

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘De Groene Wei, Giessenburg’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Groene Wei, Giessenburg’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

Als bijlage bij deze nota zienswijzen is een geactualiseerde versie van het locatieonderzoek opgenomen. De bijlage ‘actualisatie locatieonderzoek Wonen met Zorg Giessenburg’ is na de beantwoording van de laatste zienswijze bijgevoegd.

1 Zienswijzen

1.1 Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat op pagina 16 van de toelichting gesproken wordt over levensloopbestendige woningen. Voor zover de reclamant kan nagaan zitten deze woningen niet in het plan.
- b. Reclamant vraagt zich af of er inmiddels een ontheffing is verkregen op basis van de Wet natuurbescherming. De reclamant gaat ervanuit dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld voordat de ontheffing verleend is.
- c. Reclamant leidt uit de toelichting af dat het asbestonderzoek nog niet is afgerond, gedateerd is en tevens niet beoordeeld is. Aangegeven wordt dat niet vaststaat dat dit aspect de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.
- d. Reclamant geeft aan dat het locatieonderzoek uit 2007 is verouderd, doordat onderzoeken ten grondslag aan een bestemmingsplan niet ouder mogen zijn dan 2 jaar. Reclamant geeft aan dat er inmiddels 11 jaren zijn verstreken, waarin veranderingen en andere inzichten zich hebben voorgedaan, zodat de uitkomst van dit onderzoek niet meer opgaat. Er dient dan ook een nieuw onderzoek plaats te vinden naar alternatieve locaties die meer passend zijn voor de plannen. Daarbij dient concreet naar de locaties Bredero's Hof gekeken te worden, maar ook locaties die hier niet genoemd zijn.
Reclamant geeft aan dat een WOZOCO uitstekend zou passen op de locatie Bredero's Hof. Tevens wordt verwezen naar de huidige sporthal. Met de komst van het volledig nieuwe sportcomplex heeft de huidige sporthal geen functie meer en zal dus zeer waarschijnlijk verdwijnen. Reclamant geeft aan dat deze locatie uitermate geschikt is voor een WOZOCO, door de ligging midden in het dorp en op loopafstand van alle voorzieningen. Reclamant vindt dat in het nieuwe locatieonderzoek deze locatie ook meegenomen moet worden.
- e. De reclamant geeft aan dat, gezien de positionering van zijn woning vlakbij de ontsluitingsweg, sprake is van een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen voor zijn woning. Dit betreft verkeer dat afremt of optrekt. Dit veroorzaakt geluids- en stankoverlast. Reclamant vraagt zich af in hoeverre hier rekening mee is gehouden in de besluitvorming? Voldoet het geluidsniveau op de gevel van de woning nog wel aan de normen? Reclamant vraagt zich af op het geluidseffect op zijn woning onderzocht is? Tevens vraagt reclamant zich af of er nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, gezien het feit dat achter zijn perceel ook verkeersbewegingen ontstaan.
- f. Reclamant geeft aan nergens concrete plannen te zien om de nieuwe verkeerssituatie verkeersveilig te maken. Reclamant geeft aan graag vooraf duidelijkheid te hebben over de concrete plannen om de nieuwe situatie verkeersveilig te maken.
- g. Op de verbeelding van het project staat een toegang getekend naar het perceel van de burens. Hierdoor krijgen de burens van reclamant achter zijn slaapkamer met een auto toegang tot hun perceel. De burens van de reclamant wil niet in zijn rust gestoord worden door in en uitrijdende auto's. Om een toegang te creëren moeten meerdere bomen en stuiken worden gerooid. Dit gaat ten kosten van het uitzicht. Het lijkt reclamant niet te bedoeling dat voor een parkeerplek natuur moet verdwijnen.
- h. Reclamant is bang dat het wandelpad straks niet alleen gebruikt wordt als wandelpad, maar ook voor fietsers, brommers en scooters. Reclamant ziet graag in de regels opgenomen worden dat het pad alleen voor de beoogde doelgroep, namelijk wandelaars, gebruikt mag worden.
- i. Reclamant geeft aan het spijtig te vinden dat er niets met de eerdere suggesties is gedaan. Reclamant is bereid om mee te denken over een vorm van woningbouw onder een aantal voorwaarden:
 - Alleen een WOZOCO, dus geen overige koopwoningen.
 - Bouwhoogte beperken tot het niveau van de omgeving.
 - Het aanleggen van een gefundeerd toegangspad voor het zware bouwverkeer. Het huidige pad is daar niet berekend.
 - De waarborg dat de huidige uitgang vanuit de tuin van de reclamant blijft bestaan.
 - Geen toegang naar het perceel van de burens achter het perceel van de reclamant.
 - Garanties omtrent de aanpassing van het gemeentelijk riool.

- Er dient een zorgvuldige aansluiting op de Neerpolderseweg te worden gecreëerd. Reclamant ziet graag een grote verruiming van dan wel invoering van een 30 km zone ter plekke van de Neerpolderseweg.
- Er afspraken worden gemaakt omtrent de waardevermindering van het eigendom van de reclamant.
- j. Reclamant geeft aan dat door de voormalige ontwikkelaar is aangegeven dat een zogenaamde (bouwkundige) nulmeting op de kosten van de ontwikkelaar uitgevoerd mocht worden. Reclamant ziet graag op korte termijn (een maand na dagtekening van deze zienswijzen) schriftelijk bevestigd dat de huidige ontwikkelaar deze belofte tot uitvoering brengt.
- k. Reclamant vraagt aandacht voor diens niet gefundeerde woning. Op welke manier wordt voorzien in het voorkomen van schade aan zijn woning? Hetzelfde geldt voor de waterafvoer van zowel hemelwater als vuil rioolwater. Reclamant vraagt zich af welke maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen?
- l. Reclamant vreest dat de waarde van de woning daalt na realisering van het bouwplan. Reclamant geeft aan dat een goede ruimtelijke ordening vraag om het nadeel voor omwonenden waar mogelijk te beperken. Reclamant geeft aan dat dit reden geeft om te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade is te verwachten.

Beantwoording zienswijze

- a. Met het plan worden naast de huurappartementen en vrijstaande koopwoningen, 12 levensloopbestendige koopwoningen gerealiseerd. In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt dit nader toegelicht.
- b. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden dient de ontheffing verleent te zijn. Momenteel is de ontheffingsaanvraag in behandeling bij het bevoegd gezag, in deze de provincie Zuid-Holland.
- c. Abusievelijk is in paragraaf 4.1.2. van de toelichting een zinsnede blijven staan waarin staat opgenomen dat het bevoegd gezag het nader asbestonderzoek nog dient te beoordelen. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft alle uitgevoerde bodemonderzoek beoordeeld. Door de Omgevingsdienst is aangegeven dat de kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de geplande bestemmingsplanwijziging. Dit bevestigt de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken door gerenommeerde onderzoeksbureaus. Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat het aspect asbest de ontwikkeling niet in de weg staat. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag (ander toetsingskader) worden de rapportages nogmaals beoordeeld en zal ook aandacht besteedt worden aan het asbestonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de geplande bestemmingsplanwijziging.
- d. Alhoewel het locatieonderzoek in 2007 is uitgevoerd en daarmee ca. 11 jaar oud is, hoeft niet te betekenen dat het onderzoek om deze reden niet meer voldoet/volstaat. Aangezien het bouwplan tussentijds wel is gewijzigd, is besloten het locatieonderzoek te actualiseren. Door CroonenBuro5 is op 30 augustus het locatieonderzoek, voor de in de zienswijze aangedragen alternatieve locaties, geactualiseerd. Het geactualiseerde locatieonderzoek is als bijlage bij deze nota zienswijze opgenomen. Hierna is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven.

Bij deze actualisatie is rekening gehouden met het gewijzigde ontwikkelingsplan. Vanwege de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, doordat ouderen langer thuis wonen en de regelgeving in de zorg is gewijzigd, is het plan hierop aangepast. Van een traditioneel WoZoCo is daarom geen sprake meer, de ontwikkeling maakt 'wonen met zorg' mogelijk. Dit heeft zijn weerslag op de benodigde ruimte, die nu minimaal 6.500 m² bedraagt, maar waarbij locatie specifieke factoren het exacte ruimtebeslag bepalen.

Zoals ook in het locatieonderzoek uit 2007 is geconstateerd zijn er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom van Giessenburg gelegen waarmee kan worden voorzien in de behoefte. De locaties gelegen in de dorpskern, te weten de sporthal Neerpolder en Bredero's hof, zijn bovenal qua oppervlakte niet toereikend om in de vraag naar dit type woningen c.q. voorzieningen te voorzien. Voor Bredero's Hof geldt bovendien de eigenaar recentelijk heeft geïnvesteerd in een grondige renovatie en bovendien is het niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partij. Dit leidt tot de conclusie, evenals in 2007, dat uitbreiding noodzakelijk is.

De alternatieve uitbreidingslocatie die is aangedragen in de zienswijzen, nabij het gezondheidscentrum, geeft na een analyse geen aanleiding om de locatiekeuze voor Groene Wei te

herzien. De Groene Wei betekent een afronding van het dorp langs het bestaande lint, terwijl de gronden achter het gezondheidscentrum een onlogische uitbreiding zouden betekenen. Ook de solitaire ligging is niet wenselijk. Tot slot, er is dringend behoefte aan het WoZoCo en de bijbehorende levensloopbestendige woningen. Heroverweging van de locatie, het opnieuw opstarten van de planvorming en de bestemmingsplanprocedure is vanwege het ontbreken van gegronde argumenten niet aan de orde.

- e. Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een intensivering van het aantal verkeersbewegingen. In paragraaf 4.3.2. van de toelichting is middels de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat berekend of het plan niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de concentraties van een stof in de buitenlucht. Uit de NIBM-tool blijkt dat de extra verkeersbewegingen 'niet-in-betekende-mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is de NSL-Monitoringstool van de Rijksoverheid in de overweging betrokken. Hier blijkt dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ($<35 \mu\text{g}/\text{m}^3$), zoals tevens is weergegeven in paragraaf 4.3.2. van de toelichting. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.
Niet bekend is of de woning in de huidige situatie voldoet aan de normen vanuit de Wet geluidhinder. In het kader van dit bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek ook niet noodzakelijk. De aanleg van een nieuwe 30 km-weg valt buiten het regime van de Wet geluidhinder, waardoor er geen sprake is van een reconstructie of aanleg van een nieuwe weg. Daarnaast kan verwacht worden dat door de dusdanige afstand tot de woning, de lage verkeersintensiteit op deze weg en de reeds aanwezige geluidbelasting van de Neerpolderseweg, geen sprake is van een dusdanige verhoogde geluidstoename op de woning. Geconcludeerd kan worden dat er geen dusdanige wijziging plaatsvinden gelet op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant.
- f. Een bestemmingsplan kan geen eisen stellen aan de inrichting van een weg. Het inrichten van de verkeerssituatie valt buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan. Tevens dient de aansluiting nog te worden ingericht. De ontwikkelaar zal hiervoor een plan ter beoordeling bij de gemeente Giessenlanden moeten indienen. De verkeersveiligheid speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast worden de mogelijkheden om de verkeersbebouwde kom aan te passen hierbij bekeken.
- g. Reclamant geeft aan dat op de verbeelding van het bestemmingsplan een toegang opgenomen is naar het perceel van de bureu. Het perceel van de reclamant en de bureu is echter niet direct ontsloten op de nieuwe infrastructuur. Indien de bureu van reclamant een uitrit op de nieuwe ontsluitingsweg willen realiseren dient een omgevingsvergunning met als activiteit aanleg inrit/uitweg aangevraagd te worden. Door de gemeente zal besloten worden hier medewerking aan te willen verlenen, of niet. Nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft beslist over de aanvraag kan bezwaar of beroep worden ingediend. Deze omgevingsvergunningsaanvraag staat echter 'los' van onderhavig bestemmingsplan.
- h. In het huidige bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' is de betreffende groenstrook reeds aangeduid als 'wandelpad'. Om een langzaamverkeersroute richting de kern/ het centrum te creëren dient het pad ook toegankelijk te zijn voor fietsers en scootmobiel gebruikers. Een dergelijk pad is wenselijk, zodat de toekomstige bewoners niet over de Neerpolderseweg hoeven te bewegen. Ter plaatse van de aansluiting op de Neerpolderseweg geldt momenteel een snelheidsregime van 60 km/uur. Gezien het smalle wegprofiel en de snelheid van 60 km/uur kunnen, gelet op de doelgroep van het plangebied, gevaarlijke situaties ontstaan. De gemeente is voornemens de bebouwde kom te verschuiven, waardoor het regime teruggebracht wordt naar 30 km/uur. Indien deze snelheidsverlaging plaatsvindt is er sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van voorheen, echter gelet op de uitrijnsnelheid van 60 km/uur naar 30 km/uur en het smalle wegprofiel kan niet met zekerheid geconcludeerd worden dat er sprake is van een veilige verkeersroute.
Het toevoegen van een wandel- en fietspad (incl. scootmobiel gebruikers) aan de verkeersluwe zijde van het plangebied is om deze reden meer dan wenselijk.
Het pad wordt voorzien van verkeersbord G7 met een onderbord: Fietsen toegestaan brom- en snorfietsen niet toegestaan. Hiermee wordt eventuele geluidsoverlast van scooters en brommers voorkomen. Scootmobiel gebruikers zijn i.v.m. de doelgroep van het plangebied ook toegestaan.
- i. Gewezen wordt op meerdere informatieavonden en gesprekken met reclamant voorafgaand en gedurende de bestemmingsplanprocedure. Het programma binnen het plangebied is op

zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Voor zover de zienswijze ziet op feitelijke aspecten wordt benadrukt dat dit bestemmingsplan het juridisch-planologische kader is voor de beoogde ontwikkeling en niets regelt over bijvoorbeeld de fundering van een bouwweg. Voor zover reclamant meent dat sprake is van waardevermindering als gevolg van dit bestemmingsplan staat het hem vrij om na het onherroepelijk worden van het vaststellingsbesluit een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente in te dienen.

- j. Een dergelijke bouwkundige nulmeting zal voor aanvang van de bouw worden uitgevoerd. In een gesprek met reclamant is dit reeds aangegeven. Een dergelijk expertisebureau wordt echter pas kort voor de start van de werkzaamheden ingeschakeld, zodat er een opname wordt gedaan van de meest actuele stand van zaken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.
- k. Voor wat betreft de overlast/schade afkomstig van trillingen wordt onderzocht of dit op een bepaalde manier voorkomen kan worden. Door civieltechnische deskundige wordt onderzocht of er bijvoorbeeld een aanvoerroute over een ander tracé gemaakt kan worden. Mogelijk is deze oplossing niet toereikend en zal gezocht worden naar een andere oplossing. In dit stadium is echter nog niet bekend welke oplossing dit is of kan zijn. Gestreefd wordt naar een oplossing waarbij schade en overlast zoveel mogelijk, al dan niet volledig wordt voorkomen.
- l. Het staat reclamanten vrij om binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen. In het locatieonderzoek, dat als bijlage bij deze nota zienswijzen is bijgevoegd, zijn diverse alternatieve locaties onderzocht, waarbij naar diverse toetsingscriteria is gekeken. Op basis van dit afwegingskader kan worden geconcludeerd dat de Groene Wei anno 2018 nog altijd de meest voor de hand liggende locatie is voor de ontwikkeling van een WoZoCo. Dit geldt zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de benodigde levensloopbestendige woningen in de directe nabijheid dienen te worden gerealiseerd. De locatie scoort niet op alle punten het meest optimaal, maar blijft als enige gevrijwaard van fatale omstandigheden die de ontwikkeling belemmeren. Het aspect planschade is niet als criteria gehanteerd, maar voor deze locatie is het planschaderisico reeds ingeschat en afgewogen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

- a. Door de reclamant wordt verzocht geen voet- en fietspad achter de woning mogelijk te maken. Door de reclamant wordt een suggestie gedaan om een aanduiding op te nemen op groenstrook, waarin wordt vastgelegd dat er op die strook geen fiets- en voetpad gerealiseerd mag worden.
- b. Een andere oplossing die niet de voorkeur van de reclamant heeft is het voetpad alleen voor voetgangers toegankelijk te maken en dus niet voor (brom)fietsen etc. In het verleden is voorgaande toegezegd, net als het opnemen van een lage verlichting bij dit voetpad. Reclamant geeft tevens aan een groene afscheiding aan de kant van de bestaande woningen te willen, zodat de bewoners en de gebruikers van het voetpad geen zicht hebben op elkaars bewegingen. Reclamant geeft aan dat een dergelijke groenafscheiding ook is toegezegd.
- c. Reclamant geeft aan dat er verder niet is ingegaan op de toezegging die zijn gedaan met betrekking tot de feitelijke uitvoering van het pad. Eveneens is niet ingegaan op het aanbrengen van een groenblijvende afscheiding op het zicht vanaf het pad op het perceel en andersom te voorkomen.
- d. Reclamant vraagt zich af of er inmiddels ontheffing is verkregen op grond van de Wet natuurbescherming. Indien er geen ontheffing is verleend kan het plan niet verder in procedure worden gebracht.

Beantwoording zienswijze

- a. Het opnemen van een aanduiding, waarin is vastgelegd dat er op de betreffende strook geen fiets- en voetpad gerealiseerd mag worden, is niet wenselijk. Het wandelpad is thans al opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg'. Om een voor de doelgroep veilige langzaamverkeersroute richting de kern/ het centrum te creëren dient het pad ook toegankelijk te zijn voor fietsers. Om mogelijke geluidsoverlast en gevaarlijke situaties te voorkomen is het pad niet toegestaan voor scooters en brommers. Het pad wordt daarom voorzien van een verkeersbord G7 met een onderbord 'fietsen toegestaan, brom- en snorfietsen niet toegestaan'. Scootmobiel gebruikers zijn i.v.m. de doelgroep van het plangebied ook toegestaan.
- b. Zoals in de beantwoording van 'a' reeds aangegeven wordt middels het pad een langzaamverkeersroute gecreëerd richting de kern/ het centrum. Om de appellanten zo veel mogelijk tegemoet te komen is het gebruik van het pad door scooters en brommers/ snorfietsen niet toegestaan. Langs het pad wordt lage verlichting aangebracht om eventuele lichthinder te voorkomen, tevens wordt waar mogelijk een groene afscheiding langs het pad, aan de zijde van de woningen, gecreëerd.
- c. Toezeggingen en privaatrechtelijk vastgelegde zaken worden niet verankerd in een bestemmingsplan. Zaken met betrekking tot de uitvoering van het pad vallen eveneens buiten de scope van dit bestemmingsplan. Voor de verdere beantwoording van c, wordt verwezen naar de beantwoording onder b.
- d. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden dient de ontheffing verleend te zijn. Momenteel is de ontheffingsaanvraag in behandeling bij het bevoegd gezag, in deze de provincie Zuid-Holland.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat de bezwaren ongewijzigd zijn ten opzichte van het vorige ontwerp uit 2015. De bezwaren zijn ook grotendeels ongewijzigd naar aanleiding van de reactie op het inspraakverslag van 17 mei 2018. Reclamant beschouwt de inspraakreactie op deze plaats dan ook als herhaald en ingelast. De inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd.
- b. Het plaatsen van een G7 verkeersbord komt grotendeels tegemoet aan de bezwaren van de reclamant. Reclamant geeft echter aan dat het plaatsen van dit bord, door het ontbreken van een privaatrechtelijke afspraak, niet afgedwongen kan worden. Reclamant is van mening dat het gebruik van het pad door alleen voetgangers planologisch verankerd moet worden in het bestemmingsplan.
- c. Reclamant geeft aan dat er verder niet is ingegaan op de toezegging die zijn gedaan met betrekking tot de feitelijke uitvoering van het pad. Eveneens is niet ingegaan op het aanbrengen van een groenblijvende afscheiding op het zicht vanaf het pad op het perceel en andersom te voorkomen. Reclamant wil graag dat de eerder gedane toezeggingen over de feitelijke uitvoering van het pad gestand worden gedaan en voor zover mogelijk planologisch worden vastgelegd. Reclamant herhaalt zijn wens om betrokken te worden bij de feitelijke uitvoering van het pad.
- d. Indien de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is verleend verzoekt reclamant dit kenbaar te maken. Reclamant gaat ervanuit dat het bestemmingsplan niet eerder ter besluitvorming in de raad wordt gebracht voordat de ontheffing is verleend.
- e. Reclamant geeft aan dat onderzoeken die aan een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd, niet ouder mogen zijn dan twee jaar. Aangegeven wordt dat het locatieonderzoek uit 2007 niet ten grondslag kan worden gelegd aan de locatiekeuze. In de verstreken 11 jaar kunnen zoveel veranderingen en andere inzichten zich hebben voorgedaan dat de uitkomst van het onderzoek niet meer opgaat. Er dient dan ook een nieuw onderzoek plaats te vinden naar alternatieve locaties die meer passend zijn voor de plannen. Daarbij dient ook concreet naar de door reclamant gesuggereerde alternatieve locaties gekeken te worden.

Beantwoording zienswijze

- a. De inspraakreactie is in paragraaf 1.4 van deze nota zienswijzen nogmaals van beantwoording voorzien.
- b. In het regels behorende bij het bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat binnen de bestemming 'Groen' voet- en fietspaden zijn toegestaan, met uitzondering van gemotoriseerd verkeer, zoals scooters en snorfietsen. Scootmobiel gebruikers zijn i.v.m. de doelgroep van het plangebied ook toegestaan.
- c. Toezeggingen en privaatrechtelijk vastgelegde zaken worden niet verankerd in een bestemmingsplan. Zaken met betrekking tot de uitvoering van het pad vallen eveneens buiten de scope van dit bestemmingsplan. Reclamant zal, zoals reeds het geval is, betrokken worden bij de feitelijke uitvoering van het pad.
- d. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden dient de ontheffing verleend te zijn. Momenteel is de ontheffingsaanvraag in behandeling bij het bevoegd gezag, in deze de provincie Zuid-Holland.
- e. Alhoewel het locatieonderzoek in 2007 is uitgevoerd en daarmee ca. 11 jaar oud is, hoeft niet te betekenen dat het onderzoek om deze reden niet meer voldoet/volstaat. Aangezien het bouwplan tussentijds wel is gewijzigd, is besloten het locatieonderzoek te actualiseren. Door CroonenBuro5 is op 30 augustus het locatieonderzoek, voor de in de zienswijze aangedragen alternatieve locatie(s), geactualiseerd. Het geactualiseerde locatieonderzoek is als bijlage bij deze nota zienswijze opgenomen. Hierna is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven.

Bij deze actualisatie is rekening gehouden met het gewijzigde ontwikkelingsplan. Vanwege de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, doordat ouderen langer thuis wonen en de regelgeving in de zorg is gewijzigd, is het plan hierop aangepast. Van een traditioneel WoZoCo is daarom geen spreken meer, de ontwikkeling maakt 'wonen met zorg' mogelijk. Dit heeft zijn weerslag op de benodigde ruimte, die nu minimaal 6.500 m² bedraagt, maar waarbij locatie specifieke factoren het exacte ruimtebeslag bepalen.

Zoals ook in het locatieonderzoek uit 2007 is geconstateerd zijn er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom van Giessenburg gelegen waarmee kan worden voorzien in de behoefte. De locaties gelegen in de dorpskern, te weten de sporthal Neerpolder en Bredero's hof, zijn bovenal qua oppervlakte niet toereikend om in de vraag naar dit type woningen c.q. voorzieningen te voorzien. Voor Bredero's Hof geldt bovendien de eigenaar recentelijk heeft geïnvesteerd in een grondige renovatie en bovendien is het niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partij. Dit leidt tot de conclusie, evenals in 2007, dat uitbreiding noodzakelijk is.

De alternatieve uitbreidingslocatie die is aangedragen in de zienswijzen, nabij het gezondheidscentrum, geeft na een analyse geen aanleiding om de locatiekeuze voor Groene Wei te herzien. De Groene Wei betekent een afronding van het dorp langs het bestaande lint, terwijl de gronden achter het gezondheidscentrum een onlogische uitbreiding zouden betekenen. Ook de solitaire ligging is niet wenselijk. Tot slot, er is dringend behoefte aan het WoZoCo en de bijbehorende levensloopbestendige woningen. Heroverweging van de locatie, het opnieuw opstarten van de planvorming en de bestemmingsplanprocedure is vanwege het ontbreken van gegronde argumenten niet aan de orde.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen
- Regels: Artikel 3.1 wordt als volgt aangepast:
 - De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groen, water en speelvoorzieningen
 - b. voet- en fietspaden, inclusief scootmobiel gebruikers, met uitzondering van overig gemotoriseerd verkeer.
 - c. halfverhardingen;
 - d. nutsvoorzieningen.
- Toelichting: Geen aanpassingen

1.4 Reclamant 3 – nieuwe reactie op de inspraakreactie

Samenvatting zienswijze

- a. Appellant heeft bezwaar tegen het mogelijk aanleggen van een fiets- en voetpad op de groenstrook in het plangebied. Appellant geeft aan dat het woon- en leefgenot nadelig wordt beïnvloed door de aanleg van het pad in de vorm van een verlies aan privacy, inkijk, geluid en uitzicht. Verzocht wordt dan ook geen voet- en fietspad mogelijk te maken. Door appellant is aangegeven dat de ontsluiting kan plaatsvinden via de Neerpolderseweg, waarbij de verkeerssituatie ter plaatse gelijktijdig aangepast en verbeterd kan worden. Een andere mogelijkheid is het pad uitsluitend toegankelijk te maken voor voetgangers.
- b. De realisatie van een dit (massieve) complex leidt tot een verslechtering van het uitzicht, in de zin van de verlichting van het gebouw waar appellant dan zicht op krijgt. Om dit nadelige effect te verzacht stelt appellant voor het bouwvlak van de rijwoningen naar het noordoosten te schuiven.
- c. In paragraaf 4.7.2 van de toelichting staat vermeld dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Appellant ziet graag een antwoord op de vraag of deze ontheffing is verleend.
- d. Er ontbreekt een onderbouwing van de 300 extra verkeersbewegingen. Appellant kan niet terugvinden waar dit aantal op is gebaseerd. Appellant kan dan ook niet anders concluderen dan dat de onderbouwing daarvan ontbreekt c.q. er geen onderzoek naar heeft plaatsgevonden. Appellant ziet graag dit aantal onderbouwd worden en wat dit voor gevolgen heeft voor de aspecten luchtkwaliteit en geluid.
- e. De reikwijdte van artikel 6.1 onder c is onduidelijk. Artikel 6.1 onder c gaat in op het gebouw ten behoeve van wonen en zorg en welke (ondergeschikte) hier zijn toegestaan. De reactie van appellant richt zich specifiek om de zinsnede 'en maatschappelijke functies voor de buurt'. Uit de bestemmingsplanregels blijkt niet wat hieronder verstaan moet worden, aangezien er geen regels zijn verbonden aan 'maatschappelijke functies' is het niet mogelijk om de ruimtelijke effecten te wegen bij een maximale planologische invulling. Welke activiteiten zijn toegestaan, en voor hoeveel personen maximaal en wat de effecten daarvan zijn op de verkeersaantallen en de verkeersafwikkeling. En als gevolg daarvan op luchtkwaliteit en geluid.
- f. Er is een alternatieve locatie beschikbaar in de vorm van Bredero's hof. Dit bejaardentehuis wordt, zover appellant vanuit zijn positie kan nagaan, nu ook al door andere doelgroepen bewoond. Appellant acht een dergelijk woon-zorg complex op deze locatie goed inpasbaar. Het is onduidelijk waarom het plangebied is aangewezen voor wonen en zorg, terwijl er ook andere, meer passende en minder open ruimte verslindende locaties zijn aan te wijzen. Ook de omgeving van het Gezondheidscentrum Giessenburg aan het Kastanjeplein biedt een meer geschikte inbreidingsmogelijkheden. Deze mogelijkheid is ten onrechte niet onderzocht.

Beantwoording zienswijze

- a. Om vanuit het plangebied naar de rest van de kern/ het centrum te bewegen dient een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd te worden. De door reclamant aangedragen mogelijkheid om de Neerpolderseweg hiervoor te gebruiken stuit op bezwaren vanuit de verkeersveiligheid. In het plangebied wordt een complex voor wonen en zorg gecreëerd, waarbij sprake is van kwetsbare weggebruikers. Gezien de beperkte breedte en de hoeveelheid verkeer op de Neerpolderseweg is dit niet de gewenste ontsluiting voor het plangebied. Het creëren van een voet- en fietspad op de betreffende groenstrook, waarbij ook scootmobiel gebruikers zijn toegelaten, wordt hiervoor wel geschikt geacht. Door het realiseren van het voet- en fietspad ontstaat een veilige langzaamverkeersroute richting de kern/ het centrum vanuit het plangebied. Het wandelpad is thans al opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg'.
Om mogelijke geluidsoverlast en gevaarlijke situaties te voorkomen is het pad niet toegestaan voor scooters en brommers. Het pad wordt daarom voorzien van een verkeersbord G7 met een onderbord 'fietsen toegestaan, brom- en snorfietsen niet toegestaan'. Scootmobiel gebruikers zijn i.v.m. de doelgroep van het plangebied ook toegestaan. Ten aanzien van het aspect privacy wordt opgemerkt dat er een grote afstand is tussen het pand van de appellant en het toekomstige fietspad. Tussen de tuin van de woning van appellant en het pad is nog

een ander perceel met de nodigde begroeiing gelegen. Daarnaast zal in de toekomstige situatie afschermend groen gerealiseerd worden tussen het voet- en fietspad en het perceel van de indiener.

- b. Ten aanzien van privacy/uitzicht kan worden opgemerkt dat er een grote afstand aanwezig is tussen het pand van indiener en het toekomstig appartementencomplex. Tussen de tuin van de woning van indiener en de toekomstige bebouwing zijn nog andere percelen gelegen, waarop reeds begroeiing aanwezig is. Daarnaast is het plan ten opzichte van eerdere bezwaren van omwonende reeds verbeterd. Zo is het appartementencomplex nu twee laags, waar dat eerder drie laags was. Daarnaast worden er tussen het appartementencomplex en de woning van appellant levensloopbestendige rijwoningen van één bouwlaag met kap gerealiseerd, waar dat in het eerdere plan eengezinswoningen waren van twee bouwlagen met een kap. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is maximaal 8 meter. Derhalve kan gesteld worden dat het appartementencomplex nagenoeg niet zichtbaar is, gezien vanuit de woning van appellant.
- c. De ontheffingsaanvraag voor ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is momenteel in voorbereiding. De ontheffing dient verleend te worden voor het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Giessenlanden. Na vergunningverlening wordt de verleende vergunning bij het bestemmingsplan gevoegd.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan is deze omissie hersteld en is de onderbouwing opgenomen. In de toelichting is reeds onderbouwd wat de verkeerstoename voor gevolgen heeft voor de aspecten luchtkwaliteit en geluid. In de reactie op zienswijze 1.1 onder e is hier eveneens op ingegaan.
- e. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de zinsnede 'maatschappelijke functies voor de buurt' opgenomen. Gezien het feit dat er geen maatschappelijke functies, zijn voorzien is het opnemen van een dergelijke zinsnede niet van toegevoegde waarde. Derhalve is in het ontwerpbestemmingsplan de zinsnede 'maatschappelijke functies voor de buurt' reeds verwijderd.
- f. In de regionale toets 'De Groene Wei en Doetse Vliet III' wordt ingegaan op alternatieve locaties. Eén van de locaties die afgewogen is, is 'De Bredero's Hof'. Deze locatie is niet toereikend om in de volledige vraag van senioren te voorzien. Daarnaast is er in Giessenburg behoefte aan woningen/appartementen voor bijzondere doelgroepen als mensen met een beperking en mensen met een indicatiestelling die niet zelfstandig kunnen wonen. Bij het ontbreken van inbreidingslocaties is onderzocht wat de meest geschikte locatie is in Giessenburg om deze doelgroep(en) te bedienen. Hierbij is onder andere gekeken naar de afstand tot de voorzieningen. Uit het destijds gevoerde onderzoek is het plangebied 'Neerpolderseweg 19 te Giessenburg' als beste uitgekomen. De gemeenteraad van Giessenburg heeft in de raadsvergadering van 27 september 2007 voor de locatie 'De Groene Wei' (voorheen Rouwert Boer) gekozen.

Aangezien het bouwplan tussentijds wel is gewijzigd, is besloten het locatieonderzoek te actualiseren. Door CroonenBuro5 is op 30 augustus het locatieonderzoek, voor de in de zienswijze aangedragen alternatieve locatie(s), geactualiseerd. Het geactualiseerde locatieonderzoek is als bijlage bij deze nota zienswijze opgenomen. Hierna is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven.

Bij deze actualisatie is rekening gehouden met het gewijzigde ontwikkelingsplan. Vanwege de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, doordat ouderen langer thuis wonen en de regelgeving in de zorg is gewijzigd, is het plan hierop aangepast. Van een traditioneel WoZoCo is daarom geen spreken meer, de ontwikkeling maakt 'wonen met zorg' mogelijk. Dit heeft zijn weerslag op de benodigde ruimte, die nu minimaal 6.500 m² bedraagt, maar waarbij locatie specifieke factoren het exacte ruimtebeslag bepalen.

Zoals ook in het locatieonderzoek uit 2007 is geconstateerd zijn er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom van Giessenburg gelegen waarmee kan worden voorzien in de behoefte. De locaties gelegen in de dorpskern, te weten de sporthal Neerpolder en Bredero's hof, zijn bovenal qua oppervlakte niet toereikend om in de vraag naar dit type woningen c.q. voorzieningen te voorzien. Voor Bredero's Hof geldt bovendien de eigenaar recentelijk heeft geïnvesteerd in een grondige renovatie en bovendien is het niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partij. Dit leidt tot de conclusie, evenals in 2007, dat uitbreiding noodzakelijk is.

De alternatieve uitbreidingslocatie die is aangedragen in de zienswijzen, nabij het gezondheidscentrum, geeft na een analyse geen aanleiding om de locatiekeuze voor Groene Wei te herzien. De Groene Wei betekent een afronding van het dorp langs het bestaande lint, terwijl de gronden achter het gezondheidscentrum een onlogische uitbreiding zouden betekenen. Ook de solitaire ligging is niet wenselijk. Tot slot, er is dringend behoefte aan het WoZoCo en de bijbehorende levensloopbestendige woningen. Heroverweging van de locatie, het opnieuw opstarten van de planvorming en de bestemmingsplanprocedure is vanwege het ontbreken van gegronde argumenten niet aan de orde.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De opnieuw ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Bijlage ‘actualisatie locatieonderzoek Wonen met Zorg Giessenburg’



Actualisatie locatieonderzoek Wonen met Zorg Giessenburg

Zienswijzen bestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg'

Actualisatie locatieonderzoek Wonen met Zorg Giessenburg

Zienswijzen bestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg'

Projectgegevens:

Datum:

31 augustus 2018

Identificatienummer:

NOT01-0254436-01B

Opdrachtgever

Gemeente Giessenlanden
Postbus 1
4223 ZG Hoornaar

Datum vrijgave
31 augustus 2018

Opsteller(s)
WB

Projectleider
SvE

Vrijgave b.a.



Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. 06 27399016
E. wout.berkers@croonenburo5.com

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Actualisatie ontwikkelingsplan en ruimtebehoefte	1
3	Locatiefactoren	4
4	Beoordeling locaties	5
4.1	Bredero's Hof	5
4.2	Locatie bij Gezondheidscentrum	6
4.3	Locatie bij te verplaatsen sporthal Neerpolder	7
4.4	Locatie Groene Wei	8
5	Afwegingskader	9
6	Conclusies	10

1 Inleiding

Sinds 2005 wordt de realisatie van een Woon-Zorg-Complex (WoZoCo) in Giessenburg voorbereid. Hiertoe heeft ten eerste in 2007 een uitvoering locatieonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek zijn 13 locaties in Giessenburg beoordeeld op verschillende relevante factoren zoals financiële haalbaarheid, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid, afstand tot voorzieningen en realisatietijd. Uiteindelijk bleek de Groene Wei (voorheen: locatie Rouwert Boer) aan de Neerpolderseweg de voorkeurslocatie. Sinds 2007 is gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan, waarbij omwonenden nauw zijn betrokken. In 2017 kon worden gestart het verder uitwerken van het ontwerp en is tevens de bestemmingsplanprocedure gestart op basis van het ontwikkelingsplan.

Van 22 juni tot 2 augustus 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg' ter inzage gelegen. Op het plan zijn twee zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de locatiekeuze van de gemeente Giessenlanden voor het WoZoCo. In deze zienswijzen wordt gesteld dat er geschiktere alternatieven mogelijk zijn. Hiertoe worden de locaties Bredero's hof, de omgeving van het gezondheidscentrum Giessenburg aan het Kastanjeplein 8 en de locatie van de te verplaatsen sporthal Neerpolder. In het verlengde hiervan wordt het locatieonderzoek uit 2007, dat ten grondslag ligt aan de keuze voor De Groene Wei, als verouderd geacht.

De gemeente Giessenlanden heeft CroonenBuro5 daarom gevraagd het locatieonderzoek uit 2007 te actualiseren. Wij zijn van mening dat het locatieonderzoek uit 2007 voldoende handvaten heeft geboden voor een grondige en zorgvuldige besluitvorming. Voorliggende rapportage richt zich derhalve uitsluitend tot de alternatieve locaties die zijn aangedragen in de zienswijzen en de Groene Wei.

Om te kunnen concluderen of De Groene Wei anno 2018 nog steeds de meest logische keuze is voor het WoZoCo doorloopt deze rapportage opeenvolgende stappen. Ten eerste wordt de actualisatie van het ontwikkelingsplan en de ruimtebehoefte behandeld. Immers, van een traditioneel zorgcentrum is door recente ontwikkelingen geen sprake meer. De ontwikkeling kan worden bestempeld als 'wonen met zorg'. Daarna worden de locatiefactoren die in het rapport uit 2007 zijn onderzocht tegen het licht gehouden. In het hier opvolgende hoofdstuk worden de eerder genoemde locaties beschouwd op de relevante factoren, waarna in een overzichtelijk afwegingskader de locaties ten opzichte van elkaar worden beoordeelt. Ten slotte volgt een conclusie.

2 Actualisatie ontwikkelingsplan en ruimtebehoefte

De uitgangspunten voor het ontwerp en bouwprogramma op basis waarvan het locatieonderzoek in 2007 is uitgevoerd, zijn in de huidige situatie gewijzigd. Voor de ruimtebehoefte zijn in het locatieonderzoek uit 2007 verschillende ruimtestaten opgesteld voor een ontwikkeling in twee bouwlagen, twee bouwlagen met gedeeltelijk een derde bouwlaag en drie volledige bouwlagen. Het huidige ontwikkelingsplan gaat uit van 2 bouwlagen, passend bij de schaal en het karakter van Giessenburg. Het realiseren van 3 bouwlagen is niet wenselijk. Daarom wordt enkel de vergelijking gemaakt met de ontwikkeling in 2 bouwlagen.

Bij de vergelijking tussen het voorgaande en huidige functieprogramma c.q. ruimte behoefte zijn een aantal factoren relevant. In de zienswijzen wordt terecht opgemerkt dat omstandigheden sinds het laatste locatieonderzoek voor een WoZoCo zijn veranderd.

- Het voorgaande plan ging uit van 50 woningen in uitsluitend een WoZoCo. Vanwege marktomstandigheden en demografische ontwikkelingen is een WoZoCo van 36 wooneenheden een meer reële hoeveelheid.
- Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen. Enerzijds is dit het gevolg van wijzigingen in het zorgstelsel, anderzijds omarmen ouderen steeds meer technische hulpmiddelen die het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maakt. Echter zijn bestaande woningen van ouderen niet geschikt voor langer thuis wonen. Nieuwbouw biedt daarom veelal uitkomst.

De vraag naar nieuwe levensloopbestendige woningen heeft gevolgen voor het ruimtebeslag van het ontwikkelingsplan Groene Wei. Het doel van het project is een prettige, veilige en plezierige woonomgeving voor met name ouderen en mensen met een beperking te realiseren. Ouderen die zelfstandig blijven wonen hebben baat bij zorggerelateerde voorzieningen in de directe nabijheid. Een zorgcentrum c.q. WoZoCo met bijbehorende voorzieningen en de levensloopbestendige woningen betreffen daarom een samenhangende ontwikkeling.

In onderstaande tabel is het verschil in ruimtegebruik uitgedrukt in m² bruto vloeroppervlak.

Programma 2007			Huidige programma		
Functie	Aantal	Opp.	Functie	Aantal	Opp.
WoZoCo eenheden	50*	1.230 m ²	WoZoCo eenheden	36**	835 m ²
Zorgruimten, entree e.a. algemene ruimte	-	1.460 m ² – 1.710 m ²	Huiskamer, entree, kantoor e.a. algemene ruimte		575 m ²
Dagopvang	1	860 m ² – 910 m ²	Binnentuin		370 m ²
Parkeerplaatsen	45-50	1.350 m ²	Levensloopbestendige woningen	12	1.570 m ²
Groen		2.100 m ²	Parkeerplaatsen	52	650 m ²
			Groen		2.500 m ²
Benodigde omvang kavel		7.000 m ² tot 7.300 m ²	Benodigde omvang kavel		6.500 m ²

*Totaal 50 eenheden, waarvan 14 op de begane grond, met een bvo van ca. 88 m²/woning

** Totaal 36 eenheden, waarvan 17 op de begane grond, met een bvo van ca. 49 m²/woning

Het ontwikkelingsplan uit 2007 is aangepast op de bovenstaande relevante ontwikkelingen, bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen in de nabijheid van een zorgvoorziening te realiseren. De aangepaste ruimtebehoefte is daarmee te verklaren.

Ten opzichte van het originele programma is de benodigde omvang van de kavel afgenomen van ca. 7.300 m² tot 6.500 m². Kanttekening die moet worden gemaakt is dat het concrete ontwikkelingsplan ca. 3.800 m² meer ruimte nodig heeft dan hiervoor is aangegeven. Ten eerste heeft dat een financiële reden, omdat in het plan 4 reguliere vrijstaande woningen zijn voorzien, zodat de realisatie van de zorggerelateerde woningen en voorzieningen voor de ontwikkelende partij rendabel is. Hiervoor is het ontwikkelingsplan ca. 1.340 m² ruimte gereserveerd. In het kader van de bereikbaarheid van de (zorg)woningen op een uitbreidingslocatie is tevens ca. 2.500 m² nodig voor de aanleg van infrastructuur. Dit ruimtebeslag wordt niet meegenomen in de

beoordeling van de locaties, omdat de noodzaak van dit ruimtegebruik voor de andere locaties op dit moment niet kan worden bepaald. Het ligt echter voor de hand dat bij een ontwikkeling op een andere locatie de werkelijke ruimtevraag ook de 6.500 m² zal overstijgen.

3 Locatiefactoren

In 2007 zijn de onderstaande locatiefactoren gehanteerd:

1. Oppervlakte kavel.
2. Huidige eigendom.
3. Aantal benodigde woonlagen.
4. Loopafstand tot voorzieningen.
5. Vigerend bestemmingsplan.
6. Ligging van de kavel binnen/buiten de dorpskern.
7. Noodzaak tot vervangende nieuwbouw elders.
8. Bijzonderheden.
9. Realisatietijd.
10. Verwervingskosten en bouwrijp maken gronden.
11. Veiligheid looproute naar de voorzieningen voor de doelgroep.
12. De direct omgeving.

Voor deze actualisatie volstaat een beknopte beschouwing van de relevante ruimtelijke aspecten en de realisatietijd. De zienswijzen richten zich immers op de ruimtelijke inpasbaarheid, en dan met name voor inpassing binnen de contouren van de dorpskern. In relatie tot de dringende vraag naar dit type woningen dient ook de actuele realisatietijd te worden beschouwd.

Oppervlakte perceel

De oppervlakte van het perceel wordt beoordeelt op basis van de inpasbaarheid van het complete ontwikkelingsplan incl. de grondgebonden woningen en daarnaast voor de inpasbaarheid van enkel een WoZoCo.

Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing en bijbehorende functies kunnen een belemmering vormen, bijvoorbeeld indien hiervoor een alternatieve locatie dient te worden gezocht en/of vanwege financiële gevolgen.

Afstand tot centrumvoorzieningen

De afstand tot voorzieningen in het centrum is gelet op de doelgroep erg belangrijk. Bij voorkeur zijn centrumvoorzieningen in de nabijheid (loopafstand) gesitueerd, omdat bewoners gebruik zullen maken van hulpmiddelen zoals rollators. Daarbij is ook de veiligheid van deze (loop)route een belangrijke factor.

Kwaliteit van de directe woonomgeving

De woonomgeving moet een juiste balans hebben tussen voldoende rust en veiligheid, maar ook voldoende levendigheid.

Mate van inpassing in bestaande dorpskern

Bij voorkeur wordt de ontwikkeling ingepast binnen de bestaande dorpskern, bijvoorbeeld door het invullen van lege plekken of herontwikkeling. De locaties worden daarom beoordeeld op de mate waarin ze ingepast worden binnen de bestaande contouren van Giessenburg. Hierbij is ook van belang dat bouwwerkzaamheden veel overlast kunnen veroorzaken in de bestaande kern.

Realisatietijd

Er is dringende behoefte aan het beoogde ontwikkelingsplan. De realisatietijd is daarom van groot belang. Het opnieuw aankopen van grond elders, nieuwe afspraken met de provincie Zuid-Holland en een nieuwe periode van planvorming zijn in beginsel daarom niet wenselijk.

4 Beoordeling locaties

Conform de zienswijzen worden de volgende locaties beoordeeld in de mate van geschiktheid voor het huisvesten van een WoZoCo en de inpasbaarheid van het totale ontwikkelingsplan.

1. Bredero's Hof
2. Locatie bij Gezondheidscentrum
3. Locatie bij te verplaatsen sporthal Neerpolder
4. De Groene Wei

4.1 Bredero's Hof

Bredero's Hof betreft een bestaand bejaardenhuis gelegen net buiten het centrum van Giessenburg. Het complex is gelegen in een woonwijk. De bebouwing dateert van 1973. In 2014 is dit bejaardenhuis gerenoveerd en heeft grootschalig onderhoud plaatsgevonden. Hiermee voldoet het bejaardenhuis weer aan de eisen van deze tijd en is het daarmee toekomstbestendig. Deze werkzaamheden bestonden o.a. uit het vervangen van de dakbedekking, isoleren gevels, beglazing vervangen, houtrot herstel, betonherstel, compleet schilderwerk gevels, vervangen hekwerken, coaten galerijen en balkons, complete W-installatie, CV installatie en keuken, badkamer, toilet verbeteringen. Daarnaast is ook de brandveiligheid verbeterd.

Het omgevingstype van het Bredero's Hof is geschikt voor de ontwikkeling van een WoZoCo inclusief verwante levensloopbestendige woningen. Het perceel is voldoende groot voor de ontwikkeling van een kleinschalig WoZoCo indien een ontwerp kan worden aangepast op de bestaande infrastructuur. De omvang van het perceel is echter niet toereikend voor het realiseren van de gewenste levensloopbestendige woningen en ook de afstand tot de (winkel)voorzieningen is met 500 meter relatief groot. Een andere bezwaar is dat er recentelijk fors is geïnvesteerd in de renovatie van het dit complex, zodat deze nog jaren mee kan. Bovendien is het complex nagenoeg volledig in gebruik én bovendien niet in eigendom van de gemeente of de projectontwikkelaar. Herontwikkeling op deze locatie brengt daarom ook logistieke bezwaren met zich mee, omdat de huidige bewoners (tijdelijk) elders dienen te worden gehuisvest. Hiervoor is binnen Giessenburg geen capaciteit aanwezig.



Ligging perceel Bredero's Hof

Kenmerken	Beschrijving
Oppervlakte perceel	3.920 m ²
Bestaande bebouwing	Bebouwing dateert uit 1973 en is sinds 2014 grondig gerenoveerd.
Afstand tot centrumvoorzieningen	500 meter
Kwaliteit van de woonomgeving	Het perceel is gelegen in een rustige woonwijk buiten het centrum van Giessenburg.
Mate van inpassing in bestaande dorpskern	Ligging in bestaand stedelijk gebied.
Realisatietijd	Niet realistisch op korte termijn vanwege herplaatsen huidige bewoners en eigendom bij andere partij.

4.2 Locatie bij Gezondheidscentrum

Het Gezondheidscentrum Giessenburg is gelegen aan het Kastanjeplein 5. Diverse zorgvoorzieningen in de directe nabijheid van het WoZoCo en van ouderenwoningen is een meerwaarde. De locatie vormt de noordelijke begrenzing van het bebouwde gebied van Giessenburg. De naastgelegen kavels zijn ook bebouwd, waardoor een WoZoCo (en levensloopbestendige woningen) enkel op de agrarische gronden (met diverse waterlopen) ten noorden van het gezondheidscentrum zou kunnen worden bebouwd. Dit heeft als voordeel dat de benodigde ruimte in beginsel geen obstakel vormt. Het nadeel is dat de grens van de bebouwde kom dient te worden verlegd naar het buitengebied. In ruimtelijk opzicht ontstaat hiermee een solitaire voorziening, hetgeen ook afbreuk doet aan de sociale controle en kwaliteit van de woonomgeving. Voorzieningen zijn relatief dichtbij (ca. 300 meter), maar de route bevat tweemaal een oversteek langs doorgaande wegen en is daarom niet optimaal.

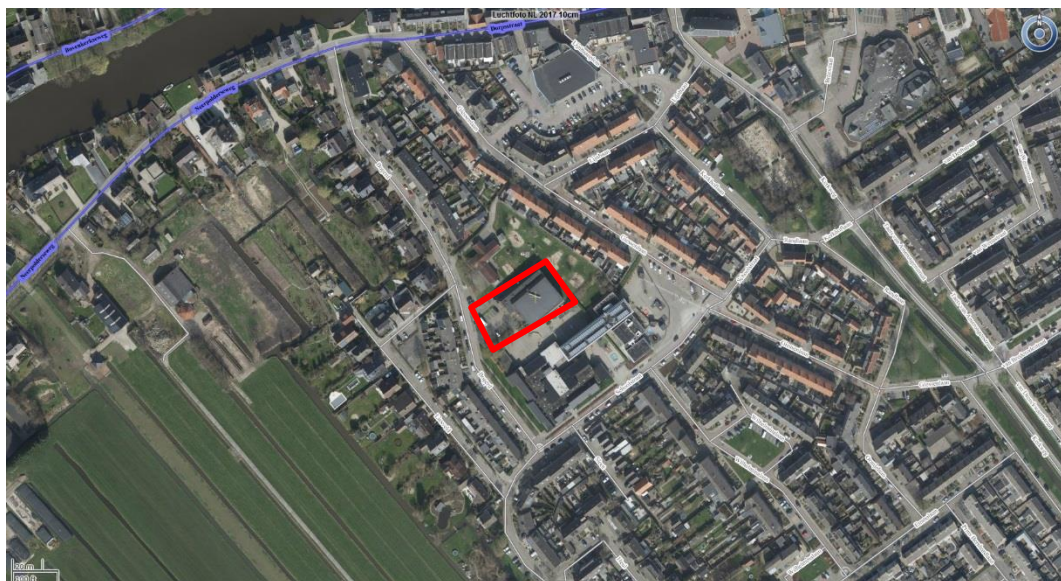


Ligging perceel nabij Gezondheidscentrum Giessenburg

Kenmerken	Beschrijving
Oppervlakte perceel	Voldoende onbebouwde ruimte achter het gezondheidscentrum. Gronden zijn in privaat eigendom en in gebruik ten behoeve van agrarische activiteiten.
Staat van bestaande bebouwing	n.v.t.
Afstand tot voorzieningen	Ca. 300 meter
Kwaliteit van de woonomgeving	Het perceel komt solitair te liggen ten opzichte van de dorpskern van Giessenburg. Dit is in stedenbouwkundig een onwenselijke situatie.
Mate van inpassing in bestaande dorpskern	Betreft een aanvullende verstedelijking
Realisatietijd	Onzeker vanwege aankoop van gronden of mogelijk zelfs een onteigeningsprocedure, opnieuw overleg met partners zoals de provincie.

4.3 Locatie bij te verplaatsen sporthal Neerpolder

Sporthal Neerpolder is gelegen aan de Bogerd, net buiten het centrum van Giessenburg. De afstand tot de winkelveorzieningen bedraagt slechts 230 meter en de route is comfortabel voor de doelgroep. In 2017 is besloten dat de sporthal wordt verplaatst naar de nieuwe 'Activiteitenzone Giessenburg'. Op deze locatie aan de rand van het dorp worden sport- en recreatievoorzieningen geclusterd. De locatie van de huidige sporthal komt daarmee beschikbaar voor herontwikkeling. De omliggende functies, twee basisscholen en een speeltuin, blijven op de huidige plek gehandhaafd. Het is niet wenselijk deze voorzieningen uit het centrum te verplaatsen, bijvoorbeeld naar de Activiteitenzone. Het kavel waarop de sporthal is gesitueerd heeft een omvang van 1.105 m². Hiermee is het in theorie groot genoeg voor het huisvesten van enkel een WoZoCo. Rekening houdend met parkeren, groen en ondersteunende voorzieningen is een WoZoCo echter niet mogelijk op deze locatie. Het realiseren van de gewenste levensloopbestendige woningen behoort eveneens niet tot de mogelijkheden op deze locatie.

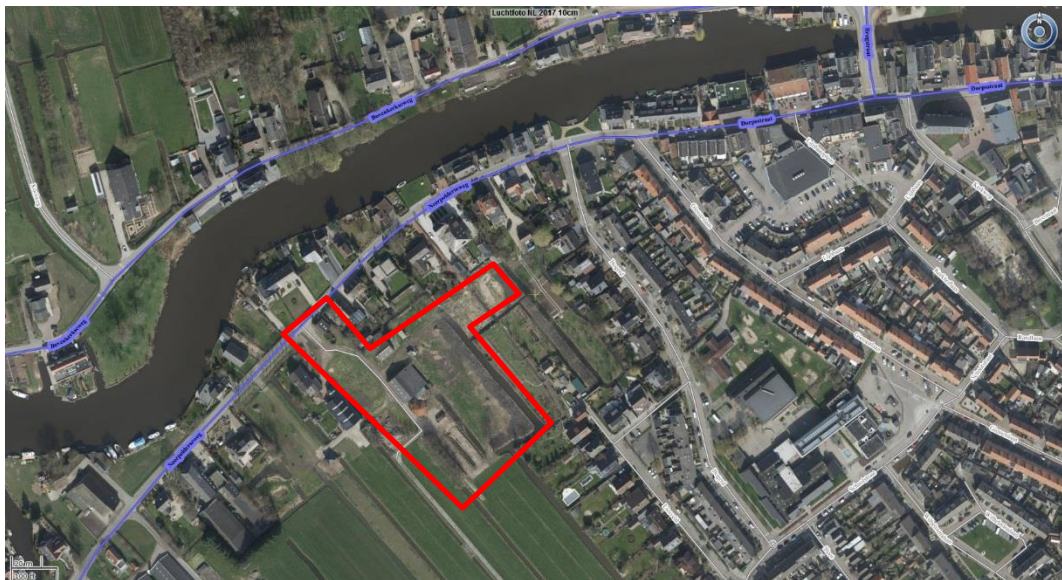


Ligging perceel Sporthal Neerpolder

Kenmerken	Beschrijving
Oppervlakte perceel	1.105 m ²
Staat van bestaande bebouwing	Sporthal is verouderd. Nieuwe sporthal is voorzien op een andere locatie.
Afstand tot voorzieningen	Ca. 230 meter
Kwaliteit van de woonomgeving	Het perceel ligt te midden van de bestaande woonbebouwing van Giessenburg.
Mate van inpassing in bestaande dorpskern	Het betreft een locatie nabij het centrum van het dorp.
Realisatietijd	De bouw van een nieuwe sporthal is reeds gestart. In potentie zou de locatie van de huidige sporthal derhalve binnen afzienbare tijd vrijgegeven kunnen worden voor ontwikkeling.

4.4 Locatie Groene Wei

In 2007 is door de gemeenteraad de locatie Groene Wei als voorkeurslocatie gekozen, omdat deze locatie relatief dicht bij het centrum is gelegen, voldoende omvang heeft en het WoZoCo met een landelijk karakter wordt ingepast. Op basis van de huidige situatie kan worden gesteld dat deze factoren nagenoeg ongewijzigd zijn. De locatie is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd, maar vormt een logische afronding van de dorpskern met aantakking op het dorpslint. Door de provincie Zuid-Holland is daarom geen zienswijze ingediend. De planvorming en benodigde procedures zijn in een vergevorderd stadium, waardoor snel kan worden overgeschakeld tot daadwerkelijke realisatie van het plan. De afstand tot winkelveorzieningen in het centrum is met 350 meter acceptabel. Middels een verbindingsweg voor langzaam verkeer die aansluit op de straat Liesveld ontstaat tevens een langzaam verkeersverbinding richting de rest van de kern en de centrumvoorzieningen. Dit pad is gelet op de doelgroep van het plangebied ook toegankelijk voor scootmobiel gebruikers.



Ligging locatie Groene Wei

Kenmerken	Beschrijving
Oppervlakte perceel	10.300 m ²
Staat van bestaande bebouwing	n.v.t.
Afstand tot voorzieningen	Ca. 350 meter
Kwaliteit van de woonomgeving	Inpasbaar met een landelijk karakter
Mate van inpassing in bestaande dorpskern	De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf aan het dorpslint.
Realisatietijd	De ontwikkeling is grotendeels voorbereid. De gronden zijn in eigendom verworven, ontwerpen zijn gemaakt en de procedure van het bestemmingsplan nadert de afrondende fase. Daarna kan op korte termijn worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

5 Afwegingskader

In onderstaand afwegingskader is per relevante locatiefactor beschreven op welke manier de locatie wel of niet voldoet. We hanteren hierbij het stoplichtmodel¹, zodat direct inzichtelijk is of een locatie de mogelijkheden heeft voor de (gedeeltelijke) realisatie van het ontwikkelingsplan.

Locatiefactor	Bredero's Hof	Gezondheids- centrum	Sporthal Neerpolder	Groene Wei
Oppervlakte perceel				
Bestaande bebouwing				
Bereikbaarheid centrumvoorzieningen				
Kwaliteit van de woonomgeving				
Mate van inpassing in bestaande dorpskern				
Realisatietijd				

Op basis van dit afwegingskader kan worden geconcludeerd dat de Groene Wei anno 2018 nog altijd de meest voor de hand liggende locatie is voor de ontwikkeling van een WoZoCo. Dit geldt zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de benodigde levensloopbestendige woningen in de directe nabijheid dienen te worden gerealiseerd. De locatie scoort niet op alle punten het meest optimaal, maar blijft als enige gevrijwaard van fatale omstandigheden die de ontwikkeling belemmeren.

¹ Groen: Locatie voldoet volledig
 Oranje: Locatie niet optimaal, maar voldoet nog wel
 Rood: Locatie is vanwege deze factor niet geschikt

6 Conclusies

In deze rapportage is het locatieonderzoek uit 2007 ten behoeve van een WoZoCo in Giessenburg geactualiseerd. Bij deze actualisatie is rekening gehouden met het gewijzigde ontwikkelingsplan. Vanwege de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, doordat ouderen langer thuis wonen en de regelgeving in de zorg is gewijzigd, is het plan hierop aangepast. Van een traditioneel WoZoCo is daarom geen spreken meer, de ontwikkeling maakt 'wonen met zorg' mogelijk. Dit heeft zijn weerslag op de benodigde ruimte, die nu minimaal 6.500 m² bedraagt, maar waarbij locatie specifieke factoren het exacte ruimtebeslag bepalen.

Zoals ook in het locatieonderzoek uit 2007 is geconstateerd zijn er geen geschikte locaties binnen de bebouwde kom van Giessenburg gelegen waarmee kan worden voorzien in de behoefte. De locaties gelegen in de dorpskern, te weten de sporthal Neerpolder en Bredero's hof, zijn bovenal qua oppervlakte niet toereikend om in de vraag naar dit type woningen c.q. voorzieningen te voorzien. Voor Bredero's Hof geldt bovendien de eigenaar recentelijk heeft geïnvesteerd in een grondige renovatie en bovendien is het niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partij. Dit leidt tot de conclusie, evenals in 2007, dat uitbreiding noodzakelijk is.

De alternatieve uitbreidingslocatie die is aangedragen in de zienswijzen, nabij het gezondheidscentrum, geeft na een analyse geen aanleiding om de locatiekeuze voor Groene Wei te herzien. De Groene Wei betekent een afronding van het dorp langs het bestaande lint, terwijl de gronden achter het gezondheidscentrum een onlogische uitbreiding zouden betekenen. Ook de solitaire ligging is niet wenselijk. Tot slot, er is dringend behoefte aan het WoZoCo en de bijbehorende levensloopbestendige woningen. Heroverweging van de locatie, het opnieuw opstarten van de planvorming en de bestemmingsplanprocedure is vanwege het ontbreken van gegronde argumenten niet aan de orde.