

Nota zienswijzen

I Inleiding

Het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Planologisch afwijken bestemmingsplan' (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo) Woonzorgboerderij Randweg 116, heeft samen met de ontheffing voor hogere waarden Wet geluidhinder en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst vanaf 15 november tot en met 26 december 2013 ter inzage gelegen.

Op het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de Randweg 116 zijn een 13 tal zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend en daarmee ontvankelijk. Alle indieners zijn belanghebbende, zij wonen allen in de omliggende straten: Vondellaan, Staringstraat en Da Costastraat. Een groot aantal zienswijzen heeft betrekking op dezelfde onderwerpen en worden ook op dezelfde manier verwoord.

Bij zienswijzen komt naar voren dat herbestemming van de boerderij naar een woonzorgboerderij als positief wordt ervaren. Echter zijn er met name bezwaren over het proces, de oppervlakte en het parkeren.

Iedere indiener krijgt wel een aparte brief met daarin per punt de beantwoording van de zienswijzen. Zie worden hierin ook gewezen op de mogelijkheden rondom een planschade verzoek.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De volgende omwonenden van de Randweg 116 hebben een zienswijze ingediend.

1. L. Ooms & M. Stuurman - Staringstraat 13, 2951 XV Alblasserdam
2. R. Keijser & A. Keijser - Staringstraat 17, 2951 XV Alblasserdam
3. M. Ruifrok - Vondellaan 12, 2951 TS Alblasserdam
4. K. & C. Abbriata – Vondellaan 8, 2951 TS Alblasserdam
5. F. Wöhler & L. Wöhler-Timmermans - Staringstraat 15, 2951 XV Alblasserdam
6. J. & C. van Gorsel - Staringstraat 5, 2951 XV Alblasserdam
7. Fam. J. de Graaf - Da Costastraat 2, 2951 XA Alblasserdam
8. I. Reeders - Staringstraat 19-a, 2951 XV Alblasserdam
9. R. Los – Da Costastraat 4, 2951 XA Alblasserdam
10. D.A. van Bezouwen – Vondellaan 6, 2951 TS Alblasserdam
11. A.J. Teeuwen – Da Costastraat 22, 2951 XA Alblasserdam
12. M. & J. den Breejen - Staringstraat 3, 2951 XV Alblasserdam
13. A. van Griethuysen & P. van der Woude – Staringstraat 11, 2951 XV Alblasserdam

Bijlagen:

Bezonningsstudie

II Algemene beantwoording

De beantwoording is opgesplitst in procesmatige zienswijzen, inhoudelijke zienswijzen en overig. De zienswijzen met de volgende nummers: 1,2,3,5,6,7,8,9,11,13 komen op bijna aantal punten overeen en zijn op dezelfde manier verwoord. De nummering en volgorde van de onderwerpen verschillen echter. Daarom is er voor gekozen om elk onderdeel van de zienswijze een titel mee te geven om snel een overzicht te krijgen van de inhoud van de zienswijze. Ieder onderdeel wordt apart beantwoord en er wordt een conclusie aan verbonden of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Een aantal zienswijzen wijkt inhoudelijk af. Daarnaast bevatten zienswijzen 7,9,11 een paar dezelfde extra onderdelen, deze worden apart beantwoord in gedeelte III van deze nota.

Procesmatig

1.1. Samenvatting zienswijze - Inspraak op inloopavonden

Belanghebbenden geven aan dat er wordt gesteld in de ruimtelijke onderbouwing dat er in de ontwerpfase verschillende malen contact en overleg is geweest tussen initiatiefnemer (inmiddels niet meer bestaande) buurtcomité en omwonenden tijdens de ontwerpfase. Belanghebbenden geven aan dat dit is niet helemaal juist is. Er is slechts sprake geweest van een toelichting op het plan, terwijl de suggestie wordt gewerkt dat buurtcomité en omwonenden invloed hebben gehad op het ontwerpproces.

Het buurtcomité heeft reeds bij de eerste presentatie van het plan direct zijn bezwaren kenbaar gemaakt ten aanzien van de omvang. Daar is niets mee gedaan. De verdubbeling van het bebouwde oppervlak zou volgens de initiatiefnemer en architect noodzakelijk zijn vanwege de financiële haalbaarheid. De stelling dat initiatiefnemer en architect met de verkregen input hebben gezocht naar een juiste balans tussen programma en omgeving is onjuist, het plan is ongewijzigd doorgezet.

1.1. Beantwoording gemeente

Er is in het beginstadium van het ontwerpproces meerdere malen overleg geweest met het buurtcomité dat u als buurt vertegenwoordigde en Woonkracht10. De communicatie vanuit het buurtcomité en Woonkracht10 naar bewoners niet gegaan zoals de gemeente dit voor ogen had, wat heeft geleid tot onduidelijke verwachtingen over de mogelijkheden tot aanpassing van het plan. De financiële haalbaarheid van het plan is belangrijk om het maatschappelijke karakter voor de toekomst te kunnen behouden. Er is ruim aandacht besteed aan inpassing van het ontwerp tussen de bestaande bebouwing. Dit is in samenspraak gegaan met de stedenbouwkundige van de gemeente en de monumentencommissie.

1.1 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.2. Samenvatting zienswijze - Proces en beleving

In een schrijven (d.d. 30 augustus 2012) van de gemeente Alblasserdam aan de initiatiefnemer n.a.v. een principeverzoek, vraagt de gemeente om extra aandacht voor de beleving vanuit de Staringstraat en om zijn bewoners te betrekken bij het proces. Belanghebbenden geven aan dat dit is niet gebeurd is en het plan is ongewijzigd doorgezet. De beleving van de Staringstraat zal door de omvang van het plan sterk ten nadele veranderen. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het proces en de omvang van de voorgestelde bebouwing is niet in overeenstemming met de schaal van de straat en zijn bebouwing.

1.2. Beantwoording gemeente

De initiatiefnemer heeft de bewoners via het buurtcomité proberen te betrekken bij het proces. Zoals beschreven bij punt 1 is dit niet verlopen zoals de gemeente dit graag gezien had. Echter was Woonkracht10 wettelijk niet verplicht om omwonenden te betrekken bij het proces.

Er is echter wel ruim aandacht besteed aan inpassing van het ontwerp tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een tuinontwerp om de beleving vanuit de Staringstraat optimaal te maken.

In de brief naar omwonenden d.d. 25 oktober 2013 heeft Woonkracht10 het volgende gemeld: WoonCadans en Woonkracht10 maken een tuinontwerp voor het eigen terrein. De initiatiefnemer zoekt in samenwerking met de gemeente voor een gelijktijdige verbetering van de inrichting van de omliggende onbebouwde (openbare) ruimte, ook die van de Staringstraat. Door een landschapsarchitect wordt er nu gewerkt aan een totaalontwerp. Het ontwerp wordt tijdens een inspraak bijeenkomst in de boerderij aan de omwonenden voorgelegd. Omwonenden zullen hiervoor tijdig een uitnodigingsbrief ontvangen.

1.2 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inhoudelijk

1.3. Samenvatting zienswijze - Verdubbeling bouwvlak

Belanghebbenden geven aan dat een verdubbeling van het bebouwde oppervlak, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing als niet wordt acceptabel geacht en in is strijd met het geldende bestemmingsplan uit 2010. De waarde van een bestemmingsplan dat nog geen 3 jaar oud is, is dus nihil.

1.3. Beantwoording gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld als conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. De keuze hiervoor is gemaakt omdat de gemeente wettelijk verplicht is om voor 1 juli 2013 al haar plannen actueel te hebben. Dit betekent echter niet dat nieuwe ontwikkelingen geen kans krijgen bij een conserverend bestemmingsplan. De gemeente heeft er juist voor gekozen deze nieuwe ontwikkelingen apart in behandeling te nemen, zodat er meer aandacht gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

1.3 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.4. Samenvatting zienswijze - Toevoeging trefpunt

Belanghebbenden geven aan dat een geringe toename van het bebouwde oppervlak niet onoverkomelijk wordt geacht. Grote zorgen worden echter geuit over de toevoeging van een 'een trefpunt' aan de voorgenomen bebouwing. Dit trefpunt zou bedoeld zijn voor de toekomstige bewoners, en 'de buurt'. Het vermoeden is er dat het met name voor 'de buurt' bestemd is om extra inkomsten uit de verhuur te kunnen genereren; het plan voorziet tenslotte al in een gemeenschappelijke voorziening voor de toekomstige bewoners in de vorm van een huiskamer. Op nog geen 10 meter afstand van de voorgenomen bebouwing bevindt zich koffiebar 'De Poort'. Deze koffiebar wordt regelmatig verhuurd voor allerlei activiteiten en zorgt diensgevolge ook regelmatig voor parkeeroverlast in met name de Staringstraat. Nog zo'n ruimte in de buurt erbij, met alle randverschijnselen, wordt niet als wenselijk geacht.

1.4. Beantwoording gemeente

De onderliggende bestemming 'Maatschappelijk' uit bestemmingsplan "Kom" blijft gehandhaafd bij deze omgevingsvergunning. Dit betekent dat de volgende gebruiksregels gelden:

Artikel 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c. aan de functie als bedoeld onder a ondergeschikte horecavoorzieningen;

Ter aanvulling zijn dit de begrippen die behoren tot de gebruiksregels (ter te vinden in het bestemmingsplan "Kom"):

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen,

onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.57 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

Het begrip **1.59 ontspanning en vermaak** is hier niet van toepassing. Dit betekent dat bedrijfsmatig feesten en partijen organiseren niet mag. Wanneer het verhuur in het kader is van de maatschappelijke voorziening mag dit wel, maar dient het gebruik wel zo te zijn dat de horecafunctie ondergeschikt blijft.

In de handout die is verstrekt tijdens de informatieavond van 20 november 2012 wordt beschreven hoe het trefpunt wordt ingezet. Het trefpunt zal overdag dienen als dagbestedingsruimte voor bewoners van de Blomhoeve en (jong) volwassenen met een vergelijkbare ondersteuningsvraag bij ander lokale organisaties. Daarnaast dient het als ontmoetingspunt binnen de wijk/het dorp voor mensen met een ondersteuningsvraag. Indien u ziet dat er andere activiteiten plaatsvinden dan bestemmingsplantechnisch mag, kunt u bellen met de gemeente en wordt er handhavend opgetreden. In de parkeerberekening is het trefpunt meegenomen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de norm die is gesteld.

1.4 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.5. Samenvatting zienswijze - Ontsluiting

De ontsluiting van de woonzorgboerderij zal geschieden via de Staringstraat, hetgeen zal resulteren in een toename van de verkeersbewegingen in deze straat. Voor de bewoners van de Staringstraat is dit nu juist de rustige zijde van hun woning, want de tuinen grenzen aan de hoofdontsluiting van Alblasserdam, de Randweg. Belanghebbenden geven aan dat de geluidsbelasting en luchtkwaliteit, die het verkeer op de Randweg veroorzaakt, de beleving en het gebruik van de tuinen van de woningen aan de Staringstraat niet plezierig maakt. De Staringstraat is met name ook een rustige speelstraat voor de kleine kinderen van bewoners en omliggende straten. Belanghebbenden stellen dat een toename van het verkeer niet wenselijk is.

1.5. Beantwoording gemeente

Het aantal parkeerbewegingen zal toenemen met ca 47 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is inderdaad een toename, maar gering. Deze toename zal niet leiden tot ernstige overlast in de Staringstraat. Er is gekozen voor de ontsluiting via de Staringstraat om zo een snelle route te creëren.

In de beantwoording van de zienswijze 1.2 wordt al ingegaan op de herinrichting van de Staringstraat. De initiatiefnemer zoekt in samenwerking met de gemeente naar gelijktijdige verbetering van de inrichting van de omliggende onbebouwde (openbare) ruimte. De Staringstraat wordt hier uiteraard in meegenomen. Door een landschapsarchitect wordt er nu gewerkt aan een totaalontwerp. Het ontwerp wordt tijdens een inspraak bijeenkomst in de boerderij aan de omwonenden voorgelegd. Omwonenden zullen hiervoor tijdig een uitnodigingsbrief ontvangen.

1.5 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.6. Samenvatting zienswijze - Parkeerplaatsen Staringstraat

Belanghebbenden geven aan dat in de parkeerberekening die de initiatiefnemer heeft laten maken, is niet de parkeerbehoefte van de woningen aan de Staringstraat meegenomen. Er wordt slechts gesteld dat er twee parkeerplaatsen verdwijnen in deze straat. Die worden gecompenseerd op het terrein van de woonzorgboerderij. Zorgen worden geuit dat het parkeerterrein wordt afgesloten waardoor de parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zijn.

1.6. Beantwoording gemeente

Het is bij een nieuwe ontwikkeling geen verplichting de huidige parkeerdruk in een omliggende straat op te lossen. De woonzorgboerderij zal een parkeervraag genereren van 12 parkeerplaatsen. Daarnaast is het nodig om de twee op te heffen parkeerplaatsen in de Staringstraat op het parkeerterrein van de woonzorgboerderij te compenseren. Die plaatsen zullen daartoe wel moeten worden opengesteld. Met het geplande parkeeraanbod van 14 parkeerplaatsen betekent dit dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Op diverse situatietekeningen van de ruimtelijke onderbouwing staat wel een poort aangegeven bij de ingang naar de parkeerplaatsen. Deze wordt uit de tekening gehaald.

In de beantwoording van de zienswijze 1.2 en 1.5 wordt al ingegaan op de herinrichting van de Staringstraat. Hierbij wordt ook gekeken of het parkeren in de openbare ruimte kan worden opgelost. Initiatiefnemer blijft bereid om 2 parkeerplaatsen open te stellen mocht er geen overeenstemming bereikt worden ten aanzien van de herinrichting Staringstraat.

1.6 Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een kleine wijziging van het plan op het punt dat in de situatietekeningen de poort die ingetekend staat wordt weggehaald.

1.7. Samenvatting zienswijze - Bomen

De toegang tot het terrein van de woonzorgboerderij is gesitueerd tussen twee bestaande bomen (essen). Belanghebbende geeft aan dat de hiervoor noodzakelijke verharding resulteert in het afsterven van de bestaande bomen. In 2010 is er, bij de herstructurering van de Staringstraat, sprake geweest van parkeren tussen de bomen. Hier is van afgezien omdat, bij monde van de heer L. Koelewijn van de gemeente Alblasserdam, dit absoluut zou leiden tot het afsterven van de bestaande bomen. Bovendien geeft belanghebbende aan dat de bewoners van deze straat zeer gehecht zijn aan deze volwassen gezonde bomen.

1.7. Beantwoording gemeente

Er zijn voldoende technische mogelijkheden om de bomen te behouden voor de toekomst wanneer het inrit aan de Staringstraat wordt gesitueerd. In 2012 is er opnieuw onderzoek gedaan naar de bomen in de Staringstraat. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een van de twee bomen waar u naar verwijst niet gezond is. Bij de herinrichting van de Staringstraat wordt bekeken of het behoud van de boom voor de toekomst mogelijk is of dat er overgegaan moet worden op herbeplanting.

In de beantwoording van de zienswijze 1.2, 1.5 en 1.6 wordt al ingegaan op de herinrichting van de Staringstraat.

1.7 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Overig

1.8. Samenvatting zienswijze - Uitvoeringswensen

De eventuele uitvoering van het (aangepaste) bouwplan zal gedurende lange tijd gepaard gaan met overlast voor de omgeving. Belanghebbenden gaan er van uit dat de gemeente Alblasserdam van de initiatiefnemer eist dat dit tot een minimum wordt beperkt. Er wordt hieronder gerekend:

Geluidsarm en trillingsvrij werken

Plaatsing van bouwketen en – opslag op het bouwterrein

Parkeren van vervoersmiddelen van bouwpersoneel op het bouwterrein

1.8. Beantwoording gemeente

De gemeente Alblasserdam is in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer overeengekomen dat zij alle bouwmaterialen op eigen terrein opslaan. Er is een boeteclausule aan verbonden wanneer zij zich hier niet aan houden. Daarnaast is de initiatiefnemer gebonden aan wettelijk regels met betrekking tot geluidsarm en trillingsvrij bouwen. De gemeente zal de initiatiefnemer vragen om een

nulmeting uit te voeren bij aanvang van de bouwwerkzaamheden. De gemeente kan echter niet voorkomen dat u enige overlast ervaart. Daarnaast zal het voorkomen dat bouwpersoneel niet altijd op het bouwperceel zal kunnen parkeren. Initiatiefnemer wordt gevraagd zoveel mogelijk rekening te houden met haar omgeving. Mocht u desondanks toch grote overlast ervaren dan kunt u dit altijd melden bij de gemeente.

1.8 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

III Specifieke beantwoording

Beantwoording 7, 9 en 11 gezamenlijk

7. Fam. J. de Graaf - Da Costastraat 2, 2951 XA Alblasserdam

9. R. Los – Da Costastraat 4, 2951 XA Alblasserdam

11. A.J. Teeuwen – Da Costastraat 22, 2951 XA Alblasserdam

1.9. Samenvatting zienswijze - AWBZ

Belanghebbenden geven aan dat de ontwikkelingen in de AWBZ nog erg onzeker zijn. De beweging is wel dat de centrale overheid zich steeds meer terugtrekt en steeds meer bij de gemeente neerlegt.

Doordat de bewoners de 'huur' betalen vanuit de AWBZ uitkering zou dat betekenen dat de gemeente in de toekomst de kosten voor bewoning op zich moet nemen.

1.9 Beantwoording gemeente

Het klopt dat er nog onzekerheden zijn rondom de decentralisatie van AWBZ taken, besluitvorming door het Rijk moet nog plaatsvinden (wordt verwacht in het eerste kwartaal 2014). Wat wel duidelijk is, is dat als de plannen doorgaan, de gemeente verantwoordelijk wordt voor extramurale begeleiding en niet voor intramurale begeleiding (zorg voor mensen die in een instelling wonen). De stelling dat de gemeente in de toekomst de kosten voor bewoning op zich moet nemen is dus onjuist.

1.9 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.10 Samenvatting zienswijze - MIP- object

De boerderij is aangemerkt als MIP-object. De boerderij wordt na de restauratie ook gemeentelijk monument. Belanghebbenden geven aan dat voor het aanmerken als gemeentelijk monument niet alleen het vooraanzicht van belang is, maar ook het karakteristieke aanzicht van de zijkant als je de Staringstraat inrijdt, en ook het karakteristieke aanzicht als je de Da Costastraat in rijdt.

1.10 Beantwoording gemeente

Het ontwerp van de woonzorgboerderij is in samenwerking met de monumentencommissie gemaakt. De karakteristieken van de boerderij blijven in het nieuwe ontwerp behouden, ook al zal het uitzicht van de aanliggende straten veranderen. De gemeente is voornemens de oude boerderij Randweg 116 als gemeentelijk monument aan te wijzen en zal daarvoor de benodigde procedure na afronding van de werkzaamheden doorlopen.

1.10 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.11 Samenvatting zienswijze - Vleermuisonderzoek

Belanghebbende ziet graag dat er een definitief onderzoek komt naar de (dwerg)vleermuispopulatie. Het aanwezig zijn van en dwergvleermuispopulatie zou ingrijpende consequenties hebben voor de bouwkosten en de bouwtijd van het project.

1.11 Beantwoording gemeente

Op 22 november 2013 is aanvullend onderzoek aangeleverd met betrekking tot de flora en fauna. Uit de conclusie blijkt dat een ontheffing van de flora en fauna wetgeving niet aan de orde is en dat met maatregelen in het bouwproces voldoende rekening gehouden kan worden met de habitat van de diersoorten, waardoor er van ingrijpende consequenties geen sprake is. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de definitieve omgevingsvergunning.

1.11 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.12 Samenvatting zienswijze - Draagvlak project

Belanghebbenden stellen dat er meerdere malen aangegeven is door de heer en mevrouw Van den Berg dat dit project (in huidige vorm) een positieve invloed op de buurt moet hebben. Een belangrijke peiler van dit project is het doen van allerlei maatschappelijke activiteiten in de buurt. Echter moet hiervoor dan wel voldoende draagvlak vanuit de buurt zijn en volgens belanghebbende is die er niet, zodat het project geen kans van slagen heeft.

1.12 Beantwoording gemeente

Het belangrijkste onderdeel van dit project is huisvesting voor lichtverstandelijke mensen. Daarnaast wordt in het trefpunt een mogelijkheid geboden om ook mensen met een zelfde zorgbehoefte mee te laten eten en een dagbesteding te geven. Daarnaast zou het mooi zijn als de bewoners van de Blomhoeve kunnen meedraaien in de maatschappij, waarbij ze een rol vervullen door bijvoorbeeld een activiteit te organiseren die voor de hele buurt is.

Het project past in het gemeentelijk en regionaal woonbeleid. De regio Drechtsteden heeft als doelstelling een beter aanbod voor specifieke doelgroepen, waaronder verstandelijk gehandicapten. Dit project is een concrete invulling van deze ambitie. Het project draagt bij aan de behoefte aan diversiteit in wonen en in Alblasserdam is er nog geen vergelijkbaar aanbod. De kwetsbare groepen in Alblasserdam kunnen in de woonboerderij een beschermende omgeving vinden waar zij zich onder begeleiding kunnen ontwikkelen. Naast de intramurale functie (wonen+zorg) wordt de mogelijkheid van dagbesteding geboden. In het kader van de decentralisaties in het sociale domein vormt dit een waardevolle aanvulling op onze sociale infrastructuur. Daarnaast biedt het project de kans een vervallen cultuurhistorische boerderij te renoveren, waarna deze mogelijk de gemeentelijke monumentenstatus kan verkrijgen.

Daarmee is er sprake van een maatschappelijk gewenst product dat binnen het huidige taakveld van de corporatie valt en waarvan in Alblasserdam nog geen vergelijkbaar aanbod is. U geeft daarnaast zelf aan positief te zijn over de herbestemming naar zorgboerderij. De doelgroep verwelkomt u in uw buurt. Van helemaal geen draagvlak kan dus geen sprake zijn.

1.12 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.13 Samenvatting zienswijze - Classificatie bewoners

Belanghebbenden vinden de classificatie van de bewoners onduidelijk is en geven aan dit van belang te vinden in verband met de open zorginstelling zoals dit project is. Vanaf een bepaalde classificatie worden er extra veiligheidsmaatregelen verwacht, dit in verband met de kindvriendelijkheid van de straten om het pand heen.

1.13 Beantwoording gemeente

In de handout die is verstrekt tijdens de informatieavond van 20 november 2012 wordt beschreven wat de doelgroep zal zijn van de Blomhoeve.

De activiteiten van de Blomhoeve zijn gericht op (jong)volwassenen met een matig tot licht verstandelijke beperking of een vergelijkbare ondersteuningsvraag. Personen met ernstige gedragsproblemen, verslaving en/of ernstig seksueel overschrijdend gedrag kunnen we vanwege de open- en deels groepsgerichte structuur geen woon-, en dagbestedingplek bieden. De begeleiding en / of verzorging in de thuissituatie, de dagbesteding en het eetcafé, is gericht op een bredere doelgroep, namelijk voor mensen van alle leeftijden met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige beperking.

Deze beschrijving past binnen de bestemming "Maatschappelijk" die het bestemmingsplan op deze locatie nu al heeft.

1.13 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.14 Samenvatting zienswijze - Zienswijzen aanvullen

Belanghebbenden geven aan dat zij zich ten alle tijden de mogelijkheid voorhouden de zienswijzen aan te vullen.

1.14 Beantwoording gemeente

Jurisprudentie van de Raad van State laat zien dat er een redelijkheidstermijn van twee weken vast zit aan het indienen van aanvullende zienswijzen buiten de termijn van de ter inzage legging. Deze termijn is verlopen zonder dat er aanvullende zienswijzen zijn ingediend. De gemeente gaat er vanuit dat er geen aanvullende zienswijzen maar te verwachten zijn.

1.14 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Beantwoording zienswijze 4. K. & C. Abbriata – Vondellaan 8, 2951 TS Alblasserdam

1.15 Samenvatting zienswijze - Negatieve gevolgen parkeerterrein

Belanghebbende geeft aan niet achter de plannen te staan om achter de tuin van de Vondellaan een parkeerterrein aan te leggen. Negatieve gevolgen als herrie, uitlaatgassen en gevaar voor spelende kinderen in de Staringstraat die in het vervolg de betrekkelijk rust die zij hadden nu ook kunnen worden vergeten. Dit geldt ook voor de bewoners van de Da Costastraat.

1.15 Beantwoording gemeente

Voor de ontwikkeling van de woonzorgboerderij is het noodzakelijk om een parkeerterrein te realiseren. Bij nieuwe ontwikkelingen is het verplicht om parkeren (zoveel mogelijk) op eigen terrein te realiseren. Om het plan zo compact mogelijk te houden en het bestaande groen te beschermen is er voor gekozen om op de aangewezen plek de parkeerplaatsen te realiseren. De beleving vanuit de Staringstraat en de Da Costastraat verandert, maar niet significant. De ontwikkeling sluit aan bij de bestemming. De parkeerplaats is bedoeld om te parkeren en is geen sociale ruimte.

1.15 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.16 Samenvatting zienswijze - Verwachtingen na koop woning

Belanghebbende geeft aan het huis in 1969 gekocht te hebben en er vanuit ging dat zij in betrekkelijke rust er zouden kunnen blijven wonen met bomen en veel groen aan de achterzijde van het huis wat zich door de jaren heeft gevormd en is gegroeid.

1.16 Beantwoording gemeente

Er zijn in deze tijd andere (zorg)behoeften en ook uw woonomgeving heeft een kans te veranderen door deze behoeften. De oude boerderij heeft al vele jaren een maatschappelijke bestemming. De mogelijkheden waren er altijd al om meer activiteiten te ontplooiën dan in het verleden altijd aan de orde was.

Daarnaast heeft de buitendienst van de gemeente vele jaren gebruik gemaakt van de boerderij, waarbij sprake was van extra verkeersgeneratie in de Da Costastraat.

De bestemming Groen die naast het ontwikkelgebied ligt van de woonzorgboerderij behoudt deze bestemming. Daarnaast wordt er gewerkt aan een groenplan. Zie ook beantwoording zienswijze 1.2.

1.16 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.17 Samenvatting zienswijze - Vergunningsprocedure

In 2010 heeft belanghebbende een terras aan de achterzijde van het huis laten bouwen met vergunning. Belanghebbende vraagt zich af of de gemeente zich in dit project wel aan de regels heeft gehouden voor de vergunning verlening. Daarnaast vraagt belanghebbende zich af of er is nagedacht over het maken van een ondergrondse parkeergarage, om zo de overlast te beperken.

1.17 Beantwoording gemeente

De gemeente en initiatiefnemer hebben zich beiden te houden aan de regels van de wet. De uitgebreide procedure die voor dit plan noodzakelijk is, is op de juiste manier doorlopen. Er is volgens de procedure gepubliceerd en gerectificeerd. De initiatiefnemer meer gedaan dan wettelijk noodzakelijk is met betrekking tot informatieverstrekking. Zij heeft u geïnformeerd over het plan middels een informatieavond en diverse brieven. Hoewel dit proces niet optimaal is verlopen heeft de initiatiefnemer de buurt wel betrokken.

Parkeren onder de grond is een zeer dure oplossing. De Blomhoeve is een sociaal/maatschappelijke instelling. De parkeerplaatsen worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden legitimeert niet om een parkeergarage te eisen van de initiatiefnemer.

1.17 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Aanvullende beantwoording 7. Fam. J. de Graaf - Da Costastraat 2, 2951 XA Alblisserdam

1.18 Samenvatting zienswijze - Omgeving woning

Belanghebbende geeft aan dat zij in 1985 het huis hebben gekocht en dat er toen al sprake van was dat er op het terrein van de boerderij van de familie Blom gebouwd zou gaan worden.

Er was toen sprake van dat er mogelijk tussen de huizen aan de Vondellaan en de Da Costastraat huizen in de vorm van laagbouw zouden worden gebouwd. Belanghebbende heeft er altijd rekening mee gehouden dat de situatie voor hen zou gaan veranderen. Echter de plannen die er nu liggen om een gebouw vlak naast de woning van belanghebbende te realiseren heeft belanghebbende geen rekening mee gehouden.

Het huis is in 1985 gekocht vanwege o.a. de 'vrije' ligging en de rust die er tot nu toe was. Wanneer de plannen worden uitgevoerd zoals die er nu liggen, dan is er van vrije ligging en rust totaal geen sprake meer zal dat een behoorlijke daling van het woongenot betekenen.

1.18 Beantwoording gemeente

Er zijn in deze tijd andere (zorg)behoeften en ook uw woonomgeving heeft een kans te veranderen door deze behoeften. Dit heeft ook invloed op de inpassing van een plan en de omvang er van. De buitendienst van de gemeente Alblisserdam heeft vele jaren gebruik gemaakt van de boerderij, waarbij sprake was van extra verkeersgeneratie in de Da Costastraat. De bestemming Groen die naast het ontwikkelgebied ligt van de woonzorgboerderij behoudt deze bestemming. Daarnaast wordt er gewerkt aan een groenplan. Zie ook beantwoording zienswijze 1.2.

1.18 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.19 Samenvatting zienswijze - Licht en zonnewarmte

Belanghebbende geeft aan dat het te realiseren gebouw er voor zorgt dat er aanzienlijk minder licht en zonnewarmte binnen komt. Zij verwachten dat er minder zonlicht op de zuidelijke zijgevel komt te staan waardoor met name in de winter meer stookkosten te verwachten zijn. Daarnaast wordt de verwachting uitgesproken dat het huis minder waard zal zijn wanneer de voorgestelde nieuwbouw er zal komen.

1.19 Beantwoording gemeente

Op de bijgevoegde zonnestudie is te zien dat alleen in de winter er te verwachten valt dat er minder zonnewarmte wordt opgevangen. Een groot gedeelte wordt echter al veroorzaakt door de bestaande bouw. Deze zonnestudie is toegevoegd aan de nota zienswijzen als bijlage.

1.19 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.20 Samenvatting zienswijze - Bewoners Blomhoeve

Belanghebbende geeft aan verkeerdt te zijn voorgelicht tijdens de inloopavond op 20 november 2012. Toen is verteld dat het zou gaan om een zorgboerderij met studio's voor lichtverstandelijk beperkte mensen. Belanghebbende stelt dat uit betrouwbare bron is vernomen dat enkele van de toekomstige bewoners behoorlijk verstandelijk beperkt zijn, zo erg zelfs dat er hierdoor al minimaal 2 potentiële bewoners hebben afgehaakt en inmiddels elders zijn gaan wonen.

1.20 Beantwoording gemeente

De betrouwbare bron die u noemt kunnen wij niet verifiëren. Daarnaast zijn de woorden 'behoorlijk verstandelijk beperkt' ruim te interpreteren. Ons uitgangspunt is de doelgroep zoals genoemd in de handout van 20 november 2012.

De activiteiten van de Blomhoeve zijn gericht op (jong)volwassenen met een matig tot licht verstandelijke beperking of een vergelijkbare ondersteuningsvraag. Personen met ernstige gedragsproblemen, verslaving en/of ernstig seksueel overschrijdend gedrag kunnen we vanwege de open- en deels groepsgerichte structuur geen woon-, en dagbestedingplek bieden. De begeleiding en / of verzorging in de thuissituatie, de dagbesteding en het eetcafé, is gericht op een bredere doelgroep, namelijk voor mensen van alle leeftijden met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige beperking.

1.20 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.21 Samenvatting zienswijze - Milieuhindercategorie

Belanghebbende vraagt zich af hoe het kan dat de zorgfunctie qua milieuhinderlijkheid niet of nauwelijks meer belastend zal zijn voor de direct omgeving dan de bestaande woonfunctie, terwijl er nu slechts 1 persoon woont.

1.21 Beantwoording gemeente

De woonfunctie is niet de functie die in het bestemmingsplan staat. Dit is namelijk de bestemming maatschappelijk. Binnen deze functie past de zorgfunctie van de Blomhoeve.

In de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing "NIBM-toets Woonzorgboerderij Blomhoeve te Alblasterdam", staat dat de grenswaarden (inclusief het plan) niet worden overschreden. Hoewel de belasting wel groter is dan nu, valt de belasting ruim binnen de norm.

1.21 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Beantwoording 8. I. Reeders - Staringstraat 19-a, 2951 XV Alblasterdam

1.22 Samenvatting zienswijze – Flora en Fauna

Belanghebbende geeft aan dat de boerderij is een plaats voor een aantal vogels en vleermuizen waarvoor nog nader onderzoek nodig omdat hiervoor ontheffing van de flora en faunawet noodzakelijk is. Het is niet duidelijk of dit al is gebeurd.

1.22 Beantwoording gemeente

Op 20 november 2013 is aanvullend onderzoek aangeleverd met betrekking tot de flora en fauna. Uit de conclusie blijkt dat een ontheffing van de flora en fauna wetgeving niet aan de orde is en dat met maatregelen in het bouwproces voldoende rekening gehouden kan worden met de habitat van de diersoorten. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de definitieve omgevingsvergunning.

1.22 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Beantwoording 10. D.A. van Bezouwen – Vondellaan 6, 2951 TS Alblisserdam

1.23 Samenvatting zienswijze - Ontwerp/proces

Belanghebbende geeft aan dat tijdens de open avond in februari 2013 er een redelijk inzicht werd gegeven van de te verwachten aanpassingen in het plan. Het vertrouwen werd gewekt dat er rekening gehouden werd met de opmerkingen van bewoners. Het plan dat voorligt voldoet echter niet aan deze verwachtingen. Het voorliggende plan lijkt in het geheel niet op het eerste plan, integendeel, het wordt bijna verdubbeld in aanleg en het geheel komt zijn 'hoogbouw' met aangebouwde laagbouw onacceptabel dicht naar de huizen aan de Vondellaan. Deze ingreep zal qua uitzicht en beleving een aanzienlijk gevolg hebben.

NB: Op 20 januari 2014 heeft er telefonisch contact plaatsgevonden over deze zienswijze. De datum van de inloopavond wordt niet herkend werd door de gemeente en initiatiefnemer. Indiener heeft aangegeven in het telefoongesprek dat het de inloopavond betrof van 20 november 2012.

1.23 Beantwoording gemeente

Het plan dat op 20 november 2012 werd gepresenteerd heeft dezelfde afmetingen als het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen. De opmerking dat het plan verdubbeld zou zijn is niet juist.

Het hoogste punt van de bestaande bouw is 10 meter 40. Het hoogste punt van de uitbreiding is 8 meter 90. Er is in dit geval geen sprake van hoogbouw.

De beleving zal inderdaad anders worden dan in de bestaande situatie. Betreurd wordt dat er bepaalde verwachtingen zijn gewekt tijdens de inloopavond die niet zijn waargemaakt.

1.23 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.24 Samenvatting zienswijze - Aanvulling zorgen trefpunt

Belanghebbende uit zijn zorgen over het trefpunt met betrekking tot de gehorigheid, mogelijkheden voor 'drankfeestjes' en het aantasten van de zondagsrust.

In het telefoongesprek van 20 januari 2014 is ook dit onderdeel aan de orde gekomen. Belanghebbende geeft aan veel overlast te ondervinden van hangjongeren die op zaterdagavond rondhangen op het terrein van de Bloemhoeve.

1.24 Beantwoording gemeente

Door de herontwikkeling van de Blomhoeve zal er in ieder geval meer sociale controle zijn op en rond het terrein. De bestemming Maatschappelijk laat geen horecavoorziening toe. In de handout die is verstrekt tijdens de informatieavond van 20 november 2012 wordt beschreven hoe het trefpunt wordt ingezet. Het trefpunt zal overdag dienen als dagbestedingsruimte voor bewoners van de Blomhoeve en (jong) volwassenen met een vergelijkbare ondersteuningsvraag bij ander lokale organisaties. Daarnaast dient het als ontmoetingspunt binnen de wijk/het dorp voor mensen met een ondersteuningsvraag.

Er wordt nergens benoemd dat de zondagsrust niet gerespecteerd wordt. Vanuit het collegeprogramma wordt juist ingezet op zondagsrust in Alblisserdam, waarbij alleen in het centrum de horeca op zondagmiddag op mag. De Randweg ligt buiten het centrum en de zondagsrust zal daarom gerespecteerd moeten worden.

1.24 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

1.25 Samenvatting zienswijze - Parkeerruimte

Belanghebbende licht dit gedeelte van de zienswijze toe in het bovenbenoemde telefoongesprek. De tuinen grenzen direct aan de parkeervakken in het plan en dit is niet wenselijk. Daarnaast geeft belanghebbende in de zienswijze een alternatief voor de parkeervakken. De situering ligt nu aan de Da Costastraat, grotendeels in de bestemming Groen.

1.25 Beantwoording gemeente

Tussen de schutting en de parkeervakken zal een halve a 1 meter ruimte blijven. Dit is ook ingetekend op de huidige situatietekening. De bestaande schuttingen en begroeiing kunnen dan ook blijven staan. Door de huidige situering van de parkeervakken blijft de tuin ook wat verder af van de woningen van de Vondellaan. Zo wordt er meer privacy gecreëerd voor de bewoners aan de Vondellaan.

1.25 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Aanvullende beantwoording 12. M. & J. den Breejen - Staringstraat 3, 2951 XV Alblasserdam

1.26 Samenvatting Zienswijze – Milieuhinder

Belanghebbende geeft aan dat uit onderzoek blijkt dat er weliswaar wordt voldaan aan de wettelijke gestelde eisen van de Wet Geluidshinder, desondanks blijkt er toch een aanpassing van de voorkeurswaarde t.a.v. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting noodzakelijk wegens de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Randweg op de gevel van de Blomhoeve.

Dit bevreemdt belanghebbende. De vraag wordt gesteld of er voor de woningen en bewoners van de Staringstraat dan kennelijk andere normen gelden? Deze woningen liggen dicht tegen de Randweg aan dan de gevel van de boerderij. Belanghebbende heeft met eigen middelen maatregelen getroffen tegen de geluidsbelasting door plaatsing van nieuwe kozijnen en dubbel glas, zonder enige vorm van compensatie vanuit de gemeente. Nu met de voorgenomen herinrichting van de Blomhoeve moeten de geldende normen worden aangepast, was dit voor de woningen in de huidige situatie dan niet nodig?!

1.26 Beantwoording gemeente

Wanneer er sprake is van nieuwbouw wordt die getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. In een onderzoek worden enkel nieuwe woningen beschouwd en wordt niet gekeken naar de al aanwezige woningen. Er bestaat een voorkeurswaarde van 48 dB, er mag echter vanuit gemeentelijk beleid van af worden, tot een maximum van 63 dB, geweken als blijkt dat andere maatregelen niet voldoende helpen. Dit betekent echter niet dat er geen extra maatregelen getroffen worden bij de bouw om zoveel mogelijk geluid tegen te houden. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

1.26 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

IV Ambtshalve wijzigingen

Het aanvullende soortgericht onderzoek wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.