

Ontvangen reacties n.a.v. informatiebijeenkomst op bijgestelde plannen locatie Adelaarkerk met de gemeentelijke reacties daarop.

De plannen voor de locatie Adelaarkerk tijdens een digitale informatiebijeenkomst toegelicht aan de omwonenden. De omwonenden zijn uitgenodigd om hun reacties op de plannen bekend te maken. In totaal zijn er 12 reacties binnen gekomen. De binnengekomen reacties worden hieronder samenvattend gepresenteerd met een gemeentelijke reactie daarbij.

Reactie 1

- a. Het vergroten van het bouwvolume in 4 bouwlagen ten opzichte van het vergunde plan. De 5^e bouwlaag is vervallen, maar de 4^e bouwlaag is vergroot.

Gemeentelijke reactie:

Ten opzichte van de verleende vergunning wordt de 4^e bouwlaag iets verbreed. Daar staat tegenover dat niet alleen de 5^e bouwlaag aan de Skrok is komen te vervallen, maar ook de liftopbouw in 5 bouwlagen aan de noordzijde van het perceel. Hieronder de tekeningen met het vergunde plan, het nieuwe ontwerp en het onderscheid tussen beide ontwerpen. Gelet op de ruime afstand tot de noordelijker gelegen woningen (bijna 38 meter) bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de vierlaagse bebouwing.



VERGUNDE VOLUMES



NIEUWE VOLUMES



NIEUWE VOLUMES MET VERKLEINING GEARCEERD



Aanzicht vanuit de noordelijke woningen op het vergunde plan



Aanzicht vanuit de noordelijke woningen op het nieuwe ontwerp

- b. De toename van het aantal woningen van 58 in de verleende vergunning naar 67 woningen. Dit leidt tot (o.a. verkeers- en parkeer) overlast en aantasting van het woonklimaat.

Gemeentelijke reactie:

Er is inderdaad sprake van toename van het aantal bewoners. De toename van het aantal bewoners heeft echter niet of nauwelijks invloed op de omgeving. Ten eerste hebben de bewoners een geestelijke of psychische beperking en beschikken niet over een auto. Verder zal het personeel in teams gaan werken; het is de bedoeling dat er 5 medewerkers gelijktijdig werkzaam zijn. Van bevoorrading is geen sprake. Er is sprake van wonen onder begeleiding; de bewoners zorgen, onder begeleiding, voor hun eigen huishouding, zoals het doen van boodschappen, het koken en de was. De bewoners kunnen uiteraard wel bezoek krijgen. Hiervoor zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de nabij omgeving. Uit tellingen blijkt dat hier zowel overdag als 's avonds 35 á 40 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Bij een vergelijkbare vestiging van de huurder Omga aan het Ossenweiderhof in Zwolle zijn voor de 67 bewoners gemiddeld ongeveer 15 parkeerplaatsen in gebruik.

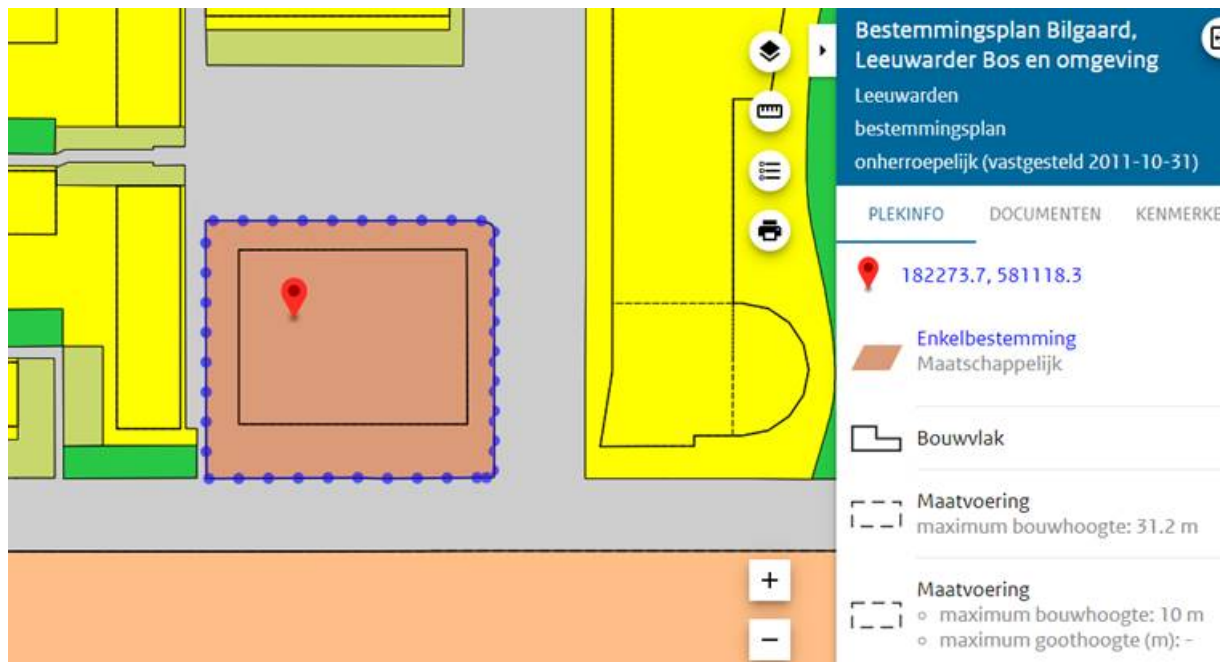
- c. Bezwaar dat de nieuwbouw aan de noordzijde uit 3 en 4 bouwlagen bestaat; de 4 bouwlagen moeten alleen gebouwd worden aan zuidkant (Ludinga).

Gemeentelijke reactie:

Bij de totstandkoming van het huidige ontwerp is gekeken naar de verleende omgevingsvergunning en naar de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Hiervoor is al aangegeven in welke mate het huidige ontwerp afwijkt van de verleende vergunning. Verder past het ontwerp nagenoeg binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan van 10 meter hoog. Er is beoordeeld in welke mate het ontwerp afwijkt van de verleende vergunning en het bestemmingsplan en of hierdoor de belangen van de omwonenden wordt geschaad.

Door de 4^e bouwlaag aan de Ludinga te situeren, zoals wordt voorgesteld, worden de belangen van een aantal bewoners westelijk van de nieuwbouw te zeer geschaad. Deze woningen staan het dichtst (bijna 10 meter) bij de nieuwbouw en wij vinden het ruimtelijk niet aanvaardbaar om de 4 bouwlagen bij de dichtstbijzijnde woningen te realiseren.

De afstand van de nieuwbouw tot de noordelijk gelegen woningen bedraagt bijna 38 meter. Gelet op de ruime afstand van deze woningen tot de nieuwbouw, achten wij een gebouw van (grotendeels) drie en voor een deel in vier bouwlagen ruimtelijk aanvaardbaar. Er is niet of nauwelijks beperking van de bezonning. In een stedelijke omgeving is dit een passende invulling. Ter vergelijking: het woongebouw Blyn Anker aan de Brandemeer is 4 bouwlagen hoog en staat op nog geen 18 meter afstand tot de zuidelijk gelegen grondgebonden woningen.



Bestemmingsplan

- d. Het gebouw moet verschoven worden in zuidelijke richting; aan de noordzijde moet een groenstrook worden aangelegd.

Gemeentelijke reactie:

Onder a. is al aangegeven dat de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de noordelijk gelegen woningen ruimtelijk aanvaardbaar is. In dat opzicht is er ook geen aanleiding om de bebouwing in zuidelijke richting te verplaatsen. Door het verplaatsen van deze bebouwing (buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan) worden ook de belangen van de bewoners De Jokse 23 geschaad.

- e. De toegang voor het personeel en de bevoorrading moet worden verplaatst naar de zuidzijde van het gebouw.

Gemeentelijke reactie:

Het gebouw krijgt twee entrees; aan de Ludinga en aan de noordzijde aan de Jokse. Het parkeerterrein en de parkeerplaatsen aan de Jokse bevinden zich ten noorden van de nieuwbouw, dus het ligt voor de hand om ook een entree aan de noordzijde te houden. Door ook een entree aan de zuidzijde (zijde winkelcentrum) te realiseren, ontstaat er een goede spreiding van de 'loopstroom'. Hiervoor is al aangegeven dat er geen sprake is van bevoorrading. Er is dan ook geen reden om de noordelijk entree te laten vervallen.

- f. De Jokse heeft een overvloed aan verzorgingsinstanties; voor de burgers zal er sprake zijn van een onbewoonbare situatie.

Gemeentelijke reactie:

Er wordt niet onderbouwd waarom verzorgingsinstanties overlast veroorzaken. Het gaat om een complex voor jongeren met een verstandelijke of psychische beperking. De jongeren krijgen inpandig dagbesteding, dus er is bijvoorbeeld ook geen overlast als gevolg van 'busjesverkeer'.

- g. De nieuwbouw zorgt voor waardevermindering; er zal een schadeclaim worden ingediend.

Gemeentelijke reactie:

Gelet op de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van deze woning en de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, achten wij de kans op planschade niet erg groot. Desgewenst kan een planschadeverzoek worden ingediend. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

- h. De gemeente heeft gezegd dat het personeel van het complex op het fiets of met het openbaar vervoer zal komen. Dit is niet realistisch en ongeloofwaardig.

Gemeentelijke reactie:

Tijdens de informatiebijeenkomst heeft niet de gemeente, maar de initiatiefnemer gezegd dat het personeel naar het werk komt op de fiets of met het openbaar vervoer. Het is goed dat dit door de werkgever wordt bevorderd, maar dit heeft geen gevolgen voor de beoordeling van het plan. Onder b. is al aangegeven dat het complex een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft.

- i. Voorgesteld wordt om alle vergunningen in te trekken en de beslis- en bezwaartermijn te verlengen.

Gemeentelijke reactie:

Er zullen geen vergunningen worden ingetrokken; dit is niet redelijk en hiermee worden de belangen van de vergunninghouder te zeer geschaad. Bovendien loopt de gemeente kans op schadeclaims. De vergunning is verleend na een uitgebreide afwijkingsprocedure, waarbij alle belanghebbenden zijn gehoord. Allesoverwegende heeft de gemeenteraad met de aanvraag ingestemd.

Verder is er geen sprake van formele beslis- en bezwaartermijn. De bewoners zijn gevraagd om binnen twee weken na afloop van de informatiebijeenkomst te reageren op het nieuwe ontwerp. Dit is door diverse omwonenden uitgebreid gedaan; alle mogelijke zienswijzen zijn daarbij aangevoerd. De ingebrachte zienswijzen zijn voor de gemeente voldoende om een beeld te krijgen van het draagvlak in de buurt. Er is dan ook geen aanleiding om de termijnen te verruimen. Als er een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dan gelden er ruimere wettelijke termijnen. Tegen een besluit omtrent de formele aanvraag kan bezwaar worden gemaakt binnen een termijn van 6 weken.

Reactie 2

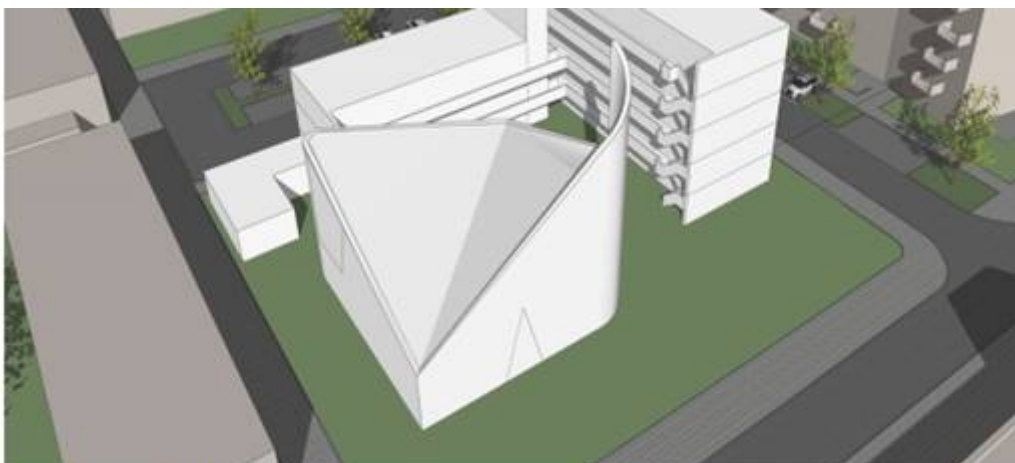
- a. De nieuwbouw staat dicht op de omliggende woonhuizen zodat het woongenot aangetast wordt. Het gaat om minder daglicht in de woningen aan de westzijde, een sterk verminderd zicht op de omgeving voor de bewoners aan de noordzijde door de hogere bebouwing en het dichtbouwen naar de noordgrens van het perceel.

Gemeentelijke reactie:

Bij zienswijze 1 is al uitgebreid onderbouwd dat de bewoners noordelijk van de nieuwbouw slechts beperkt in hun belang worden aangetast.

De nieuwbouw staat inderdaad op betrekkelijke korte afstand tot de westelijk gelegen woningen. Ten opzichte van de verleende vergunning, wordt ter hoogte van de huidige Adelaarkerk in één bouwlaag gebouwd, terwijl de bebouwing in drie bouwlagen ruim 4 meter is teruggeplaatst. Dit betekent voor de omwonenden dus een toename van licht, lucht en bezonning. Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan om een zorggebouw te realiseren van 10 meter hoog op 10 meter afstand tot deze woningen. In het nieuwe ontwerp wordt de bebouwing in drie bouwlagen op ruim 14 meter afstand tot deze woningen gebouwd. Verder ontstaat in het nieuwe ontwerp aan de westzijde ruimte voor de aanplant van bomen.

Hieronder de tekeningen van de verleende vergunning, van het nieuwe ontwerp en de aanpassingen/verbeteringen ten opzichte van de verleende vergunning.



VERGUNDE VOLUMES



NIEUWE VOLUMES



NIEUWE VOLUMES MET VERKLEINING GEARCEERD

- b. Door de toename van het aantal appartementen naar 67, wordt het minder veilig voor jonge kinderen om in zicht van hun ouders, dicht bij huis, buiten te spelen.

Gemeentelijke reactie:

Bij zienswijze 1 is al aangegeven dat de nieuwbouw geen grote verkeersaantrekkende werking heeft. Voorts is het parkeerterrein niet de aangewezen plek om te spelen. Bilgaard beschikt over veel openbaar groen, waar gespeeld kan worden.

- c. De gemeente houdt alleen rekening met het belang van haar bankrekening en niet in het belang van haar inwoners. Door tot 5 woonlagen toe te staan kon het perceel immers duurder verkocht worden. Uit de plaatsing van de groenstrook aan Ludinga in plaats van aan de zijde van de bewoners, geeft de gemeente blijk van een grove onverschilligheid wat betreft de wensen, privacy en uitzicht van de bewoners.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft het perceel niet verkocht, dus is er voor de gemeente geen financieel belang. Bij zienswijze 1 is al aangegeven dat er geen aanleiding bestaat om de groenstrook te verplaatsen naar de noordzijde.

- d. Als de bebouwing naar de zuidoosthoek van het perceel wordt verplaatst en een maximale bouwhoogte krijgt van 3 woonlagen heeft, dan zal veel van de weerstand komen te vervallen.

Gemeentelijke reactie:

We begrijpen dat het draagvlak toeneemt bij een dergelijke planaanpassing. Wij hebben echter een aanpassing/verbetering aangebracht ten opzichte van de verleende vergunning. Door een afname van het programma zoals voorgesteld is het project financieel niet meer haalbaar.

Reactie 3

- a. Er zijn zorgen over de doelgroep (psychische doelgroep). Er is verteld over gehandicapte jongeren tijdens de informatiebijeenkomst, maar op de site van de Omega zorggroep gaat het over verstandelijke en/of psychische beperking. Voor mensen die geen ervaring hebben met deze doelgroep, kan dit erg dreigend over komen en beangstigend zijn. En wat betekent dit voor de veiligheid van de kinderen en ouders.

Gemeentelijke reactie:

Er zullen jongeren worden gehuisvest met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren met autisme en hechtingsstoornissen. Er worden geen jongeren geplaatst met verslavingsproblematiek, die overlast gevend gedrag vertonen of die slecht begeleidbaar zijn.

- b. Als gevolg van de nieuwbouw ontstaat er inkijk in de woningen; er is aantasting van de privacy.

Gemeentelijke reactie:

Hiervoor is reeds aangegeven dat op grond van het bestemmingsplan een woonzorggebouw is toegestaan van 10 meter hoog op 10 meter afstand tot deze woningen. De afstand tot de woningen is vergroot en tussen de woningen zullen bomen worden aangeplant waardoor het zicht op de woningen zal verminderen. Ook bij het vergunde plan was er zicht vanuit de nieuwbouw op en in de bestaande woningen, zie hierna.



Vergunde plan



Ontwerp nieuwe plan

- c. Het is misschien een optie om een 2 laags gebouw neer te zetten met meer groen rondom, met maximaal 30 zorgwoningen, met gehandicapte jongeren of andere mensen die zorg nodig hebben, maar niet met een psychische aandoening/dubbele diagnose. Deze vinden wij niet geschikt in een kinderrijke en ouderen wijk.

Gemeentelijke reactie:

Een dergelijke planaanpassing is financieel niet haalbaar voor de initiatiefnemer. Bovendien zijn er veel meer mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en de verleende vergunning.

Voorts heeft deze reactie betrekking op een te veel aan zorgwoningen in de buurt, verkeersoverlast, de forse bebouwing, waardevermindering van de woning en het parkeren. Daarvoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij reactie 1.

Reactie 4

Deze reactie heeft betrekking op het forse bouwvolume, de situering, het aantal woningen, de aantasting van privacy, het parkeren, waardedaling van de woningen. Daarvoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij reactie 1 en reactie 2.

Reactie 5

- a. De zonnestudie is onvolledig; de studie is 'een greep uit een jaargetijde'.

Gemeentelijke reactie:

In de zonnestudie zijn 3 momenten per dag (09.00 uur, 12.00 uur en 16.45 uur) in het voorjaar (21 maart) en de zomer verwerkt. De bezonning in het voorjaar is identiek aan de bezonning in het najaar. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw in het voorjaar, de zomer en het najaar geen beperkingen van de bezonning oplevert. Volledigheidshalve wordt de bezonningsstudie aangevuld.

- b. We wonen al jaren naast een bouwput en we zijn nimmer op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Gemeentelijke reactie:

De bewoners konden niet op de hoogte gehouden worden, omdat er geen concrete ontwikkelingen waren. Er is eerder onderzoek gedaan naar een alternatief plan, maar dit bleek niet haalbaar. Het is alleen zinvol om met de bewoners in gesprek te gaan als er een uitvoerbaar alternatief plan beschikbaar is.

- c. Er moet duidelijkheid zijn over de bewoners van het complex; zitten hier mensen vanwege geweldpleging of een zedendelict?

Gemeentelijke reactie:

Er zullen jongeren worden gehuisvest met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren met autisme en hechtingsstoornissen. Er worden geen jongeren geplaatst met verslavingsproblematiek, die overlast gevend gedrag vertonen of die slecht begeleidbaar zijn. Van de huisvesting van delinquenten is geen sprake.

- d. Het risico bestaat dat de bestaande woningen schade ondervinden van de bouwactiviteiten.

Gemeentelijke reactie:

Er zal een maximale inspanning worden verricht om schade aan de woningen te voorkomen. Er zullen door een gecertificeerd bedrijf trilling meters in de nabije omgeving worden aangebracht. Deze meters worden op afstand gemonitord. De uitvoerder ontvangt per telefoon een melding als zij het maximale toegestane trillingsniveau benaderen.

Voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden, zal er een door een gecertificeerd bedrijf een bouwkundige opname van de belendingen gemaakt worden. Dit bedrijf zal bij de naastgelegen woningen vragen of zij zowel aan de binnen- als de buitenkant een opname mogen maken.

De reactie heeft voorts betrekking op het parkeren, de verkeersveiligheid, spelende kinderen op het parkeerterrein, de situering van de nieuwbouw, de termijn om op de plannen te reageren en de aantasting van privacy.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties.

Reactie 6

Deze reactie heeft betrekking op de aantasting van privacy, de veiligheid van de spelende kinderen, waardevermindering van de woning en parkeren.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reactie.

Reactie 7

- a. Er wordt een boom vlak voor ons huis geplaatst;

Gemeentelijke reactie:

De inrichting van de groenstrook gebeurt in overleg met de omwonenden. Desgewenst kunnen er minder, meer of kleinere bomen worden geplant.

- b. Is de ruimte wel toereikend voor de hulpdiensten?

Gemeentelijke reactie:

Het plan zal aan alle wettelijke vereisten moeten voldoen. In dat kader zal het plan bijvoorbeeld ook ter beoordeling worden voorgelegd aan de brandweer.

De reactie had verder betrekking op het parkeren, de privacy, bezonning, het bouwvolume, duidelijkheid over de bewoners van het complex, de verkeersdruk, de toename van het aantal zorgcomplexen, de toename van het aantal bewoners, overlast tijdens de bouw, schade aan de woning door de bouw, waardedaling van de woning, meer tijd om op de plannen te reageren en het niet vroegtijdig betrekken van de bewoners bij de plannen.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties.

Reactie 8

- a. Bilgaard is een wijk met veel verharding; waarom wordt dit groen verhard en bebouwd?

Gemeentelijke reactie:

Er is geen sprake van openbaar groen, maar het betreft een particulier bouwperceel met een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming kan een woonzorgcomplex in drie bouwlagen worden gerealiseerd.

Verder gaat deze reactie in op de afmetingen van de nieuwbouw, de beperkte afstand tot de aangrenzende woningen, het verplaatsen van de groenstrook, het aantal zorginstellingen, parkeren, verkeersoverlast, waardevermindering van de woning, de bewoners zijn te laat betrokken bij het proces, te weinig tijd om op de plannen te reageren en de toename van het aantal bewoners.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties.

Reactie 9

Deze reactie verwijst naar de toename van de parkeerdruk, de verkeersveiligheid, de toename van het aantal bewoners, de veiligheid van spelende kinderen, het gebrek aan overleg met de buurtbewoners en de te forse bebouwing.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties.

Reactie 10

- a. Het nieuwbouwplan komt pal tegenover het appartementencomplex. Er ontstaat rechtstreeks inkijk in de appartementen. Hierdoor wordt de bezonning aangetast en ontstaat geluidsresonantie tegen onze gevel.

Gemeentelijke reactie:

Blijkens de bezonningsstudie die aan de bewoners is getoond en die op de site beschikbaar is gesteld, is de beperking van de bezonning zeer beperkt. Deze bezonningsstudie wordt nog verder aangevuld. Verder betreft dit een aanpassing ten opzichte van de eerder verleende vergunning. In deze vergunning werd aan de Jokse 5 bouwlagen mogelijk gemaakt. In het huidige plan is deze bebouwing verlaagd tot 4 bouwlagen.

- b. De enige kans om zomers buiten te zitten is op het balkon aan de voorzijde, zo het er nu naar uitkomt te zien hebben we straks geen vrijheid meer.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan laat op dit perceel reeds een woonzorggebouw toe in drie bouwlagen. Ook een gebouw in drie bouwlagen zorgt ervoor dat de bewoners niet meer volledig vrij op het balkon kunnen zitten. Verder betreft dit een aanpassing ten opzichte van de eerder verleende vergunning. In deze vergunning werd aan de Jokse 5 bouwlagen mogelijk gemaakt. In het huidige plan is deze bebouwing verlaagd tot 4 bouwlagen.

- c. Misschien is het een optie om de bouwplannen te wijzigen en deze een kwartslag te draaien zodat hoogbouw aan de Ludinga komt.

Gemeentelijke reactie:

Hiervoor is reeds aangegeven dat een dergelijk planaanpassing te grote gevolgen heeft voor de bewoners westelijk van de nieuwbouw.

Verder heeft deze reactie betrekking op verkeer en parkeren. Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties

Reactie 11

- a. De gemeente en ontwikkelaar hebben niet met de buurt gecommuniceerd sinds de bouw is stilgelegd.

Gemeentelijke reactie:

De bewoners konden niet op de hoogte gehouden worden, omdat er geen concrete ontwikkelingen waren. Er is eerder onderzoek gedaan naar een alternatief plan, maar dit bleek niet haalbaar. Het is alleen zinvol om met de bewoners in gesprek te gaan als er een uitvoerbaar alternatief plan beschikbaar is.

- b. De gemeente heeft de omwonenden niet gevraagd om mee te denken over de invulling van de locatie Adelaarkerk.

Gemeentelijke reactie:

Het is primair aan de grondeigenaar, rekening houdend met de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de verleende vergunning, om na te denken over een invulling die financieel haalbaar en exploiteerbaar is. De gemeente toetst vervolgens of dit plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. De omwonenden is nu gevraagd om te reageren op het voorlopige plan. Er zijn nog geen besluiten genomen en er is nog geen formele aanvraag ingediend.

- c. De bouwactiviteiten zullen wederom de nodige overlast geven voor de omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

Het is onvermijdelijk dat de bouwactiviteiten overlast met zich mee zullen brengen. Hierover zal vroegtijdig overleg plaatsvinden met de bewoners om de overlast zo veel mogelijk te beperken.

Voorts gaat deze reactie over het parkeren, de beperking van de bezonning, aantasting van de privacy van de bestaande woningen en verkeersoverlast.

Zie hiervoor de hierboven gegeven gemeentelijke reacties.

Reactie 12

Deze bewoner is positief over het initiatief en hoopt dat snel met de bouw wordt begonnen.

Petitie

Er is door een petitie ingediend waarin gesteld wordt dat:

- Het complex te groot is, privacy wordt aangetast, bezonning wordt beperkt, verkeersoverlast wordt veroorzaakt, het aantal appartementen is toegenomen, het woonklimaat wordt aangetast, er een teveel aan zorgcomplexen in Bilgaard bevinden, afbreuk doen aan een rustige en kinderrijke buurt.
- De 4^e bouwlaag aan de Ludinga te positioneren, de nieuwbouw in zuidelijke richting te verplaatsen, een groenstrook aan de noordzijde aan te brengen, de entree van personeel/bezoekers en de bevoorrading aan de zuidzijde te situeren.

Hierboven is in de gemeentelijke reacties op deze punten ingegaan.