het is een afdoende oplossing voor de compensatie aan waterberging voor deze ontwikkeling. Daarbij speelt een belangrijke rol dat er voldoende groen om het perceel is gelegen en dat de afwatering van het perceel voldoende wordt geregeld zodat geen wateroverlast op aangrenzende percelen ontstaat.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Toelichting

1. De door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige afweging wordt bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.
2. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Een nadere beschrijving van de effecten op verkeersstromen en de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
4. De zin over stralingswarmte van de buisleiding wordt verplaatst naar de juiste alinea van de toelichting van het bestemmingsplan.

Verbeelding

5. De zone tussen de woonzorgvoorziening en de sloot achter de Prins Clausstraat wordt toegevoegd aan het plangebied met de bestemming Groen.

Regels

6. De bepaling inzake nutsvoorzieningen (lid 3.2.1) wordt geschrapt uit artikel 3 'Groen'.